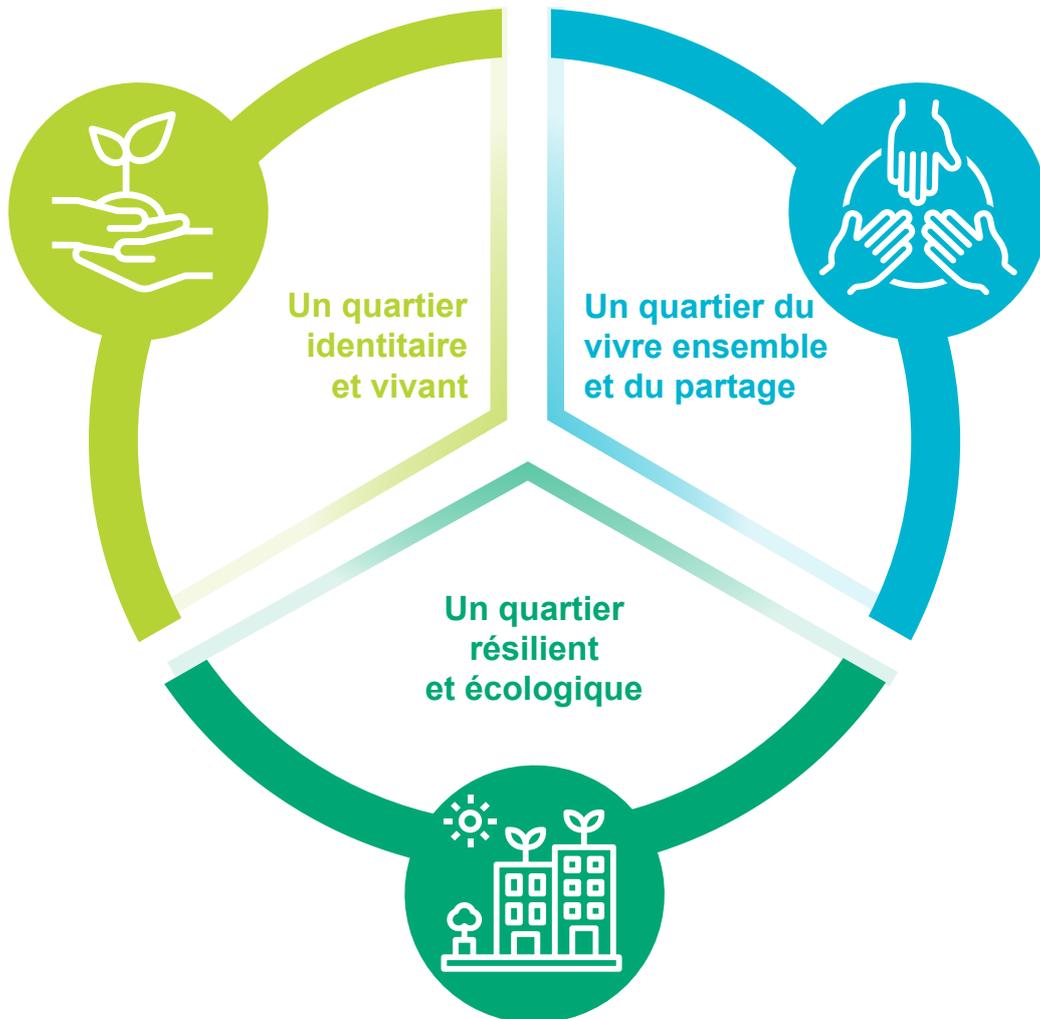


CHARTRE QUARTIERS EN TRANSITION

POUR DES QUARTIERS DURABLES ET DE QUALITÉ
AIDE À LA CONCEPTION



**La présente publication est un document
d'aide à la planification de quartiers
élaboré par l'office de l'urbanisme.**

ÉDITION

République et canton de Genève
Département du territoire (DT)
Office de l'urbanisme (OU)
Rue David-Dufour 5
1211 Genève

PILOTAGE

Benjamin Villard, chef de projet

ACCOMPAGNEMENT (AMO)

Latitude durable (Maude Sauvain,
Victor Barkats, Clément Clivaz)
Tribu Architecture (Christophe Gnaeggi)
Territoires et énergies (Catherine Lavallez)
CAPAH (Anne Hervo)

Mise en page

Atelier de graphisme Chatty Ecoffey

Juin 2022

Préambule

La charte *quartiers en transition* matérialise l'ambition du canton de Genève de planifier des quartiers tournés vers les enjeux de transition écologique et de solidarité et de proposer un cadre de vie de qualité aux habitantes et habitants.

La gravité de la situation climatique et écologique, soulignée par les rapports scientifiques, menace le fonctionnement de nos sociétés. Pour garantir les conditions essentielles à la vie et épargner particulièrement les populations les plus vulnérables, il y a urgence à œuvrer pour un nouveau paradigme de développement, autant global que local.

Dans ce sens, et en réponse aux aspirations des mouvements citoyens (grève du climat) ainsi qu'à la motion 2520 du Grand Conseil, le Conseil d'Etat a déclaré le 4 décembre 2019 l'urgence climatique avec l'objectif de diminuer de 60 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 1990 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Inscrire le développement territorial dans ces objectifs implique de trouver de nouveaux équilibres, entre la réduction de l'impact des activités humaines (respect du plafond écologique) et le maintien des besoins fondamentaux de toutes et tous (garantie du plancher social).

L'office de l'urbanisme intervient spécifiquement à l'échelle des quartiers pour mieux prendre en compte les enjeux de transition écologique et de qualité du milieu bâti. Pour que ces projets soient désirables et compris, ils doivent intégrer les acteurs privés et publics ainsi que les habitantes et habitants. Ainsi, la démarche « quartiers en transition » a été engagée fin 2020 avec les buts suivants :

- s'accorder sur un cadre commun avec des objectifs partagés et ambitieux à suivre sur le cycle de vie des projets de quartier ;
- décliner sur cette base un référentiel genevois des quartiers avec des indicateurs et des seuils ;
- tester et expérimenter cette démarche des quartiers pilotes.

Cette démarche interdisciplinaire et systémique a pour objectif de proposer un outil d'aide à la conception de projet qui se veut ouvert, pragmatique et simple d'utilisation. Il ne s'agit pas d'alourdir le processus de projet par un nouvel outil contraignant (normatif) pour l'administration et ses partenaires externes.

Au final, l'ambition de cette démarche consiste à asseoir nos objectifs de qualité et de durabilité sur des bases communes et partagées pour modeler une ville qui intègre la primauté des ressources et du vivant au cœur du projet.

Sylvain Ferretti,
Directeur général l'office de l'urbanisme,
canton de Genève

Objectifs

La charte « quartiers en transition », portée par l'office de l'urbanisme en partenariat avec l'office cantonale de l'environnement (OCEV), poursuit les buts suivants :

- Proposer des objectifs ambitieux sur toute la ligne de vie d'un projet urbain ;
- Évaluer un quartier à différents stades de planification et y apporter les adaptations nécessaires ;
- Assurer la traçabilité des choix qui guident la vie du projet ;
- Favoriser et accompagner l'évolution des pratiques et des bases légales.

Cette démarche propose une charte et des outils d'aide à la conception.

La charte



La charte est un document-cadre qui fixe le plus en amont possible le « cap » à suivre et les ambitions de qualité et de durabilité idéales pour certains quartiers genevois faisant l'objet d'une planification (en renouvellement urbain ou en extension en zone agricole), allant en principe au-delà des exigences légales minimales applicables.

Elle propose **3 postures** principales :

- Un quartier identitaire et vivant
- Un quartier résilient et écologique
- Un quartier du vivre ensemble et du partage

Ces postures se déclinent en **enjeux** qui sont de portée stratégique et globale. Ces enjeux sont ensuite précisés à travers des **objectifs** clairs et synthétiques.

Le référentiel – en cours de consolidation



Le référentiel précise les enjeux de la charte et détermine, pour chaque objectif, un nombre limité **d'indicateurs** avec des **seuils** minimaux (quantitatifs et/ou qualitatifs) pour inscrire un quartier dans les ambitions de la charte. Il sert avant tout **d'outil d'aide à la conception, favorisant les discussions et les pesées d'intérêt.**

Le référentiel permet également d'**expliquer pourquoi** le quartier s'éloigne peu ou prou d'une valeur cible (p. ex. impossibilité technique de réalisation, décision validée par le comité de pilotage).

La fiche-quartier – en cours de consolidation



La fiche-quartier présente la **synthèse de l'évaluation** et met en évidence les atouts, les points de vigilance, ainsi que les pistes d'amélioration du quartier. Ce travail permet d'**orienter les prochaines étapes du projet** à travers des thèmes spécifiques déclinés selon la ligne de vie du projet. Cette synthèse est simple d'utilisation et peut être utilisée à la fois comme support de présentation et comme livret imprimable.

Gouvernance et mise en œuvre

La charte est mise à disposition de tout porteur de projet (canton, communes, développeurs) souhaitant disposer d'une aide à l'élaboration de quartiers durables et de qualités. Accessible et simple d'utilisation, elle doit **pouvoir être mobilisée dans de multiples configurations de projet** pour se déployer sur de nombreux quartiers.

Il importe **que les autorités concernées par les développements soient fortement impliquées** afin de permettre un portage optimal des projets et de s'accorder sur des ambitions élevées en matière de qualité et durabilité des quartiers. La réussite de ces projets nécessite également d'associer les porteurs de projet le plus en amont possible dans le processus afin de s'assurer que les futurs développeurs porteront les ambitions fixées au stade de la planification.

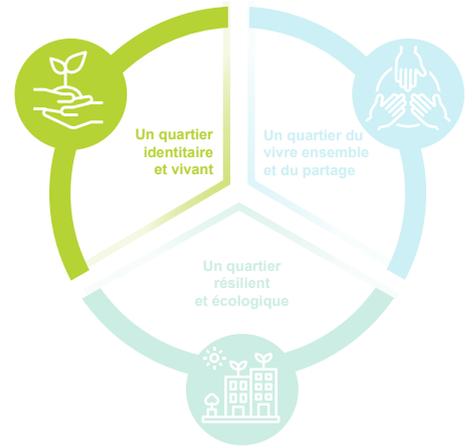
Garant de l'application de la charte, l'office de l'urbanisme veille au respect du processus de planification.

L'évaluation des quartiers s'effectue avec l'accompagnement de l'office de l'urbanisme et sous **forme d'auto évaluation** dans un premier temps, afin de servir avant tout comme **base de discussion**. Au travers d'un outil simple d'utilisation en cours de consolidation, elle s'organise autour des indicateurs du référentiel et permet d'évaluer, pour chacun des enjeux et objectifs de la charte, le niveau d'ambition atteint.

Dans un deuxième temps et dans le cadre du déploiement de la méthode, il sera possible de faire **consolider l'évaluation par un organe externe** à l'administration afin de renforcer la fiabilité et l'homogénéité des évaluations d'un quartier par rapport à un autre.

Un quartier identitaire et vivant

Intégrer le quartier dans son contexte, valoriser ses particularités culturelles, historiques et réunir les conditions cadres pour préserver et renforcer la biodiversité. Le quartier contribue, à son échelle, à la ville et au territoire genevois et crée des synergies avec le contexte environnant.



