

COMMUNE DE THÔNEX

Plan Directeur Communal

Stratégie d'évolution de la zone 5



VIII. STRATEGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5

version du 22.03.2019



*Immeuble d'habitation à Fribourg -
O815 Architekten, 2013
Crédit photographique : H. Schaerer*

La zone 5 (villas) représente 70% des zones constructibles à Thônex. Le Plan directeur cantonal et la fiche A04 identifient ces périmètres avec une densité faible ; l'indice d'utilisation du sol (IUS) peut varier de 0.25 à 0.6 sous certaines conditions.

La modification, en 2013, de l'article 59, alinéa 4 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), permettant d'augmenter sensiblement l'indice de densité en zone 5, a impulsé une dynamique de densification soutenue sans que les conditions d'équipement et de qualité de l'aménagement ne soient cadrées.

La commune s'inquiète de longue date des dérives engendrées et a fait réaliser en 2002 puis en 2013 une étude pour se doter d'une politique claire en la matière. L'Etat de Genève, confronté à la même problématique sur tout le territoire cantonal, a fait établir un guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone intitulé « Les nouveaux quartiers-jardins du XXIe siècle », publié et diffusé en juin 2017.

Le PDCn, la directive pour l'élaboration des PDCom de 2e génération et le guide de densification introduisent pour les communes la nécessité d'établir une stratégie de densification de la zone 5.

Ainsi, ce chapitre clarifie les règles du jeu et le cadre pour l'évolution, à l'initiative des propriétaires fonciers, de ces zones résidentielles. De plus, il vise à préciser les conditions et principes applicables pour une densification de qualité des quartiers du point de vue architectural, environnemental, énergétique, paysager, des espaces publics, de la vie de quartier et de la mobilité.



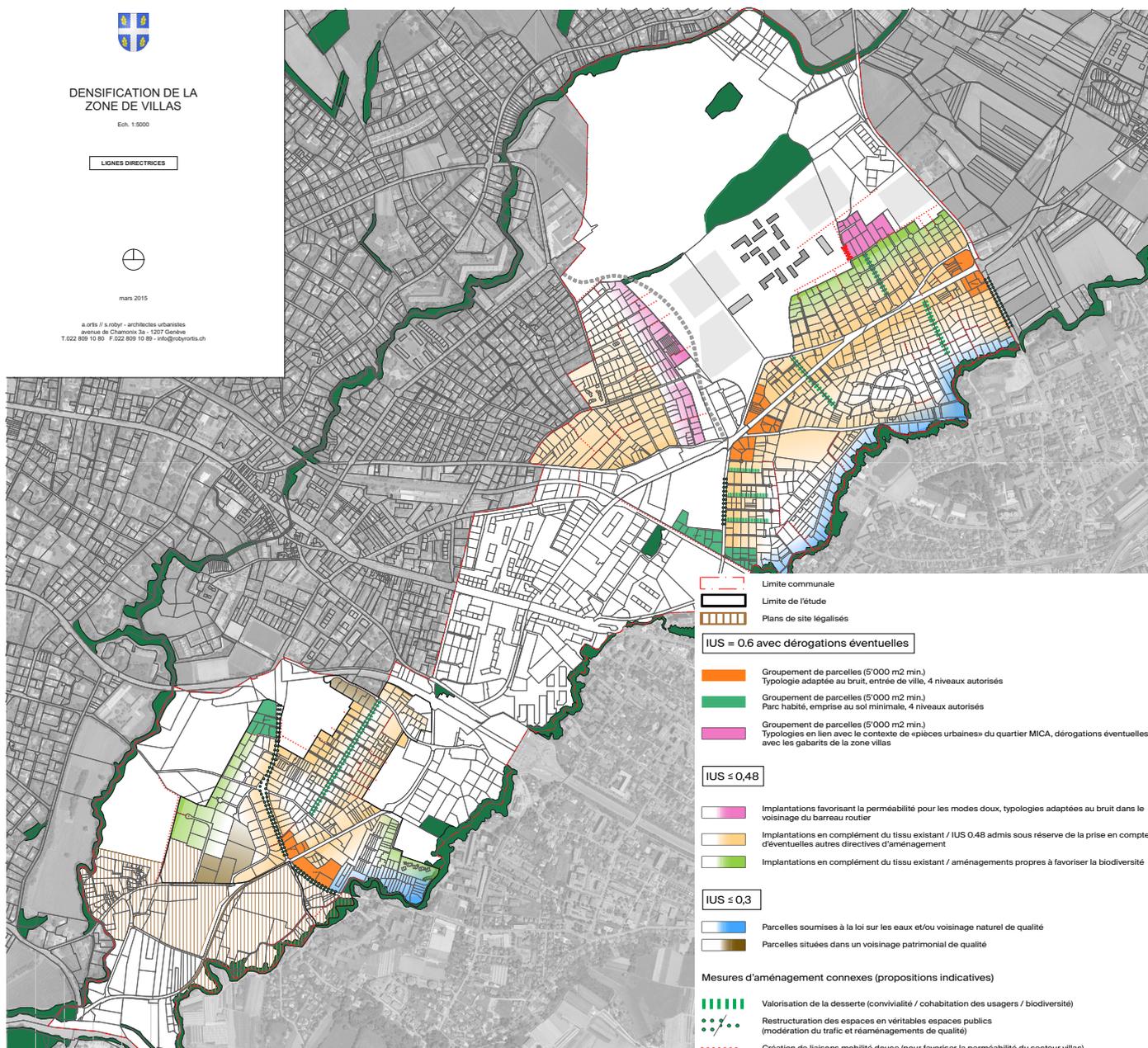
*33 logements participatifs à Hambourg -
LAN (Local Architecture Network), 2016
Crédit photographique : J. Lanoo*

CADRE DE LA DENSIFICATION EN ZONE 5

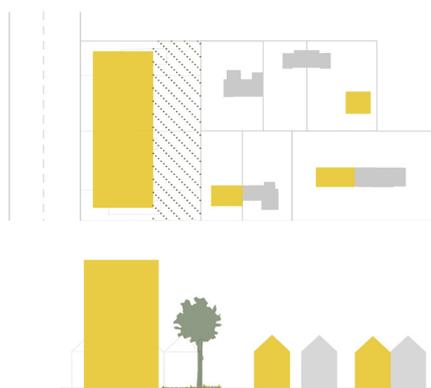
Les quartiers de villas à Thônex connaissent une forme de mitage suite à la modification de la LCI. Ainsi, la commune voit la multiplication des projets de villas groupées qui posent des problèmes de cohérence, d'organisation et d'équipements. L'absence de plan d'ensemble ne donne pas de cadre à cette évolution urbaine.

L'étude sur la zone villas menée en 2002 et mise à jour en 2013 par le bureau Ortis/Roby fait apparaître un tissu pavillonnaire hétérogène avec des IUS, une ancienneté et des typologies du bâti variés. La carte des lignes directrices ci-dessous identifie les secteurs pertinents pour une variation des densités, sur la base des enjeux territoriaux liés au contexte urbain, environnemental et de la proximité aux grands axes et des équipements et activités.

Le contenu de cette étude sert de base au présent chapitre.



Densifier dans le cadre d'une vision à long terme



Les projets réalisés aujourd'hui ne doivent pas péjorer l'avenir des quartiers. L'augmentation de la densité, avec des IUS supérieurs à 0.3 jusqu'à 0.6, doit être admise selon des règles d'aménagement qui participent à la cohérence du territoire dans son ensemble. Les nouvelles densités autorisées par la loi ne doivent pas avoir pour effet de bloquer une évolution durable de la zone 5 et de réduire la qualité de ces dernières. Le rôle de la Commune est de préciser l'organisation des densités admissibles selon le contexte territorial :

Densité élevée

Par leur situation - proximité de quartiers en mutation, localisation à proximité d'espaces publics majeurs, présence d'équipements publics ou nuisances localisées - certains secteurs sont pertinents pour une densité plus élevée avec un IUS supérieur à 0.5 admis selon l'art. 59, al. 4, let. b de la LCI. Ces mutations portées à l'initiative des propriétaires fonciers exigent toutefois une stratégie collective de la part de ces derniers. En l'absence de vision d'ensemble, aucune évolution du secteur ne pourra être admise. Il s'agit d'optimiser l'occupation du sol en engageant un processus de projet qui consiste à :

- ▶ Identifier les acteurs en présence, leur logique d'action et les projets communs potentiels ;
- ▶ Initier des regroupements de parcelles (5'000 m² minimum) afin de pouvoir augmenter la densité ;
- ▶ Utiliser les possibilités offertes par la loi pour diversifier les formes bâties et répondre aux enjeux du secteur, tout en constituant des réserves foncières pour l'avenir : établissement de Plans directeurs de quartier ou Plans localisés de quartier permettant de déroger aux gabarits de la zone 5 tout en maintenant les densités maximales autorisées.

Cette démarche s'applique aux secteurs (en orange) repérés selon les enjeux et objectifs décrits dans la partie *Stratégies localisées en zone 5* (p. 194 et suivantes), mais aussi à tout autre secteur selon les opportunités et les motivations des propriétaires ; elle constitue un excellent moyen de concilier qualité de l'habitat et aménagement à long terme.

Densité modérée

Pour ces secteurs, une densité intermédiaire avec un IUS s'élevant jusqu'à 0.48 (au sens de l'art. 59, al. 4, let. a de la LCI) peut être admise lorsque le projet de construction intègre les principes d'organisation de la trame urbaine et paysagère précisés ci-après - pages 188, 189 et 190 - et s'inscrit dans le quartier selon les objectifs d'aménagement détaillés dès la page 194.

Densité faible

Les parcelles (en vert) à proximité directe du Foron et de la Seymaz sont soumises à la loi sur les eaux (LEaux) qui prescrit une distance minimale au cours d'eau pour les constructions. Ces surfaces inconstructibles sont favorables aux fonctions biologiques, aux qualités de la ripisylve et aux cheminements piétons. Afin de renforcer le caractère de ces espaces, une densité faible - IUS maximum de 0.3 (art. 59, al. 1, let. b de la LCI) - s'applique le long des cours d'eau. Une telle densité s'applique aussi aux parcelles identifiées pour des enjeux liés au patrimoine bâti et paysager (en jaune) : hameaux et bâtiments historiques et arborisation importante. Au hameau de Villette, un voisinage patrimonial de qualité a été identifié à travers un plan de site. Pour ces secteurs, les espaces libres et la valorisation du patrimoine arboré sont privilégiés.

