

Belle-Terre est avant tout un lieu de vie ouvert sur le grand paysage.

C'est dans un cadre remarquable qu'une approche innovante du vivre ensemble ambitionne de mettre l'humain et l'environnement au cœur du quartier.

Les étapes du projet

2003

Identification et validation de l'urbanisation du secteur par le Grand Conseil

2008

Modification de zone votée par le Grand Conseil

Plan directeur de quartier adopté par la Commune et le Conseil d'État

2011

Plan localisé de quartier 1^{ère} étape adopté par le Conseil d'État (pièces A2-B, maillon routier, mail central et espaces publics)

2014

Concours 2^{ème} étape (pièces A1 et A3)

2018

Concours 3^{ème} étape (pièces A4 et A5)

2021

Livraison des premiers logements, des espaces publics, de l'école Belle-Terre, du mail central et du maillon routier

2022

Avant-projet de plans localisés de quartier (PLQ A1-A3) puis travail d'optimisation

2025

Procédure 2^{ème} étape : ouverture des enquêtes publiques des PLQ A1 et A3



1^{ère} étape

Développée par Batima-C2I et la Ville de Thônex pour les ouvrages publics, cette étape comprend la réalisation de l'infrastructure générale du quartier, l'ensemble des espaces publics et paysagers ainsi que les connexions au réseau routier et de mobilité douce.

La réalisation s'est ensuite poursuivie avec la construction de 670 logements, une école, une salle omnisports, une crèche et les premiers commerces de proximité.

2^{ème} étape

En collaboration avec la Ville de Thônex, Batima-C2I, la CPEG, l'État de Genève et un consortium de coopératives (Cooplog, l'Habrik, Oxymore et Fomhab), cette étape prévoit la construction de 1'000 nouveaux logements situés au nord de l'allée Belle-Terre (PLQ A1 et A3).

L'arrivée des nouveaux habitants s'accompagnera de commerces et services, d'une augmentation de l'offre en transports publics et d'une nouvelle crèche communale.

3^{ème} étape

Cette dernière étape intègre une forte participation des coopératives (Les Ailes, Equilibre, CODHA et SCHS) accompagnées de la CPEG, la Fondation Emma Kammacher (FEK) et la Ville de Thônex. Tous collaborent au développement de 1'000 logements supplémentaires (PLQ A4 et A5).

Avec l'arrivée des nombreux programmes collectifs, tels que coworking, agriculture urbaine et autopartage ainsi que de l'extension de l'école Belle-Terre et l'implantation d'un établissement de pédagogie spécialisée, cette étape marquera l'achèvement du quartier.

31'500 m²

commerces et activités

8

coopératives d'habitation

1

forêt participative

2'600

logements

~20'

du centre de Genève

1'800

emplois

10

hectares d'espaces publics communaux

2

écoles primaires

3

lignes de bus (en 1^{ère} étape)

1

salle omnisports

2

crèches

2'400

arbres et arbustes déjà plantés

10'

de la gare de Chêne-Bourg

5'800

habitants

3

phases de réalisation

1

centre médical

Belle-Terre

en chiffres

belle terre

THÔNEX

Vivre Belle-Terre

Quelles que soient les aspirations de chacun, vivre Belle-Terre c'est bénéficier d'un cadre de vie de qualité, offrant une réponse aux besoins du quotidien autour de valeurs partagées, aujourd'hui et pour demain.

Vivre au quotidien

La qualité de vie commence par des réponses adéquates apportées aux **attentes et besoins du quotidien** de tout un chacun.

Au bénéfice des équipements et infrastructures déjà réalisés, la 2^{ème} étape du projet vient renforcer l'offre en commerces de proximité, services et surfaces d'activités.

Situées sur place, la gérance de quartier et la conciergerie CI City facilitent le quotidien de tous les habitants.



Vivre ensemble

La qualité des espaces publics et des équipements collectifs **favorisent une vie de quartier** de qualité et **stimulent les interactions et échanges** entre les habitants, les usagers et les visiteurs.

Le service de la cohésion sociale de la Ville de Thônex, les associations d'habitants et de commerçants récemment créées, ainsi que les espaces partagés et les événements locaux contribuent tous au vivre ensemble de Belle-Terre.

Deux pavillons dédiés aux activités favorisant la vie de quartier (AVQ) sont prévus au centre des nouvelles pièces urbaines, offrant des lieux propices aux activités collectives et aux rencontres.

Vivre durablement

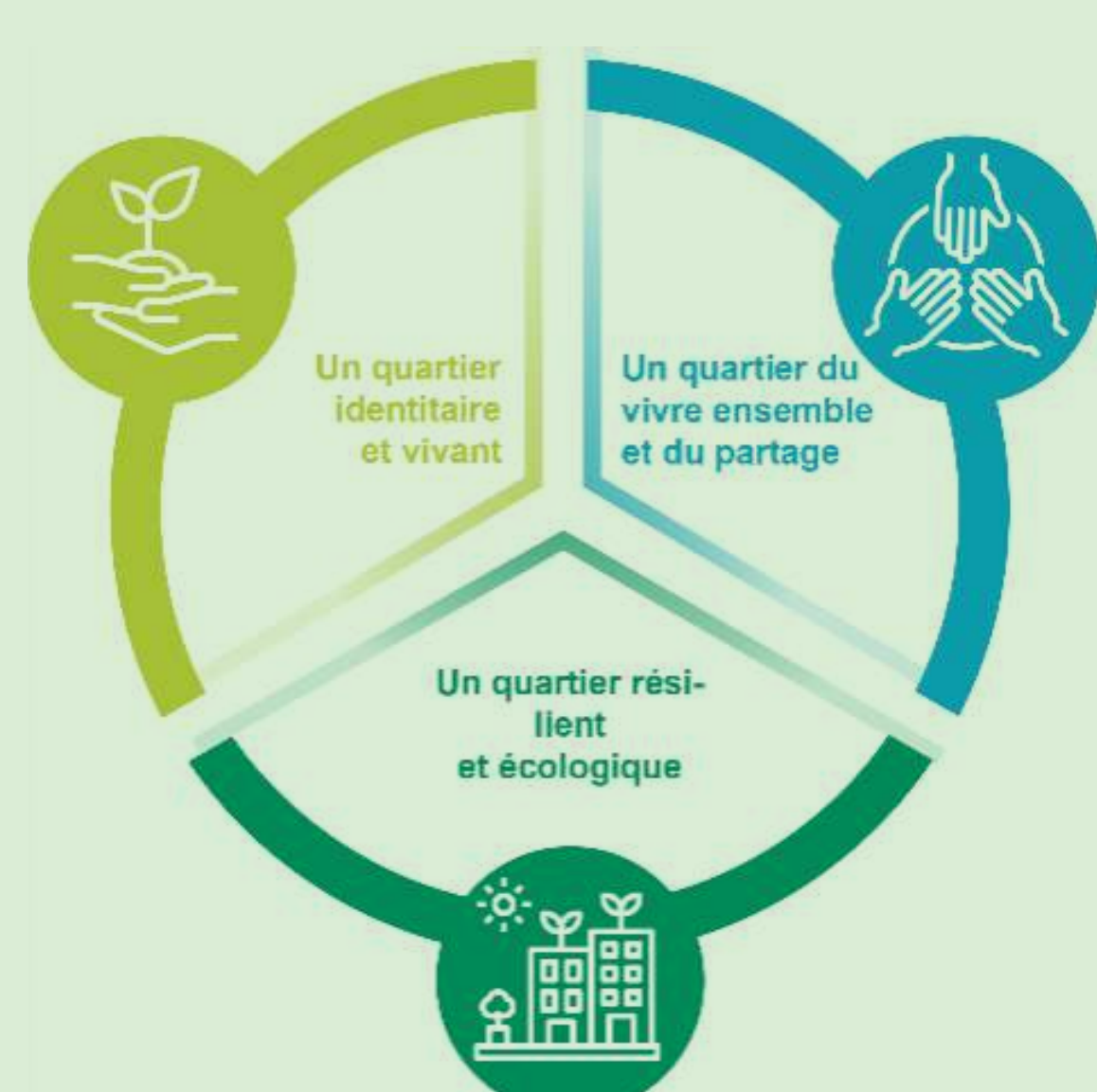
L'habitat urbain est au **cœur des enjeux climatiques et environnementaux**. Pour répondre aux attentes et préoccupations des citoyens d'aujourd'hui et des générations futures, Belle-Terre innove en permettant à chacun de participer à cet immense défi.