Comprendre le contexte, l'histoire et l'identité des lieux

- Identifier l'infrastructure écologique
- Analyser le patrimoine et le tissu bâti du quartier et de ses environs
- Evaluer l'accessibilité du quartier
- Appréhender les enjeux paysagers aux différentes échelles
- Comprendre le contexte social et culturel du quartier et de ses environs

Préserver la biodiversité et valoriser le milieu bâti existant

- Préserver et augmenter la pleine terre et les sols naturels
- Favoriser un cycle de l'eau au plus proche de l'état naturel
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel du quartier en cohérence avec le contexte actuel
- Conserver et renforcer le patrimoine naturel du quartier
- Préserver et mettre en valeur les ouvertures sur le grand paysage

Développer des milieux de vie sains pour les habitantes et habitants, la faune et la flore

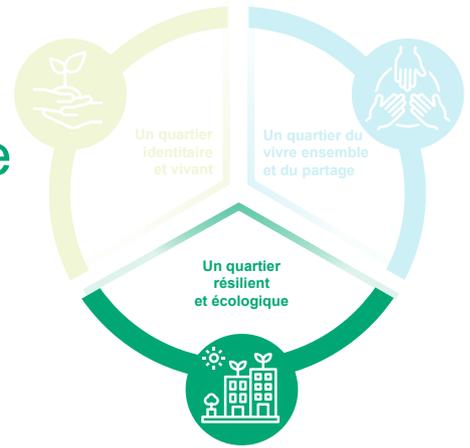
- Régénérer et développer des milieux aptes à soutenir la biodiversité
- Développer un tissu bâti de qualité
- Garantir le confort et préserver la santé des habitants et usagers des bâtiments
- Développer des paysages du quotidien et des espaces ouverts de qualité
- Offrir des espaces dédiés aux activités sociales, culturelles et sportives diversifiées et en suffisance

Mettre en réseau les différents milieux

- Renforcer l'infrastructure écologique
- Développer la charpente paysagère
- Mettre en réseau les espaces ouverts en lien avec la ville
- Relier le quartier au reste de la ville par des liaisons piétonnes et cyclistes attractives pour tous
- Offrir un accès attractif aux transports collectifs

Un quartier résilient et écologique

Préserver les ressources naturelles et limiter l’empreinte écologique du quartier par l’économie de moyens. Le quartier valorise l’existant, favorise le réemploi et met la sobriété au service de la transition écologique.



Préserver les ressources et réemployer au maximum

- Veiller à une utilisation mesurée du sol
- Préserver la ressource en eau
- Privilégier la rénovation à la démolition/reconstruction
- Réutiliser les matériaux terreux et de démolition in situ
- Mettre en place des logiques d'économie circulaire

Consommer moins et produire mieux

- Minimiser la consommation énergétique des bâtiments
- Limiter l'usage de la mobilité individuelle motorisée
- Encourager la consommation de biens et de services locaux, à faible impact carbone et environnemental
- Limiter la production de déchets, viser un quartier zéro déchet
- Maximiser la production énergétique locale et renouvelable au service d'un périmètre élargi

Réduire l'énergie grise et penser les investissements sur le long terme

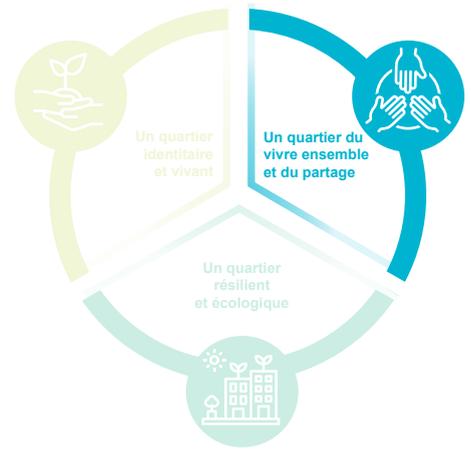
- Limiter les excavations et réutiliser les matériaux d'excavation localement
- Utiliser des matériaux de construction recyclés et à faible empreinte carbone pour les bâtiments et les infrastructures
- Privilégier le low-tech et le no-tech dans la construction
- Penser les investissements sur l'entier du cycle de vie du quartier
- Promouvoir des investissements transparents et compatibles avec les enjeux climatiques

Concevoir les lieux pour répondre aux évolutions environnementales et sociales

- Lutter contre les îlots de chaleur et garantir un confort climatique dans les espaces extérieurs et les bâtiments
- Protéger les habitantes et habitants contre les risques naturels et les accidents majeurs
- Développer des typologies permettant une adaptation aux parcours de vie et aux évolutions sociétales
- Construire des bâtiments permettant une certaine flexibilité d'affectation, notamment dans les rez-de-chaussée
- Penser et anticiper la réaffectation des espaces de stationnement

Un quartier du vivre ensemble et du partage

Accueillir toutes les populations et encourager l'appropriation du quartier en créant des conditions propices au vivre ensemble. Le quartier encourage la solidarité, le développement d'une économie locale et circulaire favorisant le partage et la mutualisation des biens.



Programmer un quartier diversifié

- Intégrer les usagers dans la conception du quartier
- Programmer une mixité fonctionnelle
- Favoriser la coordination dans l'implantation d'activités au regard de l'offre existante
- Offrir des services et des équipements publics à proximité
- Prévoir des espaces non-définis

Mettre en place des services mutualisés

- Permettre les échanges et la mutualisation des biens, compétences, savoirs et ressources
- Solidariser les consommateurs, producteurs, commerçants de proximité
- Développer les mesures servicielles de mobilités
- Favoriser la mutualisation des véhicules motorisés ou non et du stationnement

Développer des lieux de vie pour toutes et tous

- Proposer des logements pour tous les revenus et tous les modes de vie
- Mettre à disposition des espaces communs et des prolongements extérieurs aux logements et aux activités économiques
- Développer des espaces ouverts diversifiés favorisant le sentiment d'appartenance pour tous les usagers
- Penser les espaces extérieurs en accordant les ambiances sonores
- Assurer la sécurité des différentes mobilités

Faire vivre le quartier

- Intégrer les habitantes et habitants dans la gestion du quartier
- Mettre en place une gouvernance des espaces communs
- Accompagner le tissu économique vers la durabilité
- Développer une agriculture urbaine
- Encourager les mobilités actives

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait avec l'accompagnement de l'office de l'urbanisme selon la méthode d'agrégation multicritères Hermione. Celle-ci se base sur une hiérarchisation selon 3 niveaux regroupant des éléments de même importance : les enjeux, les objectifs et les indicateurs.

Les seuils sont représentés par un code couleur comportant 4 échelons et deux autres possibilités de réponse :

	=	Très bon		=	Insatisfaisant
	=	Bon		=	Non concerné
	=	Satisfaisant		=	Non répondu

L'agrégation des résultats est faite selon de principe de Condorcet, soit :

- Une majorité absolue de vert foncé sans jaune donne vert foncé.
- Une majorité de vert clair sans jaune donne vert clair, également aussi si la majorité de vert foncé est supérieure à 50% avec une minorité de jaune.
- Lorsque les évaluations jaunes dépassent les 33% sans majorité de vert foncé, le résultat global est jaune.

Portée juridique

La charte est un document volontaire à caractère éthique intervenant en amont des projets, qui ne produit aucun effet juridique, ce qui a notamment les conséquences suivantes :

- Elle ne crée pas d'exigences supplémentaires contraignantes sur le plan juridique, s'ajoutant à celles minimales résultant des seules exigences légales, qui seules sont obligatoires ;
- Elle n'est donc pas opposable aux tiers, ni aux autorités d'adoption des diverses planifications et ne peut être invoquée valablement dans le cadre de contestations liées à ces instruments ;
- Elle ne se substitue pas à la gouvernance du projet, ni aux procédures inhérentes à la gestion de projet. En particulier, elle ne peut être opposée ni aux préavis des commissions et instances spécialisées portant sur le projet en question, ni à la pesée des intérêts au sens de l'art. 3 OAT que l'autorité de planification doit effectuer dans le cadre de son adoption ;
- L'absence de charte, ou d'éventuels signataires de celle-ci, ne peut en aucune manière faire obstacle et à l'avancement des planifications envisagées, qui ne sont pas subordonnées à celle-ci.

