

# PLQ Michée-Chauderon

## Rapport de concertation

---

### CONTEXTE

Dans un premier temps, le processus participatif du PLQ Michée-Chauderon s'est mis en place à la demande de la Coopérative des Falaises, en 2013, alors que l'étude pour réaliser un avant-projet avait déjà été lancée par l'Etat.

Dans un deuxième temps, la perspective d'une réforme des PLQ a donné une autre dimension à cette demande et suite à de nouvelles sollicitations de la coopérative des Falaises, l'office de l'urbanisme (OU) de l'Etat (DALE) a saisi l'opportunité pour lancer un processus participatif pilote.

### MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION

L'OU a proposé un cadre et des modalités pour la participation aux propriétaires des parcelles concernées par le PLQ. Ces modalités ont été négociées au sein de la Direction de projet<sup>1</sup> mis en place par l'Etat en août 2014. L'OU, via sa chef de projet, Giovanna Ronconi, a été le porteur de ce processus. Une entente a été trouvée entre les parties invitées pour organiser 4-5 ateliers ouverts à l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par le PLQ, ateliers ponctués par des séances de travail intermédiaires de direction de projet et des rencontres bilatérales entre les divers acteurs selon demandes et besoin.

Le mandataire participation a été engagé comme assistant à maîtrise d'ouvrage et pour accompagner le processus.

La durée du processus participatif va de la séance fondatrice en août 2014 jusqu'à la mise à l'enquête publique. Les temps forts auront été les 5 ateliers.

Les voisins du secteur n'ont pas été invités aux ateliers et à la direction de projet. Des contacts bilatéraux, entres autres, entre l'OU et les voisins des jardins du Rhône, ont eu lieu dans le courant 2015. Il est prévu d'intégrer ceux-ci dans le cadre de l'enquête technique, sous la forme d'une présentation et débat public précédent l'enquête publique.

### QUELQUES DIFFICULTÉS

1. Le lancement d'un processus participatif en cours d'étude fut une des difficultés majeures. En effet, un avant-projet de PLQ avait été partiellement élaboré par l'OU, et lors d'un groupe de travail du Forum en avril 2013, l'image de cet avant-projet a été présentée aux habitants et propriétaires du secteur, y compris quelques voisins de l'ensemble de logements existants des Jardins du Rhône. Cette image – 3 barres en L - a été comprise par les acteurs locaux comme étant quasi définitive et, peu, voire non négociable. Le premier travail aura été de revenir en arrière et de briser cette image, puis d'installer un climat de confiance entre les diverses parties.
2. La réforme des PLQ ayant été votée en 2015, aucun exemple concret n'a pu être montré. Ce « défrichage » n'a pas aidé à une mise en perspective et une visualisation d'un PLQ, de son élaboration à sa réalisation. De plus, il fut parfois difficile pour une majorité de propriétaires de distinguer les enjeux liés au PLQ de ceux du projet architectural.
3. Les questions foncières et financières ont lourdement impacté les relations avec les propriétaires de villas. De leur avis, il n'a jamais été donné de réponses satisfaisantes au sujet d'un bien de remplacement, et les arguments pour adhérer à la mutation urbaine n'ont convaincu quasiment aucun propriétaire de villa. Les exemples de nouvelles constructions à Genève ne semblent pas répondre à leurs attentes, que ce soit d'un point de vue esthétique, d'esprit ou de valeur vénale.
4. Plusieurs divergences ont émergé durant le processus. D'une part, des intérêts très différents entre les diverses catégories de propriétaires : FPLC, villas individuelles, coopérative d'habitation, garages en location, studios. D'autre part, les modalités du processus participatif, avec à la direction de projet un grand nombre de représentants de l'Etat avec des rôles diversifiés, ont également soulevé moult débats.

---

<sup>1</sup> **Direction de Projet** : voir page 1 du rapport – description des étapes.

# PLQ Michée-Chauderon

## Rapport de concertation 2014-2015

---

### ETAPE 1

En 2013, des contacts ont eu lieu entre l'Etat et la coopérative des Falaises, et le Forum Démocratie participative a été mandaté pour organiser un atelier pour permettre aux divers acteurs de recevoir une information et pouvoir échanger sur les attentes et préoccupations de chacun. L'atelier a réuni l'Etat, la Ville de Genève, les mandataires architectes, quelques propriétaires de villas, des membres du comité de la coopérative des Falaises, quelques voisins, habitants des Jardins du Rhône.

