

# QUARTIER DES MARBRIERS

## **Contre-projet « citoyen » au Plan Directeur de Quartier ( PDQ)**

*Présentation à la Commission d'Aménagement  
du Conseil Municipal de Lancy du 7 juin 2006*

# Contre-projet « citoyen » Quartier des Marbriers

1. La réponse juridique au projet de l'Etat
2. Le Plan Directeur de Quartier
3. Compétence des Communes
4. Contre-projet « Citoyen »: vue d'ensemble
5. La problématique Circulation
6. Un bâti autour d'un « centre villageois »
7. Des logements à échelle humaine
8. Le Bâti: Maîtrise parcellaire
9. Synthèse et Conclusion

# 1- La réponse juridique au projet de l'Etat QUE DIT LA LOI ?

**Compétence des communes dans le cadre de la  
procédure d'adoption des plans directeurs de  
quartier (art. 11bis LaLAT)**

*Avis de droit émis par Me Wisard et  
Me Wood*

## **Le plan directeur de quartier (PDQ)**

*Son objectif est de fixer les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes de manière contraignante pour les autorités*

*art. 11bis al. 1 et art. 11bis al. 8 - 2<sup>ème</sup> phrase LaLAT).*

## Esprit de la loi

- **l'article 11bis** *dans la législation cantonale s'est inscrit dans un mouvement progressif de rééquilibrage des compétences en matière d'aménagement du territoire en faveur des communes, sans toutefois remettre en cause du principe général de prééminence du canton dans ce domaine*

## 2- Le Plan Directeur de Quartier

- « *fixe les principes du projet urbain et paysager et les conditions de mise en œuvre, mais non le détail des opérations d'aménagement et de construction, qui sont du ressort des plans d'affectation et des autorisations de construire. Son rôle est d'instituer une vision d'ensemble réglant l'aménagement, l'urbanisation du périmètre et les besoins de coordination avec les quartiers voisins, dans le respect des plans directeurs cantonal et communal. Son but est de garantir un aménagement de qualité intégrant les constructions, les transports, les espaces libres, la protection des sites, le paysage, etc.* »

## Le Plan Directeur de Quartier ( suite)

- *Aux termes de l'article 11bis al. 4 LaLAT, le Département du Territoire (anciennement DAEL) a la faculté d'élaborer un projet de plan directeur de quartier. Il y est cependant tenu dans le cadre des périmètres d'aménagement coordonnés prévus par le plan directeur cantonal. « A cet effet, il (le Département) doit transmettre le cahier des charges à la commune concernée et procède à l'élaboration de ce plan, en liaison avec celle-ci et la Commission d'urbanisme ».*

## Effets du Plan Directeur de Quartier

- **Un plan directeur de quartier adopté par la commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités,**
- **L'adoption d'un projet de plan directeur de quartier par voie de résolution par le conseil municipal n'est dès lors de loin pas un acte anodin**

## 3- Compétences des communes : la résolution municipale

- Le conseil municipal peut **adopter** sans réserve le projet de plan directeur de quartier avec les conséquences mentionnées ci dessus.
- Le conseil municipal peut apporter des **modifications** au projet de plan directeur de quartier
  - Si les modifications apportées sont par ailleurs non conformes, « *le Conseil d'Etat n'est pas tenu d'adopter le projet de plan directeur de quartier. Dans cette hypothèse, le plan préalablement adopté par le conseil municipal n'aura pas la qualité de plan directeur de quartier et n'en produira pas les effets juridiques prévus, soit sa force obligatoire pour les autorités.*

## Compétences des communes : la résolution municipale ( suite)

- Le conseil municipal peut **refuser** le projet de plan directeur de quartier.
  - *Dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat aura néanmoins la faculté de l'adopter, mais comme décision interne, non sujette à recours, sous la forme d'un extrait de procès-verbal, le document adopté sous cette forme ne constituant pas un plan directeur de quartier et n'en produisant dès lors pas les effets juridiques propres, rattachés à cet instrument » (MGC 2001-2002/ X A 4600).*

✓ Une commune peut donc non seulement apporter des modifications à un plan directeur de quartier, elle peut également refuser son adoption par voie de résolution.

✓ **Une commune peut même prendre l'initiative d'élaborer un projet, voire un contre-projet au projet de l'autorité initiatrice.** Elle n'est dès lors et en aucun cas limitée à une simple compétence d'adoption d'un plan directeur de quartier soumis par le Département, sans autre examen.

**Il est d'ailleurs d'autant plus essentiel que les communes saisissent l'importance de leurs compétences et de leurs possibilités en la matière, voire les responsabilités qui découlent d'un tel projet vis-à-vis de leurs habitants,**

**que celui-ci fixera les conditions de mise en œuvre de l'aménagement et de l'urbanisation d'un périmètre sans que les habitants qui vivront avec cette urbanisation aient réellement leur point de vue à faire valoir, si ce n'est par la voix de leur commune.**

