

LA RÉFORME DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

Assemblée générale FSU romande

13 mars 2014



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

LA RÉFORME DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

une réflexion partenariale pilotée par les principaux utilisateurs



Modification de la Loi
générale sur les zones de
développement (LGZD)
PL 11305



Modification de la pratique
de l'administration



LE PLAN LOCALISE DE QUARTIER

Tableau de répartition des droits à bâtir

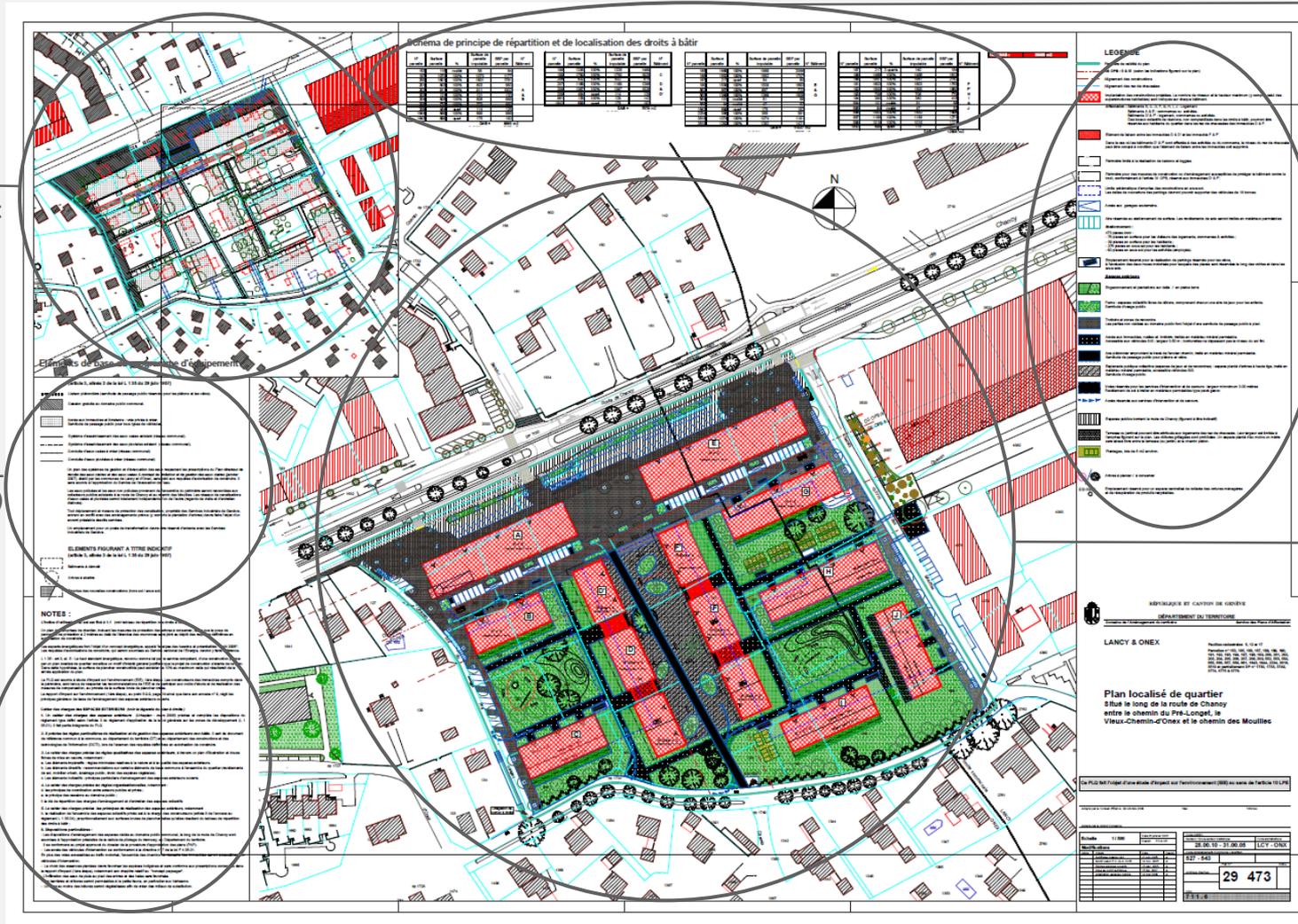
Plan d'équipement

Légende (équipement)

Notes

Légende (aménagement)

Plan d'aménagement



CRITIQUES RÉCURRENTES DU PLQ

- pauvreté architecturale et manque de diversité typologique
- manque de concertation
- délais
- difficultés de passage à l'opérationnel/ blocages de la construction