Le quartier bénéficie d'une alimentation énergétique durable et renouvelable, une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, une gestion vertueuse des terres et un réseau d'espaces verts et de biodiversité. Pour les prochaines étapes, les développeurs ambitionnent une réduction importante de l'empreinte carbone du quartier.

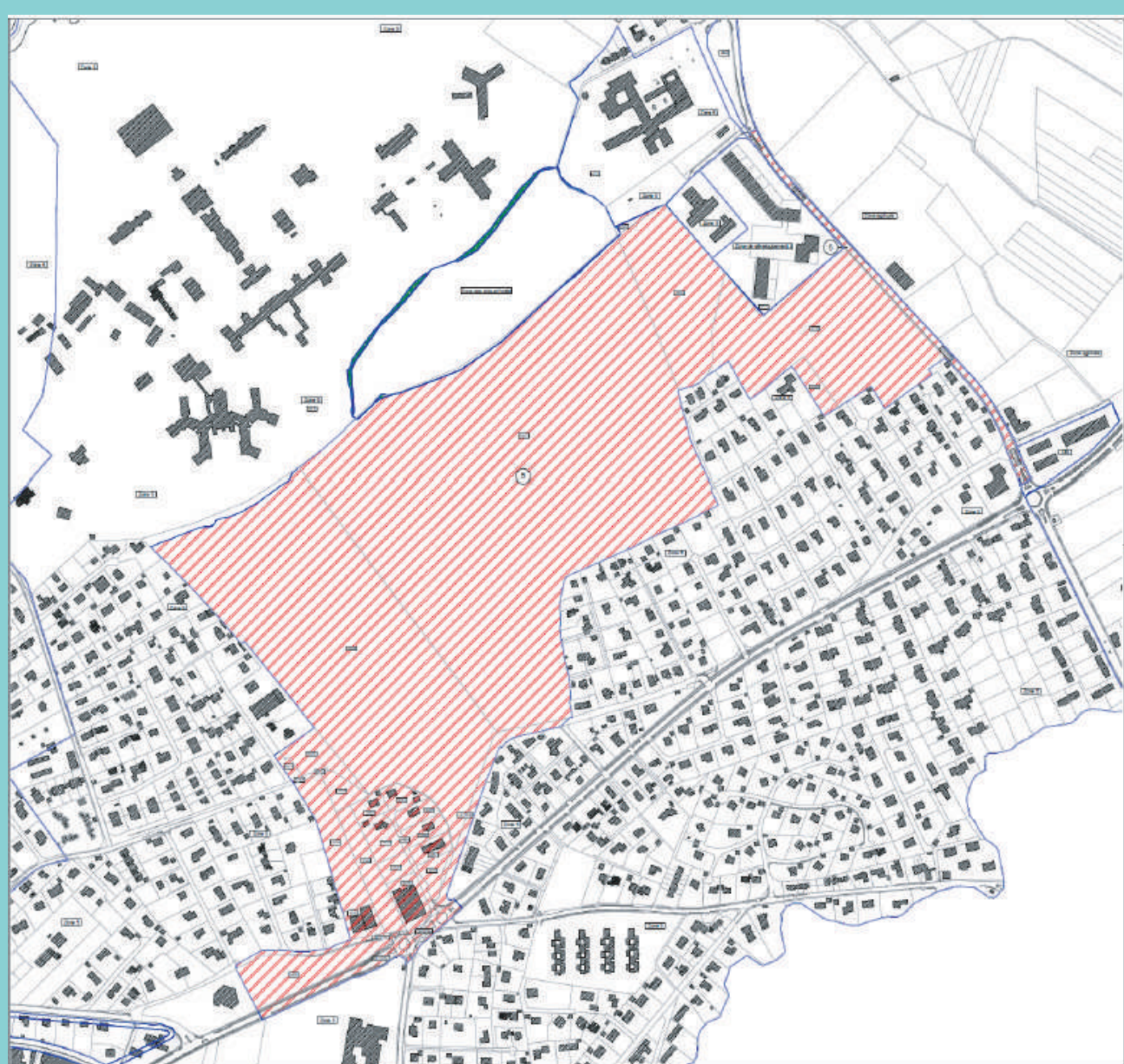


Quartiers en transition

Belle-Terre s'inscrit dans la démarche Quartiers en transition, confirmant l'ambition du projet de répondre aux enjeux de transition écologique et de solidarité afin de proposer un cadre de vie de qualité aux habitants.