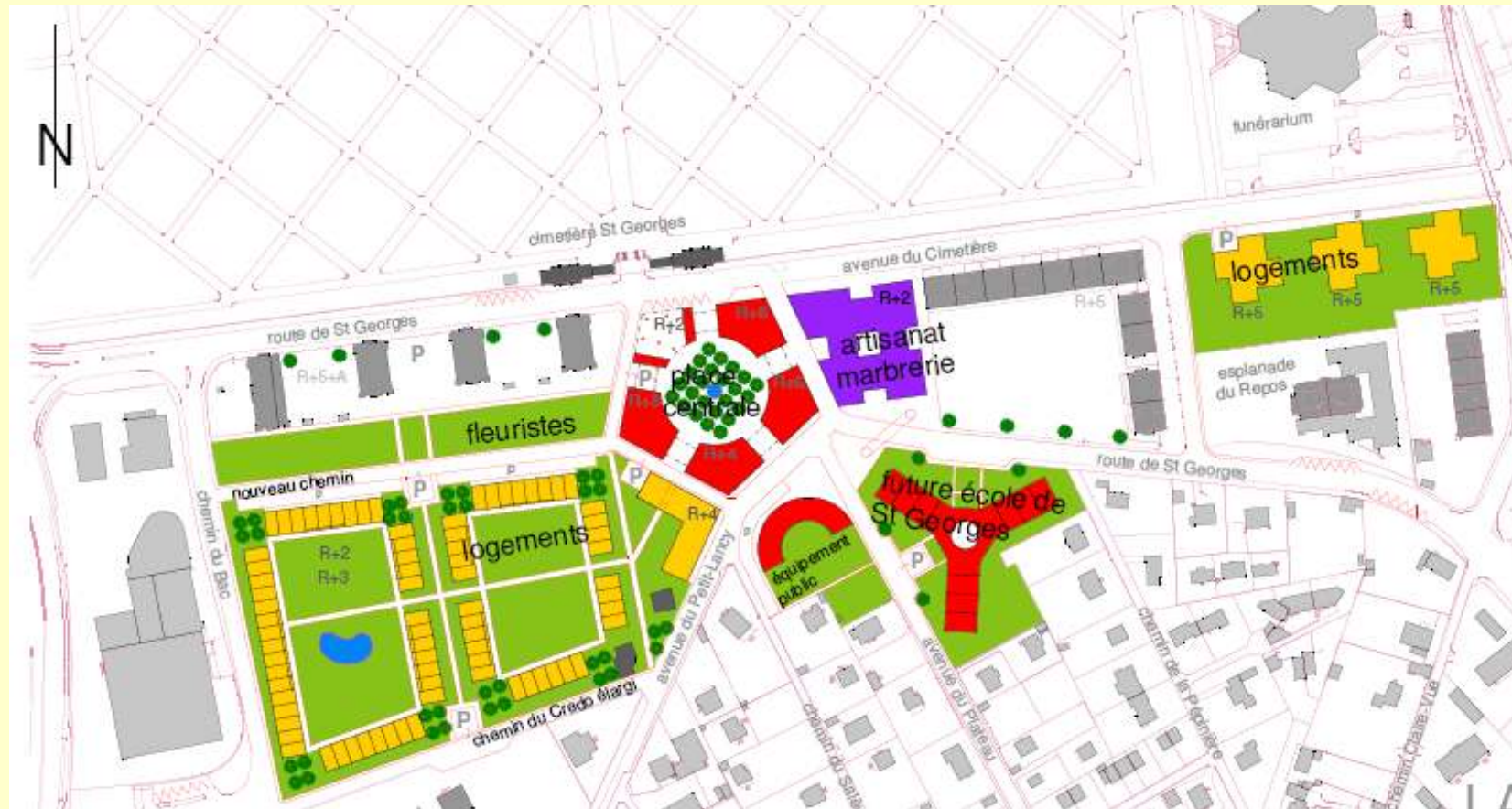
# 4- Contre-projet « citoyen »

: vue d'ensemble

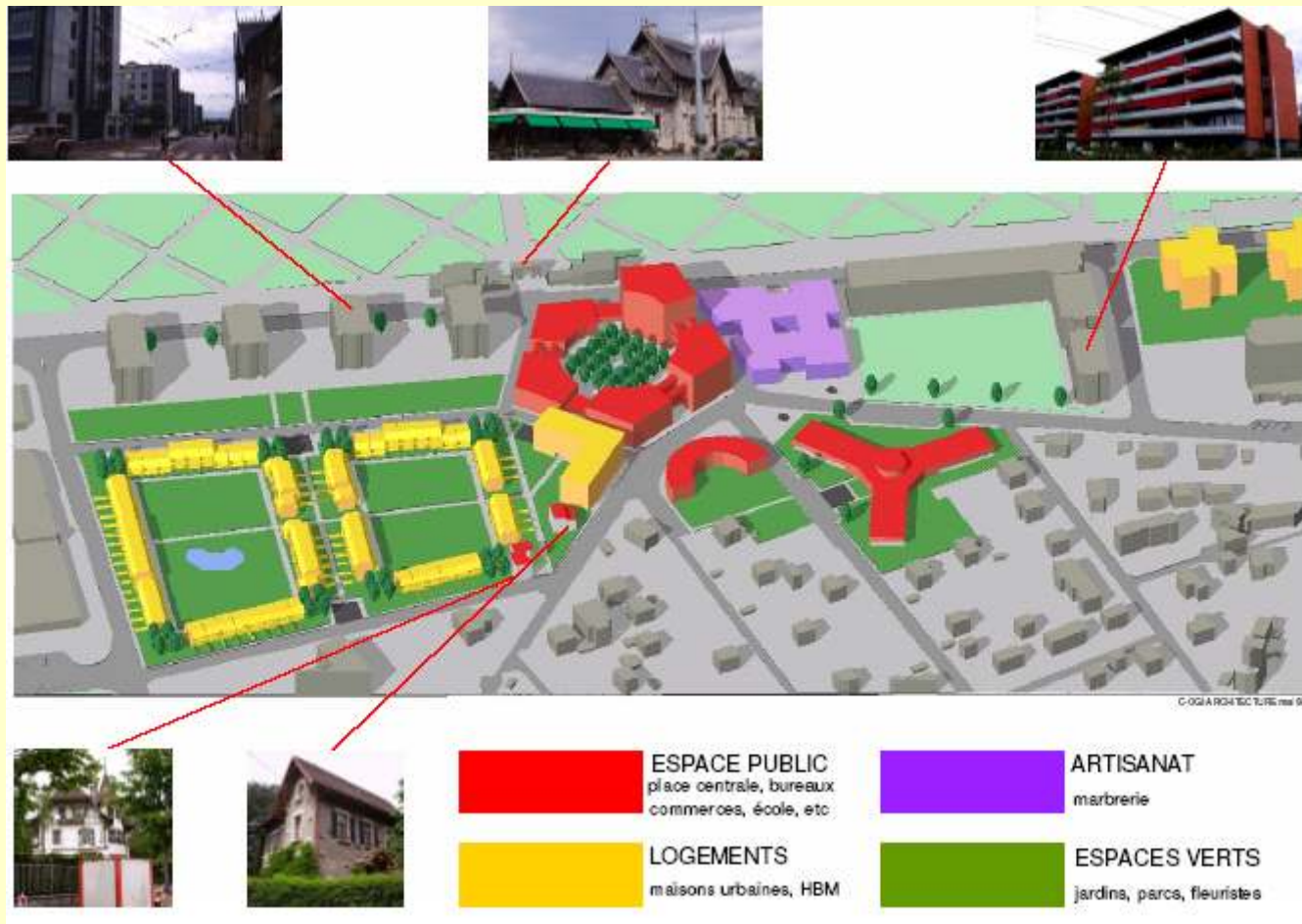
## un « PLUS » pour chacune des parties

- **Population**
  - *Plus de logements et de qualité de vie*
  - *Plus de sécurité*
- **Autorités communales**
  - *Plus dans l'équation habitat / activités / équipements / finances*
- **Autorités cantonales**
  - *Plus de logements et de développement durable*
- **Entreprises, écoles**
  - *Plus de proximité (dév. durable)*
  - *Plus de sécurité*
- **Promoteurs**
  - *Plus de créativité, moins d'opposition*
- **Riverains**
  - *Plus de co-existence*

