

OBJECTIFS

Poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine pour les potentiels restants

Effets attendus

- Densification de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol (limitation des emprises sur l'espace rural, urbanisation compacte)
- Quartiers avec forte densité dans des secteurs bien desservis par les transports publics
- Forte augmentation du parc de logements, y compris de logements d'utilité publique
- Développement de la mixité sociale et fonctionnelle
- Report modal vers les transports publics et les mobilités douces
- Diminution des nuisances sur l'environnement associées à l'étalement urbain, à la périurbanisation diffuse et à l'augmentation du trafic pendulaire

Lien avec le concept

- 01** Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logement
- 03** Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités
- 07** Encourager la qualité urbaine et préserver le patrimoine

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE LOCALISATION

Dans la couronne urbaine, les principes d'aménagement visent :

- une *densification forte* à caractère urbain (indice d'utilisation $1,5 < > 3$) des quartiers de la couronne urbaine situés à proximité des axes principaux de transports publics ou dans des centralités,
- une *densification intermédiaire* (indice d'utilisation $1 < > 1,5$) des autres quartiers de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale,
- une *densification modérée* (indice d'utilisation $0,6 < > 1$) des quartiers de la couronne urbaine présentant une valeur patrimoniale.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher et la surface nette de terrain à bâtir, qui ne comprend ni les surfaces de circulation, ni les surfaces destinées aux équipements et espaces publics.

La mixité doit être modulée selon la situation, en évitant les nuisances de voisinage.

En général, on favorisera une forte prédominance du logement, mais avec une présence significative d'activités à proximité des interfaces de transports publics, dans les centralités et comme écran dans les sites exposés aux nuisances sonores routières.

Une attention particulière doit être prêtée à la valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, notamment en veillant à ce que les projets de densification soient coordonnés avec des programmes de création ou de valorisation des espaces publics et collectifs, notamment ceux prévus par les plans directeurs communaux.

La surélévation des immeubles répondant aux conditions légales constitue également un potentiel de densification de la couronne urbaine.

Mesures de mise en œuvre

- en cas de besoin, déclasser en zone de développement 2 ou 3 des secteurs situés en zones ordinaires ou de développement 4A, 4B ou 4BP
- exceptionnellement, déclasser en zone 4BP des secteurs à protéger et/ou élaborer des plans de site
- si nécessaire, établir des plans directeurs de quartier pour certains secteurs particulièrement vastes, permettant ainsi d'éviter l'obligation d'élaborer des PLQ

- élaborer des « trains » de plans localisés de quartier visant tous les secteurs restant à densifier et suivre leur mise en œuvre jusqu'à la réalisation
- réaliser des acquisitions foncières en faisant usage du droit de préemption (canton et communes)
- promouvoir les améliorations foncières pour faciliter la mise à disposition des terrains
- encourager les propriétaires à réaliser les plans localisés de quartier
- en cas de besoin, exproprier les servitudes
- établir un inventaire préalable des valeurs naturelles présentes, notamment les arbres

Mandat de planification

Le canton :

- identifie les secteurs à urbaniser en fonction de leur densité dans le plan directeur cantonal
- effectue et approuve la planification directrice de quartier (plans directeurs de quartier) et la planification impérative (modifications de zone, plans localisés de quartier, plans de site)
- élabore et met en œuvre un plan d'action permettant d'intensifier la construction de logements
- met en œuvre une politique foncière active dans la couronne urbaine

Les communes :

- collaborent avec le canton pour l'élaboration des plans directeurs de quartier et les adoptent
- peuvent user du droit d'initiative communale pour proposer des modifications de zone, des plans localisés de quartier et des plans de site
- inscrivent les potentiels à bâtir dans les plans directeurs communaux

ORGANISATION

Instances concernées

Confédération :	DETEC (ARE)
Canton :	DCTI (OU, OPS); DIM (DGM); DARES (DGAE); FPLC; FIDP
Communes :	Genève, Grand-Saconnex, Meyrin, Vernier, Carouge, Lancy, Onex, Plan-les-Ouates, Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries, Thônex, Cologny, Versoix
Pilotage :	DCTI (OU)
Réalisation	immédiate / court terme / moyen terme / long terme / permanente
Etat de coordination	réglée / en cours / information préalable / cf. projets spécifiques

Interaction avec d'autres fiches

- A.09** Planifier les grands équipements publics d'importance cantonale et régionale
- A.11** Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale
- A.13** Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- A.14** Renforcer la politique foncière du canton
- C.06** Préserver et reconstituer les continuités biologiques

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 plans directeurs de quartier)]
- 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 plans localisés de quartier et de plans d'utilisation du sol)]
- LGDZ (loi générale sur les zones de développement) [déterminant les conditions d'urbanisation des zones de développement (refus conservatoires, élaboration de plans localisés de quartier et de plans financiers, contrôle des prix du terrain, droit de préemption, taxe d'équipement) et fixant les proportions de catégories de logements à réaliser]
- 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

Planification cadre

Plan d'action pour la construction de logements, DCTI (OLO, OU), en cours

Etudes de base / Références principales

Evaluation des capacités d'accueil, Fahrländer / DCTI (OU), mars 2011

Fiche monitoring du plan directeur cantonal

U2 Logements sociaux / U3 Couronne suburbaine

DOSSIER

Problématique et enjeux

La couronne urbaine correspond aux zones de développement 3 et 4A dont le déclassement a été effectué avant 1985.