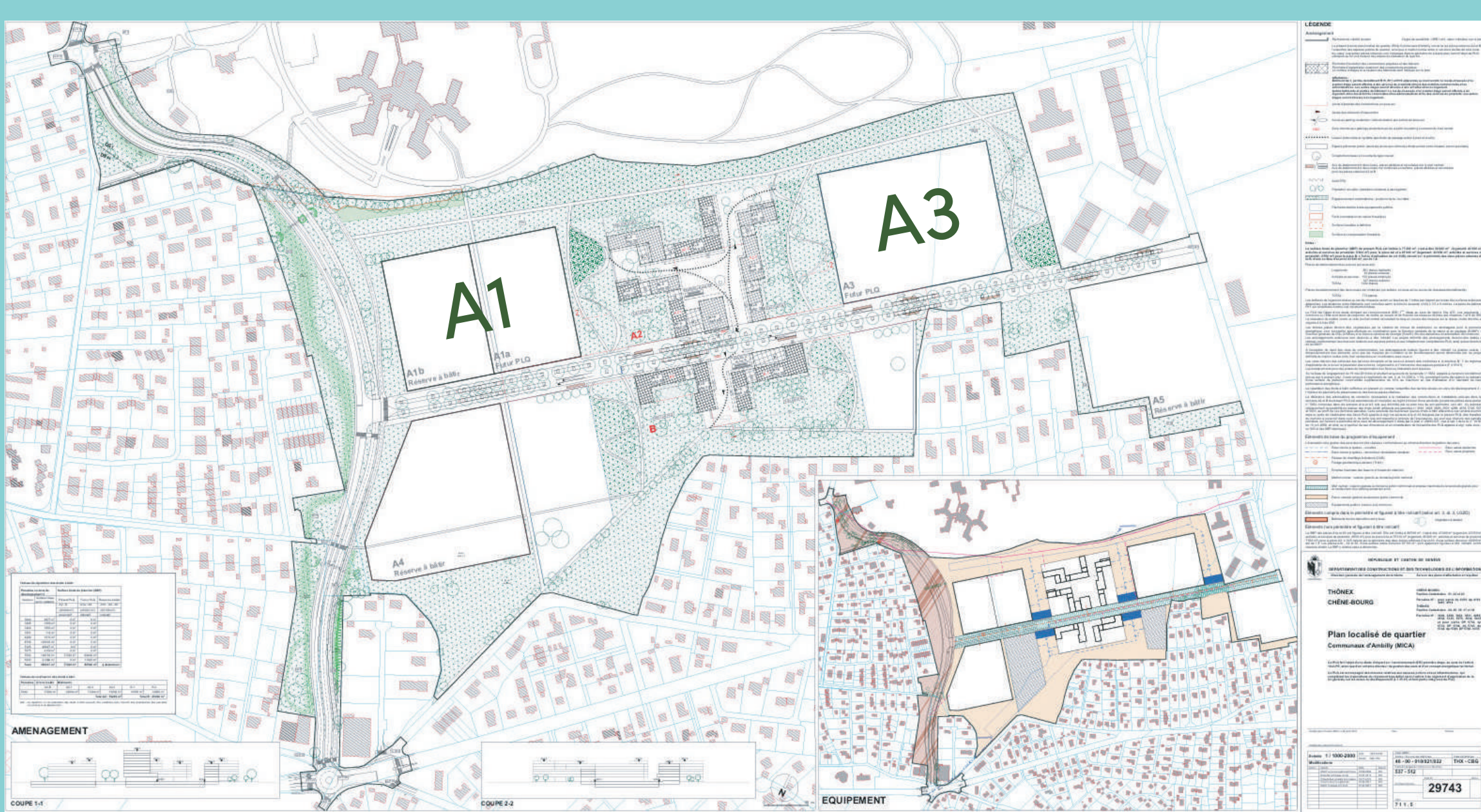
Plus d'informations
sur Quartiers en
transition



Modification de zone (MZ)
N°29460, 2008



Plan Directeur de Quartier (PDQ)
N°29677, 2008



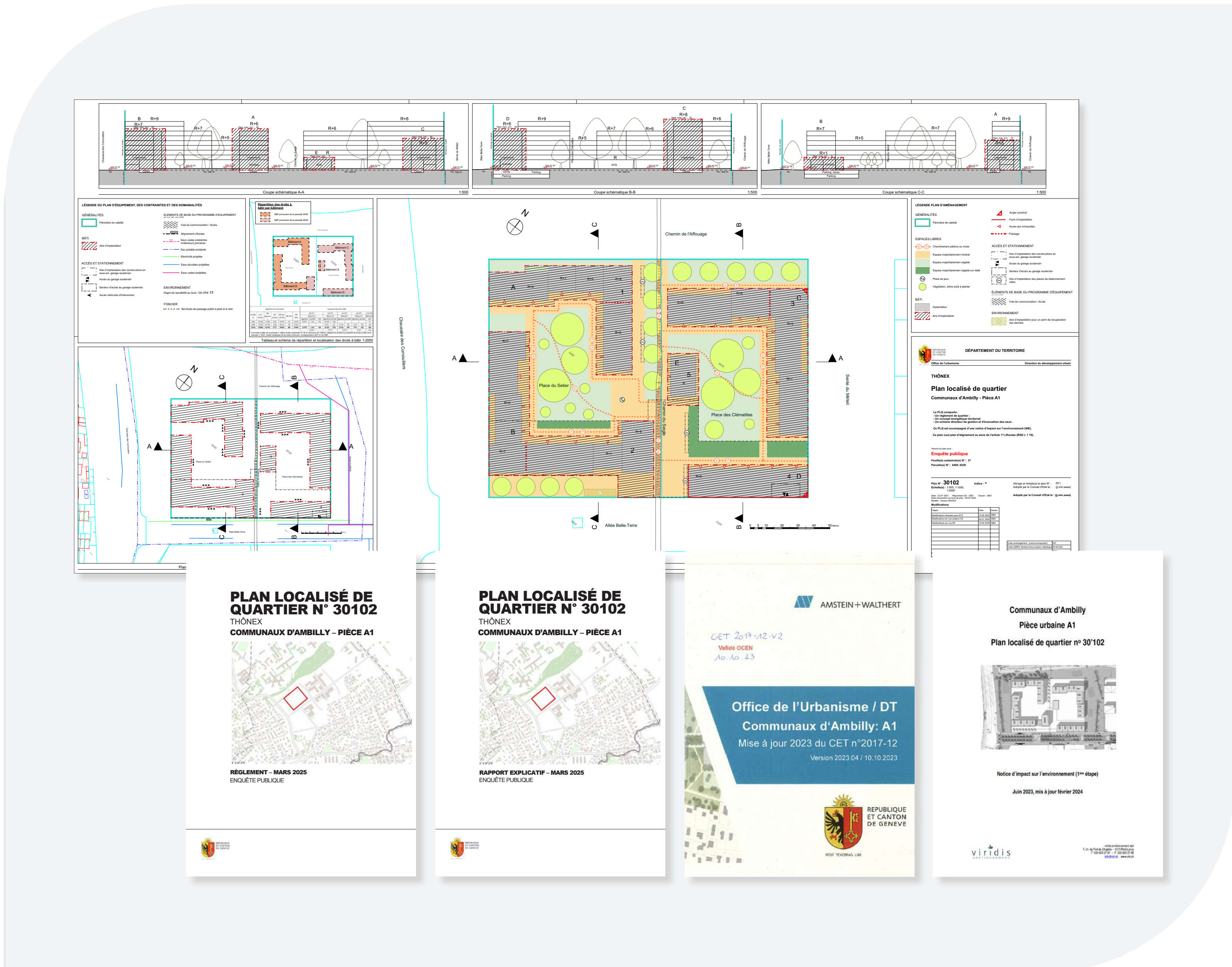
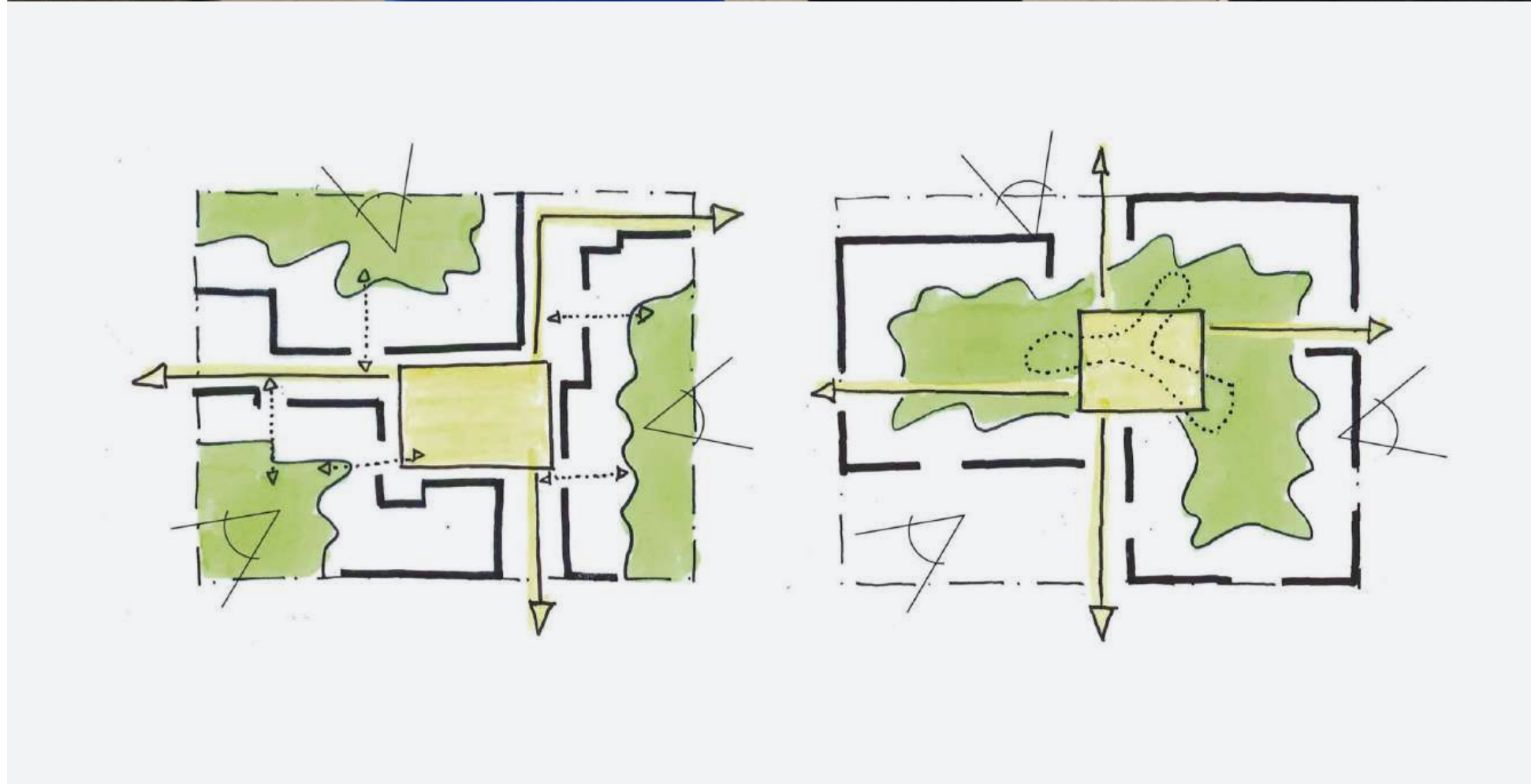
Plan localisé de quartier (PLQ) d'ensemble
N°29743, 2011

