

# ETUDE MORAINES PINCHAT

RÉSUMÉ DU PROCESSUS PARTICIPATIF  
2018 - 2019



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

# LE CONTEXTE

Le périmètre du projet, d'environ 6.2 hectares, fait partie du secteur de Carouge Sud. Ce dernier fait l'objet d'une stratégie communale et cantonale d'aménagement prévoyant en particulier la préservation des espaces verts riches et variés, le maintien de quartiers de villas et l'amélioration des connexions de mobilité douce. Un développement progressif de ce secteur pour de nouveaux logements est également prévu. Le plan directeur cantonal et le plan directeur communal prévoient eux aussi une densification progressive de la zone 5 (villas) du plateau de Pinchat.

Afin de préserver le potentiel de nouveaux logements, le Conseil d'Etat a placé le secteur Moraines-Pinchat en zone réservée en juin 2017.

L'objectif de l'étude Moraines-Pinchat lancée en collaboration avec la Ville de Carouge est de développer un avant-projet d'aménagement intégrant les exigences environnementales, paysagères et de mobilité, en cohérence avec la stratégie d'aménagement Carouge-Sud. Des ateliers de concertation ont été lancés à l'automne 2018, offrant l'opportunité à l'ensemble des propriétaires, aux voisins et associations du quartier de contribuer à la conception du projet.

L'étude a été pilotée par l'Etat en collaboration avec la Ville de Carouge. Le bureau d'architecte-urbaniste TYPICALOFFICE a conduit le groupe de mandataires suivant:

- Architectes-paysagistes
  - Ingénieurs mobilité
  - Ingénieurs environnement
  - Concertation et participation
  - Maquette virtuelle 3D
- |                              |
|------------------------------|
| IN-SITU SA                   |
| RGR INGÉNIEURS CONSEILS      |
| B+C INGÉNIEURS SA            |
| OLO-Participation sur mesure |
| PIXALAB.CH                   |

Carouge - Vue de l'Observatoire du Salève, 2012



Plan de secteur distribué à tous les participants lors de la visite du quartier - carte format A5



# LE CONTEXTE



Photos TYPICALOFFICE 2018



## RÉSUMÉ DU PROCESSUS PARTICIPATIF

- p. 8-15  
la visite de quartier et les ateliers
- p. 16-21  
les recommandations des habitants
- p. 22-25  
l'avant-projet en bref
- p. 26-27  
la séance publique de restitution
- p. 28-30  
remerciements  
informations & contacts



# UN PROCESSUS PARTICIPATIF

## L'ANNONCE PUBLIQUE

Le 12 septembre 2018, le Maire de Carouge, M. Nicolas WALDER, ainsi que les représentants de l'État, par la voix de son chef de service M. Jean-Luc GAUTHEY, ont invité les propriétaires, les associations et les habitants concernés à une séance de lancement de la démarche participative de l'étude pour le développement du secteur Moraines-Pinchat. Une centaine de personnes ont répondu à l'appel. Cette rencontre a permis de présenter les politiques cantonales et communales pour l'aménagement du territoire et d'échanger avec le public sur ce sujet, mais également de présenter l'équipe chargée de réaliser cette étude et d'inviter les habitants à apporter leur contribution via un processus participatif.

## UNE SÉRIE D'ATELIERS

Une visite du quartier et trois ateliers thématiques ont été organisés. Ceux-ci ont permis aux urbanistes de faire connaissance avec les habitants du quartier, de mieux comprendre la dynamique locale, mais également d'informer et de sensibiliser les habitants et acteurs locaux aux enjeux du développement de ce secteur. Ces rendez-vous ont permis de dialoguer avec les habitants, de récolter leurs attentes, leurs inquiétudes, leur ressenti et leurs propositions. L'ensemble de ces éléments ont servi à guider les urbanistes dans le développement d'un avant-projet de PLQ qui a été présenté le 6 avril 2019 aux participants des ateliers.

A noter que chaque rencontre a fait l'objet d'un compte-rendu, transmis aux participants, et disponible sur demande.

Le processus participatif a été développé et conduit par les personnes suivantes :

- Farès DERROUCHE      Chef de projet, Office de l'Urbanisme
- Maria Isabel PUIGVERT      Urbaniste, Ville de Carouge
- Nuria FERNANDEZ      Architecte-Urbaniste, TYPICALOFFICE
- Yony SANTOS      Architecte-Urbaniste, TYPICALOFFICE
- Olowine ROGG      Participation et concertation urbaine



# UNE VISITE DU QUARTIER

Samedi 6 octobre 2018 de 9h à 12h

## PARTICIPANTS & INVITÉS

Environ 20 habitants et  
propriétaires du quartier  
+

Nathalie LAURIAC  
Jean-Luc GAUTHEY  
Office de l'Urbanisme - Départe-  
ment du territoire (DT)

Paola VEROLET  
Nicolas RAVONEL  
Fondation pour la promotion  
du logement bon marché et  
de l'habitat coopératif (FPLC)

## OBJECTIFS DE LA VISITE

1. Présentation du site par les habitants et les usagers.
2. Récolte d'informations sur le secteur.
3. Échanges entre habitants, urbanistes, représentants de l'État et de la Ville de Carouge.

Plusieurs thèmes ont été abordés : le paysage, la mobilité, les bâtiments, les aménagements extérieurs.

## CONCRÈTEMENT

Cette visite a permis de :

