

4 mars 2018

2x OUI

en priorité des résidents de la Commune
Un immeuble d'appartements adaptés aux seniors
Des espaces associatifs et des commerces de proximité

Pour un nouvel espace de vie à Rigaud-Montagnon



MICRO-TROTTOIR: AVIS DE CITOYENS CHÉNOIS



« J'habite près de la parcelle. Les jeunes et les personnes âgées ont besoin de ces logements. Le quartier restera vert et une vie sociale sera développée. »

Brigitte Piantoni
Responsable administrative



« Les immeubles seront bas, les loyers contrôlés: le projet prévoit de bonnes choses pour la Commune. »

Alain-David Fernandez
Informaticien

Mardi 6 février
de 18h30 à 20h

PRÉSENTATION PUBLIQUE

Suivie d'un apéritif

ÉCOLE DU BELVÉDÈRE

Chemin de la Montagne 71
Chêne-Bougeries

2 4 MARS 2018 — POUR UN NOUVEL ESPACE DE VIE À RIGAUD-MONTAGNE

2x OUI

Un projet qui résulte d'un dialogue constructif

La Place Rigaud est l'aboutissement de nombreux échanges. L'administrateur Jean-Marc Jorand raconte sa genèse.

Comment se sont déroulés vos échanges avec les autorités?

« Des 2011, un dialogue constructif a été entretenu avec le conseiller administratif de la Commune. L'objectif: concevoir un projet tenant compte de ses aspirations, en particulier concernant la densité de construction et de population, qui est modérée, et le respect de l'environnement. Un échange a ensuite établi avec les services de l'État, toujours dans un esprit d'ouverture et de recherche de consensus. La volonté des habitants a également été prise en compte lors de séances de présentation, organisées par les services du DALE (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie), puis lors de présentations à la commission du territoire de la Commune et au Conseil municipal. Ces échanges nous ont conduits à donner la priorité à la Commune pour la

location/vente d'appartements, ainsi qu'à affirmer notre engagement à louer/vendre une partie des surfaces commerciales à cette même Commune.

Un comité référendaire conteste le projet. Avez-vous eu un contact avec ces opposants?

« Le comité référendaire a été mis en place par des riverains qui semblaient soucieux de la qualité de leur environnement immédiat, ce qui en soi est compréhensible. Nos architectes leur ont proposé une rencontre, proposition réitérée par le biais du conseil administratif. Ces invitations n'ont pas encore été acceptées. Notre volonté est de pouvoir tenir compte de leur sensibilité en tant que voisins directs, et de chercher des solutions. Nous restons ouverts au dialogue. »

Et si le projet n'aboutissait pas?

« La première conséquence serait que le terrain demeurerait en zone 5, c'est-à-dire destiné à la maison individuelle ou contiguë comme il en existe un grand nombre sur la Commune. Dans ce cas, les



« Si ce projet n'aboutit pas, on ne peut exclure que l'État densifie plus fortement cette parcelle par la suite. », explique Jean-Marc Jorand, administrateur de la société en charge du projet Place Rigaud.

parcelles pourraient être développées sans recourir à un plan localisé de quartier et donc sans concertation, ni zones ouvertes au public. Les logements qui y seraient construits ne seraient soumis à aucun contrôle financier.

Quels en seraient les effets?

« En termes strictement économiques, cela augmenterait sensiblement la valeur foncière. Toutefois cette vision ne correspond pas aux exigences du plan

directeur cantonal. On ne peut exclure que l'État densifie plus fortement cette parcelle par la suite. Il faut savoir que le projet actuel a été conçu en 2011, avant la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) de 2013, qui exige une plus forte densification des zones désignées pour la création de logements. Un rejet du projet risque donc bien d'aller dans un sens opposé aux aspirations des habitants. Et aux objectifs des opposants.

MICHEL REY, ARCHITECTE

«Place Rigaud, une cité-jardin»

Architecte initial du projet, le genevois Michel Rey a participé à la conception du futur quartier.

Le projet Place Rigaud peut compter sur un bureau d'architecture et d'urbanisme qui a collaboré avec de nombreuses Communes genevoises afin de développer des quartiers harmonieux en phase avec les besoins des habitants.

Après avoir voyagé dans le monde entier pour diriger de nombreux mandats, Michel Rey,

cofondateur d'Acou (Atelier coopératif d'architecture et d'urbanisme), s'est consacré aux plans du futur quartier de Chêne-Bougeries jusqu'à sa retraite en 2014.

« Place Rigaud, c'est une petite cité-jardin » se réjouit cet écologiste convaincu. La volonté de développer un quartier vert et respectueux de son environnement a accompagné les acteurs du projet dès le départ. « Nous avons été contactés par Westpark il y a près de dix ans. Ensemble, nous avons entamé une concertation avec l'Office de l'urbanisme et la

Commune de Chêne-Bougeries dans le but de fixer des principes de densité et de morphologie du quartier. Toujours en tenant compte des opportunités qu'offre la parcelle et du confort des habitants proches. »

Pour protéger au maximum les voisins, les immeubles de deux étages seront construits en bordure de parcelle. Ceux de quatre étages seront, quant à eux, concentrés à l'intérieur du site. « Les voitures seront exclues entre les bâtiments », poursuit l'architecte, qui constate avec bonheur

que le vert gagne toujours plus d'importance dans l'aménagement urbain. « L'intégration de logements dans leur site naturel, les gabarits des immeubles et l'ouverture sur l'environnement nous apparaissent comme fondamentaux. Ils animent ce projet, mais aussi Acou depuis sa création en 1963. » Place Rigaud est entre de bonnes mains: Michel Rey en a confié les plans à son collègue Darius Golchan.

2x OUI

Un espace ouvert sur l'environnement



« Le développement durable, c'est une vision globale qui ne tient pas compte que d'intérêts particuliers », expliquent les architectes paysagistes Nicolas Ferraud et Hikari Kikuchi, associés du bureau Oxalis, à Carouge.

Respecter la nature, même en ville : c'est le credo des paysagistes qui accompagnent le projet Place Rigaud.

Il est prévu que le projet soit installé sur une ancienne parcelle maraîchère. Comment valoriser cette surface ? Nicolas Ferraud Notre travail consiste à observer le contexte dans lequel nous intervenons, d'en extraire ses qualités et de les renforcer. Pour la Place Rigaud, le cordon boisé le long du ruisseau Le Moulanais sera étalé, les éléments préexistants tels le verger, les ruches, les massifs de fleurs seront réinstallés, le grand chêne conservé.

Hikari Kikuchi S'installer sur une telle surface offre l'opportunité de



dynamiser l'ensemble du quartier. Un jardin public et des jardins potagers seront créés, au niveau de la chaussée et peut-être en toitures.

Le projet répond-il aux critères du développement durable ? N.F Il y répond par la conservation et la création de maillages verts, ainsi que par la possibilité de cultiver chez soi des produits que les commerces importent souvent de l'étranger. Au-delà de l'environnement, les questions de mobilité et de lien social sont aussi des composantes du développement durable, tout comme les matériaux et l'énergie utilisés.

La mise en place d'une voie verte inciterait-elle les gens à utiliser davantage le vélo ?

N.F Aujourd'hui, les plans localisés de quartier prévoient en général et au minimum deux fois plus de places pour les vélos que pour les voitures. A travers le site, une liaison Rigaud-Montagne, réservée à la mobilité douce, incitera les habitants à prendre davantage le vélo. En outre, le quartier sera desservi par la future ligne de bus « Axe Frontenex ».

H.K Les habitudes des citadins changent, surtout les plus jeunes et les seniors pour qui la voiture a moins la cote. Les tendances futures sont prises en compte par les acteurs de l'urbanisme.

Entre logements, commerces et parc, le projet Place Rigaud ressemble à un petit village. Comment le définir ?

N.F C'est un mélange de plusieurs éléments. Ses composantes paysagères le rapprochent plutôt du jardin.

Dans le futur, pourrait-on voir se répandre ce modèle de quartier ? H.K En effet, dans un mode de vie citadin où chacun court après le temps, l'espace ouvert sur les autres et sur l'environnement devient de plus en plus important. C'est un modèle de partage intelligent. Parce que l'on a tous à y gagner.



« L'objectif est de donner du caractère à la Place Rigaud »

Architecte chargé du projet au sein du bureau Acau, Parus Golchan dessine les grandes lignes du futur quartier de Chêne-Bougeries.

Concrètement, comment se développera le projet ? Les immeubles bas se situent en bordure de parcelle, afin d'assurer un maximum de confort aux voisins, tandis que les bâtiments hauts de quatre étages sur rez-de-chaussée seront concentrés à l'intérieur du site.

Quels aspects de l'aménagement sont discutés en ce moment ?

Actuellement, nous travaillons en collaboration avec Oxalis sur la qualité et les usages que nous entendons développer dans l'espace public, pour donner du caractère au projet. En plus des logements, les rez-de-chaussée du site accueilleront des petits commerces et des locaux pour des associations.

Acau souhaite favoriser l'écologie et la vie sociale. Ces aspects sont-ils davantage pris en compte dans l'urbanisme d'aujourd'hui ?

Oui. Nous voulons créer des logements qui rapprochent les gens de la nature. Il s'agit là d'une volonté du bureau Acau, mais aussi d'une tendance générale. La Place Rigaud est un projet modéré qui correspond à un esprit urbain ouvert sur le quartier et la Commune.

DES POTAGERS PARTAGÉS



MICRO-TROTTOIR: AVIS DE CITOYEN CHÉNOIS

« Je me prononce plutôt pour. La Commune a besoin de nouveaux logements. Rendre la parcelle accessible au public est un aspect très positif. »

Thomas Freiburghaus
Personnel de salle

MICRO-TROTTOIR: AVIS DE CITOYENS CHÉNOIS

« Ce projet pour répondre à une demande inéluctable qui nécessite d'autres initiatives. Si on ne crée pas une ville de qualité, alors c'est encore mieux ! »

Emilie Pradon-aj
Assistante en pharmacie

« Ce projet est bon à condition que le bétonnage soit limité. Tout quartier a droit à son parc. »

Youssef Babouli
Employé dans la sécurité

« Au début, j'étais contre ce projet. Après réflexion, je l'estime nécessaire. Nous devons penser à nos enfants et nos petits-enfants. »

Georgette Girani
Infirmière retraitée

Ni barres d'immeubles ni villas de luxe

Marion Sobanek, conseillère municipale, partage son avis sur les atouts de la Place Rigaud.

Pourquoi l'Alternative soutient le projet Place Rigaud ?

Parce que la Commune a besoin de logements. Les négociations entre les différents partenaires ont abouti à un résultat assez agréable et à taille humaine. Ce plus important est l'engagement à mettre des quartiers communaux à la disposition des habitants. Nous avons la responsabilité d'offrir des espaces aux jeunes.

Des voix s'élevaient pour dire qu'il y a trop de constructions...

De villas, oui ! Ce qui contribue au malage du territoire. L'Etat et le privé sont tous gagnants de ce projet. En cas de refus, l'Etat

pourrait imposer un déclassement en zone 3 et faire pousser de grandes barres ou la promotion de luxueuses villas. A Genève, la population augmente et n'arrive pas à se loger. Les Genevois émigrent en France et deviennent pendulaires, ce qui amplifie les problèmes de circulation.

Les référendaires veulent transformer la parcelle en une ferme urbaine. Rêve ou réalité ?

La Commune devrait racheter la parcelle. C'est impossible compte tenu de nos finances. Le Conseil municipal a déjà voté la rénovation de la place du village. La première tranche seule coûte 21 millions. L'axe Frontenex et la rénovation du pont sont également prioritaires.



« La Place Rigaud apporte des solutions concrètes aux Chénois », estime Marion Sobanek, conseillère municipale à Chêne-Bougeries.

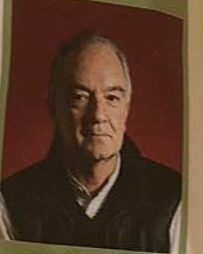
Qu'est-ce que ce projet apporte à la Commune ?

La Commune a déjà obtenu une priorité sur des arcades en rez-de-chaussée pour diverses associations. Elle pourrait aussi acheter un immeuble pour y créer un jardin d'enfants ou une crèche, qui manquent cruellement.

UN IMMEUBLE POUR LES SENIORS



Le soleil, allié de la Place Rigaud



Le projet privilégie les énergies renouvelables. Ingénieur chargé de son aménagement énergétique, Bruno Schmid expose la stratégie adoptée.

Avec ses énergies renouvelables et non fossiles, la Place Rigaud s'inscrit dans une démarche durable. « Nous avons établi un concept qui favorise l'énergie solaire, source principale et inépuisable », explique Bruno Schmid. Des panneaux thermiques et photovoltaïques seront installés. Les premiers servent à chauffer l'eau sanitaire et le bâtiment, tandis que les seconds produisent l'électricité. Pour compléter la production d'énergie thermique en hiver, des pompes à chaleur géothermiques, qui captent la chaleur souterraine, seront mises en place. « Nous évaluerons les énergies fossiles telles que le mazout et le gaz. »

La transition énergétique appelle cependant certains défis. « Les énergies renouvelables demandent des investissements plus importants, précise l'ingénieur. Elles sont aussi plus difficiles à stocker que les énergies fossiles. Déterminantes néanmoins pour les prochaines générations, leurs coûts seront amortis à moyen et long terme. »

2x OUI

Le projet de la Place Rigaud



- Logements accessibles à tous
- Commerces de proximité
- Espaces associatifs et communautaires
- Mobilité douce
- Préservation de l'écosystème

2x OUI

«Notre terrain n'est pas une zone agricole»

Un projet qui logera nos enfants



Six fois maire de Chêne-Bougeries, **François Grosjean** veut pouvoir vendre son bien pour y réaliser des logements destinés à tous les habitants de sa Commune.