Il s'agit principalement de la zone de développement créée en 1957 et 1960, dont le développement a permis jusqu'à présent la construction de logements pouvant accueillir 115 000 habitants, soit un quart de la population totale du canton.

L'extension du centre urbain vise à accompagner la croissance de l'agglomération en tirant parti des potentiels offerts par la couronne urbaine, particulièrement lorsqu'il s'agit de secteurs particulièrement bien desservis par les transports collectifs et dotés d'un bon niveau d'équipement. Elle s'effectuera par la poursuite de la stratégie de densification différenciée de la couronne urbaine, soit la mutation d'anciens quartiers de villas en tissus mixtes et denses, tout en préservant les qualités de certains secteurs à valeur patrimoniale par des densifications plus modérées, voire leur maintien en l'état.

D'un point de vue environnemental, la densification différenciée de la couronne urbaine permet de concentrer les habitants et emplois supplémentaires dans des secteurs de l'agglomération bien desservis par les transports publics et offrant une multitude de services et équipements aisément accessibles en mobilité douce. Le transfert modal vers les transports collectifs et les mobilités douces contribue à diminuer les émissions de polluants et les nuisances sonores, notamment le long des axes routiers. La mise en valeur du maillage vert facilite la présence de la nature en ville. A l'échelle de l'agglomération, l'urbanisation de la couronne permet de limiter l'étalement urbain, l'augmentation du trafic pendulaire et les nuisances sur l'environnement.

Potentiel à bâtir

Ces secteurs de densification urbaine recèlent encore un certain potentiel, plus de 50 ans après leur déclassement : près de 10 000 logements théoriquement constructibles. Une partie de ce potentiel (près de 4 000 logements) est contenu dans les plans localisés de quartier adoptés, et une autre partie (2 000 logements) apparaît dans les plans localisés de quartier en cours d'élaboration, qui doivent encore être approuvés. Il reste aujourd'hui à planifier le potentiel résiduel (environ 3 700 logements). Les plans datant d'avant 1980, considérés comme obsolètes, pourront également être révisés.

Par ailleurs, les quartiers déjà urbanisés disposent d'un certain potentiel de surélévation, résultant des nouvelles dispositions de la LGZD.

Densité et patrimoine urbain

Dans la couronne urbaine, une densité forte ou intermédiaire doit le plus souvent être recherchée. Les densités plus fortes doivent être visées, notamment autour des centralités. A l'opposé, des densités modérées, pouvant aller jusqu'à la conservation de l'état actuel, peuvent être admises dans les cas suivants :

- maintien de bâtiments existants
- espaces à maintenir libres (parcs et jardins privés, arborisation) afin de développer le maillage vert dans la couronne urbaine ;
- présence d'éléments comportant une valeur avérée sur le plan patrimonial, naturel ou culturel ; dans ces cas, il s'agira de prendre des mesures de protection du patrimoine.

Mixité des affectations et mixité sociale

L'affectation prédominante dans la couronne urbaine est le logement, mais les activités sans nuisances sont également autorisées. La mixité des affectations doit être recherchée dans ces quartiers, afin de contribuer à leur animation, notamment le long des axes de transports publics et dans les centralités. Dans certains secteurs exposés à de fortes nuisances, par exemple le long de l'autoroute, seules les activités peuvent être admises. La mixité sociale doit être également recherchée : l'article 4A de la LGZD impose des taux minimum de logements d'utilité publique en fonction de la zone de fond.

Foncier

Il ne reste pratiquement plus que des parcelles de petite taille, souvent occupées par des villas et parfois grevées de servitudes. L'enjeu principal est de rendre disponibles ces terrains, par une politique foncière active (voir fiche spécifique) et, en cas de besoin, par l'expropriation des servitudes.

Démarche

Le plan directeur cantonal identifie sur un plan (annexe à la fiche) les périmètres restant à densifier, en fonction de la densité visée.

Dès 2001, le recensement du potentiel de logements encore constructibles dans les PLQ adoptés depuis 1980 a permis d'identifier les secteurs à « réactiver » à court et moyen terme : des mesures d'abord incitatives auprès des opérateurs éventuels ont été prises, avant l'application éventuelle des dispositions de la loi générale sur le logement (droit d'expropriation).

Au vu de la persistance de la pénurie de logements, le Conseil d'Etat a décidé en 2005 de relancer l'urbanisation de la zone de développement en adoptant un ensemble de plans localisés de quartier (PLQ), intitulé 3^e train, dans les sites où subsiste un potentiel à bâtir. Ces PLQ ont fait l'objet d'études au sein du département concerné ou ont été élaborés suite à une initiative privée. Compte tenu de l'ampleur de ce train de mesures et animé par un souci d'efficacité, le département agit en relation avec l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) pour insuffler une dynamique de réalisation. Préalablement à l'élaboration des PLQ, des plans directeurs de quartier sont élaborés pour les secteurs les plus étendus. En outre, le prix du foncier admis a été relevé de façon significative. Cette politique active a donné des résultats concluants : près de 8 000 logements réalisés ou en cours de réalisation depuis 2000.

Afin de poursuivre cette politique, le Conseil d'Etat lance en 2011 un plan d'action pour la construction de logements, dont deux volets visent d'une part à faciliter la réalisation des PLQ adoptés grâce à une politique foncière active, d'autre part à élaborer un 4^e train de PLQ pour les périmètres de la couronne urbaine restant à urbaniser.

Dans le cas des périmètres présentant une valeur patrimoniale, des plans de site ou des plans localisés valant plans de site peuvent être élaborés.

ANNEXE

Carte *Principes de densification* (voir page 329)