# MARBRIERS – Plan d'ensemble



# MARBRIERS – Plan d'ensemble 3 D



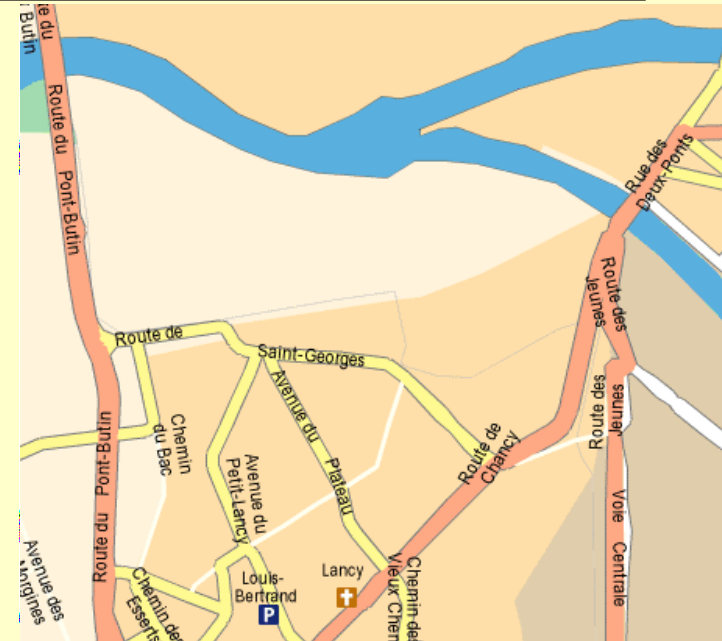
Groupement Sauvagerie St Georges - contre projet Marbriers

## Marbriers – Plan d'ensemble 3D ( suite)



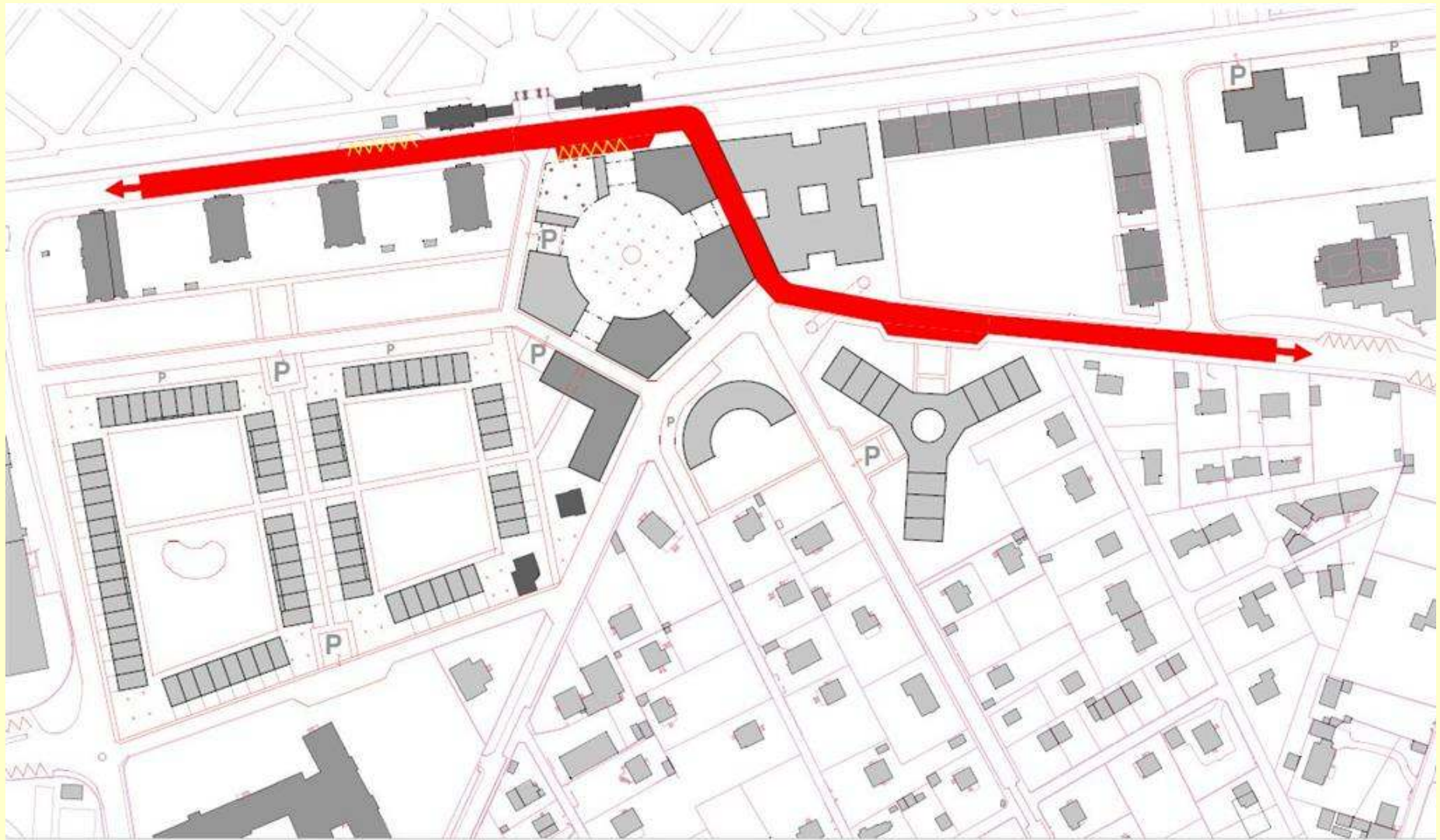
## 5. CIRCULATION

- « **Le trafic motorisé va augmenter de 50% dans les 10 prochaines années** » (M. R. Cramer, dans plusieurs interventions publiques récentes)
- En 2004, les chiffres fournis par l'OCM sont de **8500 véhicules/j** dans chaque sens sur la route de Saint-Georges.