En 2011, le plan localisé de quartier (PLQ) d'ensemble de Belle-Terre qui établit les règles d'aménagement pour tout le périmètre, ainsi que les règles d'urbanisation de la 1^{ère} étape, est adopté.
Ce PLQ laisse certains périmètres libres, notamment les secteurs A1 et A3, afin de pouvoir établir les règles d'urbanisation nécessaires le moment venu.

Les PLQ A1 & A3

Le plan localisé de quartier (PLQ) est un instrument d'aménagement du territoire **qui précise les conditions permettant la réalisation des nouvelles constructions, ainsi que celles des espaces extérieurs**. Il porte notamment sur les volumétries autorisées, l'affectation de chaque bâtiment, les accès, les plantations, le stationnement, etc.

Chaque PLQ est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif, auxquels s'ajoutent un concept énergétique territorial (CET), un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) et une notice d'impact sur l'environnement (NIE).



L'élaboration

Les projets de PLQ A1 et A3 se basent sur les résultats d'un concours (mandat d'études parallèles, MEP) remporté en 2014 par le bureau d'architectes-urbanistes Urbaplan accompagné d'une équipe pluridisciplinaire.
Les résultats de ce concours ont été présentés à la population à l'occasion d'une exposition publique en novembre 2014. S'en est suivi un travail d'approfondissement et de consolidation des études techniques.
En 2022, les projets ont été optimisés pour **mieux répondre aux nouveaux enjeux liés à la transition écologique et aux enseignements** découlant de la réalisation de la 1^{ère} étape.

Les maîtres d'ouvrage et leurs représentants, les propriétaires fonciers, les services cantonaux, la Ville de Thônex et des experts ont accompagné l'élaboration des PLQ.