Organiser la trame urbaine et paysagère

Afin de garantir les qualités urbaines en zone 5 et l'inscription des projets dans l'harmonie et le caractère du quartier, la Commune de Thônex accompagne la densification par l'organisation de la trame urbaine ; cinq principes sont poursuivis :

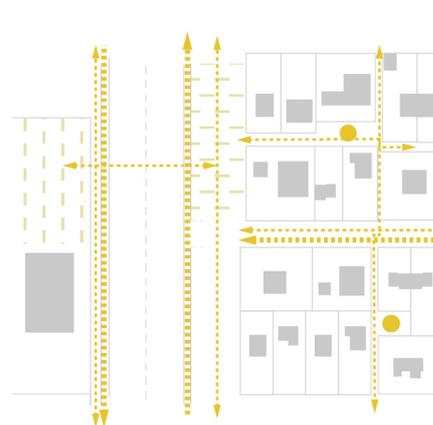
ROLE DE LA COMMUNE

La concrétisation des deux premiers principes est assurée par la Commune en tant que porteur de projet :

Prévoir les équipements de quartier et espaces collectifs ●

Il s'avère essentiel de planifier les espaces de tri (écopoints) afin d'accompagner l'augmentation du nombre d'habitants. En ce sens, l'emplacement, le dimensionnement et le fonctionnement de l'espace de récupération du quartier doit être défini en concertation avec les propriétaires lorsque celui-ci est prévu sur fonds privé.

Il s'agit aussi d'aménager les lieux propices à la vie collective. Les espaces publics dans les quartiers de villas, tels que des placettes (bancs, poubelles, arbres, ...), renforcent les usages au sein des quartiers.



Mettre en place des parcours de mobilités douces ••↔••

La zone 5, aujourd'hui très cloisonnée, est parcourue par un réseau de mobilité douce qu'il s'agit de renforcer en parallèle de l'évolution des quartiers afin d'obtenir un maillage fin et continu de cheminements. Les axes reliant les équipements et les centralités de quartier, ainsi que le rabattement vers les arrêts de transports publics sont privilégiés. Différents outils légaux sont à disposition de la Commune pour réaliser un tronçon dédié à la mobilité douce :

- ▶ **Inscription d'une servitude**
- ▶ **Cession au domaine public**
- ▶ **Adoption d'un Plan localisé de chemin piéton (PLCP)**



La réalisation des nouveaux tronçons s'accompagne d'un aménagement participant à sa qualité, son confort et sa lisibilité : lumières, revêtement, trottoirs, arborisation, ... Les requérants prennent en compte dans les projets les parcours de mobilité douce identifiés sur la carte « Cadre de la densification en zone 5 » ainsi que dans le Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP), les deux documents étant liants.

Garantir l'espace minimal des cours d'eau ~

Les nouveaux projets devront garantir l'espace minimal des cours d'eau afin de pérenniser la qualité paysagère et environnementale des cordons boisés. Il s'agit d'appliquer systématiquement la loi sur les eaux et les périmètres inconstructibles définis en la matière.

ROLE DES REQUERANTS

Les deux principes suivants, liés à la qualité des aménagements, sont pris en compte dans les projets de constructions. La Commune s'assure que ceux-ci sont appliqués à la parcelle, respectivement au groupe de parcelle, à l'appui notamment de la carte « Cadre de la densification en zone 5 ». Les principes s'appliquent aux projets en tant que conditions à la dérogation de densité au sens de l'article 59 alinéa 4 LCI.



Veiller au traitement des seuils entre espace public et privé

La qualité du réseau viaire peut être renforcée en assurant des liens et une continuité entre la rue et les espaces privés d'habitation. L'aménagement de ces interfaces doit apporter une perméabilité visuelle et de la qualité pour l'ensemble du quartier en évitant le cloisonnement de l'espace public. Les murs, palissades et haies hautes ne seront pas admis. Les projets favoriseront les haies arbustives basses, les jardins de rues et les clôtures perméables.

L'intégration du stationnement devra être traité avec soin afin d'éviter un caractère visuel trop routier. Les possibilités de regroupement doivent être évaluées selon la taille des projets, notamment dans le cadre de regroupement parcellaire et de plan localisé de quartier.

Renforcer le maillage vert



Avenues paysagères : entités paysagères structurantes

La qualité du paysage et des espaces publics en zone 5 est due principalement au patrimoine arboré du domaine privé. Les projets de constructions s'attacheront à pérenniser et renforcer l'arborisation et les haies vives présentes le long de la trame viaire structurante, considérée comme des avenues paysagères à conforter, notamment sur la base des tracés IVS. Sur ces axes, le patrimoine arboré existant sera préservé, alors qu'il sera constitué aux endroits identifiés.

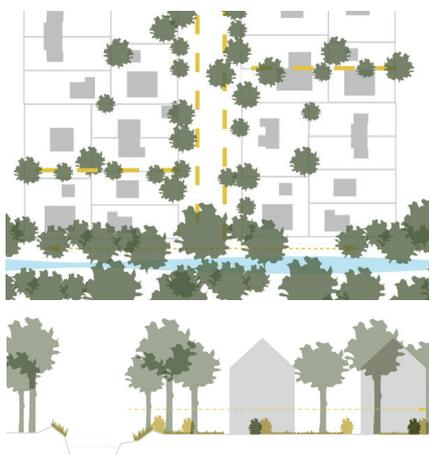
Franges urbaines

Les parcelles bâties en frange des zones urbanisées, donnant sur des espaces agricoles ou végétalisés d'importance, doivent prévoir le traitement de la limite avec ces derniers. Il s'agit d'organiser une transition entre les espaces ruraux ou verts et le milieu urbain.

Cordons boisés des cours d'eau

Les berges des cours d'eau sont des milieux naturels et des réservoirs de biodiversité significatifs dans un contexte urbain ; les nouveaux projets situés à proximité des cours d'eau favoriseront l'épaisseur des cordons boisés en réservant des espaces végétalisés suffisants.

La création de parcours le long du Foron doit être poursuivie au gré des opportunités. La création de servitudes de passage doit être étudiée au cas par cas en prenant en compte le risque de crues, le potentiel de renaturation des berges et la présence ou non d'un cheminement sur la rive gauche. Cette pesée des intérêts doit être effectuée au regard de l'amélioration apportée au réseau général de mobilité douce.



Valeur écologique et paysagère des haies et clôtures

La zone 5 à Thônex doit favoriser les continuités biologiques entre la forêt de Belle-Ideé et le cordon boisé du Foron, ainsi qu'entre l'espace agricole de Mapraz et celui de Villette. Les jardins privés et leur aménagement sont en ce sens des maillons essentiels du réseau des milieux naturels. Il s'agit d'inciter les propriétaires à préserver le patrimoine arboré structurant et à remplacer les haies de thuyas ou les palissades par des haies arbustives indigènes et des clôtures perméables à la petite faune pour améliorer la qualité paysagère et écologique des quartiers ; ces mesures s'appliquent au cas par cas pour l'ensemble de la zone 5. La mise en place d'une charte des jardins permettrait de cadrer cette mesure incitative (c.f. chapitre *V Nature, sites et paysages*).

Parcelles à enjeu paysager

Deux grands périmètres, situés sur le Plateau de Bel-Air, comportent un fort enjeu paysager avec la présence d'un verger et d'un patrimoine arboré important. L'évolution de ces parcelles, éventuellement à travers l'outil du PLQ, doit faire l'objet d'une attention particulière en regard de leur valeur paysagère et environnementale ; elles représentent notamment un potentiel intéressant pour un espace vert de quartier.

Stratégie énergétique : assurer un approvisionnement énergétique durable et cohérent avec le périmètre élargi

Pour la politique énergétique, la densification urbaine est une opportunité pour bénéficier de synergies entre l'approvisionnement énergétique des nouvelles constructions et des bâtiments existants. Les nouvelles constructions, présentant de faibles besoins énergétiques, peuvent en général être approvisionnées par des sources d'énergies renouvelables. Dans certains cas, la mise en place d'un approvisionnement renouvelable permet de l'étendre à une partie ou à l'ensemble du quartier existant afin de faire bénéficier un périmètre plus large de la transition énergétique. En cas de proximité d'un réseau thermique, il convient d'étudier les possibilités de raccordement.

DEMARCHES PARTICIPATIVES EN ZONE 5**Initier une participation sur mesure avec les habitants concernés**

Les démarches participatives permettent d'associer les propriétaires en tant qu'opérateurs du processus de transformation des quartiers de villas. La participation prend trois formes distinctes selon le moment et l'avancée des projets :

- ▶ **Exposer en amont les enjeux du développement qualitatif pour la zone 5 ; le cadre de la densification et les attentes communales en la matière sont explicités pour les propriétaires concernés.**
- ▶ **Recueillir les besoins, attentes et visions des propriétaires afin de saisir les opportunités de mutations et les possibilités de regroupements parcellaires.**
- ▶ **Pour les secteurs à forts enjeux où de plus fortes densités sont admissibles, il s'agit d'élaborer des solutions communes avec les propriétaires concernés pour une évolution maîtrisée à long terme.**

Mesures d'aménagement associées

8A Cadre de la densification en zone 5

8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5

Cadre de la densification en zone 5

Principe d'application de l'article 59 alinéas 1 et 4 LCI pour Thônex

Densité élevée
pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)
IUS ≥ 0.5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
Planification localisée ou image directrice
Groupement de parcelles
Diversification des formes bâties
Réserve foncière

Densité modérée
dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité
(c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
Cohérence des projets avec le site à garantir
Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Densité faible
pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI
(c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
Valorisation de la ripisylve
Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
Maintien d'espaces libres de construction
Patrimoine arboré à préserver

voir : page 187 - *Densifier dans le cadre d'une vision à long terme*
page 197 et suivantes - *Stratégies localisées en zone 5*