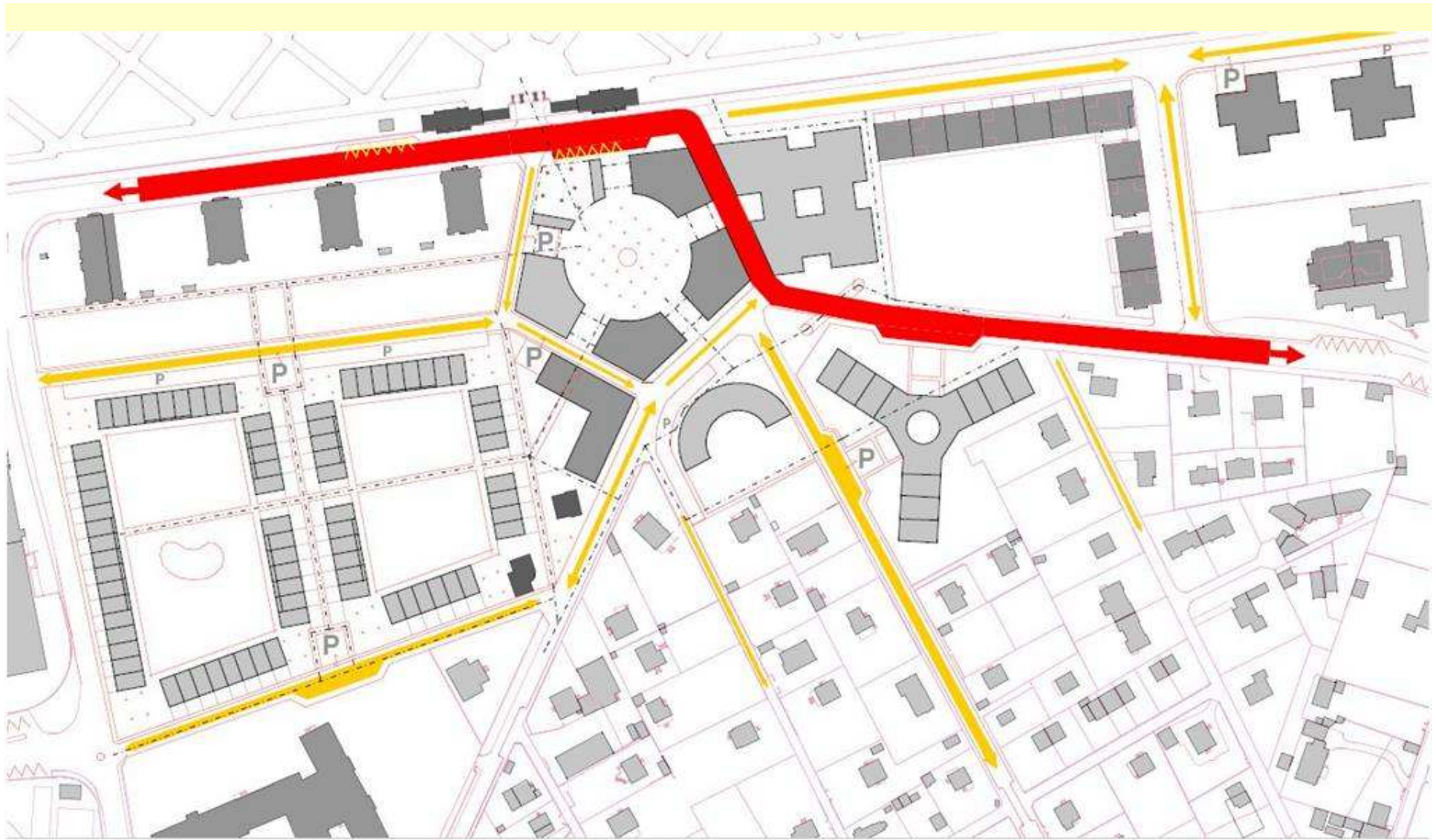


Densité des circulations - OCM

- « **La résolution du problème du trafic de transit est une clé de tout bon projet d'urbanisme** : il faut autant que possible dissocier le trafic de transit des zones d'habitation » (M. J. J. Oberson – réunion du 5.4.2006 avec M. F. Baertschi, C.A., et une représentation du Comité du Groupement)