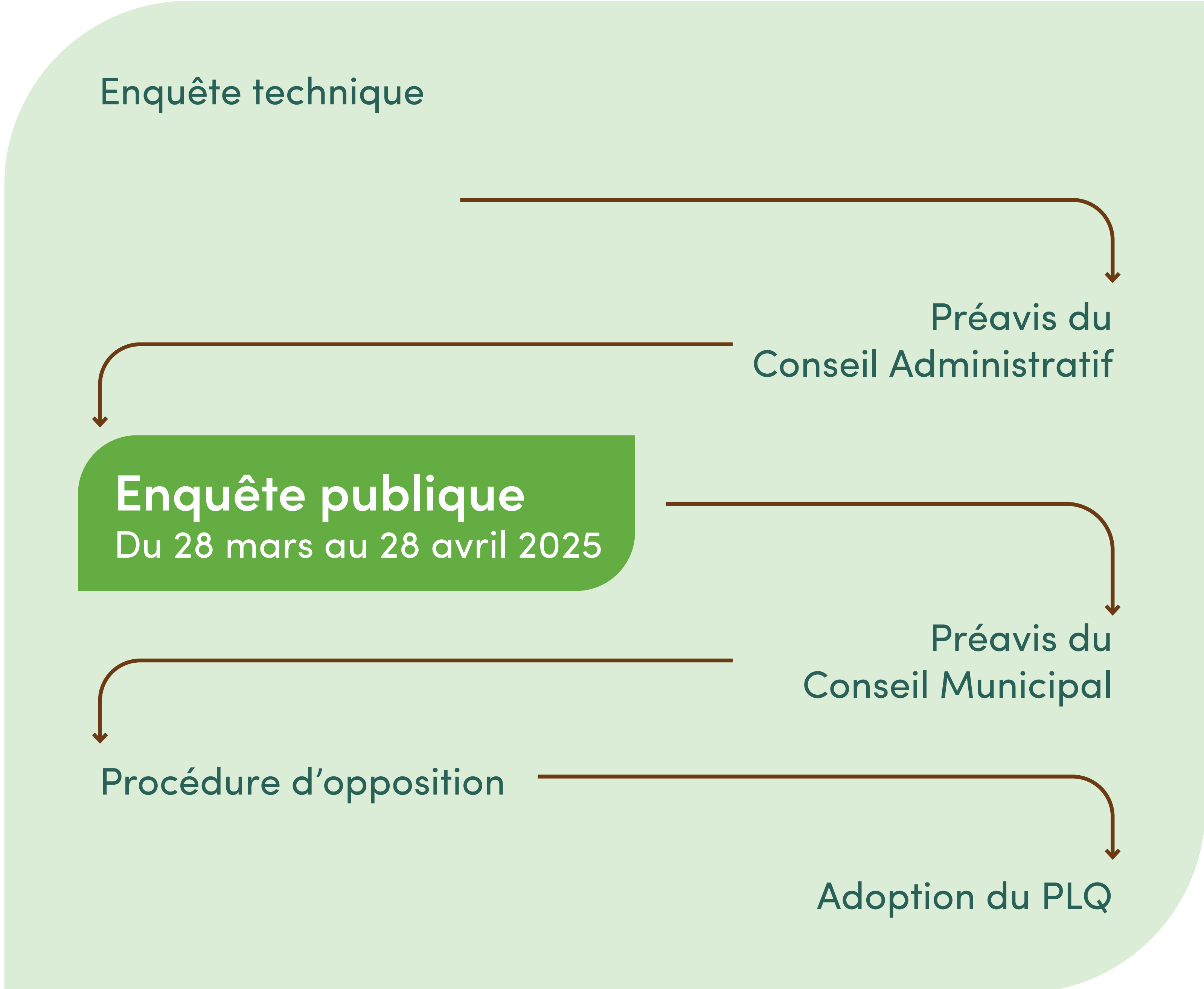
L'enquête publique

D'une durée de 30 jours, la phase d'enquête publique d'une procédure de PLQ permet à toute personne ou entité qui le souhaite, d'adresser des observations à l'Office de l'urbanisme. Par la suite, ce dernier répond à chaque observation et transmet l'ensemble de celles-ci à la Ville pour préavis.

Au terme de la procédure, les PLQ sont adoptés par le Conseil d'Etat. Une fois entrés en vigueur, ils ont force obligatoire pour tous – autorités et particuliers.



Consulter
la procédure
en détail

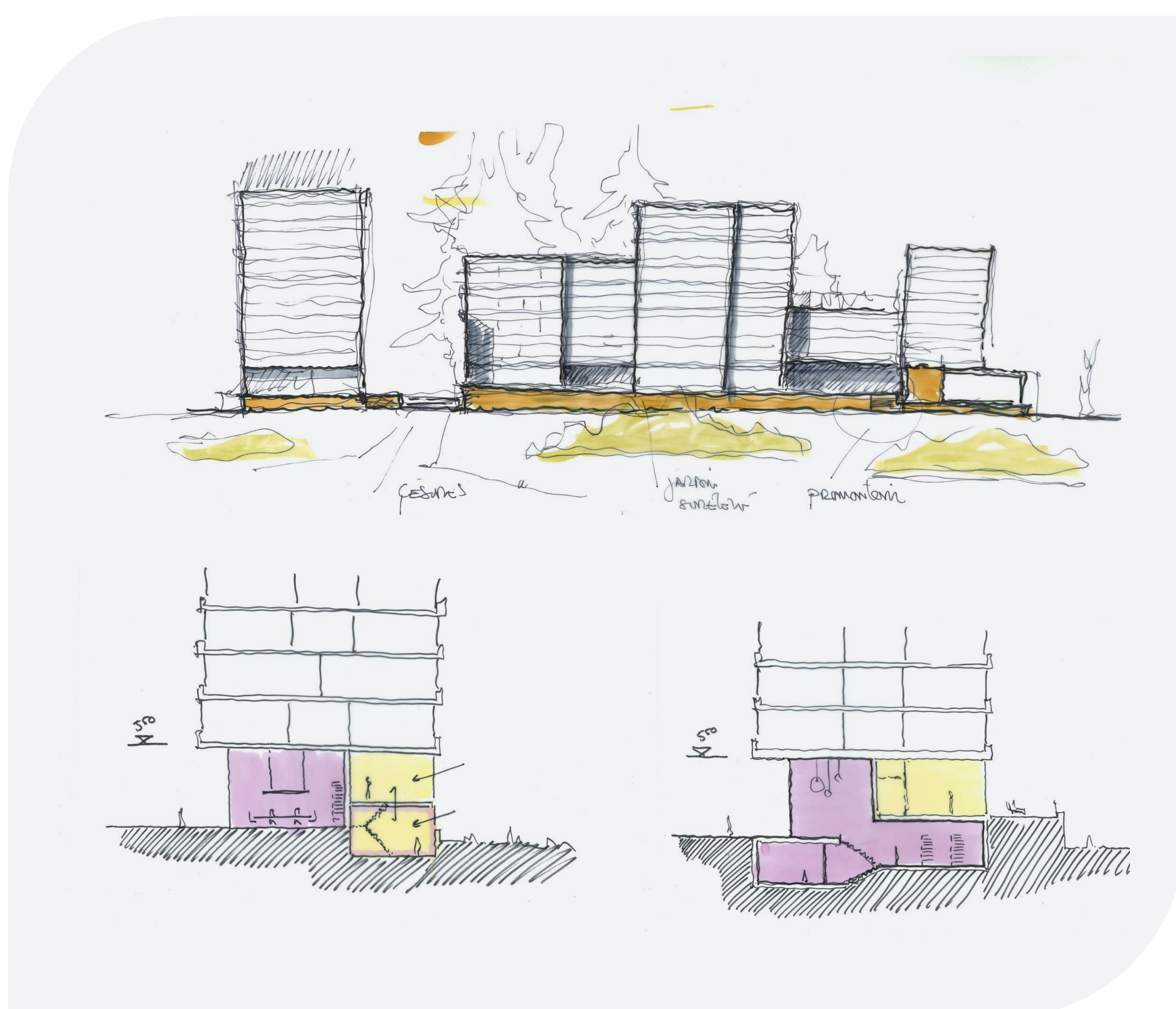


La variété des volumes dynamise le bâti, créant ainsi une diversité d'ambiances, offrant de nombreuses vues vers le grand paysage et renforçant les relations avec le reste du quartier.
Pour la 2^{ème} étape, les bâtiments sont disposés de façon à former des îlots semi-ouverts avec des cours intérieures végétalisées.

Des gabarits différenciés

Les gabarits des immeubles varient entre 6, 8 et 10 étages, avec une hauteur maximale de 32 mètres.
Grâce à un vide d'étage généreux (max. 5,50 m), les rez-de-chaussée **sont très polyvalents** et peuvent accueillir des affectations et usages tels que : arcades commerciales, ateliers, buanderies, locaux vélos, salles communes, etc.

Grâce au réemploi des matériaux d'excavation sur place, une différence de niveau est créée entre les cours intérieures et le pourtour des PLQ permettant d'aménager, entre autres, des logements de plain-pied vers l'extérieur de l'ensemble.



Une implantation dynamique

Les bâtiments sont implantés dans une logique d'orthogonalité **en cohérence avec l'ensemble du quartier**. Pour favoriser la dynamique générale du bâti, les façades sont rythmées par des décrochements.

Les rez-de-chaussée en retrait permettent de déambuler le long des bâtiments, à l'abri de la pluie ou du soleil, en particulier lorsqu'il s'agit de profiter des activités ou des commerces.

La composition du bâti

Des passages ouverts à travers les immeubles sont aménagés pour **créer des connexions entre les espaces extérieurs**. Ceux-ci doivent avoir au minimum un étage de hauteur et 6,50 mètres de largeur.

Les balcons sont disposés sur toute la longueur des façades.

Les toitures sans panneaux solaires peuvent être aménagées pour diverses activités.

La cohérence architecturale et l'harmonie des constructions seront assurées par des principes qui seront édictés, par exemple sous la forme d'une charte architecturale.