«Maintenir un lien social entre les habitants constitue un réel atout pour Chêne-Bougeries», estime Alexandre de Senarclens, candidat au Conseil d'État 2018.

Pourquoi vendez-vous votre parcelle ? Avec mon frère, nous ne l'exploitons plus depuis 2012. À nos âges, nous n'avons plus la force de l'entretenir. Et puis, dans l'intérêt de notre famille, nous voulons régler des questions successorales.

Vous auriez pu la remettre à l'un de vos enfants ? Non. Contrairement à ce que les gens pensent, notre terrain n'est pas une zone agricole. L'exploitation n'y était que tolérée. C'est une zone villas. Il ne sera donc pas possible d'y retravailler la terre.

C'est pourtant l'intention des référendaires ? C'est une fausse bonne idée, mais ce n'est surtout pas possible légalement. De plus, les coûts d'achats et d'entretien d'un tel projet ne peuvent pas être assumés par le budget de la Commune. C'est l'ancien maire qui vous parle.

Et vous, où allez-vous vivre pendant la construction ? Nous nous sommes entendus avec Westpark. Le projet va se réaliser en deux phases. Durant la première, je vais pouvoir rester propriétaire de ma maison et continuer à y vivre.

Candidat au Conseil d'État et député, Alexandre de Senarclens est convaincu de l'importance du projet Place Rigaud pour la Commune.

L'avocat Alexandre de Senarclens connaît bien Chêne-Bougeries : il y est né en 1975. Candidat à l'élection au Conseil d'État 2018, il explique en quoi le projet Place Rigaud constitue une chance pour la Commune.

Entre loyers excessifs et offre insuffisante, la crise du logement est un réel problème à Genève. En quoi la Place Rigaud répond-elle aux besoins des habitants ?

La pénurie de logements est une réalité et nous devons toutes et tous faire un pas en avant pour l'affronter. La Place Rigaud est à l'image de ce qui est souhaitable et nécessaire pour notre Canton, en pleine croissance : un quartier de qualité pouvant accueillir de nombreux logements abordables. C'est un projet à taille humaine qui ne bascule pas dans l'excès et qui logera en priorité les familles et les enfants de la Commune.

Les nouvelles constructions s'accompagnent souvent de craintes en termes de mobilité. Le trafic ne sera-t-il pas surchargé ? Le projet s'inscrit dans une carte du territoire intelligemment faite, avec un accès de qualité aux transports publics : des arrêts de bus proches permettront de rejoindre rapidement le centre-ville. Demain, nos enfants n'auront plus la même vision de la mobilité et de l'utilisation de la voiture individuelle. Le projet, qui se trouve à proximité de la nouvelle liaison à mobilité douce la « Voie Verte » sur le tracé CEVA, permettra de se rendre rapidement au centre-ville et au-delà.

DÉS COMMERCES DE PROXIMITÉ



2x OUI

Un quartier épargné par le trafic



Antonio Hodgins, conseiller d'État, considère que la Place Rigaud répond au besoin de la population de se loger et au souhait des Chênois de rester dans leur Commune.

Responsable du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), Antonio Hodgins juge que la Place Rigaud répond aux objectifs urbanistiques du Canton. Il s'explique.

aux habitants de Chêne-Bougeries qui souhaitent rester dans leur Commune. Cela concerne notamment les jeunes et les familles.

Quelles ont été les demandes de votre département pour ce projet ?

Le projet est ancien et a fait l'objet de nombreuses discussions. La principale négociation menée par mon prédécesseur avec la Commune a porté sur des gabarits plus bas, en phase avec l'environnement de la Commune. Le Canton a accepté les demandes de cette dernière pour autant qu'elle réalise effectivement le projet.

Que peut apporter le projet Place Rigaud à la Commune et au Canton ?

Ce projet offre quelque 270 logements de tout type. Ceux-ci répondent au besoin de la population de se loger, y compris

ainsi que les aménagements extérieurs tiendront compte de l'importante végétation existante, qui sera en grande partie maintenue. Ce secteur comprend des arbres de haute taille. C'est eux qui donneront du caractère à ce futur quartier.

Dans le futur, peut-on s'attendre à voir se construire davantage de « quartiers » similaires à la Place Rigaud ?

Oui, nous souhaitons développer des quartiers de logements accessibles, offrant une large place aux espaces publics et à la verdure, où la mixité est une réalité.