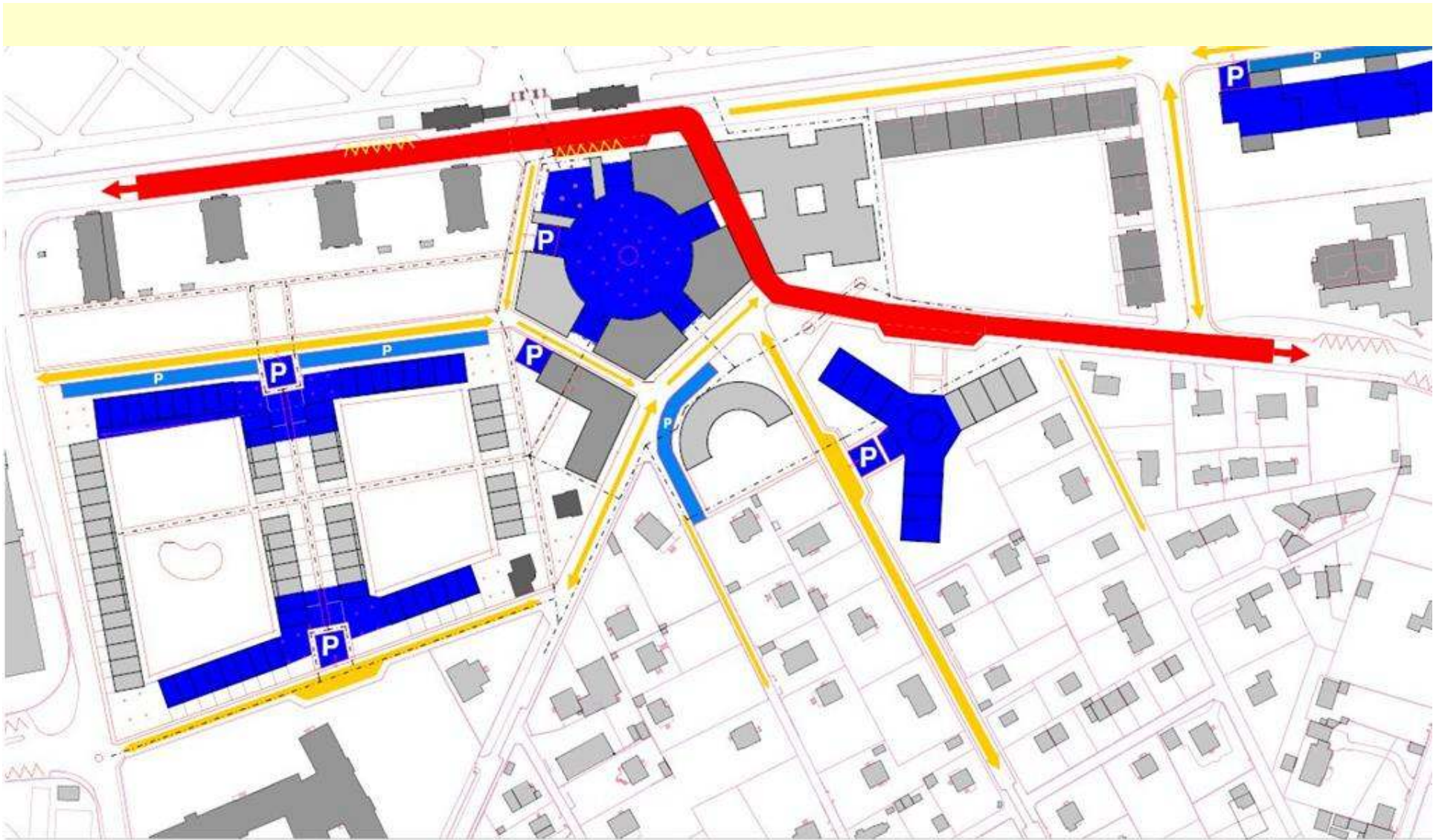
CIRCULATION PRIMAIRE, TRANSIT



CIRCULATION LOCALE



VELOS ET PIETONS



**P**

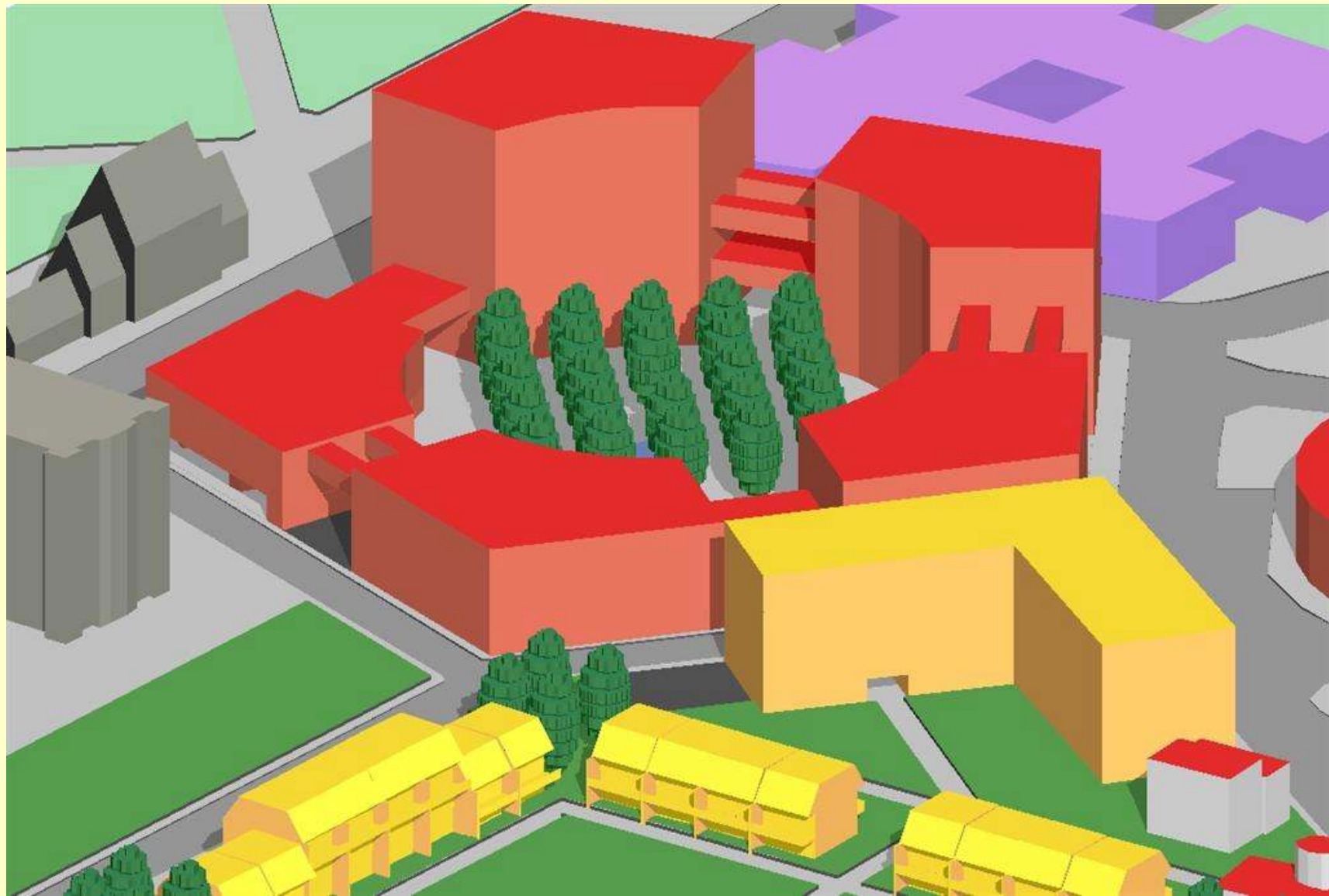
PARKINGS SOUTERRAINS

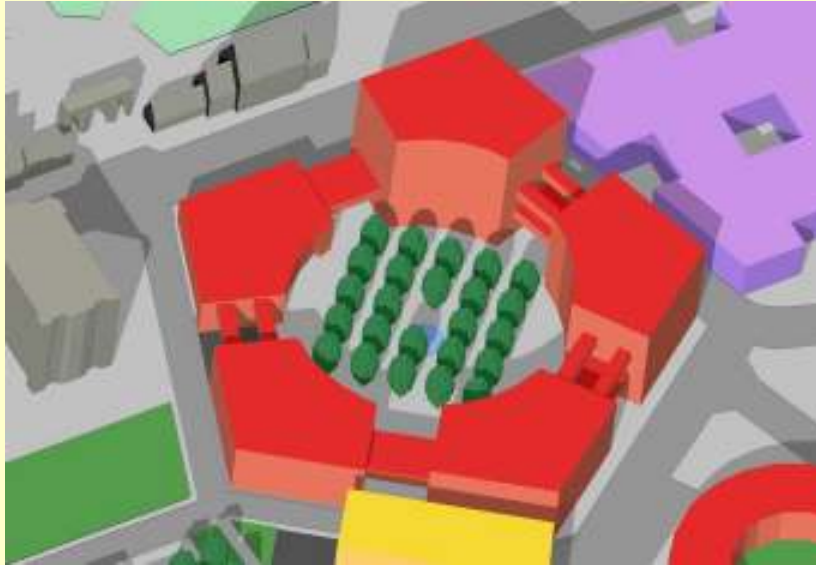
**P**

PARKINGS EN SURFACE

## 6. UN CENTRE VILLAGEOIS

- *La « **Place de Saint-Georges** » est séparée du trafic de transit et du « complexe des Marbriers »*
- *Le centre est une **zone piétonne** avec terrasses, commerces, restaurants, maisons de quartier, galeries, bureaux, administration, logements éventuels, etc...*
- ***Un marché peut s'installer sur la place centrale** au milieu des arbres et autour de la fontaine centrale.*
- *Création d'un important **parking en sous-sol**.*





**Diamètre de la place:** 53 m  
**aire centrale:** 2 206 m<sup>2</sup>

**Parking souterrain**

Surface disponible pour **bureaux, commerces, administration, restaurants, galeries, etc:**  
16 900 m<sup>2</sup>



- Les Marbriers sont regroupés dans un complexe R+2 incluant magasins, ateliers, bureaux et pourquoi pas un « musée des arts de la pierre ».



## 7. LOGEMENT A ECHELLE HUMAINE

Gabarit: rez+2  
et rez+3

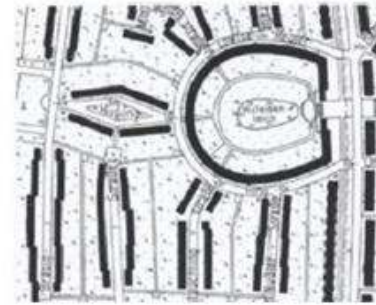
Densité:  
CUS = 0.75

soit 25 500 m<sup>2</sup>  
habitable

~280 logements

Parking  
souterrain





**À Versoix**  
**Pré-Colomb: 47 appartements pour une coopérative**

47 appartements ont été le samedi 4 février le soir dans le cadre de Pré-Colomb, une coopérative HLM, créée par Charles Bonhomme. Le promoteur est assisté par le Studio de Bâle, qui s'occupe également de la mise sur le marché. Quant à l'architecte, c'est l'agence de Genève Jean Nouvel SA.

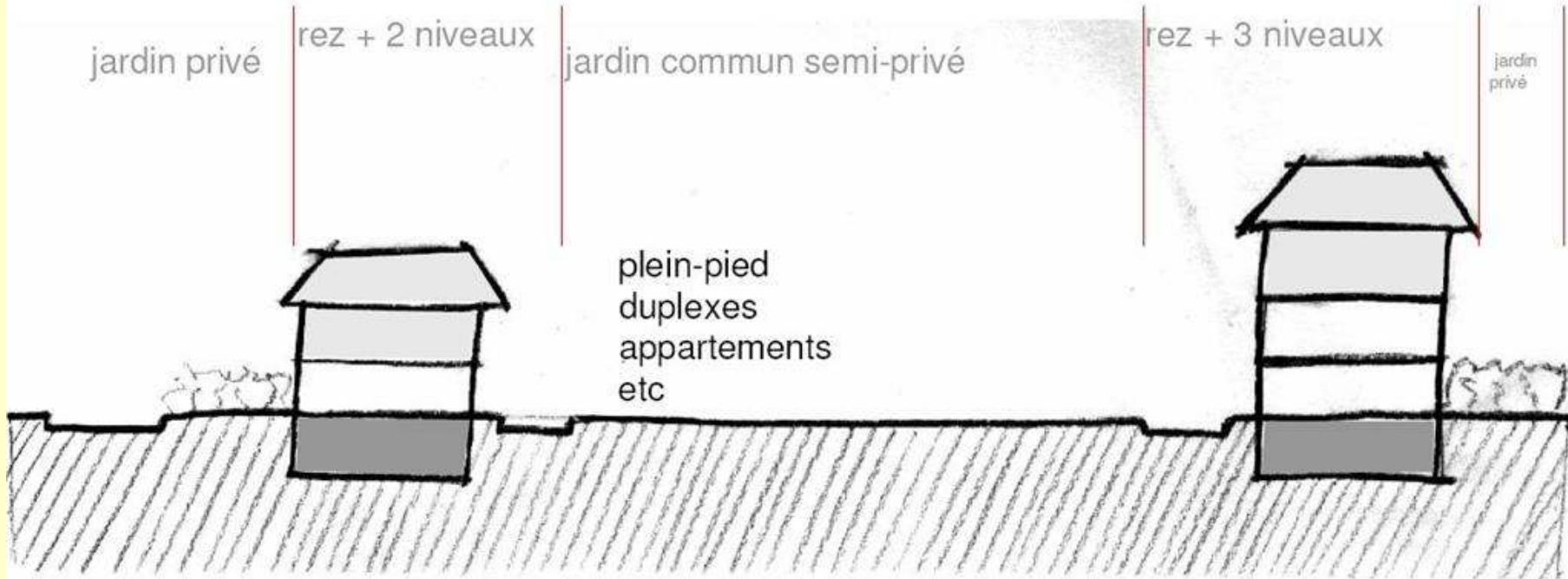
Le projet de Versoix, après de longues discussions avec les habitants du quartier, a permis de créer un ensemble de 47 appartements. Le projet est divisé en deux parties: une partie résidentielle et une partie commerciale. Le projet est divisé en deux parties: une partie résidentielle et une partie commerciale. Le projet est divisé en deux parties: une partie résidentielle et une partie commerciale.