RAPPORT DE LA COUR DES COMPTES : 12 recommandations sur le PLQ

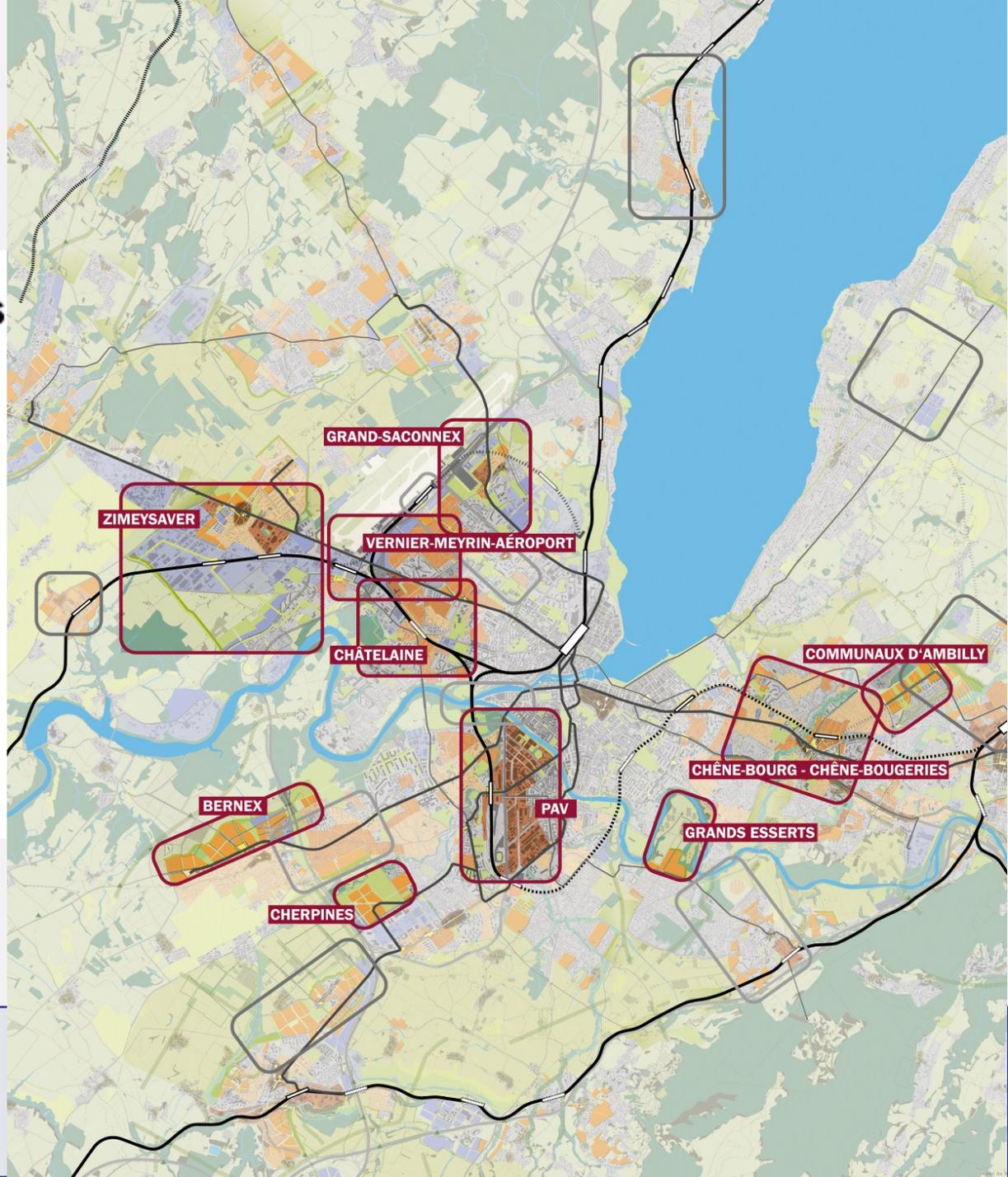
- améliorer les pratiques : concertation, information, clarification des rôles et coordination des services et arbitrages (R 01, 02, 03, 05, 15)
- étudier l'évolution du financement de l'aménagement et des plans financiers du logement (R 04, 16, 17)
- faire évoluer le contenu du PLQ et son processus d'élaboration et de suivi (R 06, 07, 08, 09)



Le défis des Grands projets

10 GRANDS PROJETS PRIORITAIRES

- 1 PAV
- 2 Cherpines
- 3 Grands Esserts
- 4 Bernex
- 5 Châtelaine
- 6 Chêne-Bourg - Chêne-Bougeries
- 7 Vernier - Meyrin - Aéroport
- 8 Grand-Saconnex
- 9 Zimeysaver
- 10 Communaux d'Ambilly