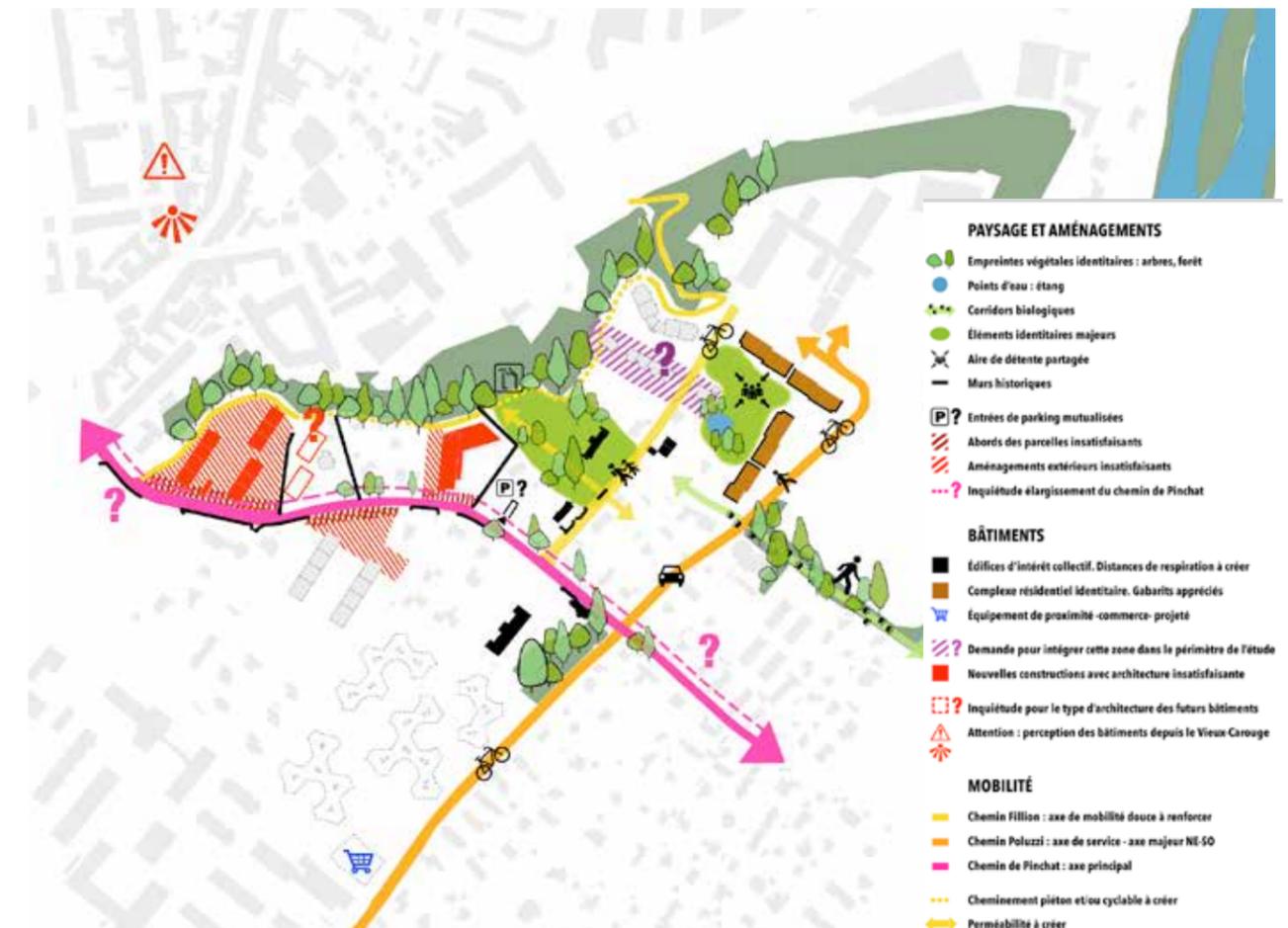
- Entendre les inquiétudes des habitants au sujet du développement du quartier et leur ressenti face aux constructions récentes.
- Récolter les premiers éléments décrivant la valeur et le caractère du territoire Moraines-Pinchat, ainsi que les attentes des habitants.

Les remarques ont été consignées dans le compte-rendu 6.10.2018.

visite de quartier - 6 octobre 2018



Plan de synthèse résumant la visite du 6 octobre - transmise en annexe au compte-rendu



# L'ATELIER « FONCIER »

Samedi 3 novembre 2018 de 9h à 12h

## PARTICIPANTS & INVITÉS

Environ 50 habitants et propriétaires du quartier +

Jean-Luc GAUTHEY  
Chef de service, Office de l'Urbanisme - Département du territoire (DT)

Francesco PERRELLA  
Directeur Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) -- Département du territoire (DT)

Paola VEROLET  
Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

Stéphanie CASTELLA  
Créateurs Immobiliers S.A.  
Expert indépendant

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

1. OCLPF : présentation des pratiques administratives et estimation de la valeur foncière en zone de développement.
2. FPLC : exemples de ventes de villas depuis 2008 et présentation des opérations de remplacement possibles (échanges).
3. Expert indépendant : présentation d'options concrètes pour les propriétaires fonciers intégrant les contraintes de la zone, et les possibilités de valorisation avec avantages et inconvénients (échanges, vente, droit de superficie, coopérative, etc.).

## CONCRÈTEMENT

Cet atelier a permis de :

1. Clarifier les questions sur la maîtrise du temps de développement du quartier, certains propriétaires souhaitant développer de suite et d'autres pas.
2. Identifier les problèmes liés à la valeur des parcelles, et de faciliter le dialogue sur les questions financières.
3. Discuter sur les questions liées au type de zone et à la qualité urbaine.
4. Proposer 3 cas concrets pour une estimation par la FPLC.

Les questions, réponses et remarques ont été consignées dans le compte-rendu 3.11.2018



Tableau OCLPF expliqué lors de l'atelier 1

## ESTIMATION OCLPF

Qu'est-ce qui est pris en compte ?

Selon pratique administrative PA/SI/001.05 (2018)

### A Terrain

#### A1 Prix de terrain

Selon pratique OCLPF, dépend du type de zone et du type de constructions  
Généralement entre 450 F et 1000 F par m<sup>2</sup> selon la densité du futur quartier  
1000 F pour les villas en 5D3

Exemple :

Zone de développement 3  
Zone préexistante 5 (zone villa)  
Terrain bâti avec une villa  
IUS futur 1,2  
1000 m<sup>2</sup> à 1000 F =  
1 000 000 F

### B Constructions

Pour chaque bâtiment cadastré :  
Villa, garage privé, etc.  
Selon le cube SIA 116 et prix par m<sup>3</sup>  
Avec déduction de la vétusté selon état d'entretien

Exemple pour une villa :  
1200 m<sup>3</sup> × 640 F/m<sup>3</sup>  
- 10 % de vétusté =  
691 200 F

### A2 Aménagements extérieurs

Tout ce qui est bâti sur le terrain :  
Murets, clôtures, haies, dallages, buissons, etc.  
Généralement entre 80 F et 120 F par m<sup>2</sup>

Exemple : 900 m<sup>2</sup> à 80 F =  
72 000 F

### A3 Arborisation

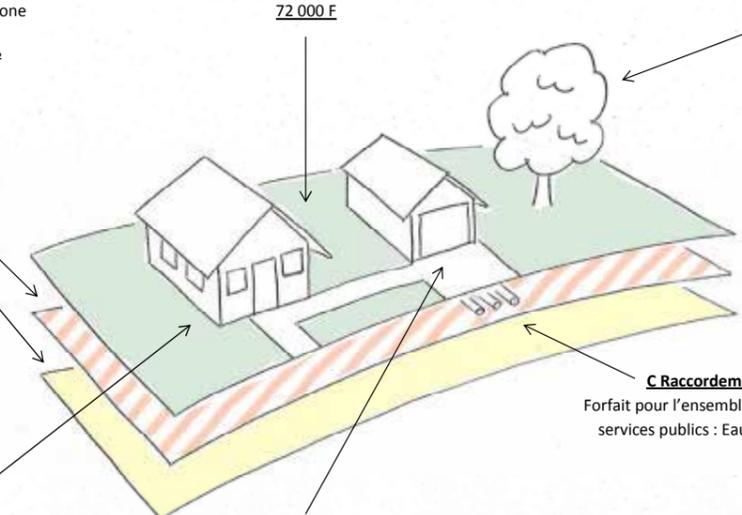
Selon la norme des professionnels de la branche (USSP)

Exemple :  
Sept spécimens  
à 3 000 F =  
21 000 F

### C Raccordements aux services publics

Forfait pour l'ensemble des raccordements aux services publics : Eau, égouts, électricité, gaz, etc.