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

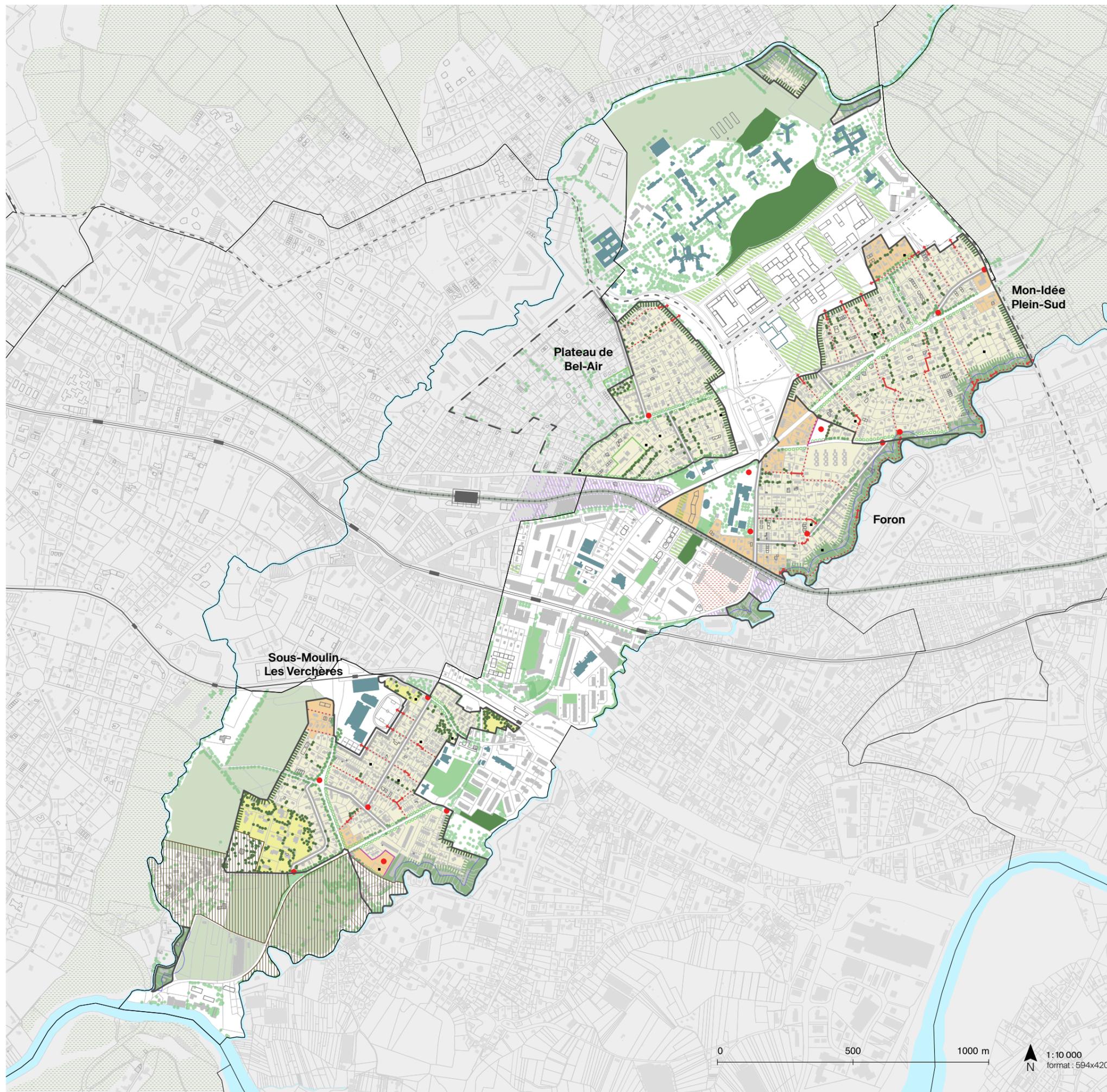
- Lieu porteur de la vie de quartier**
Equipement de proximité (écopoints)
Espace public de proximité
- Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDCP)**
Inscription de servitudes / cession
Aménagement de nouveaux tronçons
- Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**
- Traitement des seuils**
Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
Voisinage d'équipements publics / activités
- Maillage vert**
Avenue paysagère
Patrimoine arboré à préserver / à constituer

Conditions dispositives

- Frange urbaine
Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Epaisseur des cordons boisés
- Patrimoine arboré structurant à préserver
- Parcelle à enjeux paysager

voir : pages 188-190 - *Organiser la trame urbaine et paysagère*

- Parcelle communale en zone 5
- Parcelle non bâtie
- Espace agricole / parc / forêt
- Equipement public
- Plan de site
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte



Cadre de la densification en zone 5

8A

Contexte

Le potentiel à bâtir en zone 5 est conséquent à Thônex et le développement de ses quartiers résidentiels doit être accompagné en assurant la qualité des projets. La stratégie énoncée ainsi que les mesures qui l'accompagnent ont pour but de maintenir la cohérence des quartiers et du cadre de vie avec des projets qui répondent aux orientations données. Les principes d'aménagement définis à l'échelle des quartiers doivent être intégrés dans les projets concernés. Des secteurs stratégiques sont identifiés selon les enjeux spécifiques du site et accueillent de plus fortes densités.

Objectifs

- ▶ Diversifier les densités selon le contexte territorial
- ▶ Veiller à la qualité des projets de nouveaux logements pour un aménagement cohérent de la zone 5

Mesures

- 1. Préavis favorablement (voire promouvoir) des densités supérieures à un IUS de 0.3 au sens de l'article 59 alinéa 4 LCI selon le cadre de la densification établi dans le PDCOM et les secteurs identifiés sur la carte « cadre de la densification en zone 5 »**
- 2. Aménager les lieux et équipements publics propices à la vie de quartier**
 - Prévoir les lieux pour la collecte des déchets, sur domaine privé notamment
 - Aménager le réseau viaire et les lieux de déassement ; les rendre conviviaux
- 3. Créer un maillage piétonnier continu**
 - Inscription de servitudes de passage au moment des requêtes en autorisation de construire
 - Cession au domaine public des axes majeurs de la trame viaire
 - Mise en place et adoption de plans localisés de chemin piédestre (PLCP)
- 4. Assurer l'espace minimal des cours d'eau et rendre accessible les berges**
 - Renforcer la présence des cordons boisés du Foron
 - Inscrire des servitudes de passage au moment des autorisations de construire
 - Aménager des cheminements
- 5. Instruire les autorisations de construire sur la base des principes de qualité énoncés dans le PDCOM et la cohérence du projet avec l'image directrice du quartier**

Conditions impératives :

 - Garantir un traitement qualitatif des seuils entre espaces publics et privés : perméabilités visuelles des aménagements en limite de parcelle, place du stationnement et aménagements paysagers
 - Assurer la constitution d'avenues paysagères : patrimoine arboré à préserver ou à compléter

Conditions dispositives :

 - Evaluer la qualité des aménagements paysagers (arborisation, haies vives, ...) prévus par les projets situés en frange urbaine (transition) et à proximité des cordons boisés (épaisseur)
 - Evaluer la qualité paysagère et écologique des projets à la parcelle : implantation du bâti, stationnement, arborisation, haies vives, clôtures, perméabilités pour la faune

Apprécier la qualité des projets à l'appui des outils proposés par le guide de densification de la zone villa : formulaire de demande d'application de la dérogation de densité, indice de verdure, grille d'analyse mobilité (DGT)
- 6. Vérifier la cohérence de l'approvisionnement énergétique avec le périmètre élargi**
 - Vérifier la possibilité de créer des synergies entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants dans le but d'assurer un approvisionnement énergétique renouvelable
 - En cas de proximité d'un réseau thermique, étudier les possibilités de raccordement
- 7. Organiser des démarches participatives ad hoc selon les secteurs et les opportunités de projets**
 - Informer sur les conditions de la densification en zone 5
 - Consulter les propriétaires pour saisir les opportunités de projets
 - Etablir une concertation avec les propriétaires pour les secteurs à forts enjeux

	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	réglée	en cours	informations préalables
Mesure 1	●	●	●			●
Mesure 2	●	●	●		●	
Mesure 3	●	●	●		●	
Mesure 4	●	●	●		●	
Mesure 5	●	●	●			●
Mesure 6	●	●	●			●
Mesure 7	●	●	●			●

	Responsable	Coordination		
		Canton (Service(s))	Commune(s)	Autre(s) organisation(s)
Mesure 1	Commune	DT - OU / OAC		Propriétaires
Mesure 2	Commune			Propriétaires
Mesure 3	Commune			Propriétaires
Mesure 4	Commune	DT - OU / OCAN		Propriétaires
Mesure 5	Commune	DT - OU / OAC / OCAN DI - OCT		Propriétaires
Mesure 6	Commune	DT - OCEN		Propriétaires
Mesure 7	Commune			Propriétaires

Financement

Commune et requérants de l'autorisation de construire

Références

Fiche de mesures PDCom – 8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5

Fiche de mesures PDCn – A04 Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève

STRATÉGIES LOCALISÉES EN ZONE 5

La commune est constituée de 4 grands quartiers de villas à l'intérieur desquels des périmètres (ensembles de parcelles) sont mis en évidence, car ils comportent des enjeux spécifiques d'aménagement en lien avec les principes définis dans la partie précédente *cadre de la densification en zone 5*.

Les orientations d'aménagement précisées à une échelle plus fine permettent d'évaluer les projets de constructions sur la base des principes. A l'inverse, les requérants auront pris connaissance au préalable des enjeux et orientations qui concernent le site de projet.

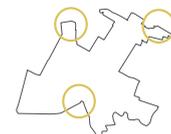
L'instruction des requêtes en autorisation de construire se fonde sur les préconisations et principes de cadrage de chaque quartier. Une augmentation de la densité est possible à condition de remplir les exigences en matière de qualité des aménagements.

Les quatre secteurs sont détaillés ci-après :

<i>I. Quartier de Sous-Moulin - Les Verchères</i>	<i>pp. 195-200</i>
<i>II. Quartier du Plateau de Bel-Air</i>	<i>pp. 202-206</i>
<i>III. Quartier de Mon-Idee - Plein-Sud</i>	<i>pp. 208-212</i>
<i>IV. Quartier du Foron</i>	<i>pp. 214-218</i>