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

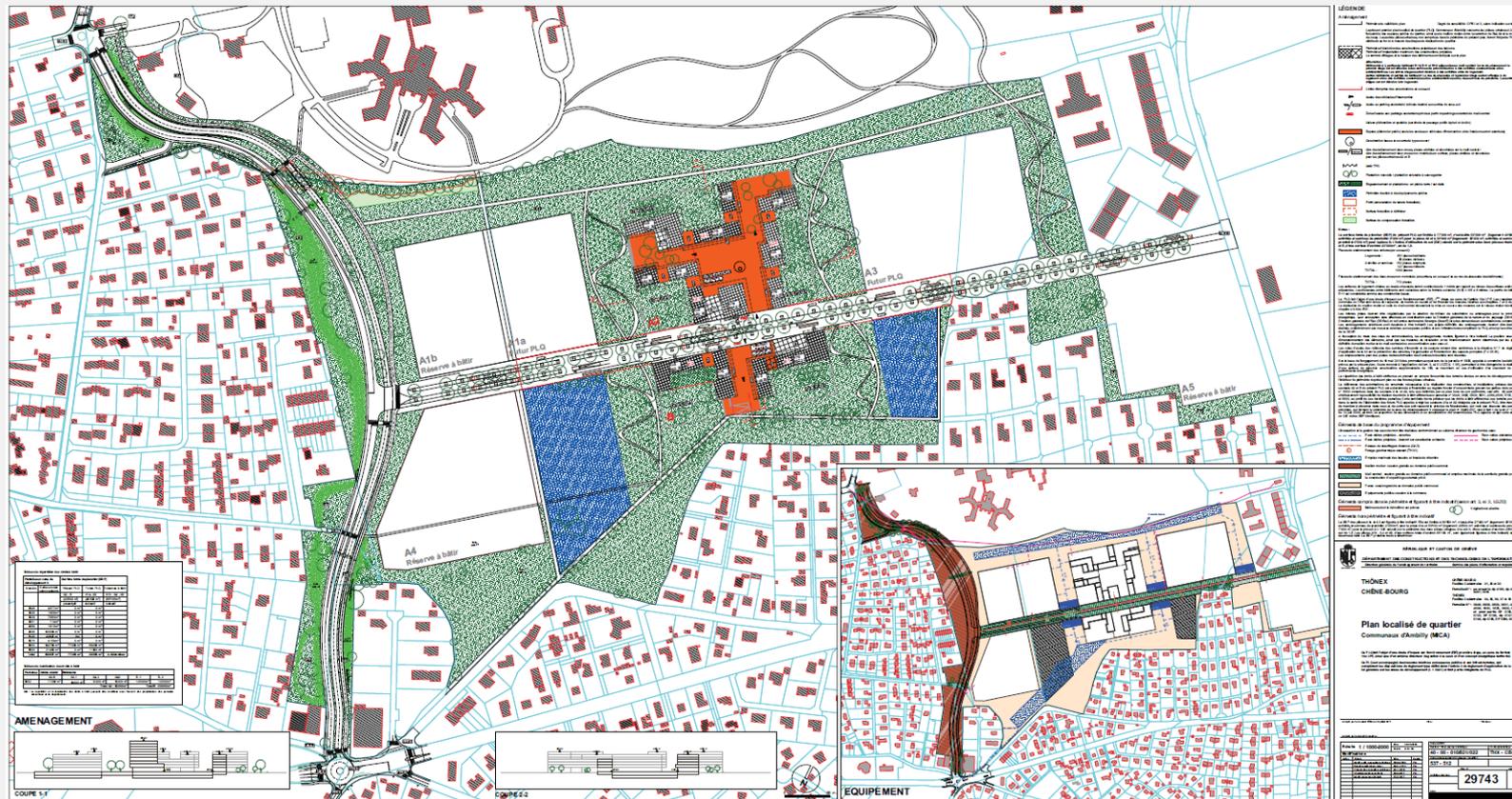
POST TENEBRAS LUX

II Les DAB selon le PLQ à trou (modèle des Communaux d'Ambilly)

PDQ n°
29677,
du
27.08.2008

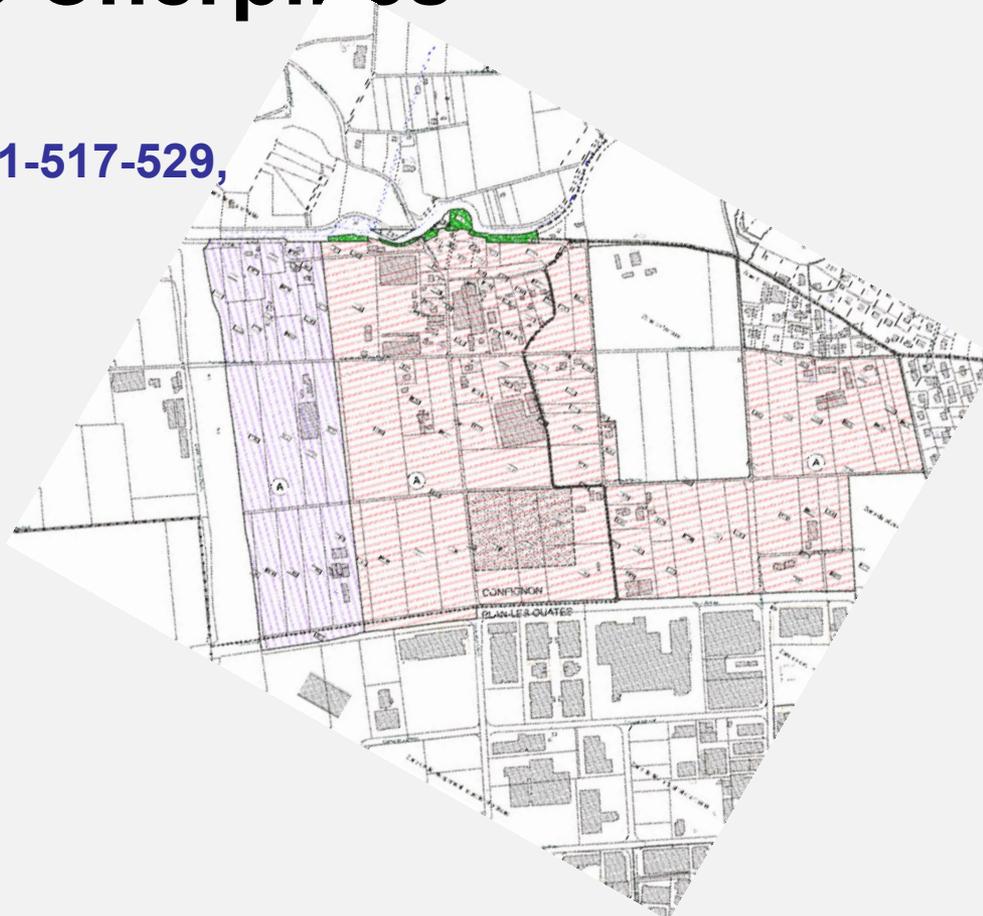


II Les DAB selon le PLQ à trou (modèle des Communaux d'Ambilly)



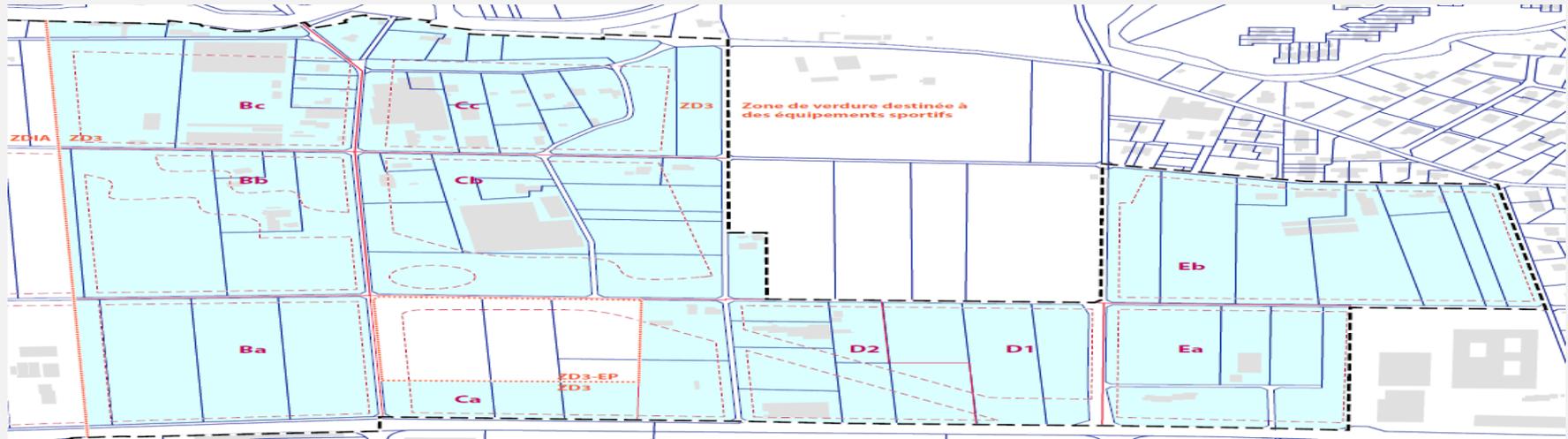
III Les DAB selon le ou les futurs PLQ des Cherpines

Le plan N° 29711-517-529,
loi du 24.09.2010



III Les DAB selon le ou les futurs PLQ des Cherpines

PDQ n° 29897, du 02.10.2013



Pièces urbaines

emprises pièces urbaines m² (1)
 domaine public existant m² (2)
 emprise foncière calcul IUS (A=1-2) m²
 SBP estimée (logements, bureaux, commerces, services) (B) m²
 IUS (B/A)

	Ba	Bb	Bc	Ca	Cb	Cc	D1	D2	Ea	Eb
emprises pièces urbaines m ² (1)	45235	48613	41043	11331	61152	52000	23699	40526	33671	60426
domaine public existant m ² (2)	5084	1340	1686	827	3459	4503	2613	1650	1919	3198
emprise foncière calcul IUS (A=1-2) m ²	40151	47273	39357	10504	57693	47497	21086	38606	31752	57328
SBP estimée (logements, bureaux, commerces, services) (B) m ²	61195	43137	47150	16876	70589	42134	1318	0	55678	53170
IUS (B/A)	1.52	0.91	1.2	1.61	1.22	0.89	0.06	0	1.75	0.93

IUS sectoriel

IUS de référence ZD3 : 1.00



REPUBLIQUE
 ET CANTON
 DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'urbanisme Office de l'urbanisme

UNE DEMARCHE PARTENARIALE

Objectif : améliorer la qualité du résultat et du processus

Calendrier : de novembre 2012 à octobre 2013

EXPERTS

Composition

- SEIE
- DGEau
- SABRA
- OLO
- OCEN
- OPS
- DGM
- DGAE
- OBA
- DGNP

Missions

- Participer au diagnostic sur l'outil et à l'élaboration des solutions

TASK FORCE - GROUPE DE PROPOSITION

Composition

- OU
- APCG
- FSU
- Architecte cantonal
- FAI
- CU
- FPLC
- CA

Missions

- Piloter et valider les principales étapes de la démarche
- Participer au diagnostic sur l'outil et à l'élaboration des solutions

ATELIERS TASK FORCE

GROUPE DE CONSULTATION

Composition

- DIME
- OLO
- FMB
- Ville de Genève
- ACG

Missions

- Faire part de ses contraintes
- Apporter un regard critique aux conclusions lors de chaque étape

ATELIERS ELARGIS



1. LE CONTENU ET LA FORME DU PLQ

P1- Redéfinir le contenu et la forme du PLQ

P2- Utiliser le PLQ pour contribuer à la qualité urbaine (« la bonne règle ») – la règle ne fait pas la qualité de l'architecture mais elle doit la rendre possible

P3- Redéfinir la composition du dossier

2. LE PROCESSUS ET LA GOUVERNANCE

P4- Systématiser le processus d'élaboration du PLQ (définition du processus et du pilotage, intégration des questions foncières et financières, coordonner et arbitrer les interventions des services)

P5- Renforcer la concertation dès l'amont du processus et assurer la traçabilité des décisions

3. LES PÉRIMÈTRES DE GRANDE AMPLEUR

P6- Résoudre l'application des PLQ aux périmètres de vaste ampleur et à la longue durée de mise en œuvre

4. AUTOUR DU PLQ

P7- Clarifier le rôle du PLQ par rapport aux autres instruments et étapes (PDQ, DR, DD)

P8- Assurer le suivi vers la phase opérationnelle, notamment des moyens renforcés d'action foncière

(P9- Se pencher sur les pratiques de l'OLO)

MESURES CONCRÈTES, VOLET 1 : LA MODIFICATION DE LA LGZD – PL 11305

1. Modification du contenu du PLQ (art.3 LGZD)

- principes de composition urbaine et d'aménagement des espaces publics
- « aire d'implantation » des bâtiments (un dessin plus souple mais un règlement renforcé)

2. Possibilité de définir des sous-périmètres dont la forme urbaine sera définie ultérieurement : PLQ de détail (procédure d'adoption allégée)

3. Dispositions foncières et financières

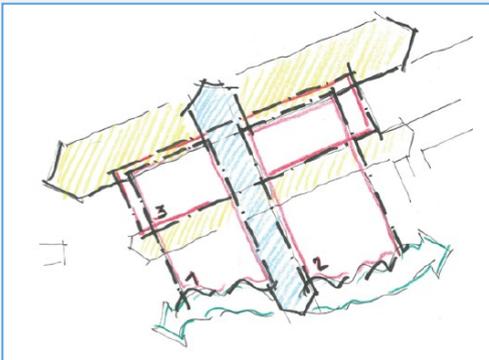
- cession gratuite des terrains pour les équipements publics
- possibilité d'exproprier les droits à bâtir

PASSER D'UN PLQ QUI AUTORISE UNE SOLUTION UNIQUE A UN PLQ QUI PERMET L'ADAPTATION DES PROJETS DANS LE TEMPS



- > DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES
- + DES AIRES D'IMPLANTATION
- + LES ELEMENTS D'INTERÊTS PUBLICS (CESSIONS, SERVITUDES DE PASSAGE...)

= PLUS DE SOUPLESSE POUR DEFINIR LES PROJETS FUTURS DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT



=



1



2

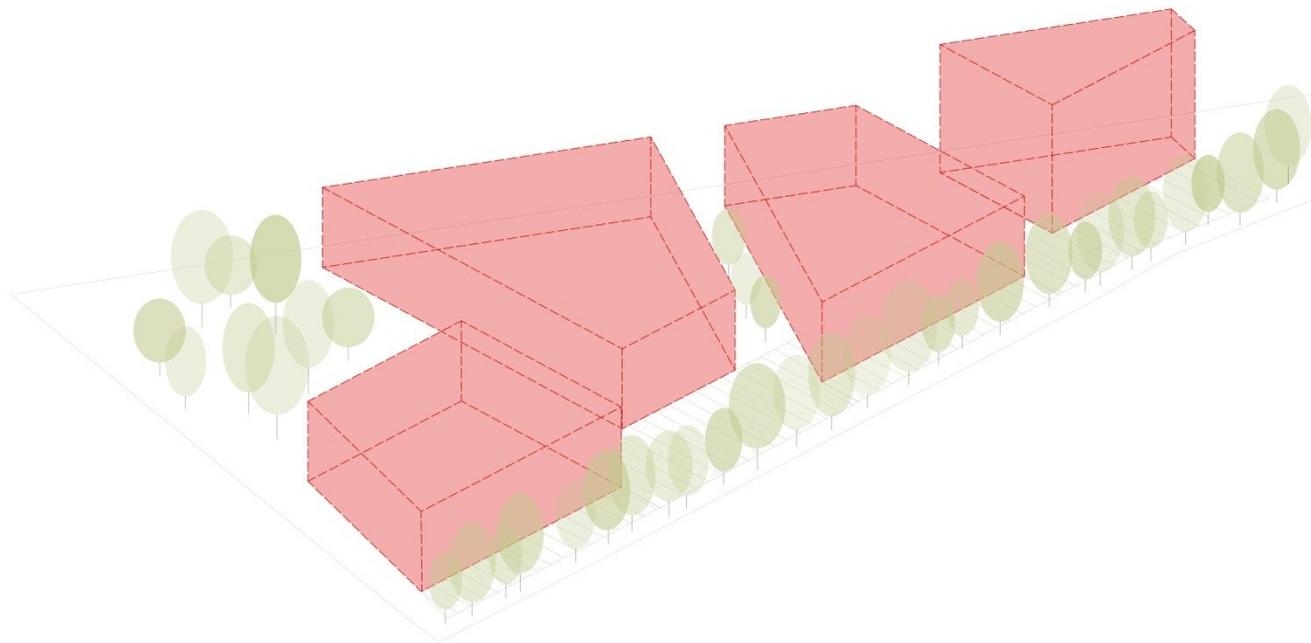


3



4

LES AIRES D'IMPLANTATION



© - LRS architectes, Genève

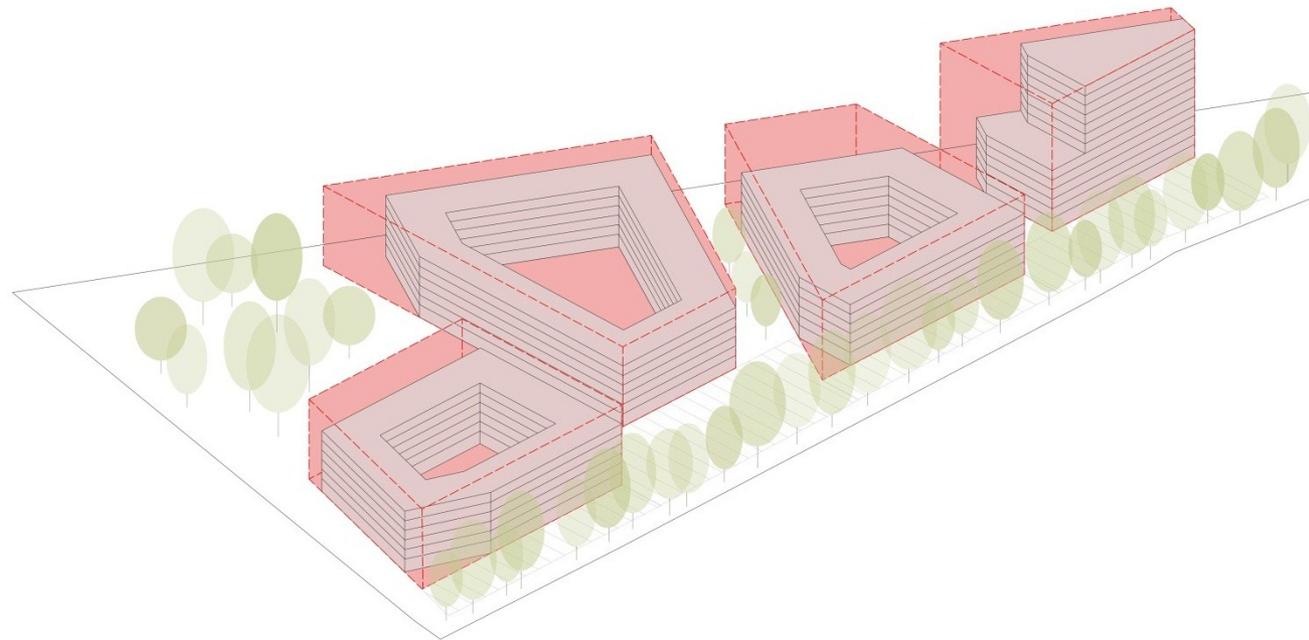


REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

11.03.2014 - Page 15



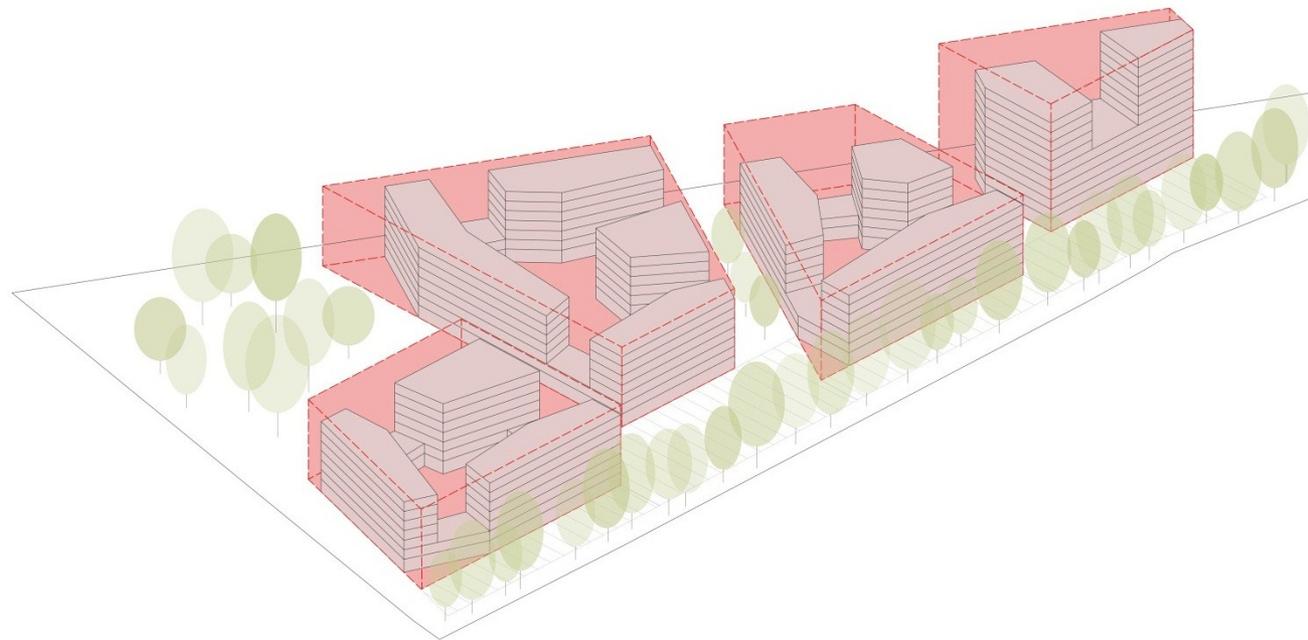
© - LRS architectes, Genève



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme



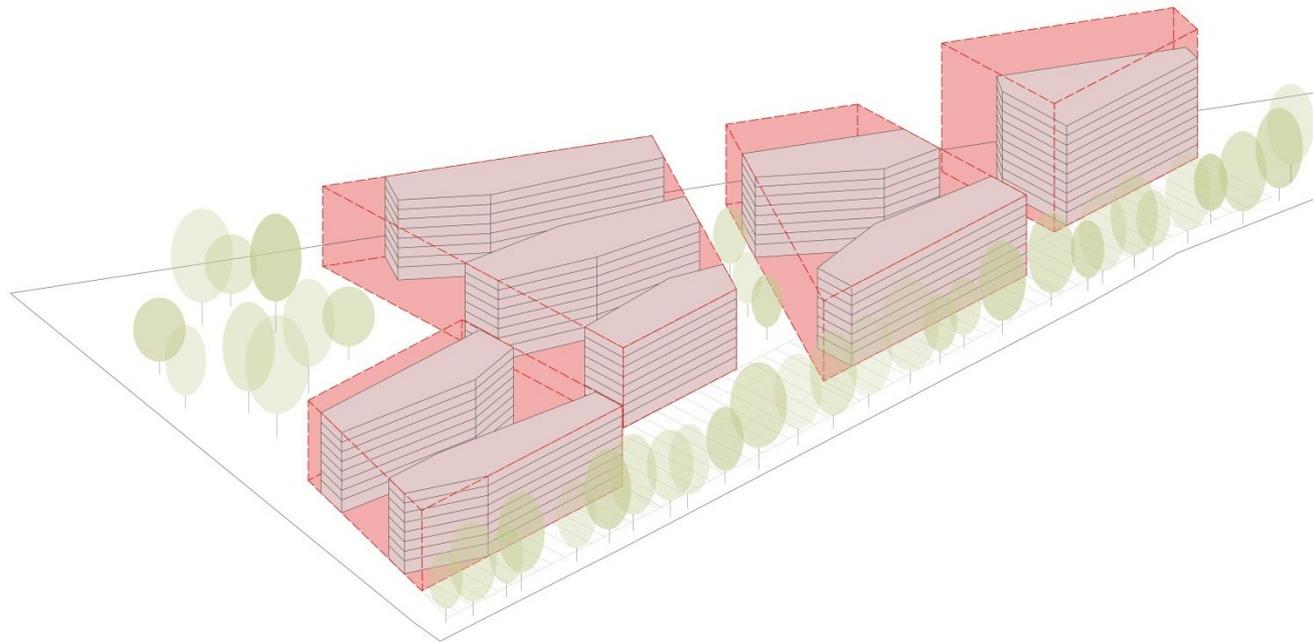
© - LRS architectes, Genève



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme



© - LRS architectes, Genève

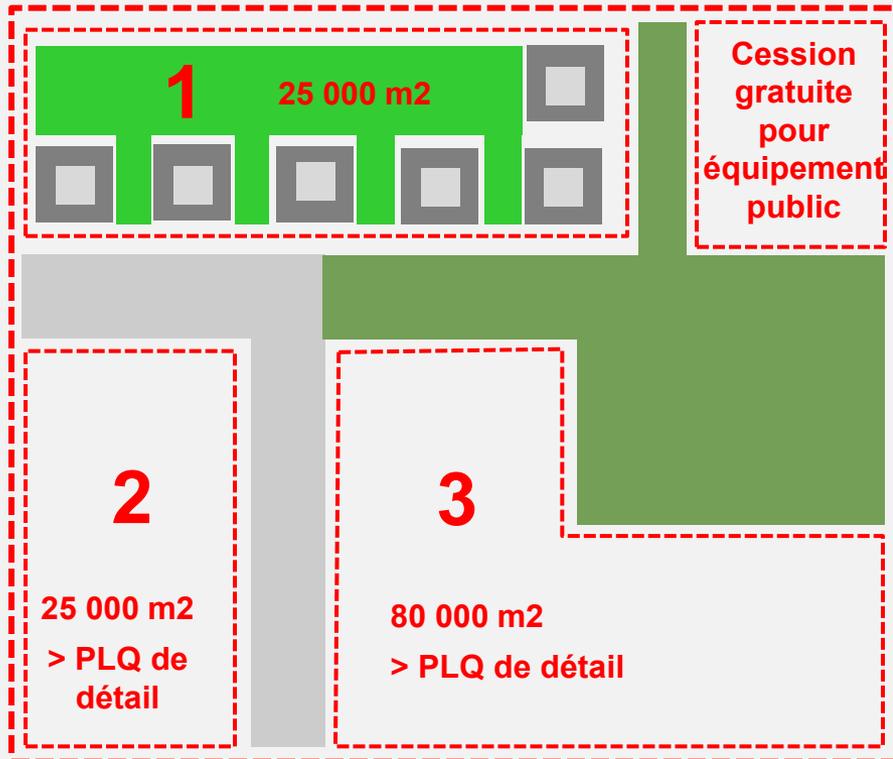


REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

UN PLQ PLUS OPERATIONNEL



- RESOUDRE LES QUESTIONS FONCIERES ET FINANCIERES A L'ECHELLE DE GRAND PERIMETRE, SANS FIGER LA FORME URBAINE
- PRECISER ULTERIEUREMENT LES REGLES DES SOUS-PERIMETRES PAR UNE PROCEDURE ALLEGEE
- PERMETTRE LES CESSIIONS GRATUITES POUR REALISER DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- RENDRE POSSIBLE L'EXPRORIATION DES DROITS A BÂTIR

MESURES CONCRÈTES, VOLET 2 : L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES

1. Définition d'un processus d'élaboration systématisé

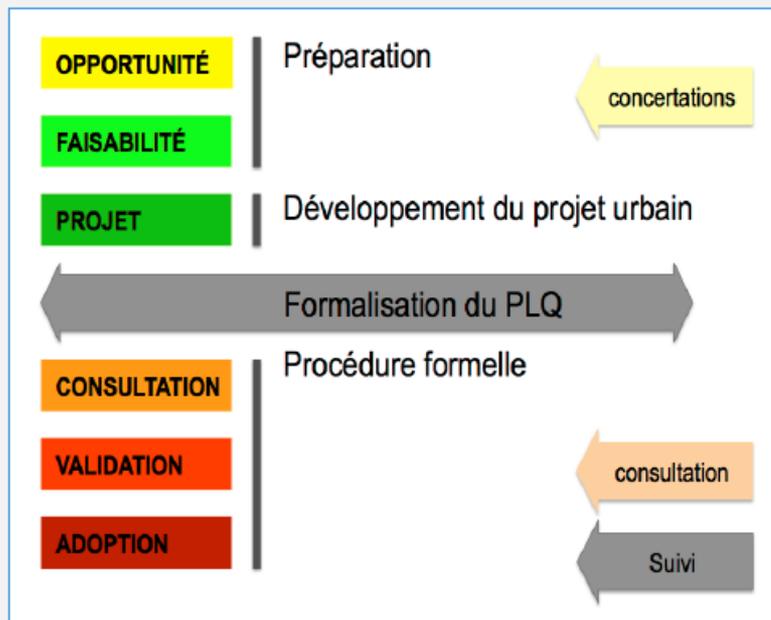
- description des étapes du processus
- « normalisation » de la concertation, bilans par étapes
- Pilotage et autorité d'arbitrage affirmés
- Coordination des politiques publiques, formalisation des préavis et conférence des préavis
- Intégration des aspects foncier et financier dès l'amont
- Lisibilité des informations et traçabilité des décisions assurées par un dossier de PLQ plus complet (plan + règlement + rapport explicatif)

2. Assurer le suivi de la phase de mise en œuvre et l'articulation avec les autorisations de construire

RÉVISION DU PROCESSUS D'ÉLABORATION

UN PROJET DISCUTE ET VALIDE AVANT D'ÊTRE TRADUIT EN PLQ

RENFORCEMENT DU PROCESSUS DE CONCERTATION AVEC LES ACTEURS CONCERNES



LE DEVELOPPEMENT EST-IL **OPPORTUN** DU POINT DE VUE DES PLANIFICATIONS SUPERIEURES ?

LE DEVELOPPEMENT EST-IL **FAISABLE** COMPTE TENU DES CONTRAINTES DU CONTEXTE ?

QUELLES VARIANTES DE **PROJET** PEUVENT ÊTRE IMAGINEES ?

QUELLES **REGLES** DOIVENT ÊTRE CONSERVEES POUR LE PLQ ?

UN PROCESSUS PAR ETAPE, VALIDE PAR DES ARBITRAGES SUCCESSIFS

LA LISIBILITE DES INFORMATIONS ET LA TRACABILITE DES DECISIONS ASSUREES PAR UN DOSSIER PLQ PLUS COMPLET (PLAN + REGLEMENT + RAPPORT EXPLICATIF)

Merci de votre attention



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

11.03.2014 - Page 22