Intensifier le renouvellement urbain

A01

OBJECTIFS

Promouvoir la densification et l'extension du centre urbain dense.

Effets attendus

- Requalification et densification de sites industriels et ferroviaires centraux, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol
- Réalisation de quartiers à forte densité dans des secteurs très bien desservis par les transports publics
- Forte augmentation du parc de logements, dont une part importante de logements à caractère social
- Développement de la ville des courtes distances
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- Qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations
- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales, sanitaires et environnementales
- Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire

Lien avec le concept

02 Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logement
03 Mener une politique active des équipements publics
04 Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités
08 Encourager la qualité urbaine et préserver le patrimoine
19 Travailler par projets de territoire, en partenariat
20 Gérer durablement les ressources naturelles et l'environnement, anticiper le changement climatique, promouvoir un cadre de vie sain et protéger la population contre les nuisances

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Procéder à la reconversion des sites industriels centraux, par mutation progressive, et à la densification des friches ferroviaires autour des gares.

Les sites de renouvellement urbain sont privilégiés pour l'accueil des équipements publics de dimension régionale. Ils sont l'occasion de créer des espaces publics de qualité favorisant les mobilités douces. Les principes d'aménagement visent :

- une *densité forte, voire très forte,* dans les sites centraux (ID minimal 2,5 en zone 2 et de développement 2), ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 2 ;
- une *densité intermédiaire,* dans les sites périphériques (ID minimal 1,8 en zone de développement 3), ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2 ;
- une *mixité équilibrée,* en évitant les nuisances de voisinage ;
- une valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, notamment par des projets coordonnés des espaces publics et collectifs.

La surélévation des immeubles répondant aux conditions légales constitue également un potentiel.

L'indice de densité (ID) et l'indice d'utilisation du sol (IUS) sont définis dans l'introduction au schéma directeur : Principes de densification (pp. 59 et ss.).

Les périmètres de renouvellement urbain sont représentés de manière approximative sur la carte du schéma directeur cantonal et le potentiel indiqué dans les fiches de projet doit être considéré comme un ordre de grandeur : ils pourront évoluer lors des études et procédures ultérieures, qui devront également indiquer le phasage de l'urbanisation.

Mesures de mise en œuvre

- Organiser des concours ou études tests, puis établir des plans directeurs de quartier (PDQ) ou des plans localisés de quartier (PLQ) dans le cas de réalisations avec acteurs multiples et étalées dans le temps, en partenariat entre collectivités et opérateurs publics ou privés
- Constituer des structures de mise en œuvre
- Réaliser les acquisitions foncières et les améliorations foncières ayant pour but de faciliter la mise à disposition des terrains
- Pour les surélévations, évaluer les projets au cas par cas sur la base de la méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire (ABCD)

Mandat de planification

Le canton :

- met en place les structures transversales de mise en œuvre ;
- effectue la planification directrice de quartier (études d'aménagement et PDQ) et la planification impérative (modifications de zones – MZ – et PLQ) ;
- organise les concours d'aménagement ;
- met en œuvre une politique foncière active (améliorations foncières, acquisitions, droit de préemption) ;
- évalue et, le cas échéant, autorise les surélévations.

Les communes :

- traitent des secteurs de renouvellement urbain dans la révision du plan directeur communal, en étroite coordination avec le canton ;
- collaborent avec le canton pour l'élaboration des PDQ et les adoptent ;
- collaborent avec le canton pour l'organisation des concours ;
- peuvent user du droit d'initiative communale pour proposer des PDQ, des MZ et des PLQ ;
- élaborent et adoptent les plans d'utilisation du sol ;
- peuvent exercer leur droit de préemption dans les zones de développement ;
- préavisent les surélévations.