La Commune de Chêne-Bougeries subit-elle une surdensification ?

Les chiffres de construction de logements sur les dix dernières années montrent que non. Six cent quatre-vingts logements à Chêne-Bougeries contre 1300 à Vernier, 1500 à Carouge ou 4500 en ville de Genève ! Le ressenti d'une surdensification ne doit pas prendre le dessus sur des faits objectifs, notamment celui du besoin des habitants de ce Canton de trouver un logement de qualité et abordable. Cela dit, je comprends que tout changement entraîne des peurs et des résistances. C'est pourquoi dans ce projet, comme dans d'autres, j'ai à cœur de collaborer avec les Communes qui représentent la proximité.

Responsable et respectueux



Flavio Borda d'Agua est conseiller municipal à Chêne-Bougeries et historien. Il croit en l'importance de la Place Rigaud pour résoudre les défis de la Commune :

« Ce projet est raisonnable, tout d'abord, car il prévoit la construction de logements de bas gabarit sur la parcelle. Cette dernière a été pensée comme un espace de rencontre avec une projection de lieux de vie et de commerces de proximité dont tout le quartier a besoin et tirera

profit. Ce projet est responsable, ensuite, car une partie sera rendue à la nature. Oui, car la renaturation du nant du Moulanaïsa préservera et développera une zone de biodiversité, didactique, pour l'ensemble de la Commune.

Responsable encore, car le projet tient compte des étapes de la vie et du vivre-ensemble. Bien plus qu'un projet immobilier certes, il s'inscrit dans une logique intergénérationnelle profitant à tout un chacun.

Responsable, enfin, car il est important de loger les enfants de la Commune, ainsi que les Chênois qui souhaitent rester dans la municipalité où ils ont élu domicile. Le projet Place Rigaud veut développer un véritable lieu de vie pour l'ensemble du quartier et de la population, imaginé de manière raisonnable, responsable et respectueuse. Raison pour laquelle nous invitons toute la population à le soutenir et à voter 2 fois OUI. »

DES APPARTEMENTS DE 4 PIÈCES À 1760.-



La Place Rigaud en quelques chiffres clés

268

logements pour les habitants de la Commune

4

grands jardins potagers

420

places de vélos

1760.-

loyer d'un appartement de 4 pièces

75%

de surface non bâtie

0.-

dépensé par la collectivité pour la construction

100%

d'énergies renouvelables et non fossiles

4

étages maximum

2000 m²

dédiés aux seniors

ATTENTION AUX RUMEURS!

« Ce projet accentuera la surdensification de la Commune »

FAUX

Contrairement aux grandes réalisations récentes qui ont vu le jour dans la Commune, la Place Rigaud se distingue par une densité modérée. Avec des petits immeubles de 2 à 4 étages sur rez-de-chaussée, le projet offre en plus une grande quantité d'espaces verts.

« Le futur quartier accueillera une vie communautaire »

VRAI

Le lien social est au cœur du développement de la Place Rigaud. La société chargée du projet, Westpark, s'est engagée vis-à-vis de la Commune à offrir des surfaces d'activités en rez-de-chaussée. Ces espaces abriteront des services communautaires et des associations, encore à définir. Par ailleurs, une motion pour garantir des locaux en suffisance répondant aux besoins de la Commune a été approuvée à l'unanimité par le Conseil municipal de Chêne-Bougeries.

« L'une des dernières parcelles agricoles de la Commune »

FAUX

La parcelle est en zone villas. Elle appartient à la famille Grosjean, qui y réside mais qui n'y exploite plus aucune culture maraîchère depuis des années. L'implantation d'une ferme urbaine ne peut pas être imposée aux propriétaires. En 2011, l'État de Genève a désigné cette parcelle pour la création de logements

VOTEZ 2X OUI POUR UN NOUVEL ESPACE DE VIE À RIGAUD-MONTAGNE

1

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la Commune de Chêne-Bougeries, du 6 avril 2017 préavisant favorablement le projet de modification des limites de zones (MZ), plan No 29'851-511 sur le territoire de la Commune de Chêne-Bougeries (Création d'une zone de développement 4A et d'une zone bois et forêts), à la route Jean-Jacques Rigaud ?



OUI



NON

2

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la Commune de Chêne-Bougeries, du 6 avril 2017 préavisant favorablement le projet de plan localisé de quartier No 29'845-511 (Chêne-Bougeries/route Jean-Jacques Rigaud) ?



OUI



NON

IMPACT MINIME SUR LES FINANCES



UN PROJET QUI NE PUISE PAS DANS LES CAISSES !