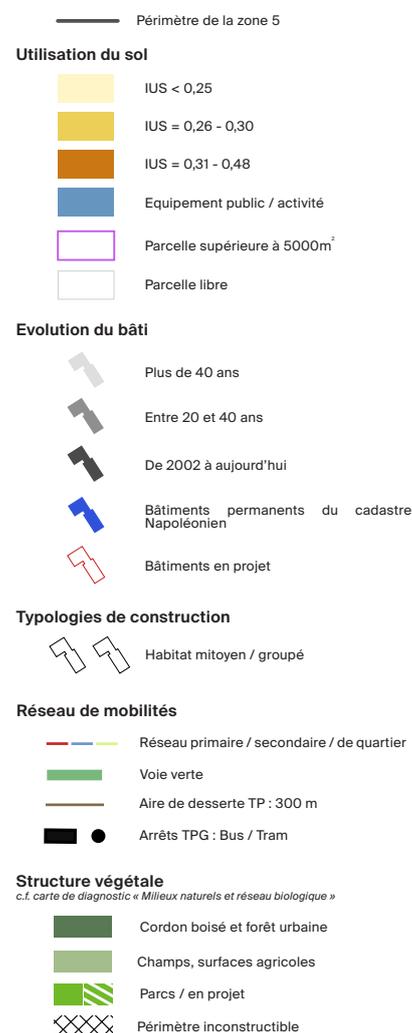
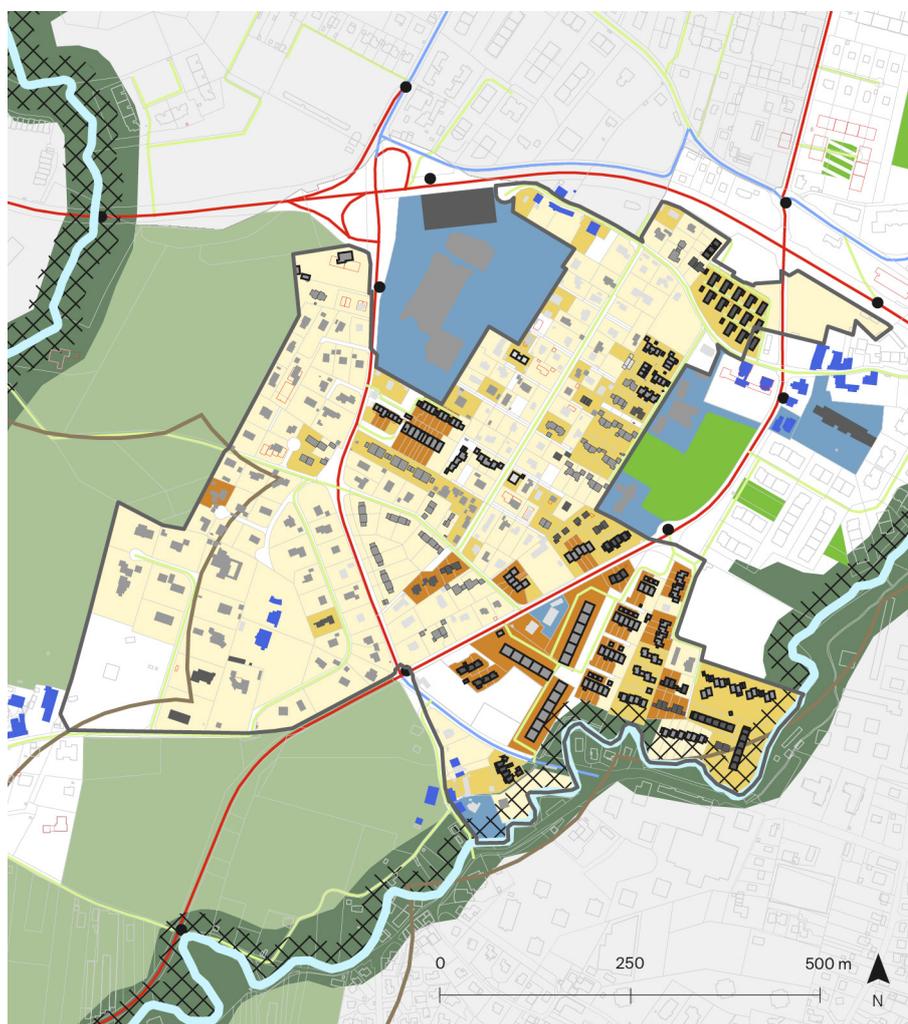


I. Quartier de Sous-Moulin – Les Verchères



CONSTATS ET ENJEUX

- ▶ Patrimoine bâti ancien à Villette et au chemin du Bois-des-Arts
- ▶ Typologies groupées et mitoyennes à partir des années 1980 : morcellement parcellaire
- ▶ Grandes parcelles de plus de 2'500m² à proximité de Villette
- ▶ Centre sportif comme pôle d'attraction à l'échelle régionale
- ▶ Proximité d'équipements publics (Mairie et école du Bois-des-Arts)
- ▶ Route de Sous-Moulin et avenue de Thônex : trafic routier, nuisances sonores et effet de coupure important
- ▶ Réseau dense de cheminements, souvent en impasse
- ▶ Avenue des Verchères comme axe structurant
- ▶ Rte de Sous-Moulin et ch. du Bois-des-Arts (tracé IVS) : axes paysagers
- ▶ Pénétrante de verdure de Villette-Fossard : proximité de surfaces agricoles et cordons boisés du Foron et de la Seymaz
- ▶ Position d'entrée de ville pour le secteur en face du centre sportif : forte présence des infrastructures routières et du pôle de transbordement entre les lignes TP et le P+R



OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT | SOUS-MOULIN - LES VERCHÈRES

A. Organiser les limites avec le centre sportif et décroisonner le site avec la création de liaisons de mobilité douce

Le centre sportif est un lieu majeur avec des aires de délasserment ouvertes à tous (fitness urbain, terrain de pétanque, restaurant, ...) et une connexion directe aux arrêts de bus. Il n'entretient cependant que peu de liens avec les quartiers voisins. Une attention particulière doit être portée sur les liaisons de mobilité douce à aménager lors de projets de constructions en frange du site. Les projets traiteront aussi la limite avec le centre sportif en excluant les murs et cloisons pour favoriser les haies vives et la plantation d'arbres.



Avenue des Verchères : espace public structurant

B. Conforter les avenues Suisse et des Verchères comme axes structurants de quartier : traitement des seuils

L'avenue des Verchères, par ses dimensions, est un espace public offrant une longue perspective qui structure le quartier. Un lien entre la rue et le domaine privé existe avec des haies et clôtures proposant régulièrement des perméabilités visuelles. Les projets situés en bordure de voie publique ne doivent pas cloisonner l'espace public avec des murs ou palissades : les haies basses, une arborisation en limite de parcelle et les jardins de rue seront favorisés.

C. Maintenir et conforter l'identité paysagère du chemin du Bois-des-Arts, de la route de Sous-Moulin et de l'avenue de Thônex

Le chemin du Bois-des-Arts relie deux entités patrimoniales et historiques : le Vieux-Thônex et, à l'ouest, le hameau constitué de bâtiments permanents du cadastre napoléonien (XIXe siècle). Cet axe historique est reconnu comme tracé IVS avec une qualité paysagère significative. Les projets le long de cet axe prévoieront une arborisation en limite de parcelle.

La route de Sous-Moulin est bordée par un patrimoine arboré significatif sur domaine privé. Cette entité forme une voute marquant l'identité végétale du lieu. Les projets développés aux abords de cet axe maintiendront son caractère paysager et le renforceront. Ce dernier est aussi un support pour les continuités biologiques entre les milieux naturels en bordure de quartier : espaces agricoles de Mapraz et Villette.

L'avenue de Thônex, intégrée au réseau primaire, ne constitue pas un espace public agréable avec de fortes nuisances sonores, des trottoirs étroits et un effet de cloisonnement lié à la présence de murs et haies monospécifiques. Les projets développés le long de cette axe favoriseront une arborisation et les haies vives en limite de parcelle pour renforcer le caractère paysager de l'axe.



Patrimoine arboré le long de la route de Sous-Moulin (haut) et du chemin du Bois-des-Arts (bas)

**D. Aménager une transition avec l'espace agricole de Mapraz**

Les projets situés à la frange ouest donnant sur l'espace agricole de Mapraz proposeront des aménagements extérieurs offrant une transition paysagère entre l'espace privé et public ; les murs et cloisons ne seront pas admis.

E. Secteurs à enjeux d'aménagement : marquer les entrées de quartier

Les secteurs situés en face du centre sportif de Sous-Moulin et à l'angle de l'avenue de Thônex - route de Sous-Moulin sont aux portes de la commune, ils occupent une position stratégique.

Les parcelles au droit du centre sportif rencontrent plusieurs enjeux d'importance auxquels les projets de construction apporteront des réponses adéquates. Les projets s'attacheront à conférer au site une vocation plus urbaine et favoriseront des formes urbaines et une architecture en réponse à :

- ▶ la position privilégiée en front des équipements sportifs
- ▶ la proximité directe aux arrêts de transports publics de la route Blanche
- ▶ aux fortes nuisances sonores du trafic routier du réseau primaire proche
- ▶ la constitution d'une transition avec l'espace agricole
- ▶ une réserve pour des traversées piétonnes vers l'espace agricole

Les parcelles s'articulant autour du carrefour de l'avenue de Thônex et de la route de Sous-Moulin nécessitent une approche spécifique puisque celles-ci représentent le premier site bâti de la commune lorsque l'on vient de la plaine agricole de Villette (pont de Sierne) ou de la douane de Foossard (Gaillard). Les projets de construction privilégieront un front bâti sur l'espace public afin de :

- ▶ pallier aux nuisances sonores du trafic routier du réseau primaire proche
- ▶ réserver des espaces de tranquillité en retrait des axes de circulation
- ▶ signifier l'entrée sud de la commune

Les deux parcelles communales non bâties à proximité de la douane de Foossard représentent un potentiel pour une densité élevée, l'intégration d'équipements de quartier et la constitution d'espaces publics ouverts sur le quartier.



Formes urbaines admissibles pour une densification en face du centre sportif (gauche) et à l'angle av. de Thônex - rte de Sous-Moulin (droite)

Mesures d'aménagement associées

- 8A Cadre de la densification en zone 5
- 8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5 - Sous-Moulin / Les Verchères

Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5

8B

QUARTIER DE SOUS-MOULIN - LES VERCHÈRES

Mesures*A. Voisinage du centre sportif de Sous-Moulin***Inscrire des servitudes de passage lors des projets de construction en limite du centre sportif****Veiller à l'aménagement d'une transition végétale dans les projets situés en bordure du centre sportif***B. Axes structurants de quartier : traitements des seuils de l'avenue Suisse et des Verchères***Garantir des perméabilités visuelles entre l'avenue et le domaine privé***C. Patrimoine paysager du chemin du Bois-des-Arts, de la route de Sous-Moulin et de l'avenue de Thônex***Pérenniser et renforcer le patrimoine arboré de ces «avenues paysagères» en favorisant les haies vives et la plantation d'arbres en limite de parcelle***D. Transition avec l'espace agricole de Mapraz***Traiter les limites de parcelles de la frange ouest de façon à former une transition végétale***E. Secteurs à enjeux d'aménagement : entrées de quartier à la route de Sous-Moulin et à l'avenue de Thônex***Conditionner la densification par la mise en oeuvre d'une démarche de projet avec les propriétaires**

- Etudier la faisabilité d'un regroupement parcellaire (minimum 5'000 m²) pour augmenter l'IUS
- Etablir un PLQ pour varier les formes urbaines et constituer des réserves à bâtir

Aménager ces secteurs en tant qu'entrées de quartier

- Constituer un front bâti avec des typologies adaptées (proximité d'un équipement public de portée régionale, bonne desserte TP, nuisances (sonores et pollution), ...)
- Réserver des espaces partagés et/ou verts en retrait
- Mutualiser le stationnement (parking souterrain)
- Constituer des cheminements transversaux entre le centre sportif et l'espace agricole

Développer un projet de densification sur les deux parcelles communales à proximité du hameau de Fossard

- Viser un IUS de 0.6
- Constituer un front bâti sur la route de Fossard
- Prévoir des équipements (parcs, éco-points, espace de loisirs, ...)
- Etudier la possibilité de programmer des activités ou services en rez-de-chaussée
- Etablir un PLQ pour diversifier la morphologie urbaine et réserver des droits à bâtir à long terme

	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	réglée	en cours	informations préalables
Mesure A	●	●	●		●	
Mesure B	●	●	●			●
Mesure C	●	●	●			●
Mesure D	●	●	●			●
Mesure E	●	●	●			●

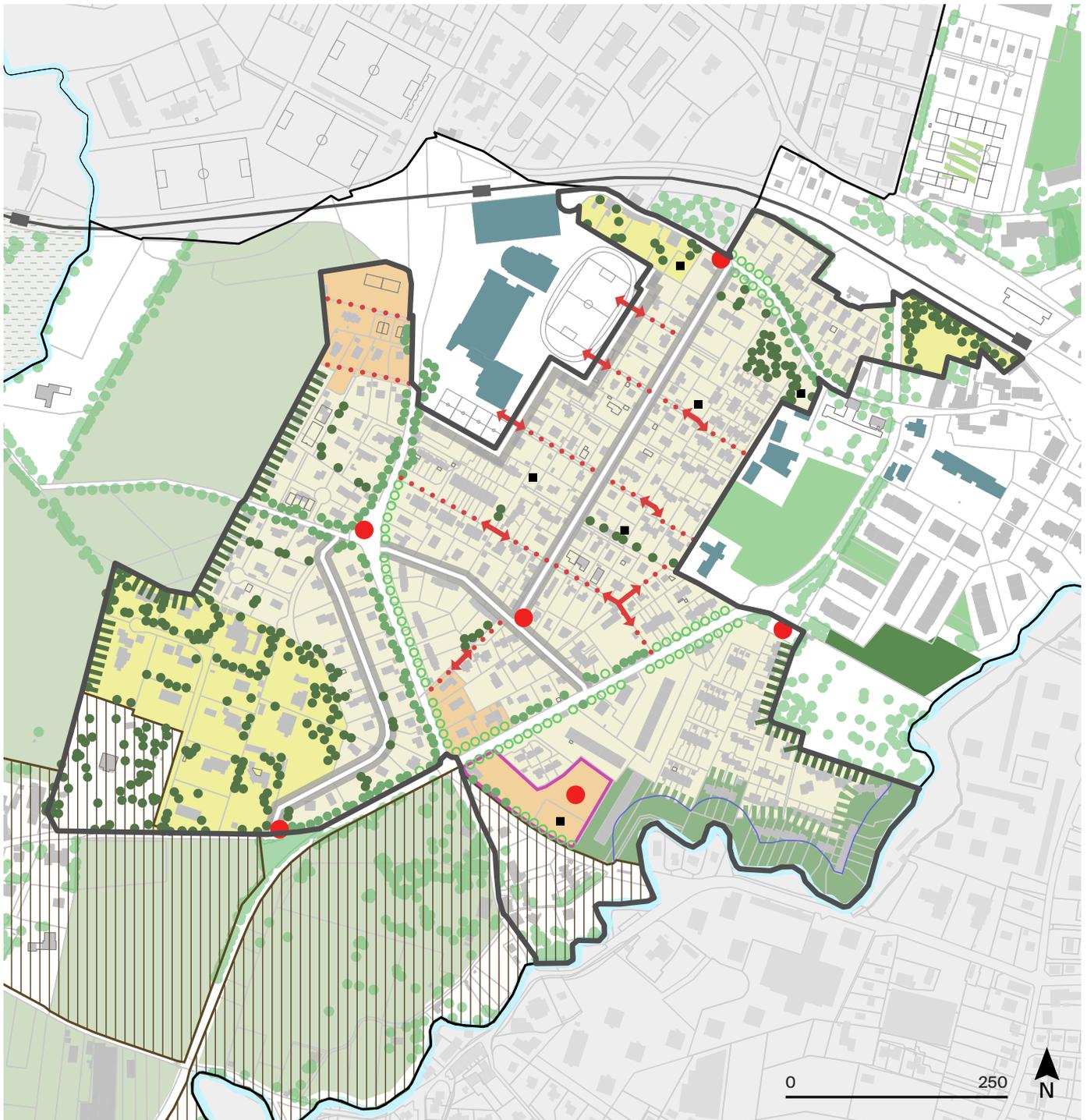
	Responsable	Coordination		
		Canton (Service(s))	Commune(s)	Autre(s) organisation(s)
Mesure A	Requérants	DT - OU	Commune de Thônex	
Mesure B	Requérants	DT - OU / OCAN DI - OCT	Commune de Thônex	
Mesure C	Requérants	DT - OU / OCAN	Commune de Thônex	
Mesure D	Requérants	DT - OU / OCAN	Commune de Thônex	
Mesure E	Requérants Commune Thônex	DT - OU	Commune de Thônex	

Financement

Requérants de l'autorisation de construire et Commune de Thônex

Références

Fiche de mesures PDCOM – 8A Cadre de la densification en zone 5



Densité élevée

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier) IUS ≥ 0,5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
Planification localisée ou image directrice
Groupement de parcelles
Diversification des formes bâties
Réserve foncière

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

- Lieu porteur de la vie de quartier**
Équipement de proximité (écopoints)
Espace public de proximité
- Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDPC)**
Inscription de servitudes / cession
Aménagement de nouveaux tronçons
- Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**

Densité modérée

dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
Cohérence des projets avec le site à garantir
Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Conditions dispositives

- Traitement des seuils**
Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
Voisinage d'équipements publics / activités
- Maillage vert**
Avenue paysagère
Patrimoine arboré à préserver / à constituer
- Frange urbaine**
Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Épaisseur des cordons boisés**
Patrimoine arboré structurant à préserver
- Parcelle à enjeux paysager**

Densité faible

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
Valorisation de la ripisylve
Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
Maintien d'espaces libres de construction
Patrimoine arboré à préserver

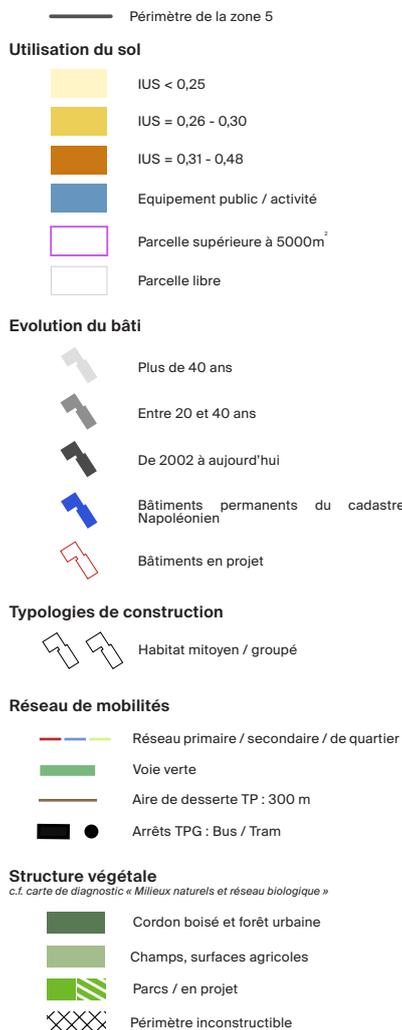
- Parcelle communale en zone 5
- Parcelle non bâtie
- Espace agricole / parc / forêt
- Équipement public
- Plan de site
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte

II. Quartier du Plateau de Bel-Air



CONSTATS ET ENJEUX

- ▶ Bâti ancien avec une mutation engagée vers de l'habitat mitoyen et groupé
- ▶ Présence d'équipements publics d'importance : Maisons des quartiers, cycle du Foron
- ▶ Proximité de la zone d'activités du chemin de la Mousse
- ▶ Proximité de la halte Léman Express de Chêne-Bourg
- ▶ Chemin du Petit Bel-Air, des Mésanges et des Piverts comme axes structurants du quartier
- ▶ Nombreux chemins en impasse, en direction des Communaux d'Ambilly en particulier
- ▶ Patrimoine arboré significatif le long du chemin de la Mousse : tracé IVS
- ▶ Secteur bordé par les Communaux d'Ambilly et le maillon routier
- ▶ Tissu de villas similaire de part et d'autre de la limite communale avec Chêne-Bourg)



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | PLATEAU DE BEL-AIR**A. Conforter les chemins des Piverts et du Petit Bel-Air comme axes structurants de quartier : traitement des seuils**

Le quartier est traversé par les chemins du Petit Bel-Air et des Piverts qui créent une liaison entre les équipements au nord de Chêne-Bourg (Collège de Candolle, stade de Belle-Idée, ...) et le centre de Thônex. Les projets donnant sur cet axe privilégieront des perméabilités visuelles entre l'espace public et privé afin d'en réduire le cloisonnement.

B. Maintenir et conforter l'identité paysagère du chemin de la Mousse et des Mésanges

Le chemin de la Mousse, dans sa partie est, est reconnu comme axe paysager de qualité (tracé IVS). Entre la Maison des quartiers et le quartier de villas, le patrimoine arboré forme une voûte au-dessus du chemin. Cette entité paysagère (haie bocagère à chênes) est liée à l'arborisation du domaine privé. Les projets de constructions porteront une attention particulière à l'arborisation en limite de parcelle ; les aménagements extérieurs renforceront l'entité paysagère en présence. Sur la frange sud, en face de la zone d'activité, les projets de villas devront compléter le maillage vert par des plantations d'arbres réalisant ainsi une couture entre la future zone d'activités et la zone 5.

Les projets de logements développés aux abords du chemin des Mésanges le valoriseront en renforçant les haies vives et l'arborisation (chêne) en présence.



Patrimoine arboré du chemin de la Mousse

C. Aménager une transition entre les Communaux d'Ambilly et le cœur du quartier

Les parcelles en frange nord-est se situent à proximité directe du maillon routier et du quartier dense des Communaux d'Ambilly. En lien avec les mesures d'accompagnement paysager le long du maillon, il s'agit de constituer une transition paysagère entre deux quartiers à la morphologie fortement contrastée. Les projets de construction réserveront des espaces libres au droit du maillon pour former un ourlet paysager favorable à la faune et à la flore. Outre l'axe majeur du chemin des Mésanges, des liaisons secondaires de mobilité douce renforçant l'imbrication des quartiers et le rabattement vers la halte du LémanExpress pourront être aménagées.