Venant compléter le réseau d’espaces publics du quartier, 65% des surfaces des PLQ A1 et A3 sont libres de constructions. Accueillant une diversité d’usages, ces espaces sont au cœur de la **vie de quartier**.

Un **plan paysager** élaboré de manière concertée permettra d’assurer la cohérence d’ensemble des divers aménagements lors de la réalisation.

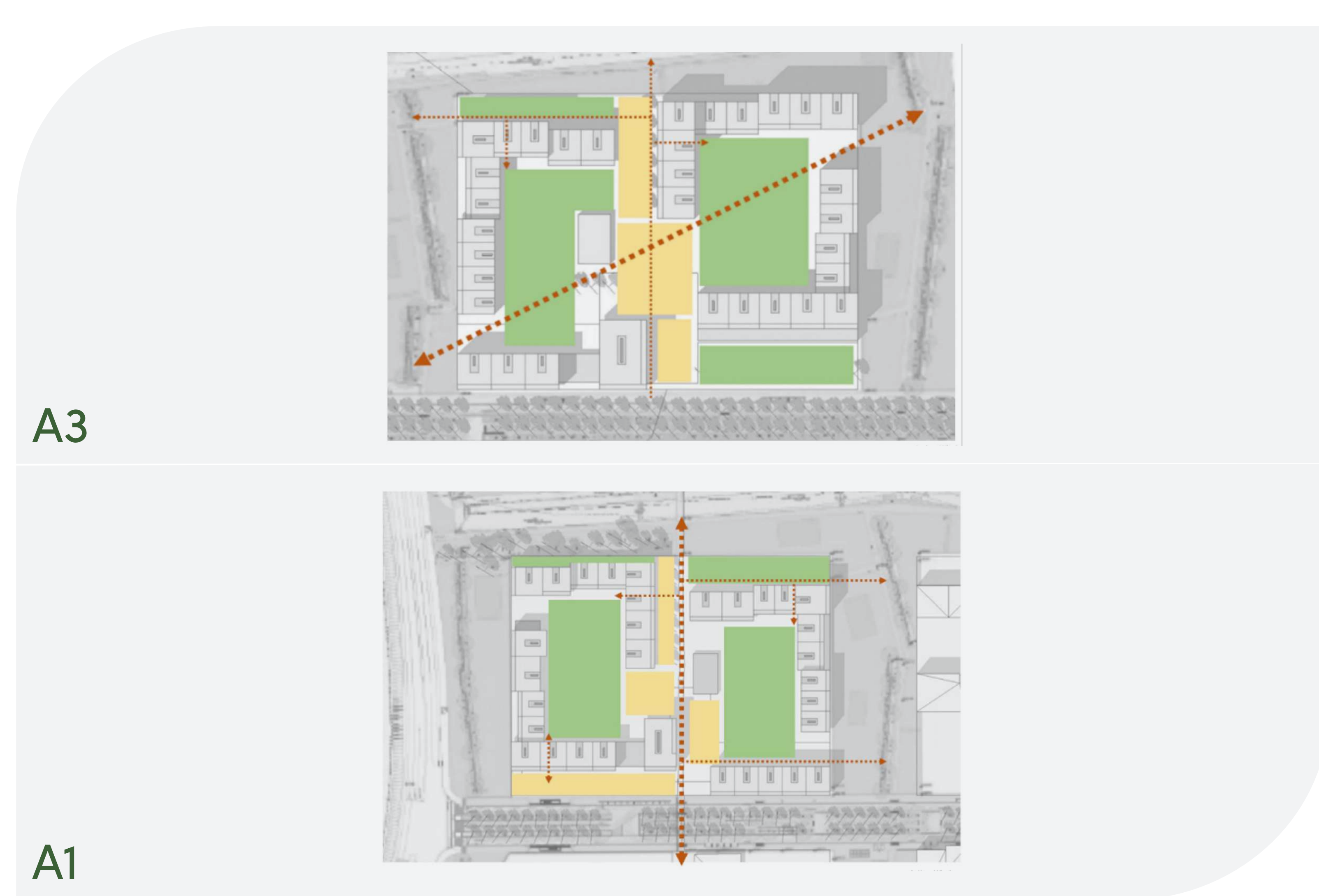
Les espaces minéraux

Conçus majoritairement avec des revêtements perméables, ces espaces doivent garantir une circulation aisée au sein des ensembles et avec le reste du quartier.

Des dégagements pouvant accueillir des terrasses sont prévus en lien avec les locaux commerciaux et les activités, principalement le long du mail.

En lien avec le pavillon dédié aux activités de vie de quartier (AVQ), **une place centrale relie les deux cours intérieures**.

Répondant aux besoins des habitants et usagers, ces espaces seront aménagés pour les rencontres, les jeux des enfants, la détente ou encore le stationnement vélos, l'accessibilité des véhicules d'urgence et la logistique.



Les espaces végétalisés

Constitués principalement par de la **pleine terre**, ces véritables cœurs verts situés dans les cours intérieures ont une fonction environnementale. **Ils favorisent la biodiversité, accueillent des usages récréatifs** ainsi que de l’agriculture urbaine et la gestion de l’eau.

Au moins 50% des espaces végétalisés seront aménagés en faveur de la biodiversité.

Les plantations

Une généreuse végétation vient compléter l’aménagement des espaces extérieurs.

Ces plantations sont composées principalement d’**essences indigènes** et marquées par **des arbres de grande envergure** dans les cours.

Le bosquet existant situé au nord-ouest du PLQ A1 est préservé et enrichi.

Les plantations agrémentent la vie de quartier et participent au confort climatique en apportant rafraîchissement et ombrage en période estivale.

