

Tout ce qu'il faut savoir sur le PAV (ou presque...)

Le développement du quartier Praille-Acacias-Vernets, vu la taille du périmètre, représente un véritable défi pour Genève, pouvoirs publics et acteurs privés confondus.



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

C'est pourquoi, lors de l'élaboration de la loi qui fonde cette future extension de Genève, plusieurs adaptations des procédures ordinaires d'aménagement du territoire et des normes de construction ont été imaginées.

En premier lieu, si l'adoption obligatoire d'un plan directeur de quartier du PAV (PDQ PAV) a bien été prévue, celui-ci ne va pas prendre la forme d'un PDQ classique. Ce document

comportera une image directrice générale permettant de garantir la cohérence du développement prévu. Il traitera de diverses questions, comme les équipements, les espaces publics, la mobilité, les questions environnementales ou encore la localisation des tours; mais plus qu'un véritable plan, il s'agira du fil conducteur du processus. Il est destiné à être évolutif, dans la mesure où l'étendue du périmètre ne permet pas de tout prévoir en même temps.

En second lieu, le contenu des plans localisés de quartier est allégé dans le PAV. Modestement, certes, mais les puristes apprécieront. Dans le PAV, les PLQ ne devront pas indiquer le périmètre d'implantation précis des immeubles, comme c'est le cas d'ordinaire. Il suffira qu'ils indiquent les «aires de localisation des constructions». Cette ouverture offre davantage de liberté créative aux architectes pour trouver les meilleures solutions constructives. Cela permettra d'éviter certains problèmes qui se posent lors de la concrétisation des PLQ classiques.



► **Un périmètre impressionnant!**

Par ailleurs, les PLQ, dans le PAV, devront indiquer le «gabarit maximum» des immeubles prévus, et non plus le gabarit définitif. Il est vrai que, pour des raisons économiques, les projets atteindront généralement le gabarit maximum autorisé, mais la contrainte est moindre. Une autre faculté importante est la possibilité de se passer de PLQ si le projet autorisé est le lauréat d'un concours d'architecture organisé selon les normes SIA et sur la base d'un

cahier des charges agréé par le Département de l'urbanisme. Cette faculté, expressément rappelée dans la loi instituant le PAV, permettra, en principe sur la base du PDQ PAV, d'anticiper l'adoption du PLQ et de gagner du temps.

Enfin, et cela réjouira les défenseurs des tours, la loi PAV autorise expressément la construction de tours de 175 mètres de haut dans les secteurs du PAV situés au sud de la route des Acacias, respectivement de 170 mètres au nord. Il appartiendra au PDQ PAV et aux PLQ de concrétiser ces potentiels et de localiser les secteurs où de telles tours pourront sortir de terre. Toutefois, l'on retiendra que dans le PAV, les gabarits ordinaires autorisés à Genève n'ont pas cours.

Il a souvent été dit que le PAV était une sorte de laboratoire de l'urbanisme, puisqu'il s'agit de faire muter un quartier en pleine activité. L'on voit que ce qualificatif se vérifie également du point de vue des règles juridiques adoptées pour accompagner sa concrétisation. ■