Gabarits intermédiaires admissibles entre le cœur de la zone 5 et les Communaux d'Ambilly

D. Maintenir la qualité paysagère et environnementale des grandes parcelles

Deux secteurs ont été identifiés pour la qualité de la végétation présente. Il s'agit de veiller à préserver l'arborisation, les vergers et les haies arbustives dans le cadre d'un développement des sites. Ces espaces libres de constructions représentent des potentiels intéressants pour des espaces verts de quartier.

E. Aménager le secteur de manière coordonnée avec Chêne-Bourg

Le cœur du périmètre est traversé par la limite communale avec Chêne-Bourg. L'ensemble du secteur connaît néanmoins les mêmes enjeux en matière de densification et de qualités urbaines. Il s'avère pertinent d'adopter avec la Commune de Chêne-Bourg une même pratique quant aux conditions de densification ; une coopération étroite est essentielle pour cadrer l'évolution de ce site et maintenir l'harmonie de l'ensemble du quartier.

Mesures d'aménagement associées

8A Cadre de la densification en zone 5

8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5 - Plateau de Bel-Air

Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5

8B

QUARTIER DU PLATEAU DE BEL-AIR

Mesures

A. Axes structurants de quartier : traitements des seuils du chemin des Piverts et du Petit Bel-Air

Garantir des perméabilités visuelles entre le chemin et le domaine privé

B. Patrimoine paysager du chemin de la Mousse et des Mésanges

Pérenniser et renforcer le patrimoine arboré (haies bocagères à chênes) de ces «avenues paysagères» en favorisant les haies vives et la plantation d'arbres en limite de parcelle

C. Interface entre les Communaux d'Ambilly et le Plateau de Bel-Air

Aménager la frange nord-est comme espace de transition entre deux quartiers

- Veiller à l'aménagement d'un ourlet paysager et de liaisons de mobilité douce
- Favoriser des formes urbaines adaptées aux gabarits élevés des pièces urbaines des Communaux d'Ambilly et à la proximité du maillon routier

D. Qualité paysagère et environnementale

Veiller au maintien de la végétation existante

E. Coordination avec la Commune de Chêne-Bourg

Mener une démarche commune pour cadrer la densification du secteur

- COPIL, COTECH intercommunaux et commissions conjointes les Conseils Municipaux

	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	réglée	en cours	informations préalables
Mesure A	●	●	●			●
Mesure B	●	●	●			●
Mesure C	●	●	●			●
Mesure D	●	●	●			●
Mesure E	●	●	●			●

	Responsable	Coordination		
		Canton (Service(s))	Commune(s)	Autre(s) organisation(s)
Mesure A	Requérants	DT - OU / OCAN DI - OCT	Commune de Thônex	
Mesure B	Requérants	DT - OU / OCAN	Commune de Thônex	
Mesure C	Requérants Commune Thônex	DT - OU	Commune de Thônex	
Mesure D	Requérants Commune Thônex	DT - OU / OCAN	Chêne-Bourg	
Mesure E	Commune	DT - OU	Chêne-Bourg	

Financement

Requérants de l'autorisation de construire et Commune de Thônex

Références

Fiche de mesures PDCOM – 8A Cadre de la densification en zone 5



Densité élevée

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier) IUS ≥ 0.5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
Planification localisée ou image directrice
Groupement de parcelles
Diversification des formes bâties
Réserve foncière

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

- **Lieu porteur de la vie de quartier**
Équipement de proximité (écopoints)
Espace public de proximité
- - - - - < math>↔ < math> - - - - - **Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDCP)**
Inscription de servitudes / cession
Aménagement de nouveaux tronçons
- ~ **Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**

Densité modérée

dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
Cohérence des projets avec le site à garantir
Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Conditions dispositives

- Traitement des seuils**
Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
Voisinage d'équipements publics / activités
- **Maillage vert**
Avenue paysagère
Patrimoine arboré à préserver / à constituer
- Frange urbaine**
Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Épaisseur des cordons boisés**
- **Patrimoine arboré structurant à préserver**
- Parcelle à enjeux paysager**

Densité faible

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
Valorisation de la ripisylve
Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
Maintien d'espaces libres de construction
Patrimoine arboré à préserver

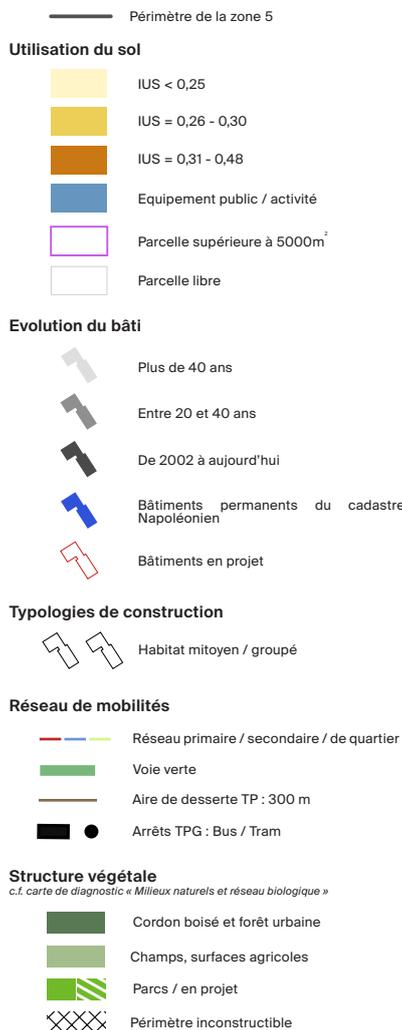
- Parcelle communale en zone 5
- Parcelle non bâtie
- Espace agricole / parc / forêt
- Équipement public
- Plan de site
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte

III. Quartier de Mon-Ideé - chemin Plein-Sud



CONSTATS ET ENJEUX

- ▶ Bâti diversifié avec une dominante de villas individuelles mais mutation vers de l'habitat groupé amorcée
- ▶ Cloisonnement des propriétés avec la présence notoire de murs en limite de parcelle, en particulier aux abords de la route de Jussy
- ▶ Espace-rue peu qualitatif avec une forte présence de la voiture et du stationnement
- ▶ Forte césure entre le nord et le sud avec la route de Jussy comme axe du réseau primaire
- ▶ Position d'entrée de ville, trafic de transit et future desserte BHNS
- ▶ Réseau dense de cheminements pour la plupart en impasse
- ▶ Foron en limite sud mais transition végétale faible et aucune accessibilité
- ▶ Secteur bordé par l'espace agricole de Puplinge
- ▶ A l'échelle régionale, quartier situé entre deux grands périmètres d'urbanisation : Communaux d'Ambilly et Etoile Annemasse-Genève



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT | MON-IDEE - PLEIN-SUD**A. Maintenir et conforter l'identité paysagère de la route de Jussy et du chemin Plein-Sud**

La route de Jussy, axe du réseau primaire ne constitue pas un espace public agréable pour les habitants. Les murs et haies en limite de propriété cloisonnent l'espace et réduisent la qualité de l'espace public. Il s'agit de veiller à la qualité des aménagements extérieurs le long de cet axe ; l'arborisation et les haies vives seront favorisées. Une implantation du bâti en front de rue peut néanmoins être envisagée afin de préserver des espaces de verdure en retrait. Le caractère d'espace public structurant du chemin Plein-Sud se verra renforcé avec la réalisation des Communaux d'Ambilly. Il s'agit de veiller à ce que la végétation présente en bordure de parcelle soit maintenue et renforcée par endroit et que le stationnement soit intégré judicieusement afin de garantir le caractère paysager de l'axe.

B. Secteur à enjeux d'aménagement : associer le secteur au nord du chemin Plein-Sud aux pièces urbaines des Communaux d'Ambilly

Le groupe d'une quinzaine de parcelles situé à la pointe nord du chemin Plein-Sud acquiert une place primordiale au sein du quartier des Communaux d'Ambilly, jouxtant même le mail central. Ce site devient une enclave de villas dans un quartier à forte densité. Une démarche de projet est à initier avec les acteurs en présence afin de :

- ▶ augmenter la densité en regard des pièces urbaines proches
- ▶ privilégier des liens de mobilité douce à partir du chemin Plein-Sud
- ▶ créer un espace de transition entre deux quartiers aux formes contrastées
- ▶ participer au décloisonnement des quartiers de villas

C. Secteur à enjeux d'aménagement : marquer une entrée de quartier sur le carrefour de Mon-Idée

Le secteur aux abords du carrefour de Mon-Idée est soumis à de fortes nuisances sonores avec un fort trafic de transit sur des axes du réseau primaire, alors qu'il se situe à un endroit privilégié en entrée de commune. L'implantation de bâtiments écrans au gabarit plus haut permettrait de :

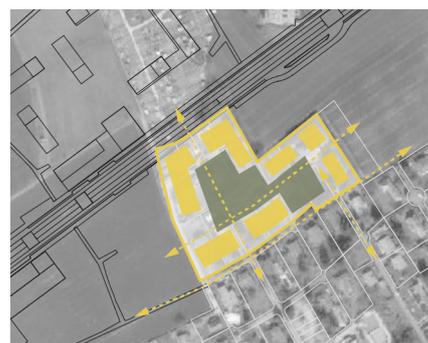
- ▶ donner une réponse adéquate aux nuisances localisées
- ▶ préserver un espace vert tranquillisé en retrait du réseau routier
- ▶ marquer une entrée dans les quartiers bâtis de la commune

D. Garantir l'espace minimal du Foron

Les projets de constructions riverains du cours d'eau respecteront l'espace minimal de celui-ci en excluant la construction de dépôts et cabanons et la pose de clôtures imperméables à la petite faune. Ces mêmes projets favoriseront une arborisation renforçant l'épaisseur du cordon boisé. Les rives du cours d'eau ne sont pas accessibles dans ce secteur, des servitudes de passages seront inscrites lors des nouveaux projets.

E. Aménager une transition avec les espaces publics des Communaux d'Ambilly et l'espace agricole de Puplinge

Les projets situés sur la frange ouest en face du quartier des Communaux d'Ambilly proposeront des aménagements extérieurs offrant une transition paysagère entre l'espace privé et public ; les cloisons ne seront pas admises. Les projets en frange du quartier donnant sur la zone agricole réserveront un traitement spécifique de cette limite pour favoriser les dégagements visuels.



Forme urbaine admissible pour une densification par des gabarits plus élevés à proximité des Communaux d'Ambilly



Possibilité de bâtiments écrans en entrée de ville au carrefour de Mon-Idée

Mesures d'aménagement associées

8A Cadre de la densification en zone 5

8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5 - Mon-Idée / Plein-Sud

QUARTIER DE MON-IDEE - PLEIN-SUD

Mesures*A. Patrimoine paysager de la route de Jussy et du chemin Plein-Sud*

Pérenniser et renforcer le patrimoine arboré de ces «avenues paysagères» en favorisant les haies vives et la plantation d'arbres en limite de parcelle

B. Secteur nord en lien avec le quartier des Communaux d'Ambilly

Conditionner la densification par une démarche de projet avec les propriétaires concernés

- Etudier les possibilités de réunir les parcelles pour pouvoir augmenter l'IUS à 0.49 au minimum
- Etablir un PLQ pour varier les formes urbaines et constituer des réserves à bâtir

Aménager ce secteur en lien avec les Communaux d'Ambilly

- Favoriser des formes urbaines adaptées aux gabarits élevés des pièces urbaines des Communaux d'Ambilly
- Réserver des espaces partagés et/ou verts en lien avec les espaces publics des Communaux d'Ambilly
- Mutualiser le stationnement (parking souterrain)
- Constituer des liaisons de mobilité douce entre les Communaux d'Ambilly et le cœur de la zone villa

C. Entrée de quartier sur le carrefour de Mon-Idee

Conditionner la densification par la mise en oeuvre d'une démarche de projet avec les propriétaires

- Etudier la faisabilité d'un regroupements parcellaire (minimum 5'000 m2) pour augmenter l'IUS
- Etablir un PLQ pour varier les formes urbaines et constituer des réserves à bâtir

Aménager ce secteur en tant qu'entrée de quartier

- Constituer un front bâti avec des typologies adaptées aux nuisances (sonores et pollution)
- Réserver des espaces partagés et/ou verts en retrait
- Mutualiser le stationnement (parking souterrain)

D. Espace minimal du Foron

Garantir la fonction biologique du cours d'eau en réservant des espaces libres de constructions

Valoriser la présence du cordon boisé en favorisant l'arborisation

E. Transition avec les Communaux d'Ambilly sur la frange ouest du quartier

Traiter les limites de parcelles de façon à former une transition végétale entre les deux quartiers

	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	réglée	en cours	informations préalables
Mesure A	●	●	●			●
Mesure B	●	●	●			●
Mesure C	●	●	●			●
Mesure D	●	●	●			●
Mesure E	●	●	●			●

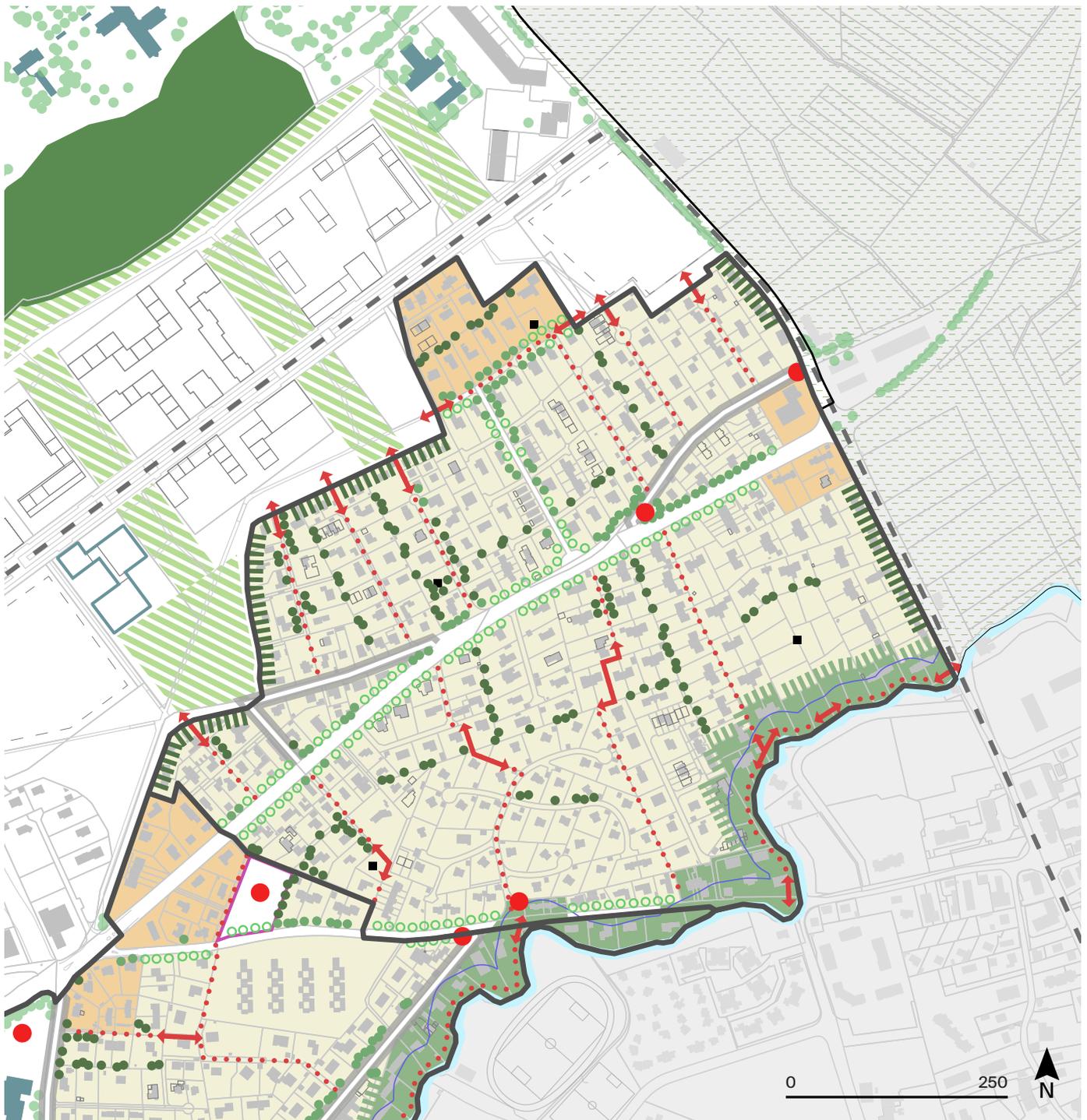
	Responsable	Coordination		
		Canton (Service(s))	Commune(s)	Autre(s) organisation(s)
Mesure A	Requérants	DT - OU / OCAN DI - OCT	Commune de Thônex	
Mesure B	Requérants Commune Thônex	DT - OU		
Mesure C	Requérants Commune Thônex	DT - OU		
Mesure D	Requérants	DT - OU / OCAN / OCEau	Commune de Thônex	
Mesure E	Requérants	DT - OU / OCAN	Commune de Thônex	

Financement

Requérants de l'autorisation de construire et Commune de Thônex

Références

Fiche de mesures PDCOM – 8A Cadre de la densification en zone 5



Densité élevée

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier) IUS ≥ 0.5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
Planification localisée ou image directrice
Groupement de parcelles
Diversification des formes bâties
Réserve foncière

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

- Lieu porteur de la vie de quartier**
Équipement de proximité (écopoints)
Espace public de proximité
- Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDCC)**
Inscription de servitudes / cession
Aménagement de nouveaux tronçons
- Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**

Densité modérée

dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
Cohérence des projets avec le site à garantir
Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Conditions dispositives

- Traitement des seuils**
Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
Voisinage d'équipements publics / activités
- Maillage vert**
Avenue paysagère
Patrimoine arboré à préserver / à constituer
- Frange urbaine**
Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Épaisseur des cordons boisés**
Patrimoine arboré structurant à préserver
- Parcelle à enjeux paysager**

Densité faible

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
Valorisation de la ripisylve
Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
Maintien d'espaces libres de construction
Patrimoine arboré à préserver

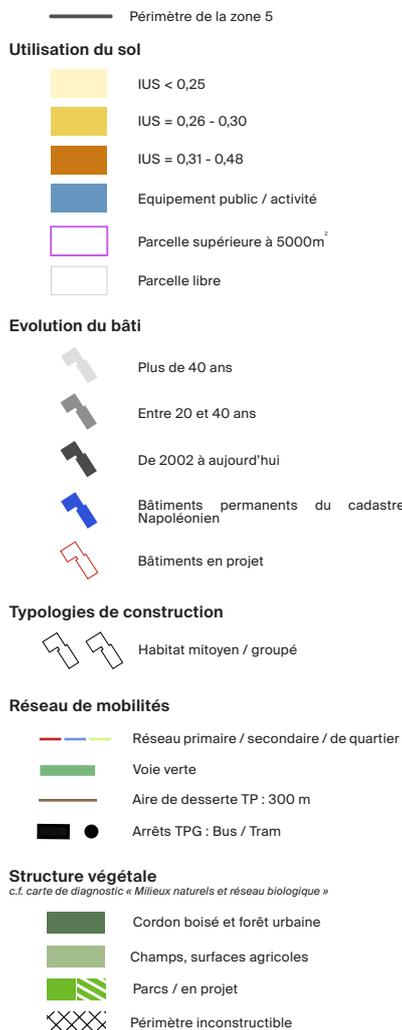
- Parcelle communale en zone 5
- Parcelle non bâtie
- Espace agricole / parc / forêt
- Équipement public
- Plan de site
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte

IV. Quartier du Foron



CONSTATS ET ENJEUX

- ▶ Mutation vers de l'habitat mitoyen et groupé
- ▶ Tissu parcellaire cloisonné sans lien avec le Cycle d'orientation
- ▶ Cycle du Foron comme polarité communale
- ▶ Proximité directe de la voie verte
- ▶ Présence de la zone d'activité du Foron
- ▶ Nœud routier entre la route de Jussy (réseau primaire), la route d'Ambilly et le maillon routier des Communaux d'Ambilly : position d'entrée de secteur et fortes nuisances sonores
- ▶ Dessertes internes en impasse
- ▶ Pas de lien transversal « nord-sud », via le chemin de Bédex
- ▶ Faible présence du cordon boisé du Foron malgré sa proximité
- ▶ Aucune accessibilité aux rives du Foron



A. Conforter le chemin du Foron et de Bédex comme axes structurants de quartier : traitement des seuils

Il s'agit de faire du chemin du Foron un espace public à l'interface entre le cycle d'orientation et le quartier de villas en face. Les projets à venir en front de rue favoriseront les perméabilités visuelles en excluant les cloisons et haies hautes afin de constituer une façade urbaine en rapport avec l'équipement public. En retrait, il s'agit de favoriser le développement de bandes bâties selon une orientation est-ouest favorables aux perméabilités piétonnes entre les quartiers et aux continuités biologiques. Sur le chemin de Bédex, les perméabilités visuelles seront maintenues.