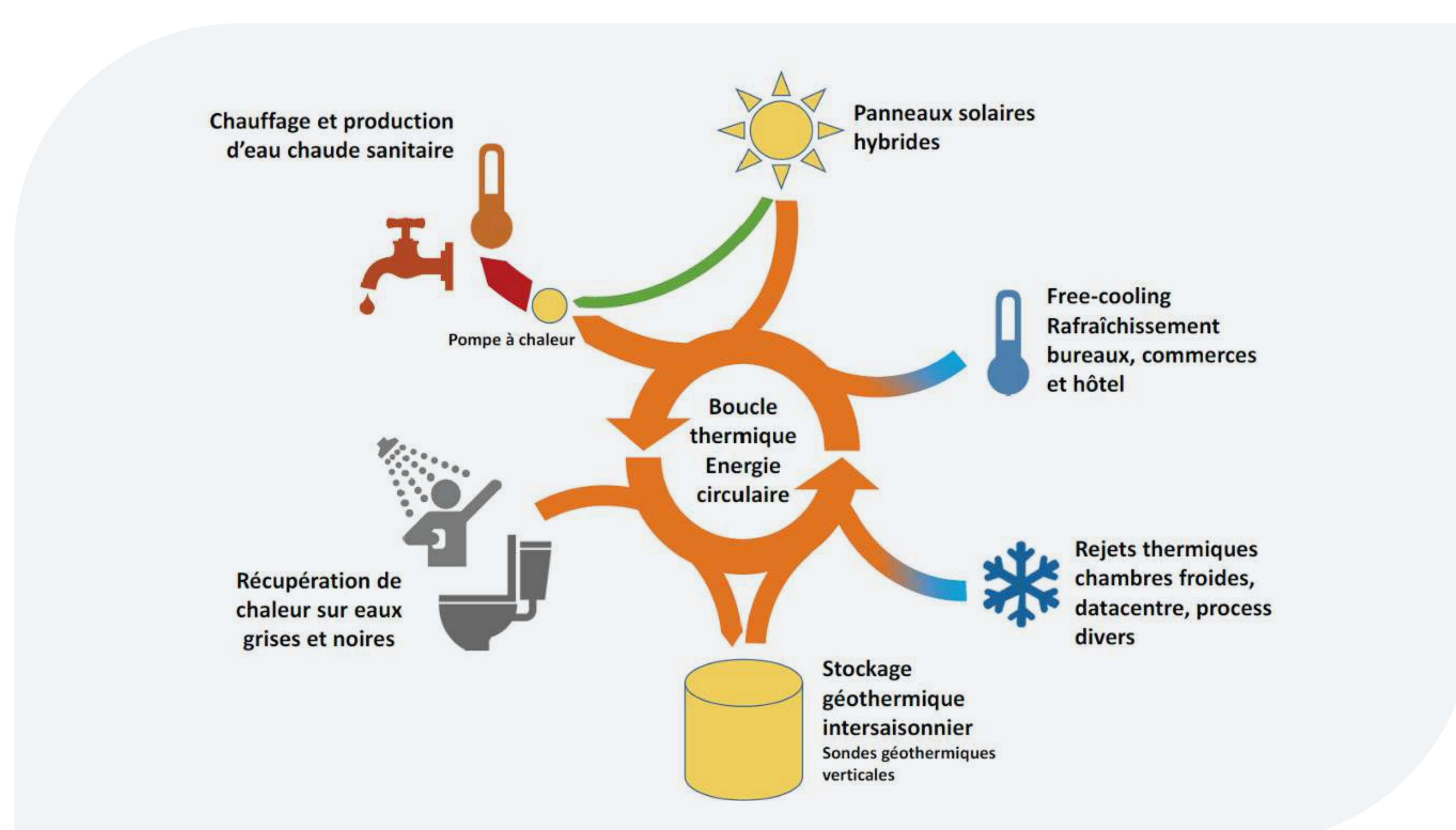


Infrastructures énergétiques, réemploi des terres, gestion vertueuse des eaux et végétalisation composent un ensemble fonctionnel répondant de manière transversale aux enjeux climatiques, énergétiques et de biodiversité.

Les énergies

La 2^{ème} étape de Belle-Terre est alimentée à **100% en énergies renouvelables** issues de la géothermie, des panneaux solaires et de la récupération de chaleur par des pompes.

Les **sondes géothermiques** installées sous les constructions permettent de laisser les cours en pleine terre afin de planter de grands arbres.



L'eau

Suivant le concept général du quartier, la gestion des eaux pluviales s'effectue **entièrement à ciel ouvert** avec le stockage en toiture, l'arrosage des plantations ainsi que la rétention et dépollution des eaux dans les noues paysagères, avant évacuation vers la Seymaz.

Les maîtres d'ouvrage évaluent la possibilité de **revaloriser** les eaux usées dans certains immeubles.

La biodiversité

Les nouveaux espaces verts sont prévus pour s'intégrer avec le réseau de biodiversité existant du quartier et du territoire environnant.

Les aménagements sont conçus pour **préserver la petite faune**. Les éclairages sont quant à eux dimensionnés pour respecter la vie nocturne de certaines espèces.

Une partie des toitures seront végétalisées de manière à renforcer la biodiversité, même en présence de systèmes de production énergétique.



Les terres

L'altimétrie et les aménagements du sol permettent de **réutiliser la quasi-totalité des matériaux d'excavation** sur place ou dans un périmètre proche.

Certains types de terres pourront être utilisés dans la construction, par exemple pour la fabrication de briques ou de revêtements.





Le concept de mobilité est réfléchi à l'échelle globale du quartier. En effet, les PLQ A1 et A3 s'intègrent dans un périmètre déjà urbanisé, comprenant des infrastructures et réseaux de mobilité connectant Belle-Terre au reste du territoire.

Favoriser la mobilité douce

Une desserte en transports publics, optimisée avec plusieurs lignes de bus, connecte le quartier aux gares du Léman Express et au centre-ville de Genève. Permettant des déplacements sécurisés à pied et en vélo, des cheminements adaptés assurent la distribution interne et les continuités avec l'ensemble du quartier.

Depuis Belle-Terre, **de nombreuses pistes cyclables** permettent de rejoindre la gare de Chêne-Bourg et la voie verte jusqu'aux Eaux-Vives.

La circulation motorisée a été exclue des espaces libres, à l'exception de l'accès pour les services de secours.