Exemple :  
Forfait usuel =  
25 000 F



Exemple pour un garage :  
40 m<sup>3</sup> × 300 F/m<sup>3</sup>  
- 10 % de vétusté =  
10 800 F

**TOTAL admis dans le plan financier promoteur : 1 820 000**

# L'ATELIER «PAYSAGE ET USAGES»

Samedi 24 novembre 2018 de 9h à 12h

## PARTICIPANTS & INVITÉS

20 habitants  
et propriétaires du quartier  
+

Clément SADOUX  
In Situ architectes-paysagistes,  
mandataire

Emmanuel TONETTI  
In Situ architectes-paysagistes,  
mandataire

Yannick ALLEGRA  
RGR ingénieurs-Conseils mobilités,  
mandataire

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

1. Présenter l'état des lieux sur les thèmes du paysage (patrimoine végétal, corridors, vues, etc.) et des usages (mobilité, cheminements, etc.) selon le relevé d'un géomètre et l'expertise des paysagistes.
2. Informer les habitants sur les contraintes et les variables du site.
3. Nourrir l'étude et la réflexion sur les valeurs paysagères et d'usage du secteur Moraines-Pinchat en s'appuyant sur la connaissance des habitants du territoire.

## CONCRÈTEMENT

Cet atelier a permis de :

1. Récolter les recommandations des habitants face aux qualités paysagères du site (forêt, arbres, murs, topographie, etc.).
2. Cerner les propriétés et les potentiels des axes de mobilité du site (ch. Fillion, ch. Pinchat et ch. Poluzzi), ainsi que les cheminements.
3. Discuter sur des questions complémentaires, telles que la mobilité alternative (car-sharing, etc.), le BHNS, etc.

Les questions, réponses et remarques ont été consignées dans le compte-rendu 24.11.2018

atelier 2 - plan de synthèse - IN SITU & TYPICALOFFICE



plan d'occupation de la végétation - IN SITU



# L'ATELIER «FORMES D'HABITAT»

Samedi 2 février 2019 de 9h à 12h30

## PARTICIPANTS

18 habitants  
et propriétaires du quartier

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

1. Présentation des éléments théoriques sur la densité, les formes d'habitat, les gabarits, les zones d'affectation permettant de travailler avec les habitants sur les scénarios de formes d'habitat présentés sur une maquette.
2. De présenter des scénarios d'implantation du projet fondés sur des typologies urbaines carougeoises (Vieux-Carouge, Tours, etc.).

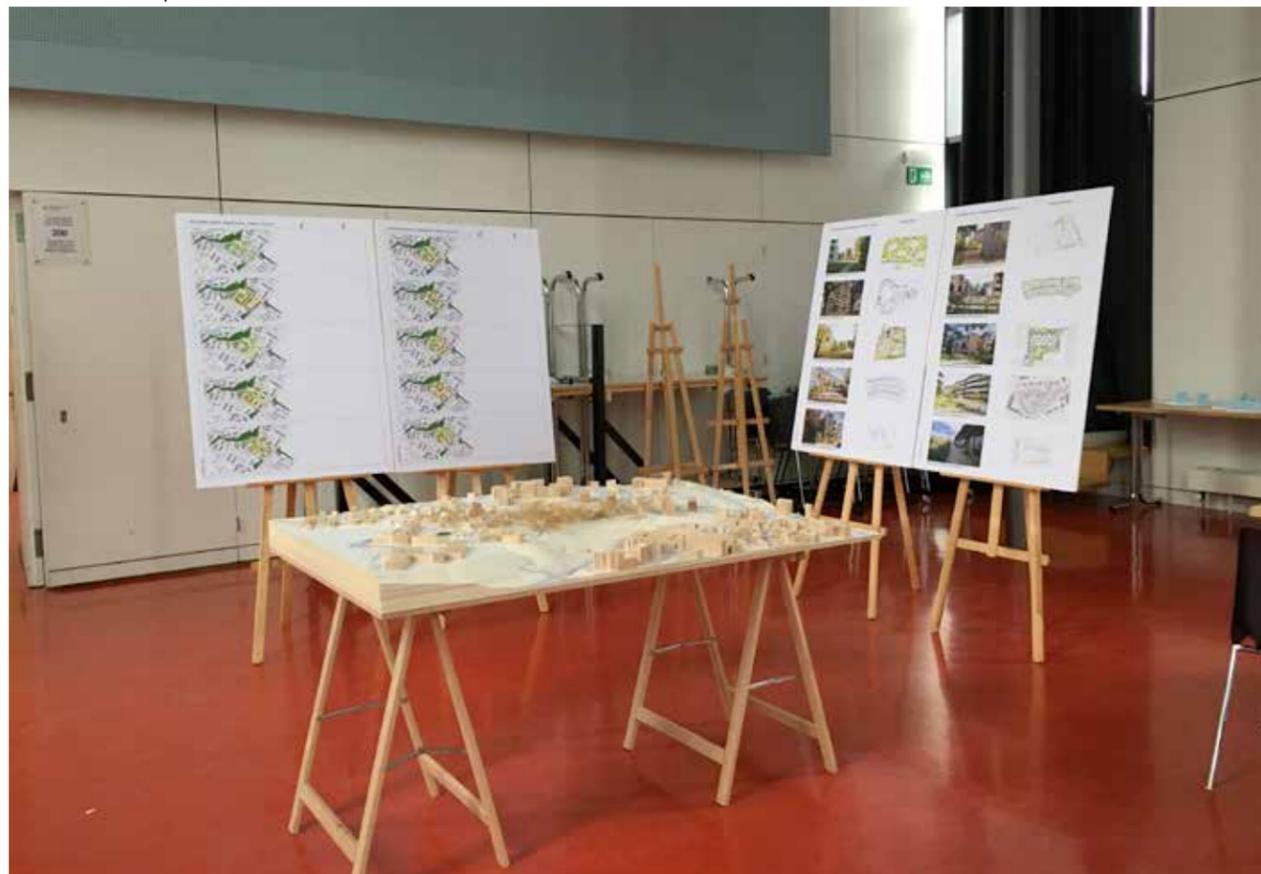
## CONCRÈTEMENT

Cet atelier a permis de :

