

REFORME DU PLAN LOCALISE DE QUARTIER

2^{ème} volet – Réforme des pratiques

Rencontre OU-professionnels

5 octobre 2015



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

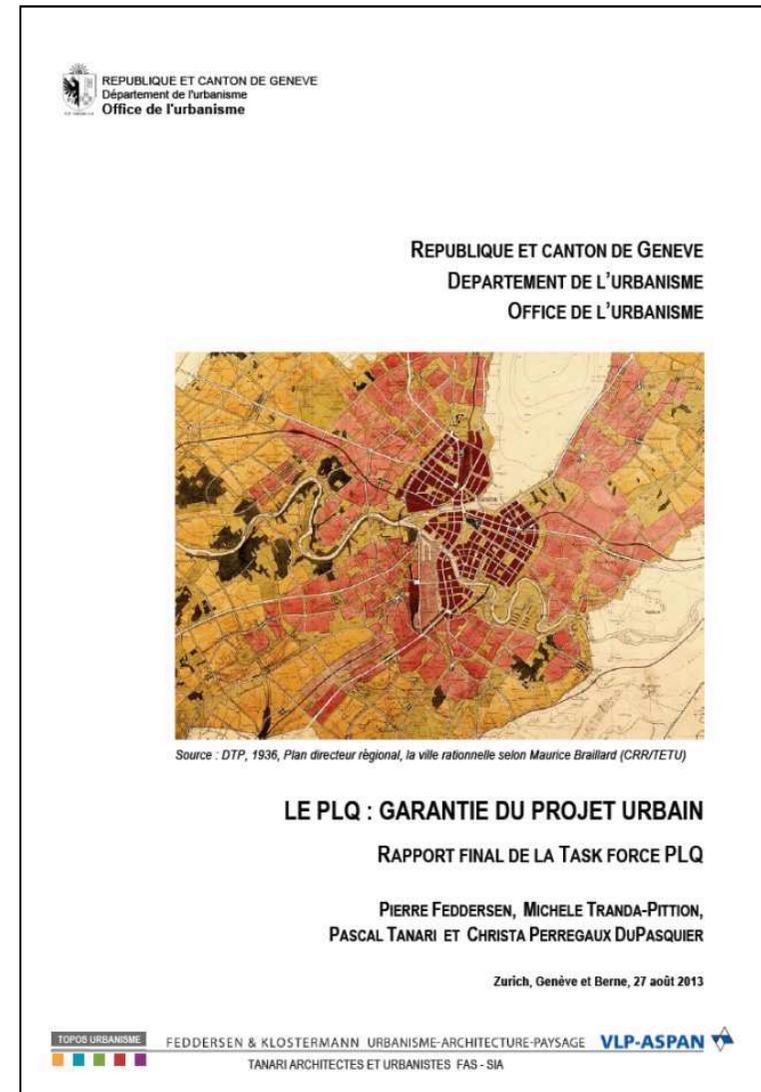
LA TASK FORCE PLQ

Processus partenarial

- Utilisateurs du PLQ
- Services de l'administration
- Communes

Processus participatif

- Ateliers
- Entretiens
- Présentations

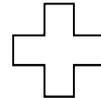


LES ETAPES DE LA REFORME

Une réflexion partenariale en deux volets
avec pour résultats



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



Modification de la pratique de
l'administration

- Démarche "*task force PLQ*" - 2013
- Début CAC: 2014
- Adoption janvier 2015
- 1^{er} semestre 2015
- Démarche interservices

LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES

MODIFICATIONS LEGISLATIVES

Contenu (art. 3, al.1 LGZD)

- *Implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation*
- *Aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains*
- *Secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains*

> Autoriser les adaptations du projet lors des demandes définitives

> Bénéficiaire de la sécurité juridique offerte par l'art. 146 LCI

MODIFICATIONS LEGISLATIVES

Contenu (art. 3, al.2 LGZD)

- *sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés*

- > Limités aux grands périmètres
- > Permettre l'équité de traitement entre propriétaires
- > Faciliter le report de droits à bâtir

MODIFICATIONS LEGISLATIVES

Terrains réservés aux équipements publics (art. 3, al.1, let.c LGZD)

- *cession gratuite dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir*

Cessions fiduciaires de droits à bâtir (art. 4, al.5 LGZD)

- *les droits à bâtir ne pouvant s'exercer dans un sous-périmètre peuvent être soumis à l'obligation de cession fiduciaire à l'Etat*

Expropriation des droits à bâtir (art. 2, al.1 LEx)

- *les droits à bâtir peuvent faire l'objet de l'expropriation*

- > Renforcer les moyens de maîtrise foncière
- > Favoriser la réalisation des PLQ par le report des droits à bâtir
- > Garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir

MODIFICATIONS LEGISLATIVES

Concertation (art. 5A, al.1)

Projet de PLQ:

- *mis au point par le DALE, en collaboration avec la commune, la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre*
- *sur la base d'un avant-projet étudié par le DALE, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec:*
 - *les habitants*
 - *les propriétaires*
 - *les voisins du quartier*
 - *les associations concernées*

> Obligation de concertation dès l'avant-projet

LA REFORME DE LA PRATIQUE

LA DEMANDE DU CONSEIL D'ETAT

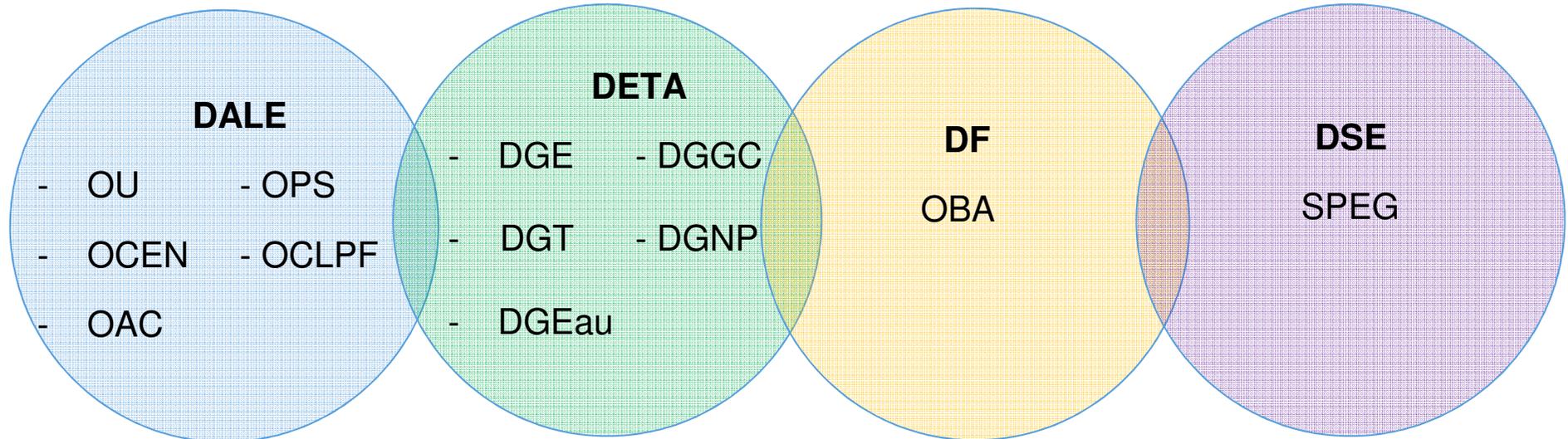
PVCE — SÉANCE DU CONSEIL D'ÉTAT DU 14.01.2015

Définir avec les services concernés les modalités concrètes de mise en œuvre de la loi

Améliorer la coordination anticipée entre services, en définissant

- les processus de travail et d'arbitrage
- les outils technique pertinents
- les modifications réglementaires et les directives interdépartementales utiles
- **Mise en œuvre opérationnelle de la réforme du PLQ: 1^{er} juillet 2015**

UNE DEMARCHE INTER-DEPARTEMENTALE



+ architecte cantonal

LES ETAPES DE LA DEMARCHE

- **Séance de lancement** 27 février

- **1^{er} atelier interservices** 6 mars
 - > le contenu du PLQ
- **2^{ème} atelier interservices** 16 mars
 - > le travail interservices
- **3^{ème} atelier interservices** 14 avril
 - > La pesée d'intérêt, l'arbitrage et la concertation

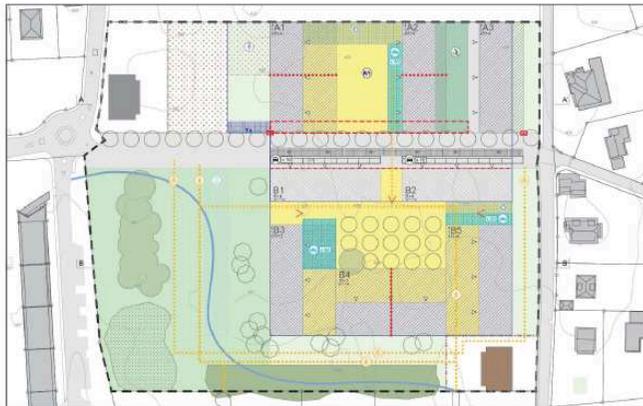
- **1^{ère} restitution** 23 avril
- **2^{ème} restitution** 12 mai

- **+ 10 réunions bilatérales**

RAPPORT FINAL DE SYNTHESE

**Validation par le Conseil d'Etat le
24 juin 2015**

Réforme de la pratique des plans localisés de quartier



Rapport final de synthèse

9 juin 2015



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Principaux accords interservices:

- Contenu du dossier PLQ (plan, règlement et rapport explicatif)
- Pilotage
- Processus de travail
- Modalités de la pesée d'intérêts
- Nouveaux outils (préavis, conférence interservices)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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

DOSSIER PLQ – PLAN

Légende de base

- Rôle et contenu de base du plan
- Uniformisation des terminologies
- Structuration de la légende d'un PLQ
- Répartition des éléments de contenu entre deux plans:
 - Plan d'aménagement
 - Plan d'équipement, des contraintes et domanialités

PROJET DE LEGENDE DE BASE DU PLQ

Contenu de base		Plan d'aménagement	Plan d'équipement, des contraintes et des domanialités
0. GENERALITES			
x	0.1.01	Périmètre de validité	x
	0.2.01	Secteur d'aménagement	x
	0.2.01	Sous-périmètre faisant l'objet d'un plan de site	x
	0.2.02	Sous-périmètre réservé à l'adoption ultérieure d'un PLO	x
	0.3.01	Terrains réservés à un/des équipement/s public/s	x
1. EXISTANT			
	1.1.01	Bâtiment maintenu en raison de son intérêt	x
	1.1.02	Bâtiment existant maintenu dans son gabarit et son affectation	x
	1.1.03	Bâtiment dont la démolition est prévue	x
	1.2.01	Végétation à sauvegarder	x
	1.2.02	Arbre à abattre	x
	1.3.01	Lignes électriques	x
	1.3.02	Gazoduc	x
2. ESPACES EXTERIEURS			
	2.1.01	Espace public	x
	2.1.02	Espace commun	x
	2.1.03	Espace privatif	x
	2.2.01	Rue	x
	2.2.02	Cheminement	x
	2.2.03	Place	x
	2.2.04	Parc	x
	2.2.05	Jardins et plantages	x
	2.2.06	Place de jeux	x
	2.2.07	Sol végétalisé	x
	2.3.01	Végétation à planter	x
	2.4.01	Percée visuelle	x
3. BÂTI			
x	3.1.01	Implantation	x
	3.1.02	Aire d'implantation	x
	3.1.03	Front d'implantation	x
	3.1.04	Bande d'implantation	x
	3.1.05	Angle construit	x
	3.1.06	Orientation des constructions	x
	3.2.01	Passage	x
	3.3.01	Accès aux immeubles	x
4. MOBILITE ET STATIONNEMENT			
	4.1.01	Voie publique cantonale	x
x	4.1.02	Voie publique communale	x

DOSSIER PLQ – REGLEMENT

Sommaire de règlement

- Rôle et contenu de base du règlement
- Structuration selon la légende du plan

CHAPITRE 1 - GENERALITES
Article 1: Champ d'application
Inscrire la phrase-type suivante: "Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement (RSG L 135; LGZD). Il régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de validité du PLQ N°xxxx".
Indiquer l'éventuelle subdivision du périmètre en secteurs d'aménagement et/ou en sous-périmètres faisant l'objet de dispositions particulières
Article 2: Contenu du dossier PLQ
Indiquer la composition du dossier PLQ (plan, règlement et rapport explicatif) (phrase-type à élaborer)
Indiquer les pièces liées au dossier PLQ (CET, Schéma directeur de gestion des eaux, EIE) (phrase-type à élaborer)
Article 3: Objectifs du PLQ
Lister les objectifs principaux du PLQ
Article 4: Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir
Insérer le tableau de droits à bâtir
Inscrire la phrase-type suivante: "Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département".
Article 5: Mesures de l'utilisation du sol
Indiquer les surfaces brutes totales par affectation
Indiquer l'indice d'utilisation du sol (IUS) et l'indice de densité (ID)
Autres dispositions générales nécessaires à la traduction du projet urbain
CHAPITRE 2 - ESPACES EXTERIEURS
Article x: E espaces libres de construction
Inscrire la phrase-type suivante: "Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés"
Autres phrases-types éventuelles liées aux espaces extérieurs
Dispositions relatives aux rubriques 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 de la légende de base
Autres dispositions relatives aux espaces extérieurs nécessaires à la traduction du projet urbain
CHAPITRE 3 - BÂTI
Article x: Aires d'implantation
Lister les différentes aires d'implantation, en indiquant pour chacune d'entre elles la destination des bâtiments à construire, les surfaces brutes de plancher totales et par affectation, ainsi que la hauteur des constructions
Phrases-types éventuelles liées au bâti
Dispositions relatives aux rubriques 1.1, 3.1, 3.2, 3.3 de la légende de base
Autres dispositions relatives au bâti nécessaires à la traduction du projet urbain
CHAPITRE 4 - MOBILITE ET STATIONNEMENT

DOSSIER PLQ – RAPPORT EXPLICATIF

Sommaire de rapport explicatif

- Rôle et contenu de base du rapport
- Degré de détail des informations

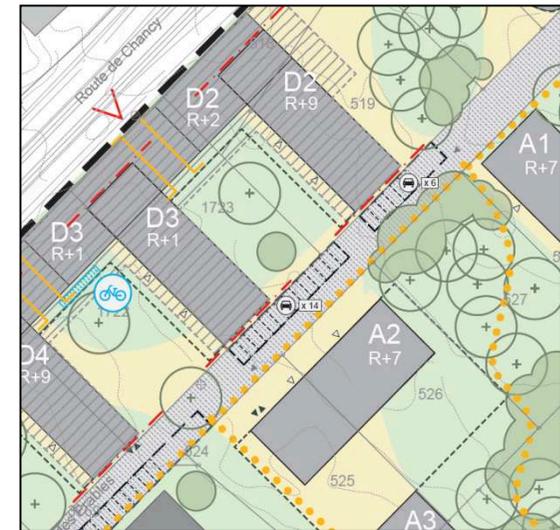
SOMMAIRE D'UN RAPPORT EXPLICATIF DE PLQ

INTRODUCTION
Résumé -> Description sommaire des objectifs du PLQ -> Plan de situation (en règle générale au 1:5000) illustrant l'insertion du projet dans le territoire (plan-type à élaborer) -> Ou'est-ce qu'un rapport explicatif? -> Description de l'objectif du rapport (informer le public sur le projet et rendre compte de la concertation) (paragraphe-type à élaborer) -> Publication sur lien entre rapport explicatif et planifications liées au dossier PLQ (CET, EIE, schéma directeur) (paragraphe-type à élaborer) -> Description du statut du document (non-opposable aux tiers) (paragraphe-type à élaborer)
CONTEXTE
Le site -> Description sommaire de la localisation du site (plan + photographie aérienne (en règle générale au 1:2500) (plan-type à élaborer) -> Description du site (avant projet)
Le contexte d'aménagement -> Description des planifications sur le périmètre élargi (Grand projet, PDQ...) et des projets impactés (PLQ avoisinants...) -> Description de la conformité au plan directeur communal (PDCoM) + extrait du plan de synthèse du PDCoM -> Description de la conformité au plan directeur cantonal (PDCn) + extrait de la carte de synthèse d'ordre du PDCn -> Description des procédures à coordonner avec le PLQ (défrichement, route...)
PRESENTATION DES ETUDES PREALABLES
La chronologie des études -> Description sommaire des études effectuées (y compris les éléments relevant des études foncières et financières)
Le diagnostic -> Synthèse pertinente des diagnostics élaborés (environnement, mobilité, urbanisme, paysage, économie)
Les enjeux -> Description sommaire des enjeux mis en évidence par les diagnostics
Les scénarios de développement -> Description des scénarios ou des variantes étudiées
LE PROJET
Le parti d'aménagement retenu -> Présentation détaillée du scénario ou de la variante retenue -> Description des fondements à la base du parti d'aménagement
Les principes réglementaires -> Explication sur la traduction réglementaire du parti d'aménagement (paragraphe-type à élaborer) -> Description des principes réglementaires retenus
PROCESSUS DECISIONNEL
Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ -> Opportunité -> Projet urbain -> Traduction réglementaire
La concertation -> Bilan de concertation
MISE EN OEUVRE
Les requêtes en autorisation de construire -> Éléments à prendre en considération dans l'élaboration des projets définitifs -> Pièces complémentaires à fournir
L'interprétation du plan -> Recommandations architecturales et paysagères -> Illustrations des modalités souhaitées de mise en œuvre des dispositions réglementaires

DOSSIER PLQ – CHARTE GRAPHIQUE

Charte graphique

- Renouvellement des représentations graphiques
- Uniformisation des méthodes de travail
- Définition de modalités de transfert des données numériques
- Modèles informatiques (pré-paramétrage)



PROCESSUS PLQ – CONTENU DES PHASES

1. Opportunité

- identification des contraintes et opportunités
- définition de la gouvernance et du processus de concertation
- identification des études à mener

2. Projet urbain

- élaboration des diagnostics
- développement de scénarios
- vérification des faisabilités
- choix d'un parti d'aménagement

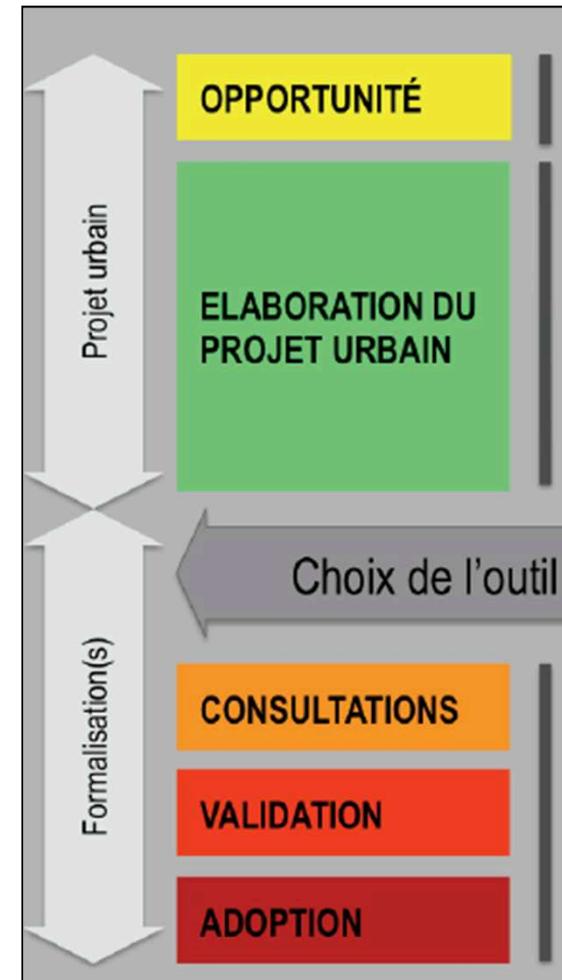
3. PLQ

- traduction réglementaire du parti d'aménagement
- procédures de consultation, de validation et d'adoption

PROCESSUS PLQ – TRAVAIL INTER-SERVICES

Travail inter-services

- définition en amont des acteurs et des moments de consultation
- 1 consultation au minimum lors de chacune des 3 phases
- Conférence inter-service: outil à disposition pour élaborer des visions convergentes et/ou résoudre des désaccords



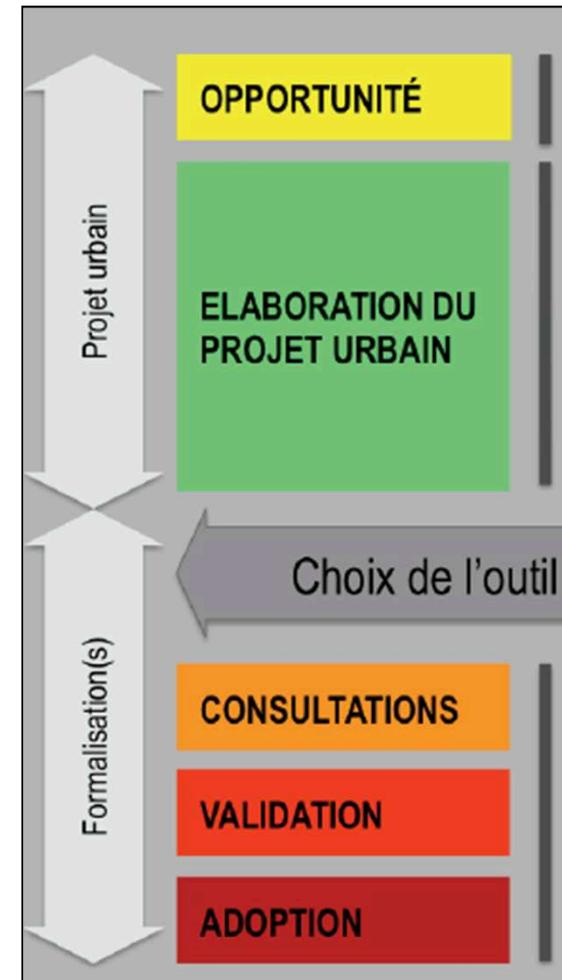
PROCESSUS PLQ – PROCESSUS DE DECISION

Pesée d'intérêts

- En amont
- Droit de réponse
- Traçabilité des décisions

Arbitrage

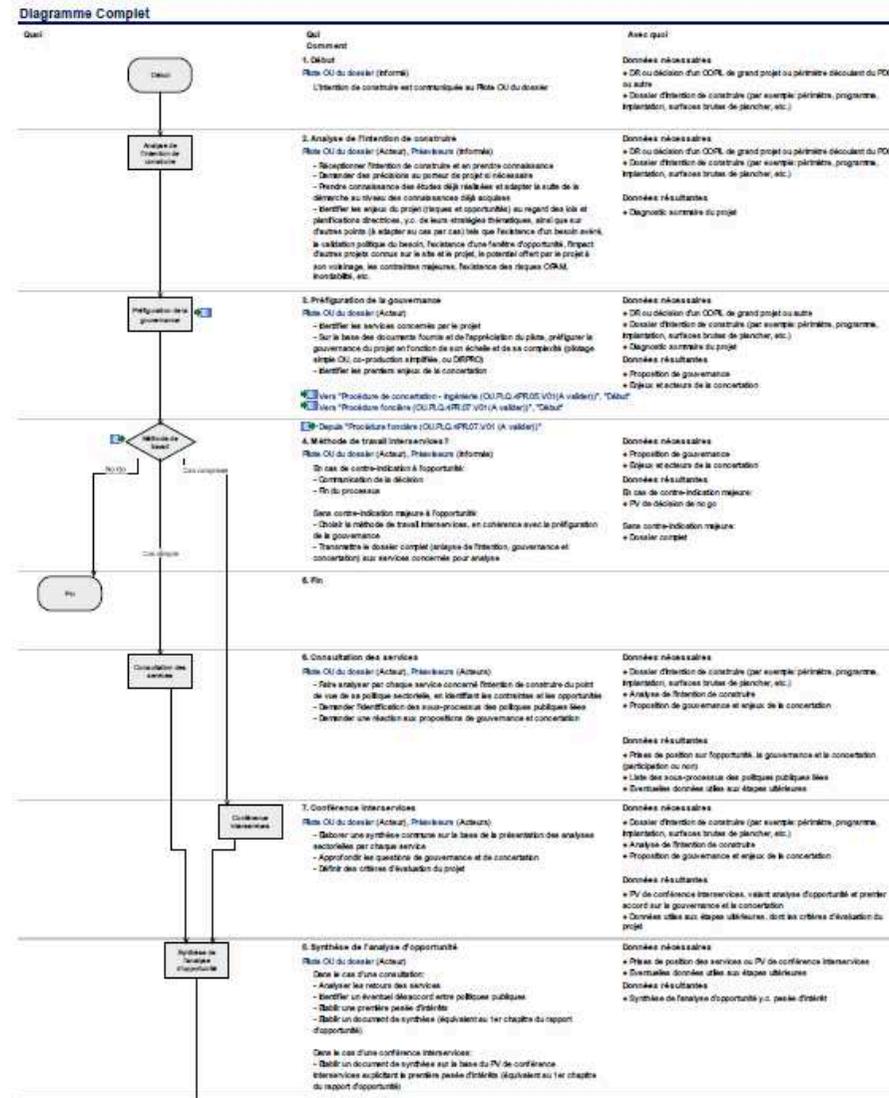
- Dispositif d'exception
- Définition d'une procédure
 - instances concernées
 - critères de sélection des dossiers



PROCESSUS PLQ – DESCRIPTION DU PROCESSUS

Description du processus

- Détailler le processus
- Homogénéiser les pratiques



NOUVEAUX OUTILS – PREAVIS

Préavis

- Structure unifiée
- Nouvelles valeurs pour distinguer les éléments impératifs et les recommandations
- Rubrique destinée à fournir des éléments de contexte
- Des demandes de complément et des souhaits exprimés de manière synthétique

REPUBLICQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
 Office de l'urbanisme

Instance :

Ce synoptique encadré est un exemple issu de SAD Consult. Merci de le remplacer par le synoptique du dossier.

CODE: AG-D3

DEMANDAIRE: DALE

MANAAGE: GROUP8

PROJET N: PLQ 29983/-

IDENTIFIANT DE LA PARCELLE: CPEG

PARCELLE: 3938,4517,5458

ESSELLE: 2

COMMUNE: Veyrier

ADRESSE DE L'URBAI: ROUTE DE VESSY (VESSY)
CHEMIN DES BEAUX-CHAMPS (VESSY)

DESCRIPTION DE L'URBAI: PREMIERE ETAPE GRANDS ESSERTS_PLQ 1.1_PIECE URBAINE N°1
MAISON DE VESSY
ENVIRON 225 LOGEMENTS ET QUELQUES COMMERCES - SERVICES LE LONG DE L'ESPLANADE

PRÉAVIS

Date : j/m/aaaa Préaviséur (nom) : Tél interne: Signature(s) :

FAVORABLE		<input type="checkbox"/> PAS CONCERNÉ	
<input type="checkbox"/> Sans observation	<input type="checkbox"/> Avec dérogations selon articles de loi ou de règlement	<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE	
<input type="checkbox"/> Avec souhaits		DEMANDE DE COMPLEMENT	
		<input type="checkbox"/> Projet à modifier	
		<input type="checkbox"/> Pièces complémentaires à fournir	

Contexte (cadre réservé pour le rappel par le service des éléments objectifs pertinents)

code: **Zone associée à la valeur FAVORABLE**

DER	Dérogations : (articles de loi + motif)
	1. Article 2. Article
SOH	Souhaits relatifs au projet de PLQ: (pas de bases légales)
	1. 2. Souhaits relatifs aux étapes ultérieures de planification
	1. 2.

code: **Zone associée à la valeur DEFAVORABLE**

DEF	Motifs et bases légales invoqués:

code: **Zone associée à la valeur DEMANDE DE COMPLEMENT**

MOD	Descriptions des modifications de projet préconisées: (motifs et bases légales invoqués):
	1. Description 2. Description

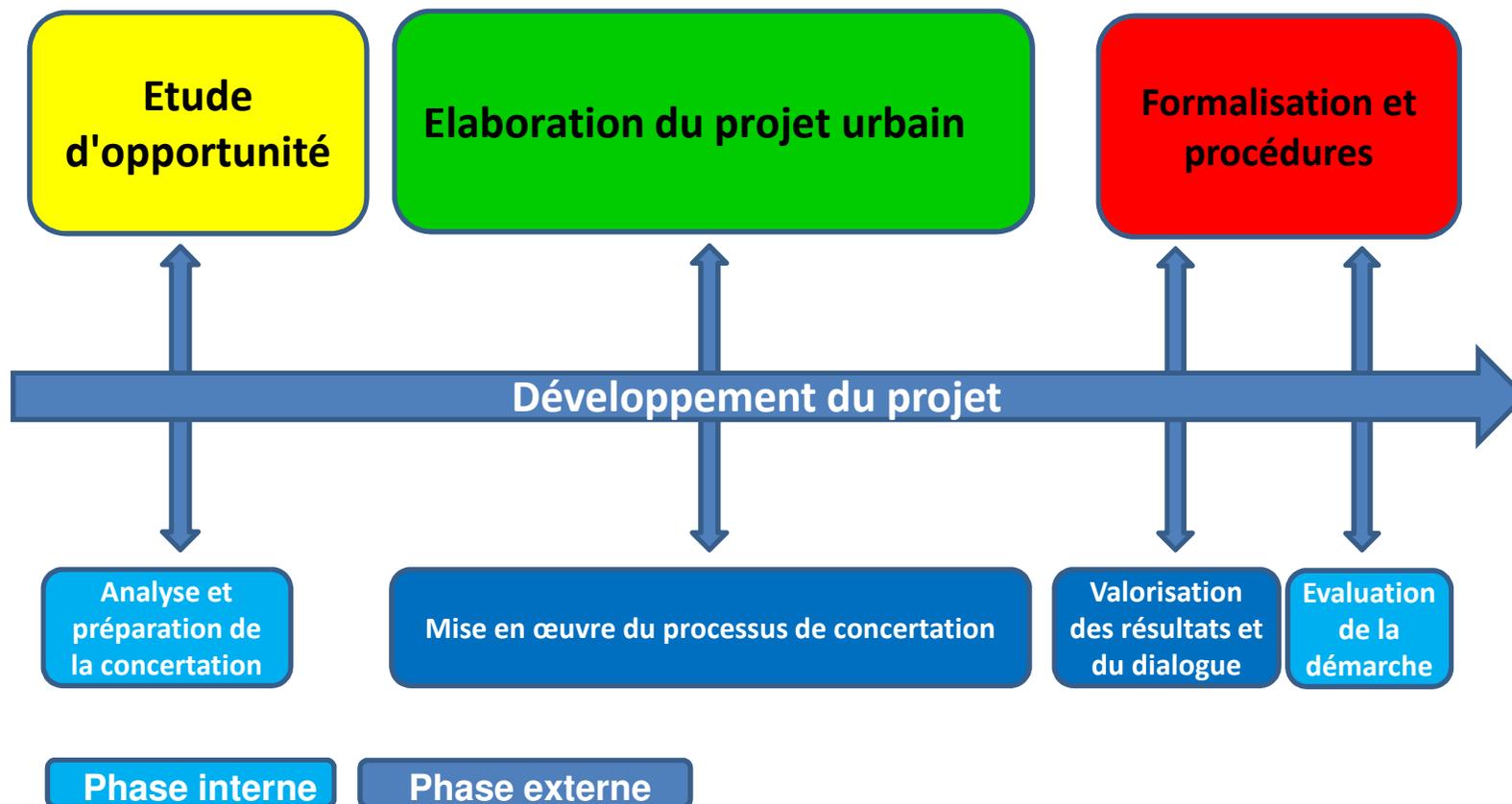
NOUVEAUX OUTILS – SUIVI DES DECISIONS

Tableau de bord des décisions

- Inscription des concertations, consultations et arbitrage dans un outil unique
- Tableau de bord des décisions par phase du processus PLQ
- Report des principales décisions dans le rapport explicatif

DEMARCHES PARALLELES – CONCERTATION

Processus de concertation basé sur le processus PLQ



DEMARCHES PARALLELES – FONCIER ET FINANCEMENT

Etude foncière

- Mise à disposition d'une méthode pour une analyse foncière parallèle à l'élaboration du projet urbain
- Vérification systématique des possibilités de démarchage foncier

Estimations des coûts collectifs et publics

- Définition de coûts standards pour vérifier la faisabilité économique du projet

LA MISE EN ŒUVRE DE LA REFORME

21 mars 2015: modifications législatives

- Processus de concertation
- Nouveaux éléments de contenu

1^{er} juillet 2015: nouvelle pratique

- Dossier PLQ
- Nouveau graphisme
- Processus et travail interservices
- Traçabilité des décisions
- Rapport d'opportunité et rapport de projet urbain
- Bilan de concertation

LES DOSSIERS DE TRANSITION

Pour tous les dossiers en cours non traduits en PLQ

- Formalisation d'une gouvernance pour la suite du processus
- Elaboration sur la base du processus type
- Diffusion de l'information et traçabilité des décisions

PLQ ayant fait l'objet d'une enquête technique au 21 mars

- Règlement et rapport de fin de phases facultatifs
- Mise en place d'un dispositif ad'hoc de concertation
- Légende modifiée "Périmètre d'implantation" > "Implantation"

PLQ ayant fait l'objet d'une enquête technique au 30 juin

- Adaptation graphique et respect de la légende type
- Règlement et rapports de fin de phases facultatifs
- Bilan de concertation

UNE EVALUATION CONTINUE

Un suivi spécifique

- 10 PLQ-test : des dossiers représentatifs: simples / complexes ; réalisation interne / externe
- 8 choisis: Grands Esserts pièce urbaine 6, Saint-Mathieu à Bernex, Carouge-Bachet, Troinex Saussac, POT 360 Collex-Bossy, DR 18441 (rte de la Gare de Satigny/rte du Mandement), POT 314 ch. de l'Avanchet, DR Pré-Bois

Un dispositif d'évaluation

- Un groupe de suivi interdépartemental
- Un rapport intermédiaire (fin 2016) et final (sur la base des premières DD)

Des vérifications ciblées

- Documents types
- Type de pilotage
- Pertinence et faisabilité de la conférence interservices
- ...

QUESTIONS ET DEBAT