ORGANISATION

Instances concernées

Confédération :	–
Canton :	DT (OU, OCLPF, OCAN, OCEV, OCEau) ; DI (OCBA, OCT) ; DDE (DGDERI) ; FTI
Communes :	Genève, Carouge, Lancy, Vernier, Grand-Saconnex, Satigny, Chêne-Bourg
Pilotage :	DT (OU, OCLPF)

AUTRES INDICATIONS

Bases légales

- LaLAT (loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire) [art. 11a exigeant la conformité des plans d'affectation du sol au plan directeur cantonal et art. 11 bis fixant les orientations futures de tout ou partie d'une commune (élaboration de plans directeurs communaux et de PDQ)]
- LEXT (loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités) [régissant l'aménagement des quartiers (refus conservatoires, élaboration de PLQ et de plans d'utilisation du sol)]
- LGZD (loi générale sur les zones de développement) [déterminant les conditions d'urbanisation des zones de développement (refus conservatoires, élaboration de PLQ et de plans financiers, contrôle des prix du terrain, droit de préemption, taxe d'équipement) art. 4A fixant les proportions de catégories de logements à réaliser ; art. 2A, al. 2 fixant les densités minimales]

- LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations) [réglementant les travaux sur les immeubles de logements existants de manière à minimiser l'impact sur les loyers et à maintenir l'affectation]
- LPMNS (loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites) [réglementant la protection du patrimoine architectural (classement, inventaire, élaboration de plans de site)]
- LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires)
- LUP (loi pour la construction de logements d'utilité publique)
- LCI (loi sur les constructions et les installations diverses) [art. 23, al. 4 et 27, al. 4 réglementant les surélévations en zones 2 et 3]
- Loi sur le remembrement foncier urbain
- LaLPE (loi cantonale d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement)
- ROIEIE (règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement)
- LBio (loi sur la biodiversité M 5 15) [art. 16 – Programme d'actions relatif à l'espace urbain]
- RBio (règlement d'application de la loi sur la biodiversité M 5 15.01)
- LS (loi sur la santé K 1 03) [art. 4, al. 1 relatif à l'aménagement de conditions de vie favorables à la santé, et art. 22 relatif à la prévention des atteintes à la santé liées à l'environnement]

Planifications cadres

- Concept cantonal de la protection de l'environnement 2030, DETA (DGE), 2013

Études de base / Références principales

- Plan d'action pour la construction de logements, DU (OCLPF, OU), en cours
- Surélévation d'immeubles de logements, Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guides et Directives, DALE (OAC), septembre 2016
- Programme Nature en ville, DETA (DGNP), 2013
- Densité bâtie et autres indicateurs pour l'aménagement, DU (OU), novembre 2012
- Étude des besoins et de l'offre en surfaces d'activités, DCTI (OU), juin 2012
- Étude des besoins et de l'offre en logements, DCTI (OU), septembre 2011
- Indicateurs morphologiques pour l'aménagement, DTP/EAUG 1986
- Études PACA, CRFG/Projet d'agglomération du Grand Genève
- Plans directeurs communaux

DOSSIER

Problématique et enjeux

Le centre urbain dense correspond principalement aux zones ordinaires de la Ville de Genève et de Carouge et aux anciens sites industriels et ferroviaires centraux qui, généralement bien desservis par les transports publics, ont vocation à laisser place à des quartiers denses et mixtes. Ces opérations de renouvellement urbain doivent permettre l'extension du centre de Genève, levier important pour atteindre l'objectif d'une ville compacte, qui doit préserver son attractivité en termes de mixité et de qualité de vie, tout en renforçant les fonctions centrales accessibles à l'ensemble de l'agglomération. Le renouvellement urbain concerne aussi plusieurs sites industriels plus excentrés, insérés dans la couronne urbaine.

Sites, potentiel à bâtir et phasage

Parmi les sites principaux, on peut distinguer :

- le quartier industriel du PAV (Praille Acacias Vernets), de loin le site le plus important, qui offre une capacité supplémentaire de 12 400 logements et de 6200 emplois (fiche P01) ;
- des sites dont la restructuration est déjà en cours ou prévue à court terme : ch. de l'Étang à Vernier, Susette au Grand-Saconnex, ch. de la Mousse à Chêne-Bourg ;
- les restructurations à court terme en relation avec le projet ferroviaire Léman Express : gare de Lancy – Pont-Rouge (SOVALP), gare de Genève-Eaux-Vives (SOVAGEV), gare de Chêne-Bourg (SOVACB), d'une capacité totale de 1800 logements et de 5000 emplois ;
- les restructurations à moyen et long termes : Pointe de la Jonction, nord-est de la gare Cornavin, zone industrielle de Rosemont, gare de Satigny.

Par ailleurs, les zones primaires 2 et 3 offrent un potentiel de densification diffuse grâce aux surélévations.