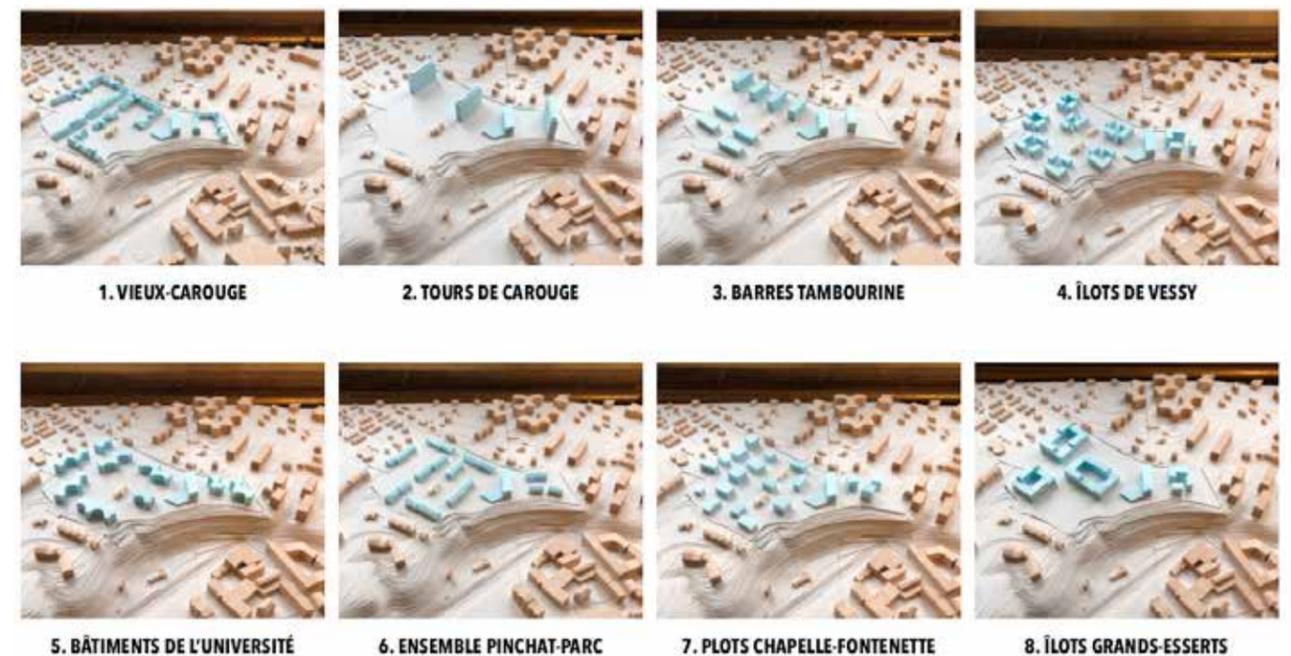
1. Appréhender l'échelle du périmètre d'étude à travers des typologies reconnues par tous.
2. Discuter sur les questions de patrimoine bâti et d'équipements.
3. Récolter les recommandations et les préférences des habitants face aux différents types d'implantations présentés et d'identifier les scénarios à privilégier.
4. Faire émerger les recommandations des habitants suivantes :
  - Les scénarios privilégiés sont les typologies Vieux-Carouge (1) et l'ensemble Pinchat-Parc (6).
  - Au vu des topologies et des singularités de chacune des trois parties du site - côté Clos-de-Pinchat, côté Fillion-pair, côté Fillion-im-pair, des stratégies d'implantation différenciées sont attendues.

Les questions, réponses et remarques ont été consignées dans le compte-rendu 03.02.2019

atelier 3 - maquette, scénarios et références - ©TYPICALOFFICE



maquettes - scénarios de formes d'habitat - ©TYPICALOFFICE



# LES RECOMMANDATIONS DES HABITANTS

Ce chapitre est un résumé des matinées d'échange et de dialogue. Les questions, les remarques, les demandes et les recommandations des participants ont été rapportées dans des compte-rendu pour chacun des ateliers.

Les recommandations listées ont été formulées tout au long des ateliers participatifs, de façon individuelle. À noter que certaines remarques liées à l'élargissement du chemin de Pinchat ne figurent pas dans ce résumé, car ce projet est étudié indépendamment du processus de développement du secteur Moraines-Pinchat.

Les demandes et recommandations sont regroupées selon les quatre thématiques principales suivantes :

1. **ARCHITECTURE** : regroupant les questions urbaines et formes des bâtiments, patrimoine et équipements.
2. **PAYSAGE** : regroupant les questions liées au patrimoine végétal du site et son aménagement
3. **MOBILITÉ** : regroupant les demandes d'accessibilité et parcage du secteur d'étude
4. **ENVIRONNEMENT** : regroupant les questions d'énergie, bruit, biodiversité, faune et flore.

*photo ©TYPICALOFFICE - 2018*



# 1-ARCHITECTURE

## IMPLANTATION

- Les hypothèses - « 1. Vieux-Carouge » et « 6. Pinchat-Parc » - présentées lors de l'atelier 3 du 2 février 2019, sont privilégiées par rapport aux autres scénarios pour l'élaboration d'un avant-projet.
- Diversifier les réponses morphologiques -densifier de manière différente les trois zones du secteur- : Zone Fillion paire, Zone Fillion impaire, zone côté Clos-de-Pinchat (saisir les opportunités).
- Les implantations en îlots avec des cœurs bien aménagés sont très agréables à vivre. (pas de jardin privé au rez)
- Ne pas créer de front bâti continu sur le chemin de Pinchat.
- Du côté du Clos-de-Pinchat, envisager plutôt un quartier qui suit la pente naturelle

## GABARITS

- Tenter d'adapter les gabarits aux différentes situations urbaines du secteur d'étude. Les gabarits différenciés (différentes hauteurs) sont souhaités.
- Les gabarits du complexe résidentiel « Pinchat-Parc » sont appréciés.
- Construire davantage en hauteur pour garder davantage de nature.
- Attention à la perception des bâtiments depuis le vieux-carouge.

## PATRIMOINE BÂTI

- Les maisons des parcelles 1372 (Fillion 1) et 688 (Fillion 3) présentent un intérêt patrimonial partagé par tous les participants.
- La démolition de la villa de Maître sur parcelle 539 (Pinchat 11) -hors périmètre de l'étude- est regrettée par la majorité des participants.
- La maison sur les parcelles 2635 et 2636 présente une valeur historique littéraire.

