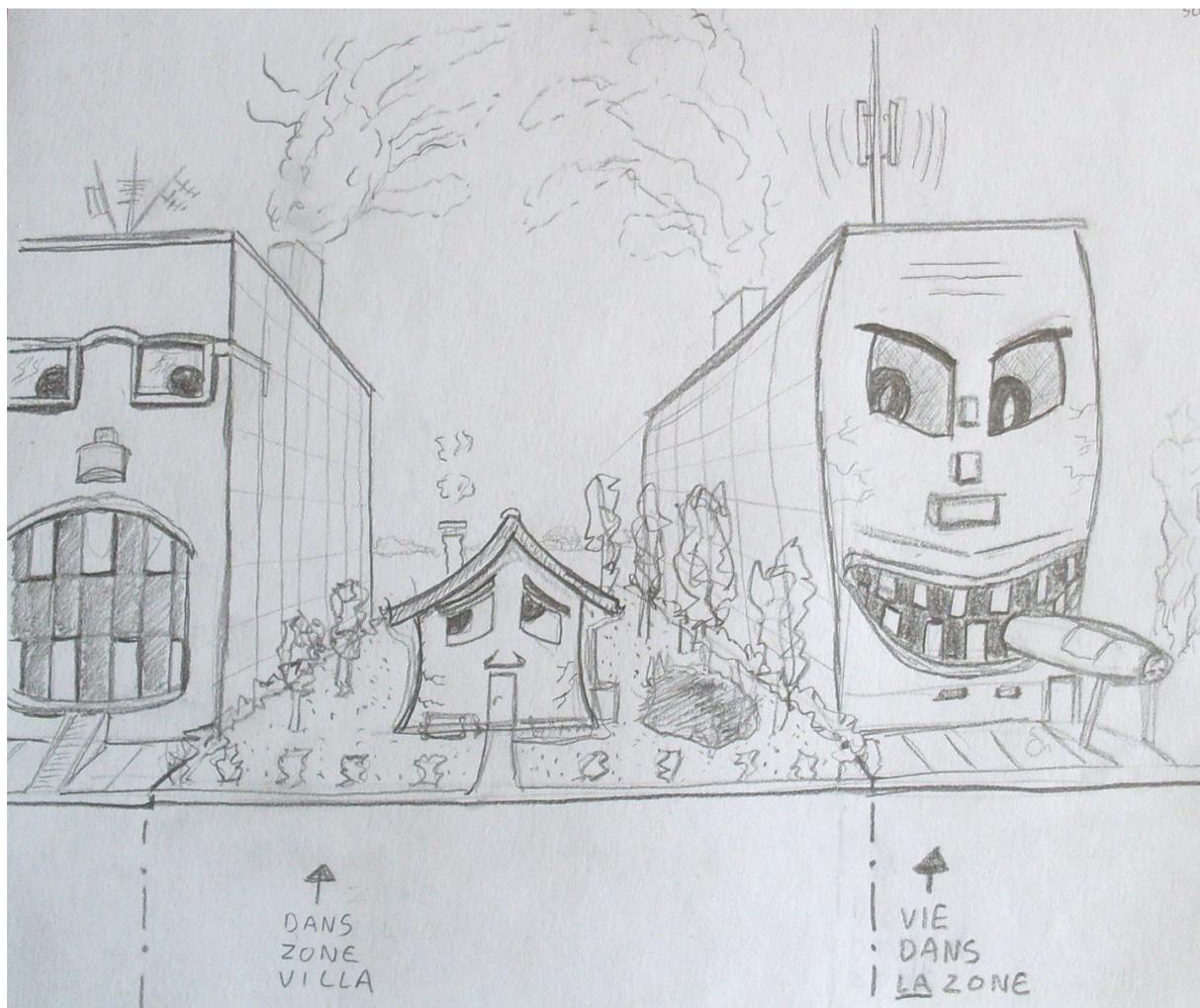




## Imposer la densité, une fausse bonne idée

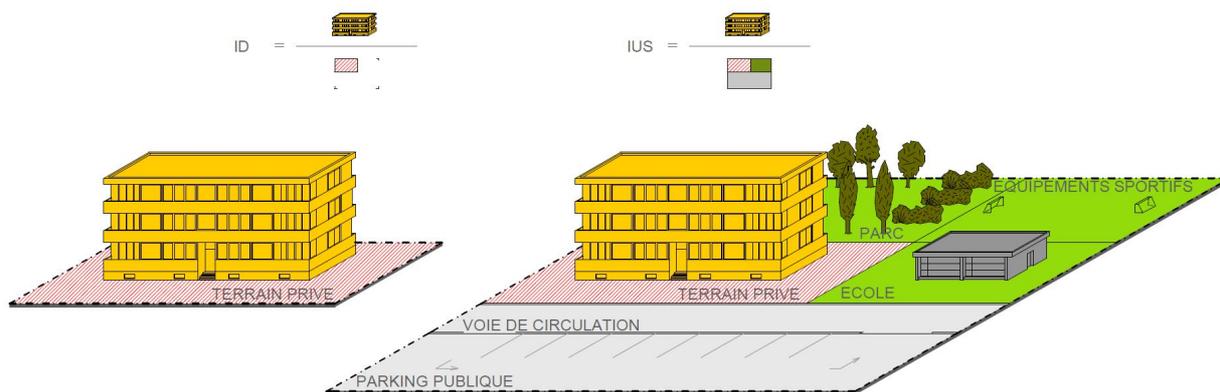
29 janvier 2013



Dans les grandes lignes, le projet de loi PL 10965A vise à rendre obligatoire un indice minimal de densité en fonction des principales zones à bâtir, c'est à dire, les zones de développement (ZD). Ce projet, fait appel à deux notions permettant d'apprécier la densité urbaine qu'il convient de bien distinguer : l'IUS et l'ID.

**L'IUS**, l'Indice d'Utilisation du Sol est principalement utilisé à petite échelle, notamment pour la répartition des droits à bâtir au sein d'un PLQ ou pour une demande de permis de construire par exemple. En gros, le principe est de multiplier la surface de terrain par cet indice pour obtenir la surface constructible.

**L'ID**, quant à lui est un Indice de Densité prévu pour appréhender, sur le même principe, une comparaison adéquate avec de plus vastes ensembles. Calculé à la parcelle en excluant les surfaces des équipements et aménagements urbains collectifs, les parcs et autres voies de circulation, l'ID devrait permettre de comparer raisonnablement la notion de densité des PLQ indépendamment de l'échelle du périmètre.



### Un exemple concret : le PLQ 29835 (au chemin des Semailles)



L'IUS visé est de 1.18 maximum, ou 118% de surface constructible par rapport à la surface de la parcelle. Ainsi, les droits à bâtir de chaque propriétaire résultent-ils de la multiplication de la surface de son terrain par cet indice. Si M. et Mme X possèdent 1000m<sup>2</sup> dans ce PLQ, il pourront disposer de 1180m<sup>2</sup> de surface constructible (non compris balcons, garages, buanderies, etc.) En général cette surface totale est répartie entre logements sociaux, logements en loyer libre et commerces.

Note : Bien souvent, cet indice est revu à la hausse par deux dispositifs discrets : une augmentation pouvant aller jusqu'à 10% de la surface constructible si la construction projetée intègre des caractéristiques « Minergie » ou encore bénéficiant, à titre soit-disant «exceptionnel», de la loi sur les surélévations autorisant encore un étage supplémentaire...



L'ID du plan d'ensemble, regroupant plusieurs PLQ de ce quartier, est de 2.31 mais en définitif, ces chiffres ne nous apprennent pas grand chose. Si ce périmètre est plus dense que le PLQ cité au-dessus, c'est que la différence de densité se retrouve sur d'autres PLQ plus denses.

Comparaison n'est pas raison. En effet, lorsque l'association des Passeraux a présenté son PLQ alternatif, comprenant une plus forte densité ( mais avec un ID moins élevé:2.08), le DU s'est basé sur la comparaison des deux ID pour discréditer le projet. En effet, le DU affirme qu'avec un indice plus haut, la qualité de vie est supérieure car il y a plus d'espace libre autour des constructions. C'est évidemment complètement faux, car il n'y a aucun lien logique entre ces deux propositions. La conception de l'état est toujours celle des années 1960 avec des barres et des espaces résiduels tout autour qui sont de fait, peu exploitables. Ces espaces subis ne servent bien souvent que de parkings en plein air ou de « crotoire » à chiens; personne ne s'y installe pour pique-niquer, se reposer ou encore bronzer... En revanche, la proposition des Passeraux occupe plus de surface au sol mais avec des bâtiments à échelle humaine ; elle prévoit surtout dans son plan des espaces spécialement aménagés et utilisables pour le public. Avec son ID plus bas, c'est surtout des constructions moins hautes équipées de multiples terrasses qui offrent objectivement une bien meilleure qualité de vie aux occupants. Avec des espaces de parcs, de promenades et de rues animées, c'est aussi les habitants de tout le quartier qui s'y retrouvent. Les chiffres ne sont que des chiffres et on leur fera toujours dire ce que l'on veut.

### **Allez, encore une loi compliquée de plus...**

Le principe même d'imposer une restriction supplémentaire avec une densité minimum supprime d'emblée le libre arbitre des communes, des urbanistes et des architectes à même d'apprécier au cas par cas la densité maximale admissible pour obtenir un

projet qui soit le mieux adapté à la situation. Cette solution liberticide restreint encore la marge de manœuvre et le dispositif pour aménager des cas particuliers qui reste, pour le moment, trop évasif et mal défini. La conception de quartiers où qualité et densité peuvent se rejoindre s'accommode mal de ce principe, ce qui est pourtant l'enjeu actuel.

## Quel impact pour les habitants de la ville?

Une re-densification des quartiers de la zone périurbaine (D3) déjà bâtie relève du mythe. Si en théorie, cette loi couvre toute les zones de développement, en pratique c'est surtout la 3e zone de développement qui aigüise les plus gros appétits. La morphologie de la ville se densifierait principalement en périphérie dans des zones nouvellement déclassées et très probablement prises sur la zone villa fraîchement déclassée. Ainsi, la ville se peuplerai plus rapidement dans sa périphérie qu'en son centre, soit, juste le contraire de la notion de «construire la ville en ville».

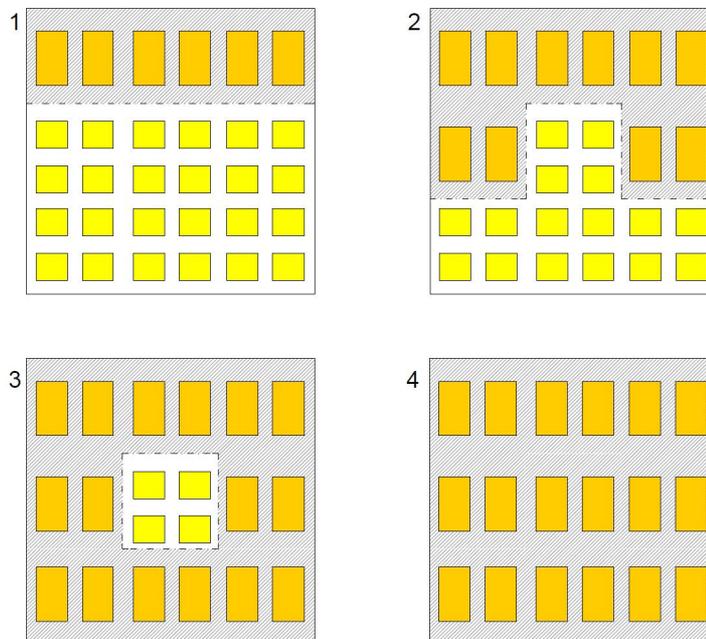
De plus, si la situation économique s'inversait, comme chez nos voisins européens, cette loi découragerait des projets mieux adaptés à leur époque. Par ailleurs, on observe d'une manière

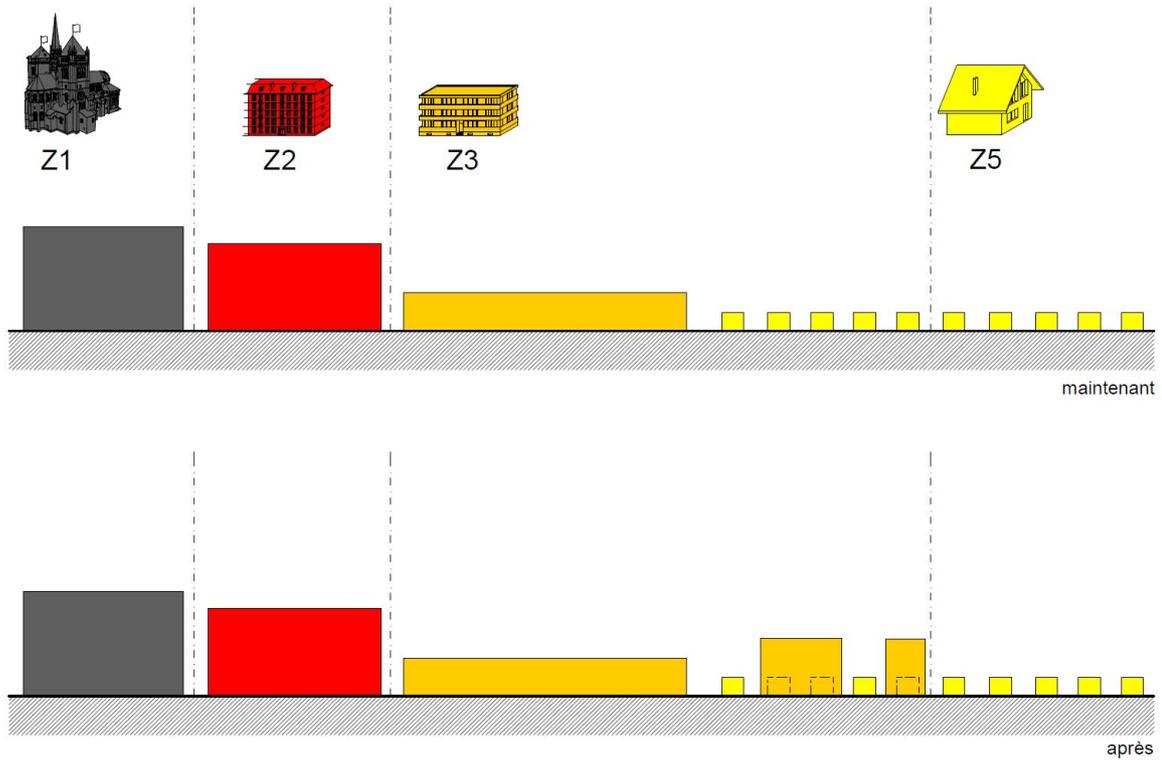
générale, que plus les lois sont contraignantes, plus le prix de l'immobilier grimpe... Est-ce vraiment un progrès ?

## Quel impact sur la zone villa ?

Si la zone villa n'est pas directement touchée par ce projet de loi, le risque est de voir les franges en limite de zone se métamorphoser dramatiquement. En augmentant encore les gabarits des immeubles proches des villas, ce sont les propriétaires de celles-ci, qui démoralisés, vendront avant de s'exiler en France voisine ou dans un autre canton, ce qui accélérera encore le jeu de domino du déclassement par poches enveloppantes. La disparité entre ville dense et quartiers de villas s'accroîtra encore et, à terme, la disparition de la zone villa sera un enjeu politique que bien peu auront à cœur de défendre....

déclassement par poches enveloppantes  
jan2013





### Quelle est la question de fond ?

En conclusion, malheureusement ce projet de loi ne répond pas aux attentes qu'il suscite d'augmenter la densité en ville mais il est clairement une contrainte supplémentaire qui péjore, à coup sûr, la qualité de l'espace urbain à venir. Il restreint encore la liberté de concevoir de manière adaptée à l'époque, à la situation et au contexte, ce qui est déjà la raison actuelle de notre urbanisme « soviétisant »...

Imposer une densité minimum condamne, de fait, Genève à devoir absorber toujours plus d'habitants au détriment de la qualité de vie de sa propre population. En somme, le choix est le suivant : soit nous suivons nos politiciens derrière cette doctrine, soit nous estimons que la barque est déjà bien pleine. C'est à nous de choisir « la ville que nous voulons pour nos enfants ».

### Note : présentation du 5 février 2013

...

« En bref, si vous pensez avoir compris ce projet de loi, c'est que l'on vous l'aura mal expliqué... »