Les opérations de renouvellement urbain représentent un potentiel très important parmi les mesures d'aménagement : environ 16 200 logements) et 1 535 000 m² de surfaces d'activités théoriquement constructibles. La mise à disposition des terrains devrait se faire progressivement, notamment en fonction du relogement des entreprises : les études de base sur les besoins et l'offre en logements et surfaces d'activités évaluent le potentiel réalisable à l'horizon 2030 à environ 8400 logements et 695 000 m² de surfaces d'activités.

Densités, mixité des affectations et mixité sociale
Ces nouveaux quartiers constitueront des extensions des quartiers centraux mixtes de Genève et il s'agit d'y atteindre des densités équivalentes. Pour les sites plus périphériques, la densité recherchée doit généralement être celle préconisée pour la couronne urbaine dans laquelle ils s'insèrent. La mixité entre logements et activités doit y être favorisée : comme leur excellente desserte par les transports publics depuis l'ensemble de l'agglomération les prédispose à accueillir un nombre important d'emplois de bureau, il s'agit d'éviter la création de quartiers d'affaires monofonctionnels en veillant à atteindre une répartition équilibrée de logements, de commerces et d'autres activités, tout en évitant les nuisances de voisinage. La mixité sociale doit être également recherchée : la loi relative au secteur Praille Acacias Vernets impose des taux minimum de logements d'utilité publique. Ces opérations de renouvellement urbain impliquent la construction d'équipements de quartier, tout en offrant également la possibilité d'implanter des équipements de niveau d'agglomération et de tirer ainsi parti de leur situation centrale.

Foncier
Certains de ces périmètres se situent sur des friches industrielles ou ferroviaires (gares de Genève-Eaux-Vives, de Lancy – Pont-Rouge et de Chêne-Bourg), souvent en mains de propriétaires institutionnels (canton, communes, CFF, Poste, etc.) : des sociétés de valorisation ont été créées, les processus de planification sont terminés ou bien avancés, les opérations de construction sont en cours de programmation et dépendent notamment de l'avancement des travaux du CEVA. Mais comme Genève ne dispose pas de grandes friches industrielles, à l'inverse de Zurich, le potentiel le plus important réside dans des périmètres entièrement occupés par des activités et souvent denses. C'est en particulier le cas du périmètre PAV : les terrains sont en grande partie propriété de l'Etat de Genève, mais ils ne pourront se libérer que progressivement, les entreprises bénéficiant de droits de superficie à long terme. Ceci implique de les relocaliser soit sur place, soit dans la périphérie, dans une zone industrielle existante ou projetée, en leur garantissant des conditions favorables à leur exploitation et à leur maintien dans le canton.

Qualité urbaine
Les quartiers seront aménagés en visant à créer de la diversité avec le souci :
- d'identifier les éléments générateurs d'identité du lieu et d'en vérifier attentivement les modalités de prise en compte dans le projet ;
- de moduler la densité et l'affectation selon la desserte, les contraintes et le site ;
- de promouvoir une architecture de qualité avec la recherche d'une diversité morphologique et typologique de logement ;
- de maintenir et/ou de créer un maillage suffisant d'espaces libres (espaces publics, espaces verts) en relation avec son environnement contigu ;
- de veiller à l'adéquation des équipements publics de quartier, communaux et d'agglomération et le cas échéant d'en renforcer la présence au sein du projet ;
- de promouvoir un environnement de qualité.

Stationnement et mobilité
Ces sites étant pour la plupart très bien desservis par les transports publics et proches des équipements publics et des services, les taux de stationnement fixés actuellement dans le règlement cantonal devraient être réduits, pour autant que certains critères soient respectés. Ceci est d'autant plus nécessaire que la situation centrale de ces sites ne permet pas un accroissement de la mobilité individuelle motorisée et impose un report modal vers les transports publics et les mobilités douces, dont le potentiel de développement est très important.

Espaces publics et verts
Ces sites sont relativement dépourvus d'espaces verts et publics et leur maillage viaire constitue une contrainte importante : un enjeu primordial est l'aménagement d'espaces verts et publics de qualité afin de répondre aux besoins des futurs habitants et des autres usagers, et de favoriser les mobilités douces.

Patrimoine industriel et tours
Certains sites abritent des bâtiments industriels intéressants : leur rénovation et leur réaffectation à d'autres usages contribueront à donner une identité à ces nouveaux quartiers. Certains de ces sites centraux devraient se prêter à la construction de bâtiments à gabarit élevé, voire de tours.