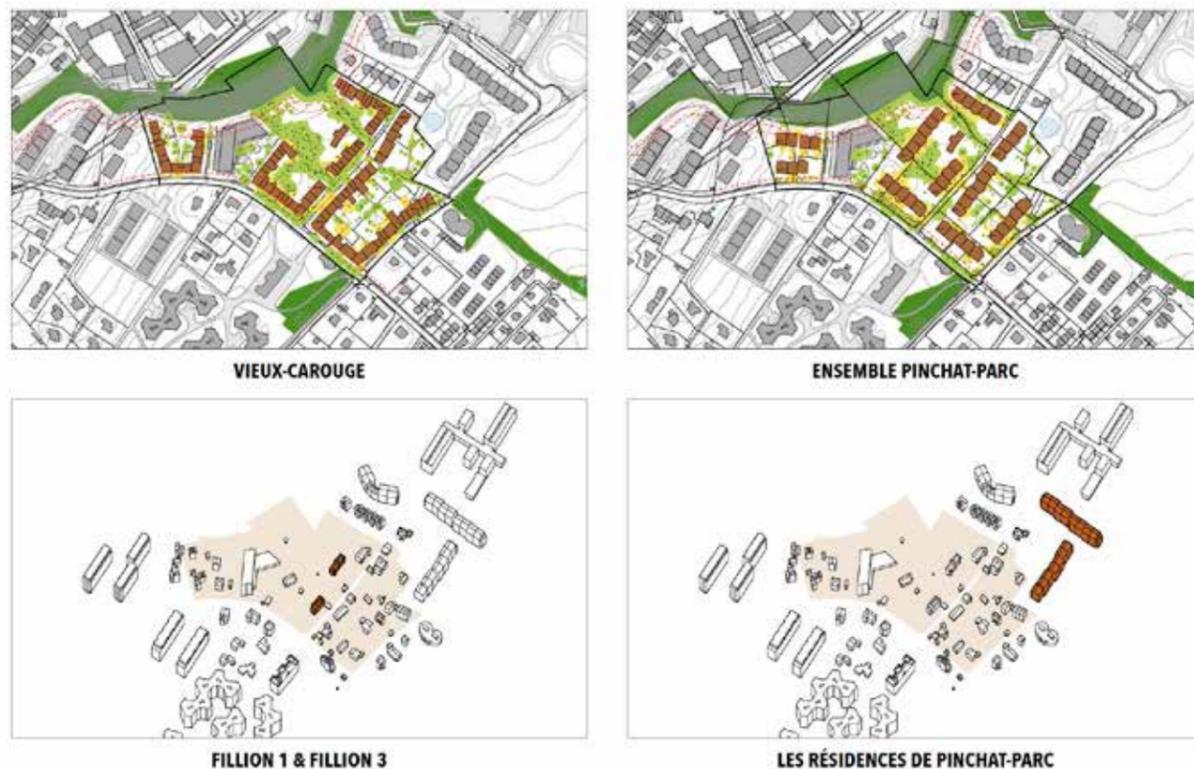
## ÉQUIPEMENTS

- Un nouvel équipement type « petit supermarché » est souhaité.
- Prévoir des espaces/ateliers pour la culture et les artistes dans l'une des deux maisons patrimoniales si possible à conserver
- Il serait souhaitable d'aménager une maison de retraite dans le vieil orphelinat, parcelle de l'université. (Hors périmètre d'étude)

## VILLAS HORS PÉRIMÈTRE

- Il semble souhaitable d'intégrer les villas contiguës des parcelles 2654 à 2658 + la maison de la parcelle 2353 dans un périmètre élargi de réflexion.

illustrations de la présentation de l'atelier 4 - ©TYPICALOFFICE



# 2-PAYSAGE

## VÉGÉTATION

- Respecter au maximum les empreintes végétales existantes (arbres, lisière, étang, etc.).
- Conserver l'aspect boisé de la Moraine de Pinchat.
- Protéger un maximum d'arbres anciens et prévoir une étude de plantation de nouveaux arbres
- Proposer un maximum de végétation entre bâtiments.
- Développer un quartier avec des zones de permaculture.
- Confronter le temps de croissance d'un arbre avec le temps de construction (démolition) d'un bâtiment.

## AMÉNAGEMENTS

- Ne pas créer des aménagements paysagers trop « hygiéniques »
- Les abords du Clos-de-Pinchat (rampe, parking, accès, etc.) ne sont pas un exemple d'aménagement urbain à suivre.
- Les murs en maçonnerie -pierre- situés en limite de propriétés sont appréciés par les habitants.
- Le jardin et l'étang devant les bâtiments de Pinchat-Parc sont une aire de détente partagée par les habitants du quartier