**Des parts sociales accessibles**

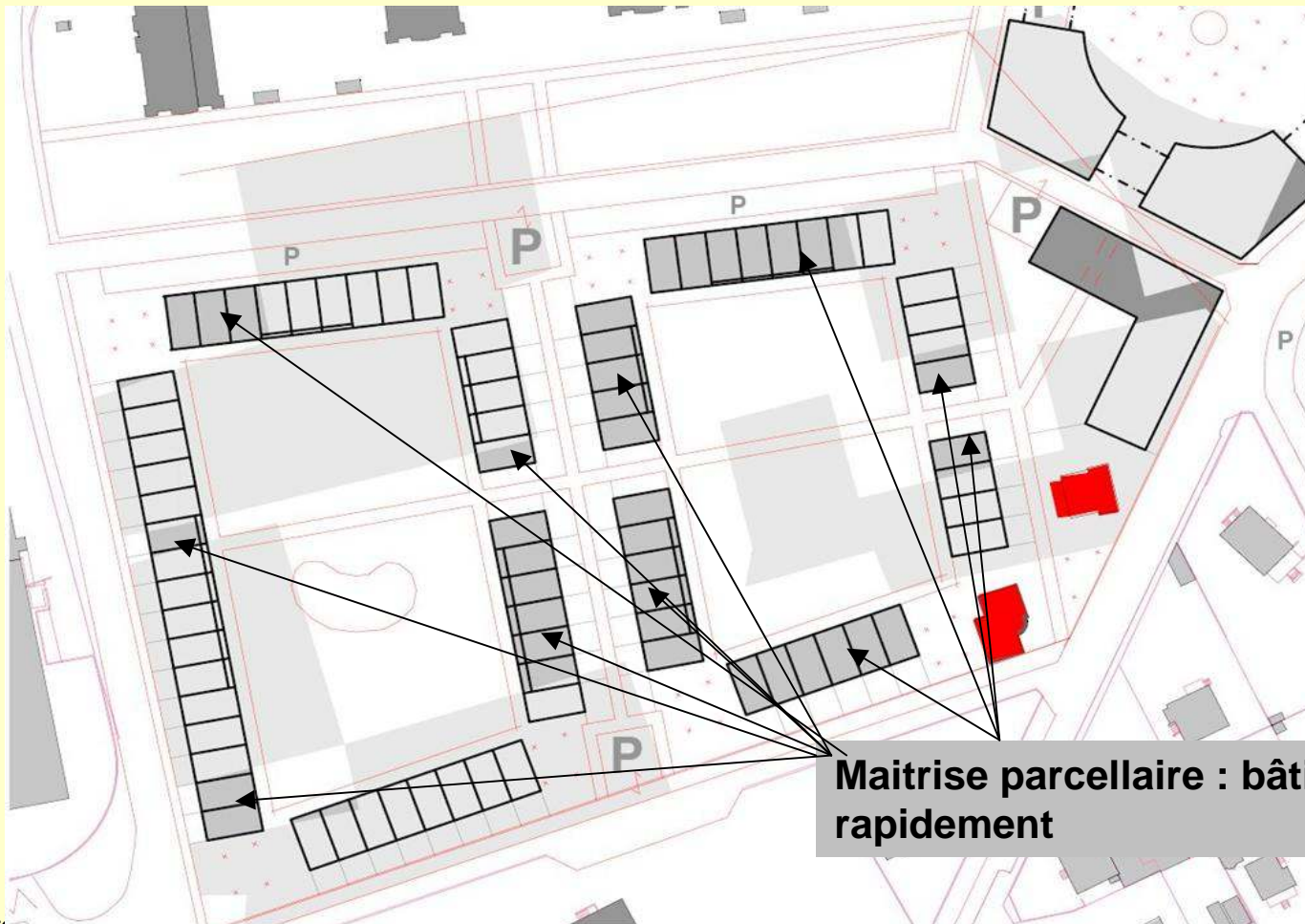
Le projet de Versoix est un projet de coopération HLM. Les habitants du quartier ont le droit de souscrire des parts sociales. Les parts sociales sont accessibles à tous les habitants du quartier. Les parts sociales sont accessibles à tous les habitants du quartier.

**Le projet de Versoix**

Le projet de Versoix est un projet de coopération HLM. Les habitants du quartier ont le droit de souscrire des parts sociales. Les parts sociales sont accessibles à tous les habitants du quartier. Les parts sociales sont accessibles à tous les habitants du quartier.



## 8 - LE BATI: Maîtrise parcellaire



**Maitrise parcellaire : bâti réalisable rapidement**

# SYNTHESE

**Centre:** ~16 900 m<sup>2</sup>

**logement:**

centre: ~12 900 m<sup>2</sup>

(cus 1.6)

bas gabarit: ~25 500 m<sup>2</sup>

(cus 0.75)

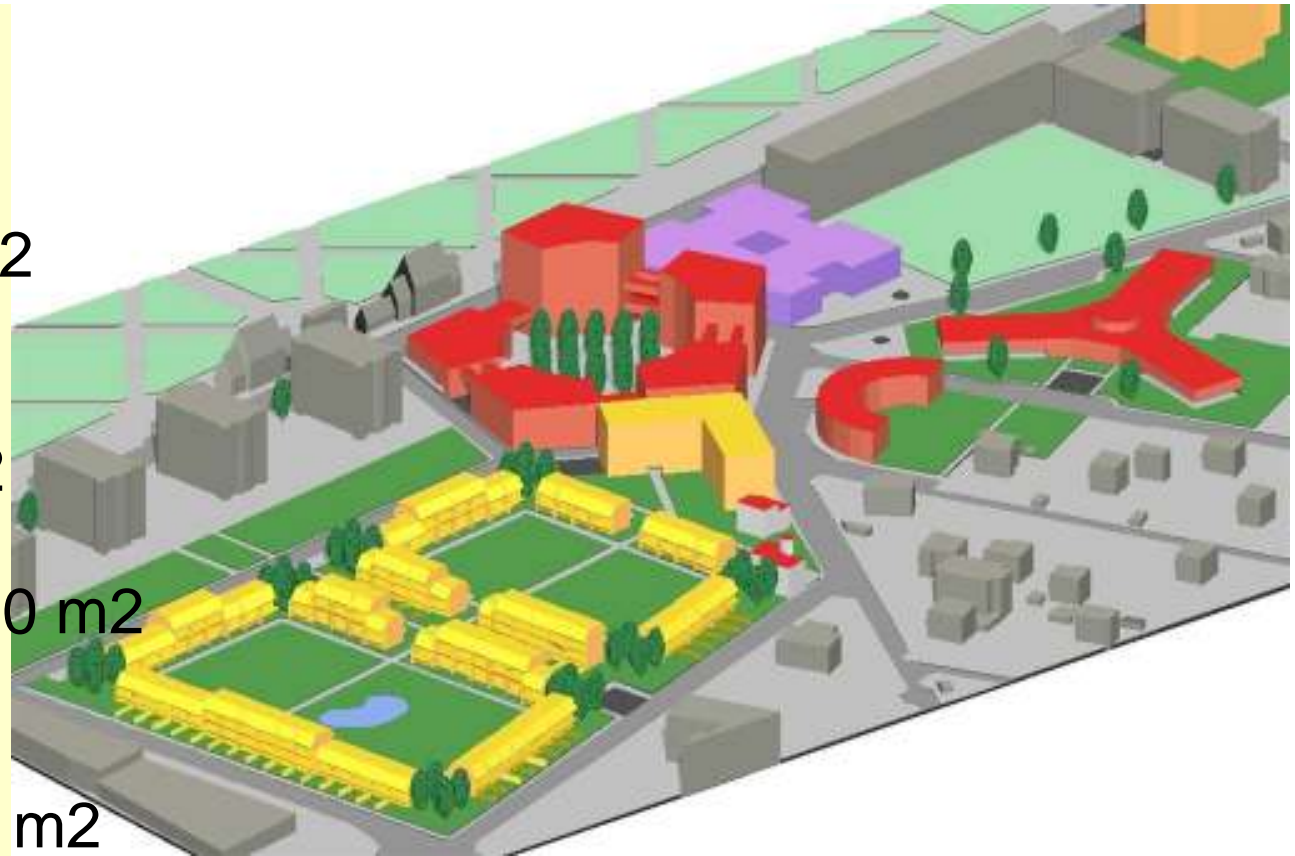
parc public: ~2 280 m<sup>2</sup>

parc semi public: ~31 840 m<sup>2</sup>

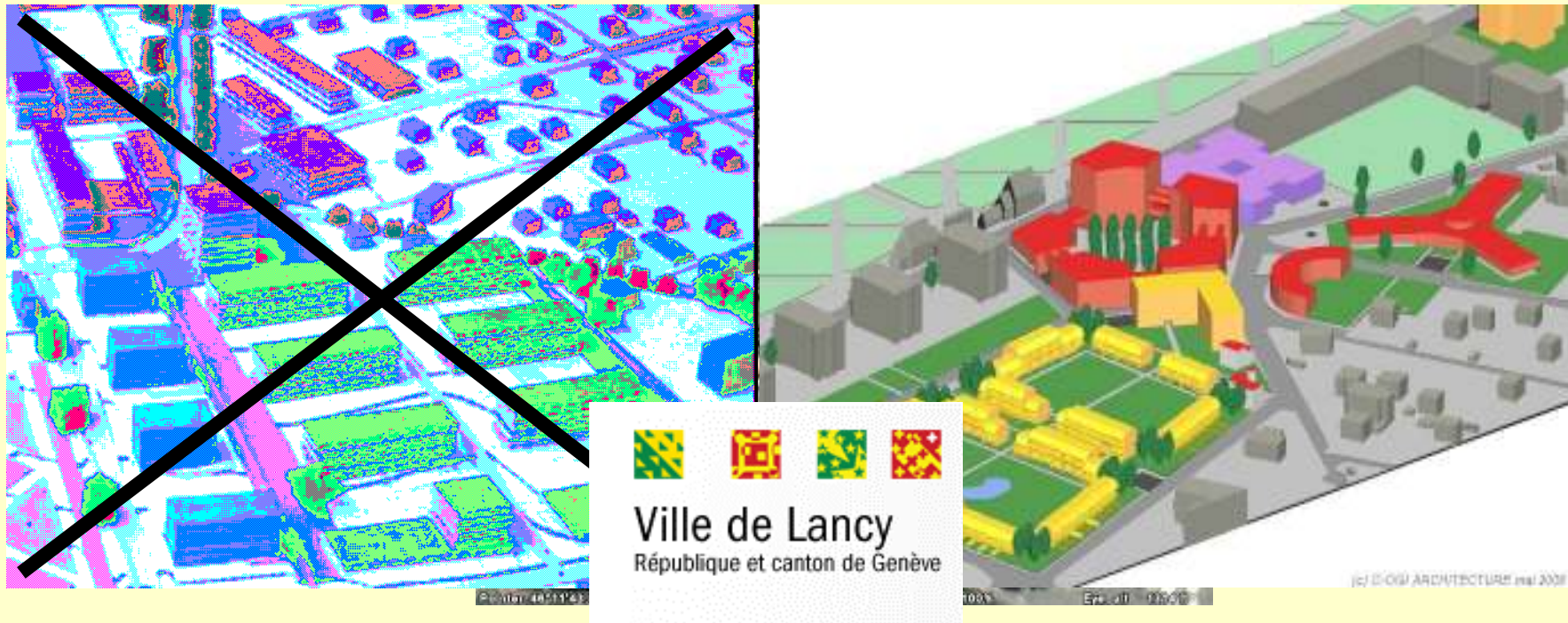
marbrerie: ~7 000 m<sup>2</sup>

parc des fleuristes: ~1 500 m<sup>2</sup>

parkings en sous-sol



# CONCLUSION



**REFUSER** le PDQ-DT au Conseil Municipal, c'est :

- préserver la **liberté d'appréciation communale**,
- permettre une **réalisation concertée** et mieux acceptée par la population.