#### **Séance n°1 18.04.2013 PREMIERS CONTACTS**

Objectifs : information, échanges, mise en place d'un processus participatif

- 1- Présentation de l'étude d'avant-projet de PLQ initié par l'Etat
- 2- Identification des attentes des acteurs locaux
- 3- Définition des bases d'un processus participatif

### ETAPE 2

D'avril 2013 à avril 2014, aucune information ne circule. Durant le printemps et l'été 2014, des négociations reprennent entre l'Etat et la coopérative des Falaises pour la mise en place d'un processus participatif. En parallèle, la Coopérative des Falaises et les propriétaires de villas se concertent également, et l'association des villas des falaises se constitue.

**En août 2014, l'Etat décide de mettre en place un processus participatif incluant les propriétaires fonciers du périmètre du PLQ & la Ville de Genève.**

**Le suivi du processus participatif sera assuré par la DIRECTION DE PROJET, incluant :**

- 1- 2 délégués de l'association des villas
- 2- 2 délégués de la coopérative des falaises
- 3- 1-2 délégués de la FPLC (propriétaire de 4 parcelles)
- 4- 1 représentant du service de l'urbanisme de la Ville de Genève
- 5- 1-2 représentants de l'Office de l'Urbanisme
- 6- Les mandataires urbanistes, le bureau LRS-architectes
- 7- La mandataire participation, Olowine Rogg
- 8- Des invités selon besoin

#### **Séance n°2 27.08.2014 SÉANCE FONDATRICE**

**Objectifs :**

- 1- Information sur l'état du projet et ses enjeux liés au site et à la densification,
- 2- Définition du processus participatif et de son calendrier

Pour les propriétaires - villas et coopérative, il s'agit de "*prendre le train en marche*", et de comprendre les enjeux de l'avant-projet, de s'initier à l'urbanisme et de s'organiser au niveau associatif pour s'engager dans le processus.

Pour l'Etat et les mandataires, il s'agit de s'organiser pour accueillir de nouveaux partenaires, et d'adapter le langage et la méthodologie de travail.

**Cette séance a permis de :**

- 1- Envisager une présentation de l'avant-projet devant les assemblées respectives des propriétaires
- 2- Prévoir une rencontre bilatérale entre la coopérative des Falaises et la FPLC
- 3- Identifier les préoccupations et les attentes des propriétaires pour l'organisation des ateliers.



**Séance 3    1.10.2014    SÉANCE BILATÉRALE**

Échanges entre la FPLC et la coopérative des Falaises.

**Objectifs :**

- 1- Présentations de la FPLC et la coopérative des Falaises,
- 2- Explication sur les mécanismes de servitudes,
- 3- Échange sur le processus et les enjeux du PLQ.

**Cette séance a permis de :**

- 1- Préciser et d'expliquer certains concepts techniques et urbanistiques.
- 2- Discussion et définition sur les stratégies à mettre en œuvre.
- 3- Évoquer des échanges & les collaborations possibles entre FPLC et Coopérative.

**Séance 4    15.10.2014    DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Se mettre d'accord sur le processus participatif,
- 2- Présentation des principes et contraintes du site.

Lors de cette séance, la coopérative des Falaises introduit son consultant, qui va l'accompagner dans cette démarche. Il s'agit de M. Mauro Riva, architecte.

**Cette séance a permis de :**

1. Définir les ateliers et de leur thématique respective
2. Établir la démarche de participation & son calendrier
3. Récolter les attentes des propriétaires/coopérative

**Ateliers 0    19.11.2015    PRESENTATION assemblée villas****26.11.2015    PRÉSENTATION assemblée coopérative Falaises**

En préambule, il a été décidé lors de la séance 4, que l'Etat viendrait dans les assemblées respectives des deux entités de propriétaires constituées : la coopérative et les villas. Ces séances ont rassemblé une grande partie des personnes concernées.

La présence de l'OCLPF à ces deux séances, en la personne de M. Francesco Perella, a permis d'éclairer les assemblées sur les mécanismes de la LGL et la LGZD.

**Objectifs :**

- 1- Intéresser les propriétaires à la démarche et les préparer au changement.
- 2- Présentation des perspectives et du processus concertation.

**Ces 2 séances ont permis de :**

- 1- Rappeler les éléments ayant conduit à la décision d'élaborer un PLQ et les premières études.
- 2- Expliquer très simplement les divers scénarios d'avenir pour un propriétaire de villas et pour les coopérateurs.
  - a. Donner des clefs aux propriétaires de villas leur permettant d'entamer la réflexion sur leur avenir.
  - b. Mobiliser et informer les coopérateurs en vue des décisions à prendre lors de leurs assemblées générales

**Séance 4    12.12.2014    DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Retour sur ateliers 0
- 2- Préparation des prochaines étapes : safari urbain & ateliers - calendrier

**Cette séance a permis de décider de :**

- 1- Poursuivre le processus participatif
- 2- Réaliser un questionnaire individuel pour mieux cerner les attentes individuelles
- 3- D'organiser un safari urbain (atelier n°2) pour découvrir des réalisations contemporaines diversifiées

**Séance 5    6.02.2015    DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Informations générales sur le projet de PLQ
- 2- Préparation des ateliers 1 et 2

**Cette séance a permis de :**

- 1- Transmettre des informations générales :
  - a. Modification de la LGZD et réforme des PLQ
  - b. Les résultats de l'étude du géomètre
- 2- Définir le déroulement de l'atelier 1:
  - a. 2 tables rondes distinctes,
  - b. Débat sur les qualités souhaitées du projet
  - c. Présentation du questionnaire
- 3- Évoquer les premières idées pour le Safari urbain

**ATELIER 1    5.03.2015    "FONCIER, FINANCE ET PREMIÈRES ORIENTATIONS"**

---

**Les ateliers ont été ouverts à l'ensemble des propriétaires du périmètre du PLQ – villas, coopérative, garages et studios. Une invitation a été transmise à chacun, soit par le biais du secrétariat de l'office de l'urbanisme, soit par le relai des entités constituées – coopérative et association des villas.**

L'atelier 1 s'est bien déroulé. Début à 18h15 et fin à 20h15, suivi d'une verrée jusqu'à 21h environ.

Présence de 32 participants « propriétaires », et une dizaine de représentants des administrations (Etat-7, Ville de Genève-1) et mandataires (3). Présence des propriétaires des garages et des studios.

**Objectifs :**

- 1- Informer les propriétaires et coopérateurs sur :
  - a. Les différentes situations possibles,
  - b. Leurs droits et possibilités d'action,
  - c. Les éléments techniques liés au site
- 2- Recueillir les premières attentes des propriétaires du secteur

**Cet atelier a permis de :**

- 1- Développer le dialogue entre propriétaires et les administrations, ainsi que de nouer des liens avec des propriétaires non habitants (studios, garages)
- 2- Poursuivre la familiarisation avec le projet de PLQ & ses caractéristiques techniques (notamment les droits à bâtir)
- 3- Poursuivre la préparation au changement
- 4- Inviter à la participation au moyen d'un questionnaire

**Atelier 1 - les difficultés rencontrées :**

- 1- Difficultés de compréhension de l'étape PLQ - définissant des principes et des volumes, alors que, les propriétaires de villas notamment, souhaitent dialoguer avec un opérateur urbain pour obtenir des réponses concrètes sur la valeur d'échange de leur bien.
- 2- Difficultés d'acceptation des contraintes liées à la LGZD et déficit d'éléments de modélisation de plans financiers.

**Séance 6 24.03.2015 DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Débriefing de l'atelier 1
- 2- Retour des questionnaires
- 3- Finalisation de l'atelier 2 et esquisse de l'atelier 3

**Cette séance a permis de :**

- 1- Clarifier les rôles des fonctionnaires et des mandataires
- 2- Positionner la coopérative comme une entité unique, également pour le traitement du questionnaire
- 3- Constaté le manque de retour de questionnaire rempli

**ATELIER 2 18.04.2015 « SAFARI URBAIN »**

---

Atelier conduit par le bureau LRS, avec la participation de 21 personnes des villas et de la coopérative, ainsi que la FPLC et de la cheffe de projet de l'Etat.

Visite de 5 ensembles récemment construits :

- 1- The Residence, 4 allée Pic-Pic – zone ordinaire
- 2- Coopérative UV, 17 route de France
- 3- Les Hauts de Malagnou, 94 route de Malagnou
- 4- La Fontenette – bref arrêt
- 5- La Chapelle, 22 route de la Chapelle

**Cet atelier a permis de :**

D'une manière plus libre, au gré des visites, les questions & remarques suivantes ont été discutées, par petits groupes, en présence des architectes, ainsi que des représentants de l'Etat et de la FPLC.

- 1- Tisser des liens, prendre le temps (4h de parcours), permettre des discussions spontanées.
- 2- Découvrir des réalisations de PLQ diversifiés, comprendre les spécificités des projets.
- 3- Montrer les possibilités de mixité LUP &, PPE en zone développement 3.
- 4- Prendre conscience du processus allant de la réalisation du PLQ à la fin de la construction.
- 5- Rappeler la séquence « PLQ » et « architecture ».
- 6- Expliquer les enjeux du plan financier et des avantages/contraintes de la zone développement 3.
- 7- Évoquer les différences entre zone développement 3 et zone ordinaire, de parler de spéculation.
- 8- Rendre attentif aux éléments concrets sur lesquels il faut se pencher dans l'élaboration du PLQ : Accès pompier, espaces extérieurs, valorisations du patrimoine arboré et végétal, cheminements, jardin/terrace/balcon, typologies appartements vs bâtiments, distance aux bâtiments, parkings, rôle des locaux d'activités, de lieux de rencontres, etc.
- 9- Débattre de densité, de hauteur de bâtiments, d'étalement, d'espaces libres, de protection contre le bruit routier,
- 10- parler de goûts et de couleurs, d'échanger sur les attentes de chacun.
- 11- Révéler, pour certains, qu'il n'est pas envisageable de se projeter (à ce stade ou peut-être jamais) dans un logement collectif, et qu'une villa individuelle devra être leur solution, et pour d'autres, qu'une solution en logement collectif est très attractive

**Autres remarques sur cet atelier 2**

1. L'aspect des bâtiments et le traitement des façades interpellent les habitants : couleur, matériaux, etc.
  - ⇒ Cela a permis de montrer que c'est un choix qui se fait dans l'étape après le PLQ.
  - ⇒ Cela questionne sur le rôle du propriétaire actuel, de son influence sur le projet ; sur le mode d'organisation à mettre en place pour garder une certaine maîtrise.
2. Ce que les projets visités ont (dé)montré :
  - a. « Les Hauts de Malagnou » a modifié le regard des acteurs de Michée-Chauderon. La qualité architecturale, les atouts environnementaux, et le traitement de la mixité ont donné un certain espoir quasiment à l'ensemble des personnes présentes. L'absence de voitures, et le dispositif de protection contre le bruit a certainement contribué à l'élaboration de ce sentiment positif.
  - b. La Coopérative UV à Sécheron et la Chapelle, en particulier, ont permis de révéler des éléments non souhaitables.
  - c. The Residence au Parc Hentsch a permis d'incarner la différence qu'il a entre projets luxueux non contrôlés, et projets contrôlés par l'Etat.
  - d. Les immeubles d'habitation de La Fontenette à Carouge ont permis d'avoir un regard sur une situation 100% LUP-HBM.

**Séance 7 28.04.2015 DIRECTION DE PROJET**

---

**Objectifs :**

- 1- Informations générales sur le projet de PLQ
- 2- Débriefing de l'atelier 2
- 3- Point de situation sur le questionnaire
- 4- Préparation ateliers 3 et 4

**Cette séance a permis de :**

- 1- Transmettre des informations diverses sur le PLQ, notamment l'étude géologique, et de discuter sur les contraintes OPAM.
- 2- Constaté que le safari urbain a été très apprécié. Le débriefing a révélé la prise de conscience sur l'importance des espaces extérieurs.
- 3- Définir le déroulement de l'atelier 3 avec la répartition des prises de paroles.
- 4- Constaté le peu de réponses au questionnaire
- 5- Révéler les divergences entre propriétaires de villas et immeubles en coopérative.

**ATELIER 3 12.05.2015 « SPECIFICITES ET SCENARII »**

---

L'atelier s'est bien déroulé, de 18h et fin à 20h30, suivi d'une verrée.

Présence d'environ 30 participants « propriétaires », et une dizaine de représentants des administrations (Etat, Ville de Genève) et mandataires.

À relever : la présence des propriétaires des garages et des studios.

**Objectifs :**

- 1- Présentation sur des réponses du questionnaire
- 2- Retour sur les réflexions et travaux internes des 2 groupements de propriétaires (villas et coopérative)
- 3- Exploration des possibilités du projet et initier une détermination sur des principes communs : valeurs du lieu - principes paysagers, vues, urbanité, espaces extérieurs, etc.

**Cet atelier a permis de :**

- 1- Aborder plusieurs scénarios permettant de revenir sur la première et unique image « imposée » par l'étude au départ du processus, celle des 3L.
- 2- Renforcer l'implication des coopérateurs dans le projet pour l'avenir de leur habitat.

**Séance 8 9.06.2015 DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Informations générales sur le projet de PLQ
- 2- Débriefing de l'atelier 3
- 3- Discussion sur l'évolution des scénarios
- 4- Expertise acoustique, avec un représentant du SABRA, M. Nicolas Gouneaud
- 5- Préparation de l'atelier 4

**Cette séance a permis de :**

- 1- Discuter sur la traduction des propositions de la Coopérative des Falaises en un scénario supplémentaire.
- 2- Échanger avec un expert des questions de bruit routier.
- 3- Définir les objectifs de l'atelier 4 et de son déroulement.

**ATELIER 4 22.06.2015 « DEFINITION DU PROJET »**

---

Atelier de 18h30 à 21h30, suivi d'une verrée.

Présence de 32 participants « propriétaires », et une dizaine de représentants des administrations (Etat, Ville de Genève) et mandataires.

Présence d'un représentant du SABRA.

**Objectifs :**

Présentation des 4 scénarios, dont la proposition de la coopérative des Falaises, et détermination des principes communs ;

Choix de 2 scénarios suite à l'analyse et aux discussions menées par groupes de 5 à 10 personnes afin que les architectes les développent, permettant d'effectuer un choix final lors du dernier atelier 5.

**Cet atelier a permis de :**

- 1- Informer sur la densification avec des comparaisons - par Giovanna Ronconi, office de l'urbanisme
- 2- Présenter des scénarios - par le bureau LRS
- 3- Ouvrir la discussion sur la base d'une expertise acoustique par Nicolas Gouneaud, chef de secteur planification et préavis au DETA-DGE-SABRA
- 4- Analyser et évaluer les divers scénarios - par groupes
- 5- D'effectuer les premiers choix - par l'assemblée

**Séance 9 15.09.2015 SÉANCE BILATÉRALE**

À la demande de l'association des Villas des Falaises, l'État rencontre les propriétaires sur les questions financières et foncières.

Séance de 20h à 22h30 en présence d'une vingtaine de propriétaires de villas, de Vincent Scattolin et Giovanna Ronconi du DALE, Olowine Rogg, mandataire. Excusé : Francesco Perrella de l'OCLPF.

Échange libre sur toutes les thématiques financières, foncières et d'aménagement avec les propriétaires de villas, permettant de vérifier des éléments, de consolider des opinions, etc.

**Séance 10 24.09.2015 DIRECTION DE PROJET****Objectifs :**

- 1- Informer sur la réforme des PLQ et sur les possibilités de phasage
- 2- Poursuivre l'expertise acoustique (experts et typologie logement) avec Nicolas Gouneaud du SABRA

- 3- Planifier la suite des étapes
- 4- Préparer l'atelier 5

**Cette séance a permis de :**

- 1- Poursuivre les discussions sur les problématiques liées au bruit routier.
- 2- Préparer l'atelier 5
- 3- Clarifier la poursuite de l'élaboration du PLQ et du processus participatif

Il est à relever que le bruit routier induit par l'avenue de l'Ain - 60'000 voitures/jour et l'avenue d'Aire reste une préoccupation majeure des habitants. Ils ne se satisfont pas des explications et assurances des experts.

**Séances 11 25.09.2015 VISITES INDIVIDUELLES**

L'Etat va à la rencontre de 4 familles propriétaires d'une villa pour un échange permettant de mieux définir leurs attentes et souhaits.

4 visites d'une heure chacune environ par Giovanna Ronconi et Olowine Rogg:

⇒ familles Freiburghaus, Mottier, Zhao et Kessi.

Discussions pour mieux appréhender les attentes de chaque propriétaire, afin de faciliter, entres autres, la réalisation du tableau des droits à bâtir.

**ATELIER 5 07.10.2015 « CHOIX DU PROJET »**

---

Atelier de 18h30 à 21h30 en présence de représentant de l'Etat et de la Ville de Genève, avec la participation de 16 représentants des propriétaires de villas, 2 représentants des propriétaires des studios et de 7 représentants de la coopérative des Falaises. Le Forum démocratie participative, ainsi que les Créateurs immobiliers étaient également représentés.

**Objectifs :**

- 1- Information sur la réforme des PLQ
- 2- Présentation des scénarios & des principes fondateurs de l'avant-projet de PLQ
- 3- Évaluation des scénarios & des orientations permettant l'élaboration de l'avant-projet de PLQ
- 4- Planification pour la suite

**Cet atelier a permis de :**

Après la présentation des deux scénarios retenus et développés par les architectes, incluant une maquette, les principes fondateurs sont proposés. Chaque participant est invité à remplir le sondage permettant de déterminer l'importance qu'il accorde à chaque principe.

Un sondage clôt l'atelier pour tenter de départager les 2 scénarios.

Il est à relever que les villas ne souhaitent pas se prononcer pour départager les 2 variantes sans un scénario de droit à bâtir pour chaque projet.

**ANNEXES**

Rapports et notes de séances – ateliers et séances de direction de projet, ainsi que tous les documents ayant été distribués aux participants de ces deux espaces de concertation (classeur fédéral).