

DOSSIER	DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR MORAINES-PINCHAT
SUJET	SÉANCE PRÉSENTATION D'UN AVANT-PROJET
LIEU	AULA - ÉCOLE DE LA TAMBOURINE - CAROUGE
DATE	5 JUIN 2019/ 19H-21h

EMP / COMPTE-RENDU / 190605**PARTICIPANTS**

<i>Code</i>	<i>Prénom / NOM</i>	<i>Fonction</i>
NW	Nicolas WALDER	Conseiller administratif de la Ville de Carouge
JG	Jean-Luc GAUTHEY	Chef de service, Office de l'Urbanisme
FP	Francesco PERRELLA	Directeur, Office cantonal du logement et de la planification foncière
FD	Farès DERROUICHE	Chef de projet, Office de l'Urbanisme
TO	Yony SANTOS	Architecte-urbaniste, mandataire
OR	Olowine ROGG	Participation urbaine, mandataire
	Marina JANSSENS	Animatrice de la soirée

DISTRIBUTION

Disponible sur Internet et envoi sur demande

ANNEXES

- Document de support de la présentation du bureau Typicaloffice
- Clip vidéo de 3' - <https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/carouge-moraines-pinchat> réalisé par *pixalab.ch*

ORDRE DU JOUR

- Accueil par M. Nicolas WALDER
- Introduction par M. Jean-Luc GAUTHEY
- Présentation du projet par Yony SANTOS
- Informations sur la suite du processus par Farès DERROUICHE
- Informations sur les questions foncières par Francesco PERRELLA
- Présentation du rapport de synthèse de la démarche participative par Olowine ROGG
- Échange avec le public : remarques et questions
- Verrée autour de la maquette

Environ 150 habitants, propriétaires, riverains ou membres d'associations ont répondu présents à l'invitation de l'État et de la Ville de Carouge pour découvrir l'avant-projet pour le développement du secteur Moraines-Pinchat élaboré de manière participative depuis le lancement de l'étude le 12 septembre 2018.

ACCUEIL – par M. Nicolas WALDER

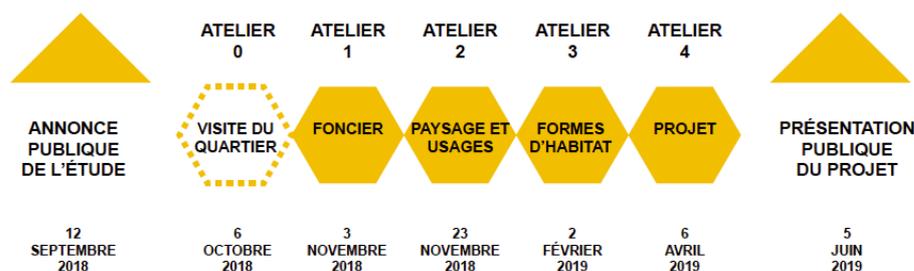
Le Conseil administratif de Carouge rappelle la Stratégie Carouge-Sud élaborée pour accompagner les processus de développement, avec l'objectif de transformer ceux-ci en une opportunité en matière de logements et d'aménagement. Nicolas WALDER précise que la Ville de Carouge n'est pas pressée de densifier son territoire, mais que le Plan Directeur cantonal 2030 l'y invite. L'étude Moraines-Pinchat (EMP) a respecté les principes établis par la Stratégie Carouge-Sud, et M. WALDER relève que l'avant-projet présenté ce soir a été développé avec beaucoup d'intelligence, de finesse et de sensibilité. Il précise que c'est un avant-projet qui détermine les règles de base des futurs projets. En effet, cet avant-projet donnera naissance à des plans localisés de quartier, puis à des projets de construction. Ces derniers seront portés par les propriétaires qui décideront de développer leur parcelle ou non. M. WALDER remercie toutes les personnes qui se sont mobilisées pour ce projet, et fait part de sa satisfaction de voir que des processus participatifs se réalisent.

INTRODUCTION – par M. Jean-Luc GAUTHEY

L'étude Moraines-Pinchat, lancée publiquement en septembre 2018, avait pour ambition d'élaborer un avant-projet pour poser les bases et les règles du développement de ce secteur. Il rappelle que la question posée n'était pas de savoir s'il fallait développer, mais de savoir comment développer cette partie du territoire carougeois, situé idéalement près des infrastructures de transports et des équipements publics. M. GAUTHEY rappelle que ces processus de développement prennent beaucoup de temps, ce d'autant plus que le secteur Moraines-Pinchat n'est pas un terrain vierge de constructions, et que son développement dépendra de la volonté des propriétaires des parcelles. La phase de concertation a été enclenchée très en amont de la réalisation du projet de développement, contrairement à ce qui se faisait précédemment, où on voyait un projet élaboré par l'État et mis à l'enquête publique pour récolter les avis de la population. M. GAUTHEY précise que l'avant-projet Moraines-Pinchat garantira la cohérence d'ensemble du développement de ce secteur, permettant aux propriétaires de développer selon des règles établies dans des temporalités diverses.

PRÉSENTATION DE L'AVANT-PROJET – par M. Yony SANTOS

Projection d'un clip vidéo pour découvrir l'avant-projet et la manière dont il a été conçu. M. SANTOS relève la complexité du site et ses caractéristiques. La participation des habitants a été très importante pour la bonne compréhension de ce morceau de territoire. Le travail avec les habitants avait comme objectif de leur donner les outils pour savoir comment un projet d'urbanisme est développé, permettant ensuite de dialoguer ensemble sur les enjeux et les choix à effectuer.



Au préalable, une visite de quartier a été faite. Puis, un atelier sur les questions foncières a été organisé, car celles-ci apparaissaient comme essentielles. Puis, successivement, un atelier sur les questions de paysages et d'usages (arborisation, environnement, mobilité, équipements, etc.), suivi d'un atelier sur les formes d'habitat. Celui-ci a été organisé au moyen de maquettes avec des formes urbaines connues – Vieux-Carouge, Tours de Carouges, Pinchat-Parc, etc. implantées dans le site – image ci-dessous.

**1. VIEUX-CAROUGE****2. TOURS DE CAROUGE****3. BARRES TAMBOURINE****4. ÎLOTS DE VESSY****5. BÂTIMENTS DE L'UNIVERSITÉ****6. ENSEMBLE PINCHAT-PARC****7. PLOTS CHAPELLE-FONTENETTE****8. ÎLOTS GRANDS-ESSERTS**

Ces divers rendez-vous ont servi à récolter les recommandations des habitants qui auront complété les études techniques (environnement, mobilité, etc.). Celles-ci ont été regroupées en quatre chapitres : architecture, paysage, mobilité, environnement. Tout ce matériel aura servi à élaborer l'avant-projet qui a été construit en retenant trois principes fondamentaux :

1. Le projet doit émerger des spécificités du site
2. Le projet doit réagir aux trois atmosphères du périmètre
3. Les qualités de l'espace extérieur définissent l'espace intérieur

M. SANTOS présente les grandes lignes de l'avant-projet et apporte quelques précisions, entre autres :

1. L'importance de l'espace de l'arrêt de bus qui va drainer également les nouveaux habitants de la parcelle de l'Université.
2. La mise en valeur des 2 bâtiments patrimoniaux maintenus avec des possibles extensions et de la maison Potter.
3. Une qualité d'habitat pour tous les logements, avec vues sur jardins et forêt.
4. La préservation de la qualité du jardin de l'EVE avec un dégagement devant les futurs bâtiments.
5. La perméabilité des rez-de-chaussée qui permettront le passage et la continuité des cheminements.
6. La place centrale du quartier proche de la maison Fillion 3, qui existait déjà sur une carte de 1812.

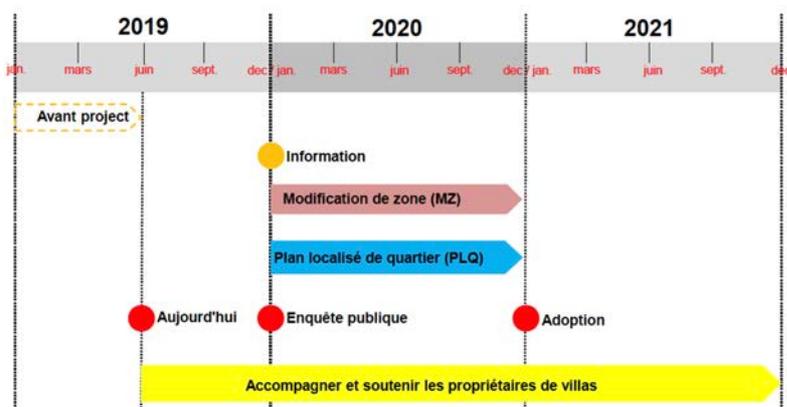
Des références de projets à Bâle, Zürich et Genève sont présentées et exposées sur les grandes affiches. M. SANTOS remercie sincèrement tous les habitants qui ont participé, car la démarche proposée dépendait d'eux.

SUITE DU PROCESSUS – par MM. Farès DERROUCHE et Francesco PERRELLA

L'avant-projet a été réalisé en amont de la modification de zone ; c'est sur cette base que celle-ci est définie. La proposition est de différencier les zones de développement en tenant compte des spécificités du site, à savoir les côtés pente, forêt et jardin présentés par M. SANTOS. C'est ainsi que l'avant-projet définit deux types de zones, ZD3 et ZD4A, permettant côté forêt et pente de préserver davantage la végétation et l'arborisation en proposant des bâtiments de rez+5 et rez+6, avec un bâtiment ponctuel à rez+7. Côté jardin, les bâtiments n'excéderont pas rez+4, des gabarits similaires à Pinchat-parc. M. DERROUCHE précise que la densité de IUS 0.84 est la même pour les deux types de zones. Celle-ci est modérée, et permettra de construire environ 320 logements.



M. DERROUCHE informe que plusieurs propriétaires souhaitent développer, alors que d'autres n'ont pas cette volonté. Il présente un planning de la suite du processus – ci-dessous. Il rappelle qu'il dépend des volontés des propriétaires et qu'il n'y a pas d'obligation de développer. M. DERROUCHE informe que la concertation se poursuit, et qu'une information est prévue d'ici 6 mois environ avant le lancement de l'enquête publique. Il relève également qu'il y a ensuite les procédures d'adoption qui permettent encore de faire des observations, des propositions, voire des oppositions.



Pour répondre aux inquiétudes foncières et financières, l'Etat reste à disposition pour accompagner les propriétaires qui le souhaitent. M. PERRELLA présente la nouvelle brochure d'information de l'OCLPF destinée aux propriétaires de villas en zone de développement, présentant la méthode d'estimation par l'État d'une parcelle en zone de développement. Il présente aussi les deux options qui s'offrent aux propriétaires, à savoir les échanges de terrains contre des appartements à construire ou la vente de la parcelle avec encaissement immédiat de la plus-value. Cette deuxième option comporte un avantage fiscal évident, car elle évite de devoir s'acquitter deux fois des taxes fiscales dans le cas où le propriétaire d'une villa en ZD souhaite revendre les appartements.

M. PERRELLA précise encore que le montant autorisé dans le plan financier n'est pas obligatoirement le montant de la transaction. En effet, il insiste sur le fait qu'il y a une liberté contractuelle entre le vendeur et l'acheteur, tout en rappelant que des transactions avec des montants excessifs seront tempérées. Il indique aussi que des consultations ont été faites avec les associations de défenses des propriétaires, notamment Pic-Vert Assprop Genève.

Un rapport de synthèse du processus participatif est distribué à l'ensemble des participants. Mme ROGG précise que celui-ci sera complété avec les éléments utiles issus de cette séance publique, et mis à disposition du public d'ici à l'été 2019 via le site Internet de l'État. Ce rapport contient également des informations et les contacts utiles pour la suite du processus.

REMARQUES, QUESTIONS ET RÉPONSES

1. *La densification de IUS 0.84, est-ce une moyenne ou est-elle identique sur l'ensemble du secteur ?*

Réponse : M. DERROUCHE indique qu'elle est identique sur l'ensemble du secteur.

2. *Quelles garanties a-t-on pour que les espaces verts soient conservés conformément à la présentation de ce soir ?*

Réponse : M. DERROUCHE indique qu'il y a eu des relevés officiels par des géomètres et des paysagistes, et que cette conservation sera une obligation légale une fois le PLQ adopté. Il précise toutefois qu'il y aura quelques abattages d'arbres, car il ne sera pas possible de conserver l'ensemble de la végétation actuelle pour réaliser le projet présenté.

3. *Quelles sont les solutions envisagées pour améliorer la mobilité sur le chemin de Pinchat et au Rondeau de Carouge, également avec le développement de la parcelle de l'Université ?*

Réponse : M. WALDER précise que la majorité du trafic sur le chemin de Pinchat est le fait de pendulaire. Il informe que des chemins piétonniers sont en cours pour faciliter l'accès au Rondeau ; un premier tronçon à l'étude se situe entre Pinchat et la rue du Tunnel, l'objectif étant que les gens soient incités à faire les trajets à pieds. D'une manière générale, il relève qu'il faut augmenter l'offre en transports publics, et que c'est du ressort des autorités cantonales et des TPG. : M. WALDER informe également que des études ont démontré que le Rondeau ne pouvait pas absorber davantage de trafic. L'objectif est donc la réduction du nombre de voitures. Il y a aussi beaucoup d'espoir de voir une réduction de trafic avec la mise en service du CEVA.

4. *Quelle solution apporter à la saturation du chemin de Pinchat ?*

Réponse : M. DERROUCHE rappelle que le Rondeau est à 5 minutes à pied du secteur Moraines-Pinchat et que la solution de la mobilité se trouve aussi dans les nouveaux modes de déplacements. M. GAUTHEY précise que ce ne sont pas les quelques centaines de logements du secteur Moraines-Pinchat qui généreront les congestions sur le réseau.

5. *Quels sont précisément les projets d'aménagements pour le Rondeau ? Et pour quand ?*

Réponse : M. WALDER indique qu'il y a des délibérations en cours au sein du Conseil Municipal de la Ville de Carouge, en particulier pour élargir le chemin de Pinchat et accueillir un bus à haut niveau de service (BHNS). Des négociations sont en cours

avec les propriétaires de parcelles, car la Ville de Carouge ne veut pas d'expropriation. Le projet de la Ville de Carouge est donc de mener ces négociations d'une part, et d'autre part, d'aménager le rond-point de Carouge sous une forme provisoire, ceci dans les 12 à 18 mois à venir. M. WALDER relève encore que ces problèmes de mobilité impactent tous les modes de transports, y compris les piétons et les cyclistes. Ce sont de gros chantiers, et les projets sont lourds et longs à mettre en œuvre.

6. Remarque : les trams sont bondés et impraticables à certaines heures !

7. L'avant-projet présenté deviendra-t-il un PLQ ? Est-ce le bon outil pour gérer un projet dans la durée annoncée ? Et quels seront les types de logements construits ?

Réponse : M. DERROUCHE précise que des PLQ seront réalisés là où les propriétaires souhaitent développer. Ces PLQ seront réalisés sur la base de l'image globale. S'agissant des types de logements, M. PERRELLA rappelle l'article 4A de la LGZD, qui dit que les zones villa déclassées après 2007 en ZD devront accueillir 15% de LUP, 15% de logements soumis à la LGL (HM, HLM), et 70% de locatifs ou PPE.

8. Dans le futur, quel est le risque que la disposition des bâtiments et les gabarits soient modifiés par rapport au projet présenté ?

Réponse : M. DERROUCHE indique que la trame et les principes de base sont fixés ; des variations faibles peuvent encore intervenir. À noter que la densité de 0.84 est modérée, mais conforme au Plan Directeur Cantonal 2030; elle le restera pour répondre aux impératifs de respect de la qualité du site. M. SANTOS rappelle que les gabarits des bâtiments se sont imposés naturellement, et que l'équilibre trouvé devrait perdurer.

9. Remarque : l'ancien président de l'association de la Tambourine rappelle que le quartier de la Tambourine a attendu 13 ans pour avoir des améliorations du site avec un PLQ ; il invite les habitants à appréhender les changements avec un esprit constructif !

10. Peut-on encore modifier les villas une fois la modification de zone réalisée ?

Réponse : M. GAUTHEY indique qu'effectivement, il ne sera pas possible de construire une deuxième villa sur la parcelle ; ce secteur est déjà identifié par le PDCan2030 pour être densifié, ce qui rendra difficile, voire impossible, toute construction ne répondant pas à la nécessité de densification.

11. Tous ces chantiers de développement de la commune vont-ils être coordonnés pour éviter les nuisances pendant 20 ans ? Quelles sont les compensations prévues pour les habitants ?

Réponse : M. GAUTHEY précise qu'il n'y aura pas tant de chantiers ; à ce jour, celui de la parcelle de l'Université est prévu, puisque l'autorisation de construire a été déposée. Sur le secteur de Moraines-Pinchat, il y aura certainement un chantier au centre, sur le « côté forêt », mais il n'y a actuellement pas d'autre volonté de développement. Ces nuisances seront donc relatives, et limitées dans le temps.

Clôture de la soirée : M. GAUTHEY remercie l'ensemble des participants pour leur présence, leurs interventions, ainsi que toute l'équipe et les habitants ayant œuvré une année durant pour réaliser cette étude et cet avant-projet. Il invite l'assemblée à une verrée pour clôturer la soirée.