Environnement et biodiversité
D'un point de vue environnemental, les opérations de renouvellement urbain rapprochent les lieux de vie et de travail et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain et du trafic pendulaire. Le report modal en faveur des transports publics et des mobilités douces permet d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de polluants, et de réduire les nuisances sonores dans des quartiers souvent fortement exposés au trafic motorisé, notamment de transit.

La reconstitution d'un maillage vert et éventuellement la remise à ciel ouvert de cours d'eau favorisent l'intégration de la nature en ville. Enfin, la reconversion des sites industriels permet, dans certains cas, d'accélérer le processus de décontamination ou de dépollution des terrains concernés et de favoriser ainsi une meilleure protection des eaux. Il faut également noter que la Pointe de la Jonction est sujette aux inondations de l'Arve et du Rhône et que son sous-sol est le siège d'une importante circulation des eaux souterraines : l'étude de son aménagement devra donc prendre en compte ces deux points importants.

Démarche

Renouvellement urbain
- Le plan directeur cantonal identifie les périmètres de renouvellement urbain
- Les périmètres inclus dans des grands projets bénéficient des mesures de planification et d'accompagnement (structures de mise en œuvre opérationnelle) appliquées dans le cadre de ces projets (voir démarche détaillée dans la fiche A17)
- La procédure de MZ est initiée par le canton, en principe en parallèle avec d'autres plans d'affectation
- Concernant le projet PAV, en collaboration avec les communes de Lancy, Carouge et Ville de Genève, le canton a élaboré – un PDQ, approuvé par le Conseil d'Etat le 1er avril 2015, et a établi une structure de mise en œuvre opérationnelle avec la création d'une direction de projet, chargée de mener un projet cohérent et de qualité et d'assurer la coordination des études et travaux nécessaires à son avancement. Par ailleurs, un groupe de suivi est chargé de veiller au respect des accords liés à la MZ
- Le canton développe les instruments de monitoring afin d'évaluer la mise en œuvre et l'efficacité de cette mesure et comme outil d'aide à la décision
- En coordination avec les fondations immobilières de droit public, les communes et les acteurs privés, les collectivités publiques anticipent le renouvellement urbain en se portant progressivement acquéreurs des parcelles stratégiques, si celles-ci ne font pas déjà l'objet d'opération privées conformes aux buts poursuivis, de façon à déclencher la mutation de ces quartiers. Elles se coordonnent avec la FTI pour trouver des solutions de relogement pour les entreprises devant quitter ces sites
- Les équipements publics de quartier, de compétence communale, ainsi que la desserte en transports publics, sont à planifier simultanément aux projets d'urbanisation

Surélévations
Les secteurs situés en zones ordinaires 2 et 3 sont considérés comme aptes à accueillir des surélévations. Les projets de surélévation sont analysés au cas par cas en tenant compte des enjeux urbanistiques, patrimoniaux, légaux, etc. La méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire (A, B, C, D), validée par le canton et la Ville de Genève, propose une trame de critères d'analyse en fonction des échelles progressives d'approche du projet (du quartier au groupe d'immeuble, aux espaces publics/privés puis à l'immeuble) permettant de considérer ces différents enjeux dans le cadre de l'élaboration et de l'évaluation des projets.

A01

Liste des projets de renouvellement urbain

N°	Projet	État de la coordination
1.	Avenue Rosemont (Genève), PLQ 29956 en cours	Réglée
2.	Praille-Acacias-Vernets (Genève, Carouge, Lancy)	Réglée
3.	Chemin du Foron (Thônex), MZ 30146 en cours	Réglée
4.	La Susette (Grand-Saconnex), MZ 29936 en cours	En cours
5.	Montbrillant (Genève)	En cours
6.	Pointe de la Jonction (Genève)	En cours
7.	Chemin des Rambossons (Lancy)	En cours
8.	Chemin de la Mousse (Chêne-Bourg), MZ 29562 adoptée (2012), PLQ 30016 en cours	En cours
9.	Gare de Satigny (Satigny)	Information préalable
10.	Murailles-Bois-des-Frères (Vernier)	Information préalable

N.B. : cette liste a un caractère exemplatif, elle n'est ni définitive, ni exhaustive.

ANNEXES

Carte n° 1 *« Principes de densification »*
Carte n° 2 *« Sites d'activités et zones industrielles »*