Chemin du Foron : effet de cloisonnement lié aux haies de thuyas du côté résidentiel

B. Secteur à enjeux d'aménagement : marquer l'entrée de quartier au carrefour des routes de Jussy et d'Ambilly

Les parcelles s'articulant autour du carrefour entre la route de Jussy et la route d'Ambilly sont soumises à de fortes nuisances liées au réseau routier (pollution de l'air et sonores). En outre, le caractère urbain du secteur est à relever avec la présence d'activités (stations services et garages). Il s'agit de :

- ▶ privilégier un regroupement parcellaire
- ▶ construire des bâtiments-écrans au gabarit plus élevé en front de rue
- ▶ préserver un cœur vert



Forme urbaine admissible pour une façade bâtie en rapport avec le CO du Foron

C. Secteur à enjeux d'aménagement : diffuser la voie verte par l'intermédiaire des projets de logements

Les deux groupes de parcelles longeant le tracé de la voie verte ont une situation essentielle pour participer à l'ancrage d'un espace public majeur dans le territoire communal. Une réflexion portée sur un aménagement d'ensemble permettra de :

- ▶ donner une épaisseur à la voie verte d'agglomération
- ▶ offrir une façade « habitat dans le parc » en réponse au développement du site Caran d'Ache en quartier urbain mixte
- ▶ obtenir une transition douce entre la voie verte et le quartier résidentiel
- ▶ garantir des perméabilités piétonnes transversales
- ▶ interroger la généralisation des espaces ouverts et leur statut, en lien avec les autres sites aménagés le long de la voie verte : parc du Chalet Nicolas, forêt et quartier Etienne-Chennaz, parc et immeuble rte de Jussy 34, ...



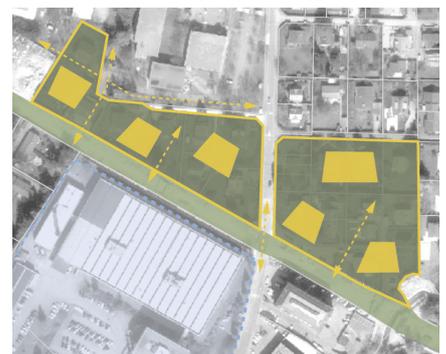
Possibilité d'un bâti écran au carrefour de la route de Jussy, d'Ambilly et le chemin du Foron

D. Garantir l'espace minimal du Foron

Les projets de constructions riverains du cours d'eau respecteront l'espace minimal de celui-ci en excluant la construction de dépôts et cabanons et la pose de clôtures imperméables à la petite faune. Ces mêmes projets favoriseront une arborisation renforçant l'épaisseur du cordon boisé. Les rives du cours d'eau ne sont pas accessibles dans ce secteur, des servitudes de passages seront inscrites lors des nouveaux projets.

E. Maintenir et conforter l'identité paysagère de la route d'Ambilly

L'arborisation et les haies vives le long de la route d'Ambilly sera prolongée au gré des projets, afin de constituer une avenue paysagère à terme.



Parc habité : morphologie admissible pour une accroche de la voie verte dans le quartier

Mesures d'aménagement associées

- 8A Cadre de la densification en zone 5
- 8B Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5 - Foron

Secteurs spécifiques d'aménagement en zone 5

8B

QUARTIER DU FORON

Mesures*A. Axes structurants de quartier : traitements des seuils au chemin du Foron et de Bédex***Garantir des perméabilités visuelles entre le chemin et le domaine privé***B. Entrée de quartier sur le carrefour de la route de Jussy***Conditionner la densification par la mise en oeuvre d'une démarche de projet avec les propriétaires**

- Etudier la faisabilité d'un regroupements parcellaire (minimum 5'000 m2) pour augmenter l'IUS
- Etablir un PLQ pour varier les formes urbaines et constituer des réserves à bâtir

Aménager ce secteur en tant qu'entrée de quartier

- Constituer un front bâti avec des typologies adaptées aux nuisances (sonores et pollution)
- Renforcer le caractère urbain du secteur lié à la présence d'activités
- Réserver des espaces partagés et/ou verts en retrait
- Mutualiser le stationnement (parking souterrain)
- Aménager un cheminement en direction du chemin de Bédex

*C. Diffusion de la voie verte dans le quartier***Conditionner la densification par la mise en oeuvre d'une démarche de projet avec les propriétaires**

- Etudier la faisabilité d'un regroupements parcellaire (minimum 5'000 m2) pour augmenter l'IUS
- Etablir un PLQ pour varier les formes urbaines et constituer des réserves à bâtir

Aménager ce secteur en lien avec la voie verte

- Varier les typologies
- Réserver des espaces partagés et/ou verts en lien avec la voie verte
- Mutualiser le stationnement (parking souterrain)
- Etablir des parcours de mobilité douce transversaux, en direction du cycle du Foron

*D. Espace minimal du Foron***Garantir la fonction biologique du cours d'eau****Valoriser la présence du cordon boisé***E. Patrimoine paysager de la route d'Ambilly***Pérenniser et renforcer le patrimoine arboré de ces «avenues paysagères» en favorisant les haies vives et la plantation d'arbres en limite de parcelle**

	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	réglée	en cours	informations préalables
Mesure A	●	●	●			●
Mesure B	●	●	●			●
Mesure C	●	●	●			●
Mesure D	●	●	●			●

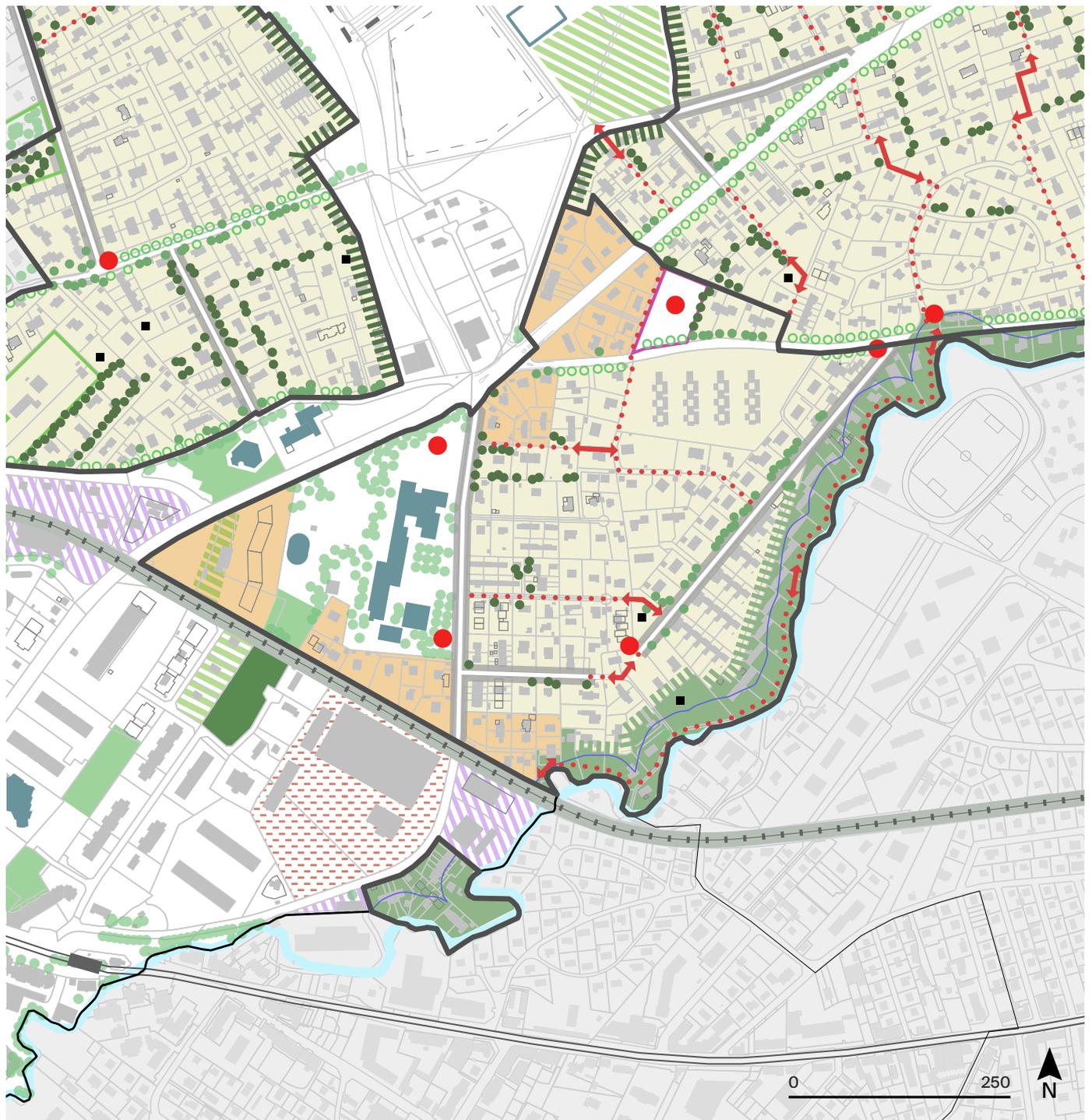
	Responsable	Coordination		
		Canton (Service(s))	Commune(s)	Autre(s) organisation(s)
Mesure A	Requérants	DT - OU / OCAN DI - OCT	Commune de Thônex	
Mesure B	Requérants Commune Thônex	DT - OU		
Mesure C	Requérants Commune Thônex	DT - OU		
Mesure D	Requérants	DT - OU / OCAN / OCEau	Commune de Thônex	
Mesure E	Requérants	DT - OU / OCAN	Commune de Thônex	

Financement

Requérants de l'autorisation de construire et Commune de Thônex

Références

Fiche de mesures PDCOM – 8A Cadre de la densification en zone 5



Densité élevée

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier) IUS ≥ 0.5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
Planification localisée ou image directrice
Groupement de parcelles
Diversification des formes bâties
Réserve foncière

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

- Lieu porteur de la vie de quartier**
Équipement de proximité (écopoints)
Espace public de proximité
- Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDCP)**
Inscription de servitudes / cession
Aménagement de nouveaux tronçons
- Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**

Densité modérée

dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
Cohérence des projets avec le site à garantir
Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Conditions dispositives

- Traitement des seuils**
Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
Voisinage d'équipements publics / activités
- Maillage vert**
Avenue paysagère
Patrimoine arboré à préserver / à constituer
- Frange urbaine**
Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Épaisseur des cordons boisés**
Patrimoine arboré structurant à préserver
- Parcelle à enjeux paysager**

Densité faible

pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
Valorisation de la ripisylve
Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
Maintien d'espaces libres de construction
Patrimoine arboré à préserver

- Parcelle communale en zone 5
- Parcelle non bâtie
- Espace agricole / parc / forêt
- Équipement public
- Plan de site
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte