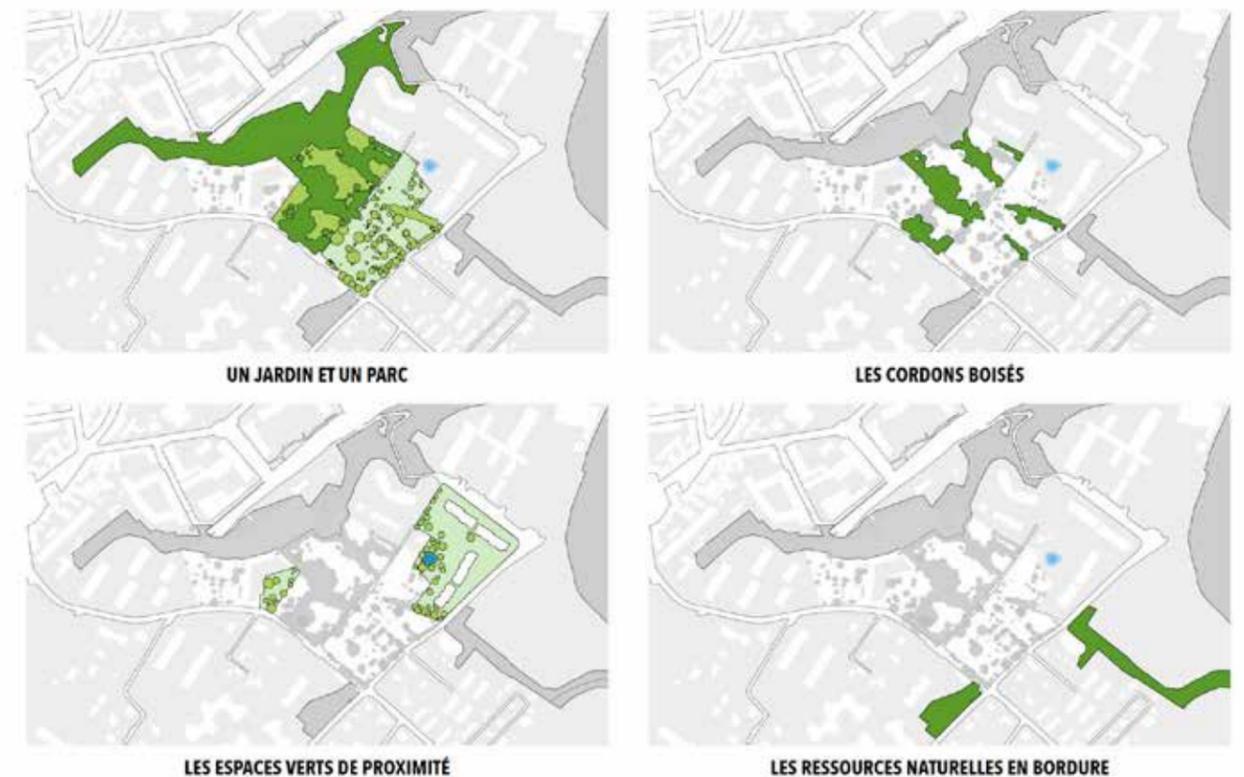
## CHEMINEMENTS

- Le long des bois : Une liaison le long des bois - chemin didactique de la Moraine- est vivement souhaitée par la majorité.
- Entre le plateau de Pinchat et le secteur Carouge-Est. Créer des liaisons piétonnes si possible.
- Vers la forêt : Créer des perméabilités vers la forêt de la Moraine depuis Ch. de Pinchat et Ch. Fillion

## PERMÉABILITÉ DU SOL

- Le bétonnage du sol empêche la pénétration des eaux profondes.

illustrations de la présentation de l'atelier 4 - ©TYPICALOFFICE



# 3-MOBILITÉ

## PARKINGS SOUS-SOL

- Il faut faire attention aux entrées de parking.
- Mutualiser un maximum de rampes de parking pour réduire l'impact en surface
- Concentrer un maximum les parkings et si possible les faire à plusieurs niveaux pour réduire l'empreinte.
- Chercher des solutions innovantes : ne pas se limiter à l'application législative actuelle
- Intégrer une solution de mobilité écologique, efficiente et intelligente

## PARKING HORS-SOL

- Veiller à empêcher le stationnement sauvage en surface.

## CHEMIN FILLION

- Le chemin Fillion est majoritairement un axe de mobilité douce. Il est vivement souhaité de préserver son caractère piéton et d'éviter une augmentation du trafic automobile. Un chemin très important pour tout le quartier.
- La circulation des véhicules motorisés sur le chemin Fillion doit être réservée exclusivement aux résidents du quartier.

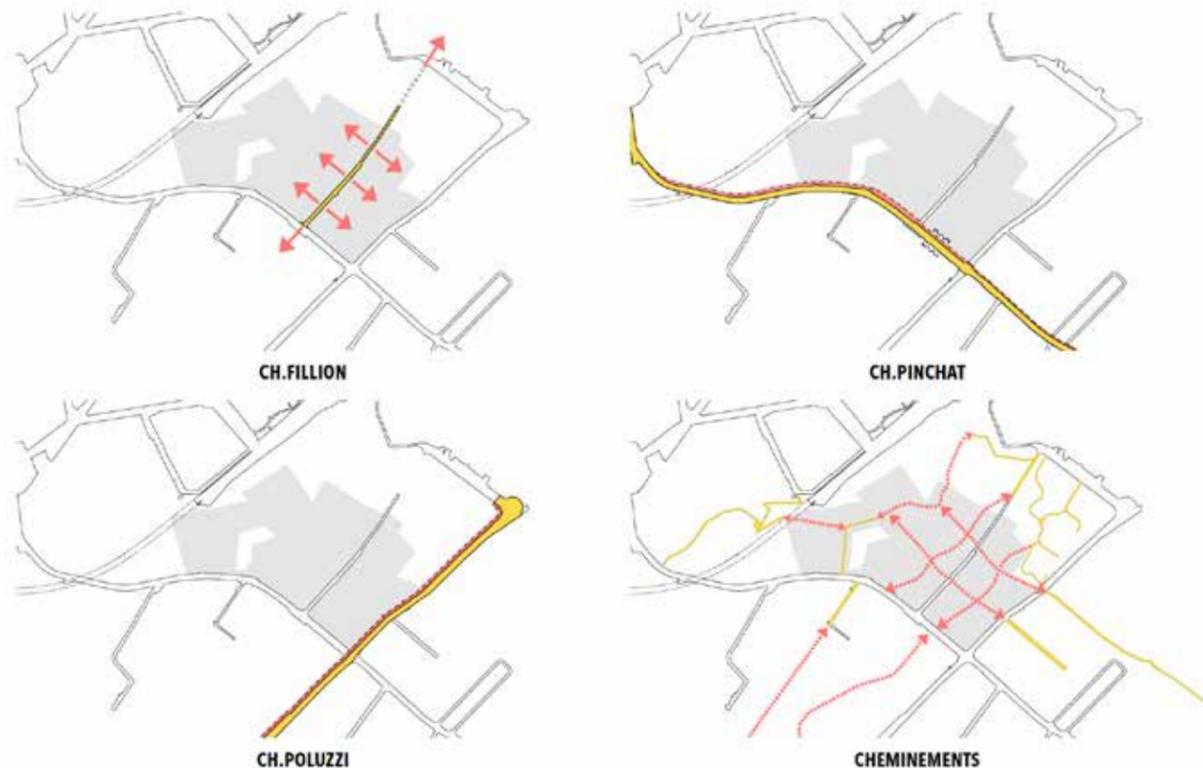
## CHEMIN POLUZZI

- Il faut tenir compte de l'accès au tennis pour les jeunes à vélo.

## CHEMIN DE PINCHAT

- Le projet d'élargissement du Chemin de Pinchat va à l'encontre des demandes et principes énoncés par les participants des ateliers, à savoir, la préservation des arbres et des cordons boisés, etc.
- De préférence, en faire une promenade plantée et dégagée

illustrations de la présentation de l'atelier 4 - ©TYPICALOFFICE



# 4-ENVIRONNEMENT

## ÉNERGIE

- Pourquoi ne pas récupérer la chaleur du CEVA des parois de la tranchée du Val d'Arve ?

## BRUIT

- Mettre en œuvre des dispositifs pour lutter contre le bruit des moteurs

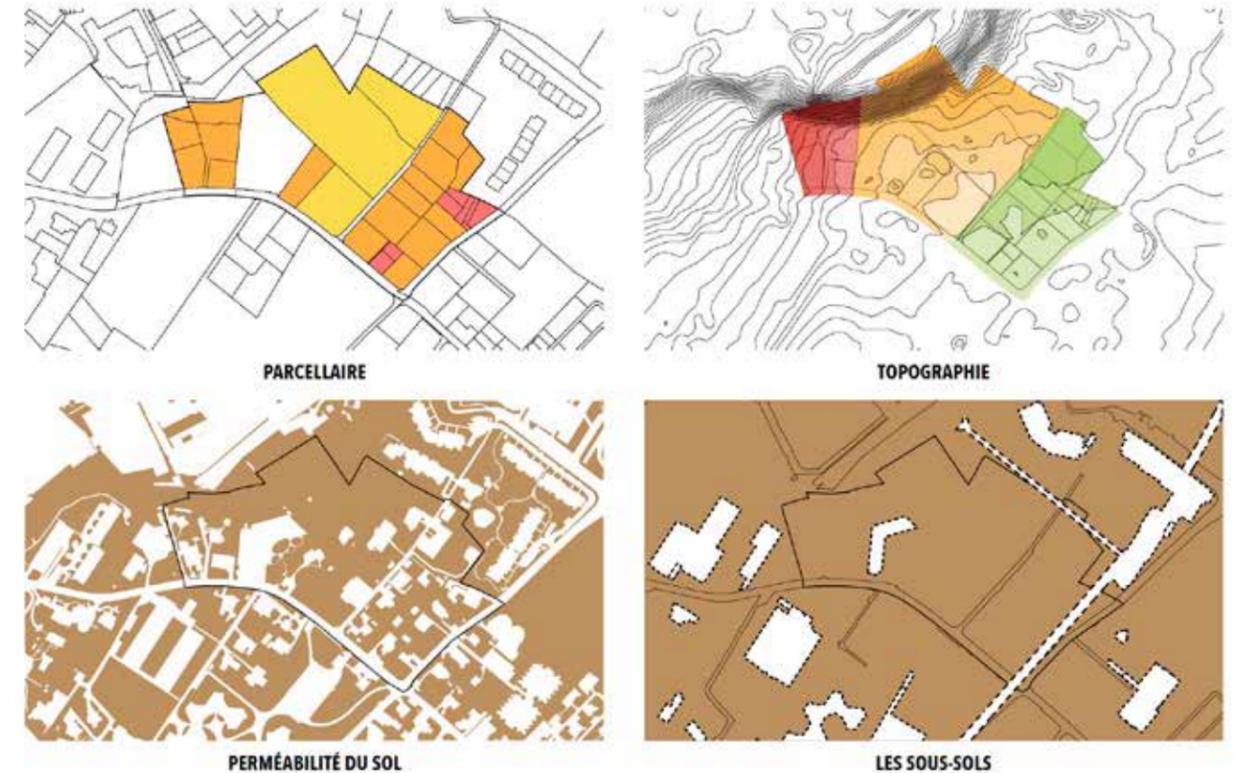
## FAUNE, FLORE ET BIODIVERSITÉ

- Préserver les corridors biologiques pour la petite faune.
- Concilier le passage des batraciens et des véhicules motorisés sur Ch. Poluzzi. Prévoir un passage protégé.
- Rendre la biodiversité de la parcelle 688 accessible à tous

## TEMPÉRATURE

- On constate une élévation de la température depuis la construction du Clos-de-Pinchat. La fraîcheur intrinsèque des espaces extérieurs a disparu.

illustrations de la présentation de l'atelier 4 - ©TYPICALOFFICE



#### **PARTICIPANTS**

22 habitants et propriétaires du quartier



## **L'ATELIER «PROJET»**

**Samedi 6 avril 2019 de 9h à 12h30**

#### **OBJECTIFS DE L'ATELIER**

1. Présentation d'un avant-projet de PLQ pour le futur quartier
2. Récolte des remarques et propositions complémentaires

#### **CONCRÈTEMENT**

Cet atelier a permis de présenter un avant-projet de PLQ élaboré sur la base de tous les éléments récoltés lors des diverses rencontres, mais également à partir des études environnementales, des enjeux de mobilité, des lois en vigueur, et après consultation de divers services et commissions en charge du développement territorial.

De nombreux éléments issus de toutes ces contraintes ont été respectés, notamment d'un point de vue patrimonial et paysager. Il a toutefois fallu pondérer certaines demandes, et parfois faire des choix lorsque celles-ci étaient contradictoires.

La description résumée de l'avant-projet, ainsi que les remarques, les questions et les réponses ont été consignées dans le compte-rendu 06.04.2019

*atelier 4 - image du projet - schéma - ©TYPICALOFFICE*



### QUELQUES PRÉCISIONS

1. Le projet permet la construction d'environ 320 logements.
2. La densité future s'élève à IUS 0.84.
3. L'image actuelle du projet propose environ 10% de la surface totale dédiée à des surfaces autres que du logement : activités, commerces, équipements publics, hôtel, etc.
4. L'avant-projet propose une modification de zone mixte selon le secteur : ZD4 (côté jardin) et ZD3 (côté forêt et côté pente).
5. Le projet peut se réaliser en plusieurs étapes. Selon les volontés foncières manifestées actuellement, une première étape de démarrage du projet est identifiée « côté forêt ».
6. En tout, 3 parkings souterrains de deux niveaux chacun sont proposés : un parking pour chacun des trois « côtés » du projet. Cela permet de réduire l'impact du stationnement et une réalisation dans des temporalités différenciées.
7. Les accès pour les véhicules d'urgence sont assurés.

## BRÈVE DESCRIPTION DU PROJET

Les grands principes retenus pour construire le projet ont été les suivants :

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

Le projet est constitué de trois périmètres distincts avec trois ambiances :

1. « **CÔTÉ JARDIN** » : le projet reprend la morphologie et les gabarits de Pinchat-parc et propose de mettre en valeur un grand jardin intérieur, avec une vue sur la maison Potter.
2. « **CÔTÉ FORÊT** » : le projet propose des gabarits plus hauts et compacts afin d'éviter le défrichage des cordons boisés tout en offrant aux futurs habitants, la possibilité de se trouver dans les bois et de vivre au milieu des arbres. Le projet propose aussi la création d'une centralité de quartier, avec une place - espace de rencontre - située devant la maison Fillon 3 et en bordure du chemin Fillion.
3. « **CÔTÉ PENTE** », les bâtiments descendent en escalier le long de la pente pour profiter de la topographie.

**LES BÂTIMENTS PRÉSERVÉS**, Fillon 1 et 3, pourront être agrandis, par exemple avec une extension basse offrant davantage de surface et de flexibilité pour un usage et des équipements futurs.

**UNE PLACE**: la centralité territoriale de Fillon 3 existe déjà sur une carte historique datant de 1842 ; elle serait maintenue et valorisée.

atelier 4 - 6 avril 2019



AVANT-PROJET - plan d'aménagement - ©IN SITU



# SÉANCE PUBLIQUE DE RESTITUTION

**Mercredi 5 juin 2019 de 19h à 21h**

## **PARTICIPANTS & INVITÉS**

Environ 150 habitants et  
propriétaires du quartier  
+

M. Nicolas WALDER  
Conseiller administratif de la Ville  
de Carouge

Jean-Luc GAUTHEY  
Chef de service, Office de l'Urbanisme - Département du territoire (DT)

Francesco PERRELLA  
Directeur, Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) - Département du territoire (DT)

## **COMPTE-RENDU**

Les présentations, questions, réponses et remarques ont été résumées dans le compte-rendu du 05.06.2019.

Dix mois après le lancement public de l'étude, l'office de l'urbanisme du département du territoire, en partenariat avec la Ville de Carouge, a invité les propriétaires, les associations et les habitants concernés à la présentation de l'avant-projet de développement du secteur Moraines-Pinchat.

Il a été rappelé que l'étude avait pour objectifs d'élaborer un avant-projet permettant de poser les principes du développement du secteur, dans le but de garantir la cohérence d'ensemble et de permettre aux propriétaires de développer selon des règles établies dans des temporalités diverses.

Les urbanistes ont relevé l'importance de la participation des habitants pour la bonne compréhension de ce morceau de territoire et pour l'élaboration du projet. Le travail avec les habitants avait comme objectif de leur donner les outils pour savoir comment un projet d'urbanisme est développé, permettant de dialoguer ensemble sur les enjeux et les choix à effectuer. Ces échanges ont permis de mettre en lumière la nécessaire prise en compte d'intérêts et ont offert des opportunités pour rechercher le consensus.

La projection d'un clip vidéo a permis à l'assemblée de découvrir l'avant-projet et la manière dont il a été conçu, avec cette volonté de respecter au maximum les spécificités et les ambiances du site. Cette séance publique a également permis de présenter la nouvelle brochure d'information de l'OCLPF destinée aux propriétaires de villas en zone de développement.

Après avoir exposé le planning de la suite du processus, la soirée s'est poursuivie avec un débat substantiel qui a permis aux habitants de poser des questions tant sur les enjeux du projet de développement que sur les projets connexes, comme la mobilité à Carouge. La séance s'est terminée avec un apéritif permettant à tous de poursuivre les discussions autour de la maquette et des panneaux de présentation.



## CONTACTS

### OFFICE DE L'URBANISME

fares.derrouiche@etat.ge.ch -  
022.546.7377

### OCLPF

info.logement@etat.ge.ch -  
022.546.6509

### FPLC

paola.verolet@fplc.ch  
nicolas.ravonel@fplc.ch  
022.322.2070

# REMERCIEMENTS

Les représentants de l'Etat et de la Ville de Carouge remercient chaleureusement toutes les personnes - habitants, propriétaires, représentants d'association - pour le temps qu'ils auront consacré à cette étude, soit par leur présence aux ateliers ou tout autre rendez-vous qu'une telle étude requiert.

### POUR SUIVRE LE PROJET

Une fois toutes les consultations et concertations réalisées, notamment auprès des habitants, mais également la commission d'urbanisme, les divers services de l'Etat, le conseil administratif de Carouge, etc. le projet est présenté publiquement le 5 juin 2019. C'est à partir de ce moment que la procédure de modification de zone peut démarrer, avec son calendrier administratif et politique.

### INFORMATIONS SUR INTERNET :

[www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/carouge-moraines-pinchat](http://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/carouge-moraines-pinchat)



# GLOSSAIRE

## **PDCn PLAN DIRECTEUR CANTONAL 2030**

2030 Le PDCn pose les grands principes du développement territorial. Adopté par le Grand Conseil le 20.09.2013, et approuvé par la Confédération le 29.04.2015, le PDCn 2030 est le document de référence et de coordination pour l'aménagement du territoire cantonal. Il définit le développement territorial souhaité et détermine les mesures d'aménagement nécessaires en matière d'urbanisation, de mobilité, de gestion de l'espace rural et des milieux naturels et de gestion des ressources.

## **ZR ZONE RÉSERVÉE**

Une zone réservée (ZR) permet, dans des périmètres identifiés par le plan directeur cantonal, de refuser à titre conservatoire pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements futurs. La pratique administrative autorise toutefois les agrandissements mesurés et les constructions de peu d'importance sur des villas déjà existantes dans ces secteurs.

## **MZ MODIFICATION DE ZONE**

Le plan de zones délimite sur l'ensemble du territoire cantonal les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. Une modification des limites de zones (MZ) permet de changer l'affectation du sol. Les MZ sont adoptées par le Grand Conseil. Une fois entrées en vigueur, les plans ont force obligatoires pour chacun.

## **LGZD LOI GÉNÉRALE SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT**

Fixe les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnels des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire.

## **PLQ PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER**

Plan d'affectation du sol qui précise les conditions permettant la réalisation de nouvelles constructions. Ils portent notamment sur la volumétrie (nombre d'étages, emprise au sol) et l'affectation de chaque bâtiment projeté, les accès, le stationnement, l'usage du sol, les servitudes et cessions demandées, etc. Les PLQ sont adoptés par le Conseil d'État. Une fois entrées en vigueur, ils ont force obligatoire pour chacun.

## **SBP SURFACE BRUTE DE PLANCHER**

La SBP représente l'emprise au sol du bâtiment multipliée par le nombre d'étages habitables ou exploitables par des activités.

## **OCLPF OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE**

Office responsable de la politique du logement, plus particulièrement des logements en zone de développement, des logements d'utilité publique (LUP) et des coopératives d'habitation. Il s'appuie pour sa mission, notamment sur la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)

## **FPLC FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF**

Fondation d'utilité et de droit public. Sa mission principale est de développer le parc de logements d'utilité publique dans le canton de Genève. Pour y parvenir, elle acquiert des parcelles afin de maîtriser des périmètres puis les développe en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers. Enfin, elle les remet en droits de superficie à des coopératives d'habitation ou les vend à des fondations immobilières de droit public cantonales ou communales.

## **LUP LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Caractérisé par 3 critères et soumis au contrôle de l'État, sans limites dans le temps :

1. Qualité du propriétaire : un LUP appartient à l'État, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif ; il peut appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans par une convention avec l'État.
2. Application d'un taux d'effort : rapport entre le revenu et le montant du loyer.
3. Application d'un taux d'occupation : rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci.