

FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

3. ENVIRONNEMENT / 3.1 Ressources naturelles

Dernière modification:
27.11.2017

3.1.11 Utilisation du sol

Objectifs

Réduire le besoin de surface de terrain

Effets

En Suisse, les activités de construction entraînent la disparition d'environ un mètre carré de terres agricoles par seconde. Or, étant un bien fini, le sol n'est pas à disposition en quantité illimitée et il faut donc veiller à en faire une utilisation économe.

Il s'agit prioritairement de limiter les besoins de surface de terrain à un niveau modéré, afin d'en ralentir la croissance continue. Il faut ensuite satisfaire ces besoins en optimisant l'exploitation des biens-fonds, autrement dit en utilisant moins de surface. Cela passe par exemple par la densification, l'utilisation de constructions existantes ou la création d'espaces neutres et flexibles en termes d'affectation. Enfin, les zones proches de l'état naturel, les surfaces agricoles non bâties et les franges urbaines doivent être préservées, moyennant l'épuisement du potentiel de densification du milieu bâti et l'affectation des terrains en friche à un nouvel usage.

Fiches d'information apparentées

Aucune

SIA 112/1:2017

C.2, C.3

SNBS 2.0

307.1

Influence / Tâches des acteurs**INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE**

- Clarifier les besoins des utilisateurs afin d'élaborer une norme réduite appropriée; respecter les exigences minimales relatives aux différentes affectations, à savoir habitat, travail et détente (espaces ouverts publics / accessibles à tous)
- Logements: élaborer des modèles comprenant des locaux à usage commun (hypothèse: le bien-être au sein de la communauté et dans les espaces publics permet de réduire les besoins en surface d'habitation privée)
- Bureaux, administration: examiner des modèles incluant le partage de postes de travail (desk sharing) ainsi que des locaux communautaires (lieux de rencontre, salles de pause, etc.)
- Commerce de détail: éviter les surcapacités ne reposant pas sur des plans d'affectation concrets conformes à la stratégie d'entreprise, car elles pourraient, à long terme, ne pas respecter le principe de durabilité, y compris du point de vue économique
- Examiner les possibilités d'utilisation commune de terrains contigus
- Examiner les possibilités d'amélioration de l'exploitation des terrains (p. ex. à l'aide de l'instrument du plan de quartier, d'une réaffectation de constructions existantes, d'une densification, de surélévations, etc.)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Examiner des variantes fondées sur un mode de construction densifié, sur l'agrandissement de constructions existantes et sur la réactivation de terrains en friche
- Créer des espaces neutres et flexibles en termes d'affectation, autrement dit se prêtant à des changements d'utilisation et pouvant être réaffectés à long terme
- Examiner les possibilités de superposition d'utilisations (utilisations multiples) de bâtiments ou de locaux

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Aucune action possible

UTILISATEUR

- Réduire la demande de surfaces
- Privilégier les offres dans les zones déjà bâties

Niveau de prestations

- ★ **Base:** opter pour le mode de construction densifié
- ★★ **Bonne pratique:** édicter des directives en matière de surfaces et les appliquer
- ★★★ **Exemplarité:** gérer activement les surfaces et favoriser les utilisations multiples; renoncer aux nouvelles constructions sur des terres agricoles

Critères

- Rapport surface utile/surface de terrain
- Épuisement du coefficient d'utilisation du sol
- Surface de plancher par locataire / par place de travail à plein temps / par chiffre d'affaires
- Surface bâtie par catégorie de zones à bâtir

<p>Synergies / effets positifs possible</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prévention des surcapacités et, partant, réalisation d'économies – Augmentation de la surface utile par surface de terrain – Tendance à une augmentation de la demande d'objets à proximité du centre-ville 	<p>Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> – Renonciation à l'assurance de s'installer sur un site stratégique (p. ex. commerce de détail) – Augmentation des coûts de construction (due p. ex. à la construction d'un parking souterrain) – Dans certains cas, perte de valeur des bâtiments existants dans le quartier suite à la densification
<p>Exemples</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Europaallee, Zurich – Kalkbreite : une nouvelle zone citadine, Site 2000 watts (lien) – Site d'Hunziker : véritable laboratoire pour modes de vie citadins et communautaires, Site 2000 watts (lien) – Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), 2000-Watt-Gesellschaft
<p>Aides à la mise en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Conception Paysage suisse (CPS). Recommandation KBOB 2004/3 (lien) – Protection des terres agricoles. Office fédéral de l'agriculture (OFAG) 2012 (lien)
<p>Informations complémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> – La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable. Office fédéral du logement (OFL) / Hochschule Luzern Wirtschaft (HSLU) 2016 (lien) – Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables. Office fédéral du logement (OFL) / Développement cantonal et urbain de Bâle-Ville 2016 (lien) – Espaces modulables: système d'évaluation de logements (SEL), critère C14. Office fédéral du logement (OFL) 2015 (lien)
<p>Preuve de modification</p>	