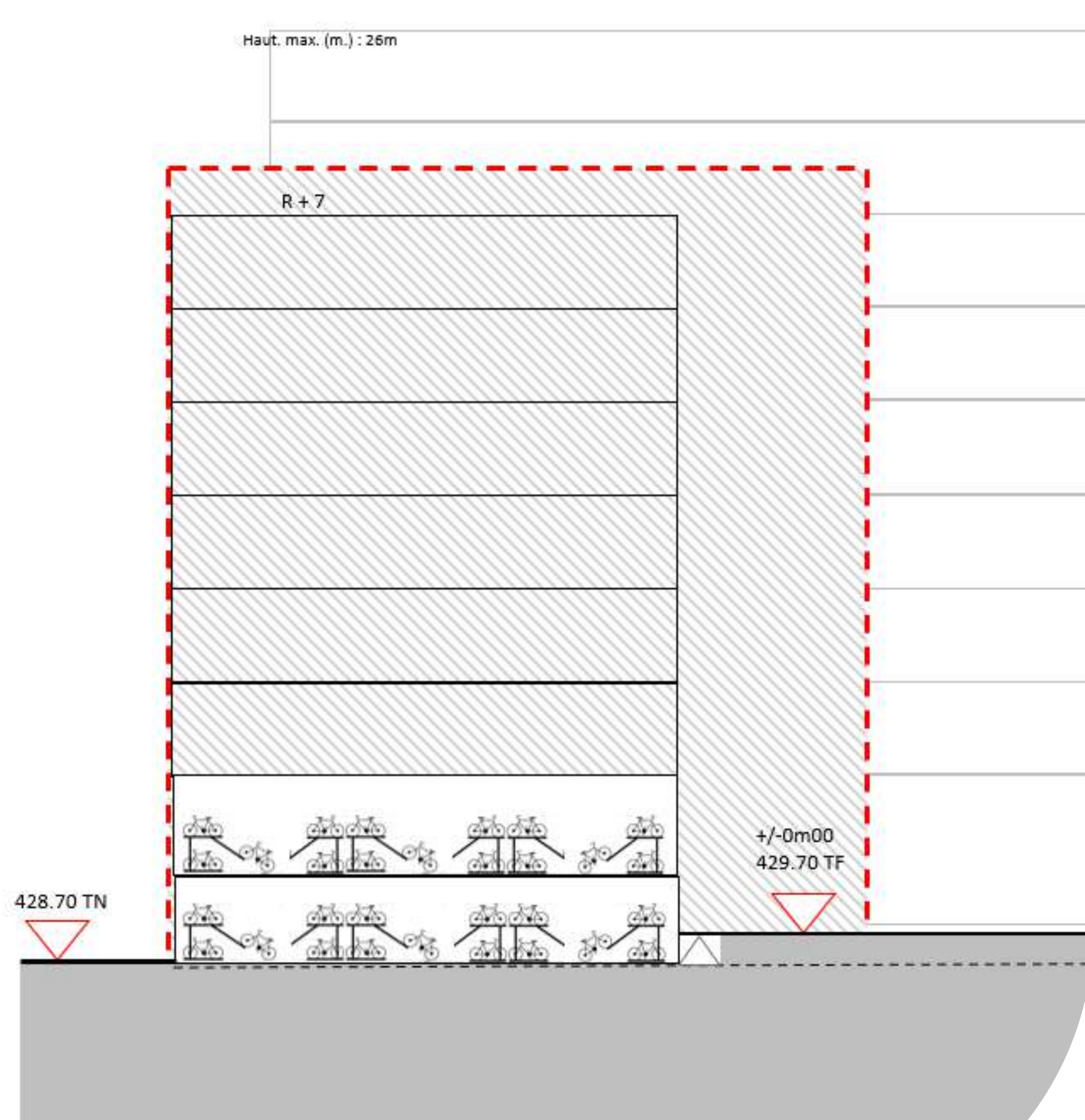


Les vélos

3 places vélos sont prévues **par logement**, soit environ **1'500 places pour la pièce A1** et environ **1'500 places pour la pièce A3**. 70 % des places vélos sont localisées dans l'emprise des bâtiments.

La hauteur prévue pour les rez-de chaussée permet une disposition optimale des stationnements vélos afin d'éviter l'encombrement de l'espace public.

Pour favoriser l'usage du vélo au quotidien, il est prévu de réaliser des locaux sécurisés, accessibles, pratiques à l'usage et adaptés aux nouveaux formats de vélos.

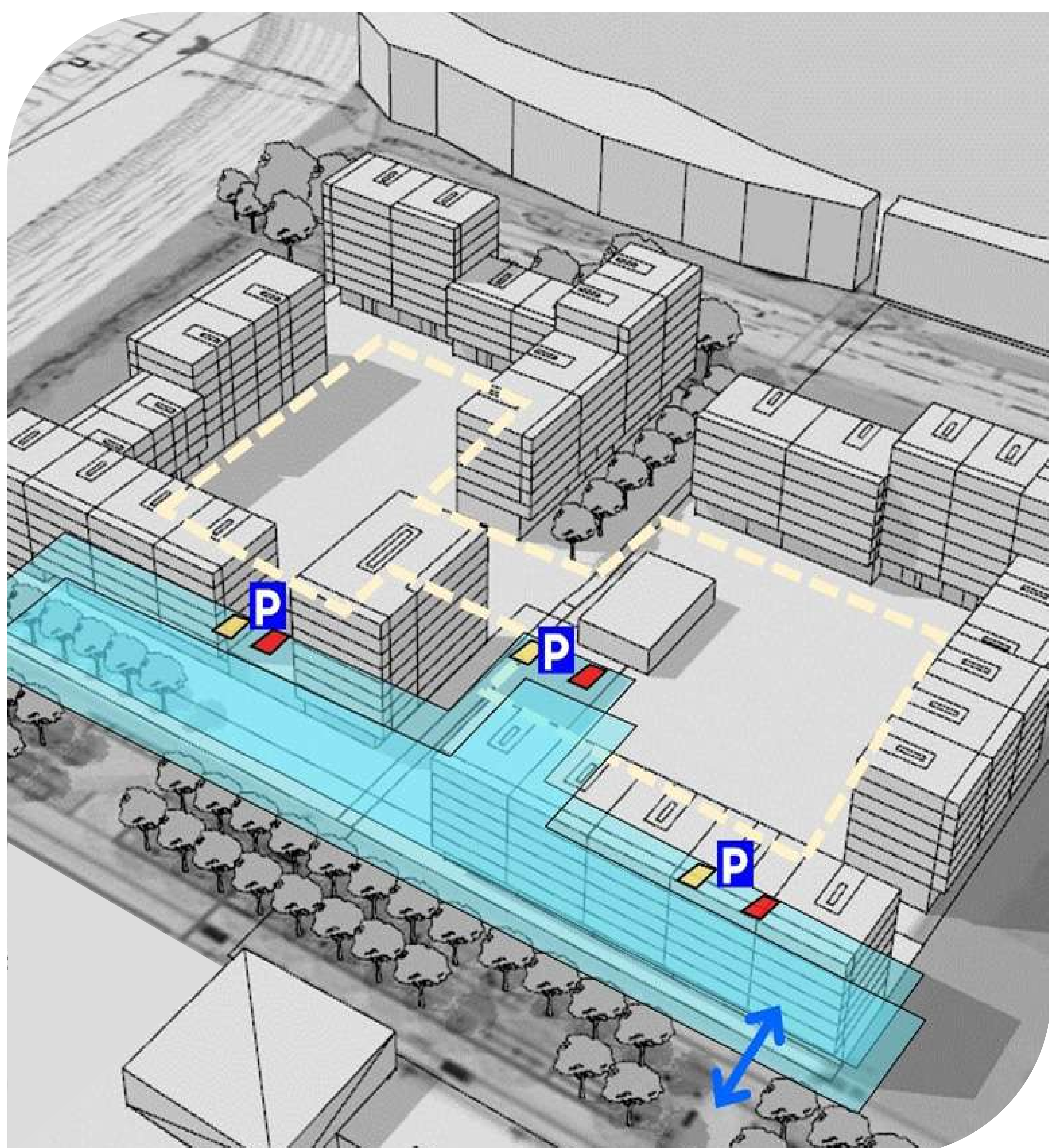


Les véhicules et la logistique

Environ 390 places de stationnement voitures, dont 6 pour les personnes à mobilité réduite (PMR), sont prévues pour les logements et les activités du PLQ A1 et environ 390 places de stationnement voitures, dont 6 pour les personnes à mobilité réduite (PMR), sont prévues pour les logements et les activités du PLQ A3.

La circulation des véhicules motorisés se fait **uniquement par le mail central** (max. 30 km/h) qui traverse le quartier et dessert chaque parking souterrain par une rampe d'accès unique. Les accès piétons du parking sont dissociés des accès des immeubles. **Quelques places en surface** sont prévues pour répondre aux besoins spécifiques de logistique quotidienne, de dépose-minute et de transport PMR.

Dans les parkings souterrains, quelques places sont réservées à l'autopartage.



S’inspirant de la manière dont la 1^{ère} étape de Belle-Terre a été conçue, les maîtres d’ouvrage de cette 2^{ème} étape travaillent ensemble pour créer un lieu de vie unique, à la hauteur du site et des enjeux de durabilité, pour les habitants d’aujourd’hui et pour les générations futures.

La vision partagée

Le développement de cette 2^{ème} étape est l’occasion de **fédérer les parties prenantes** autour d’objectifs communs dans une culture partagée du dialogue. Le tout pour explorer des solutions novatrices en réponse aux enjeux présents et à venir.

Faire quartier ensemble, durablement, telle est la vision partagée qui réunit les acteurs autour de ce projet exemplaire.



Une méthode innovante

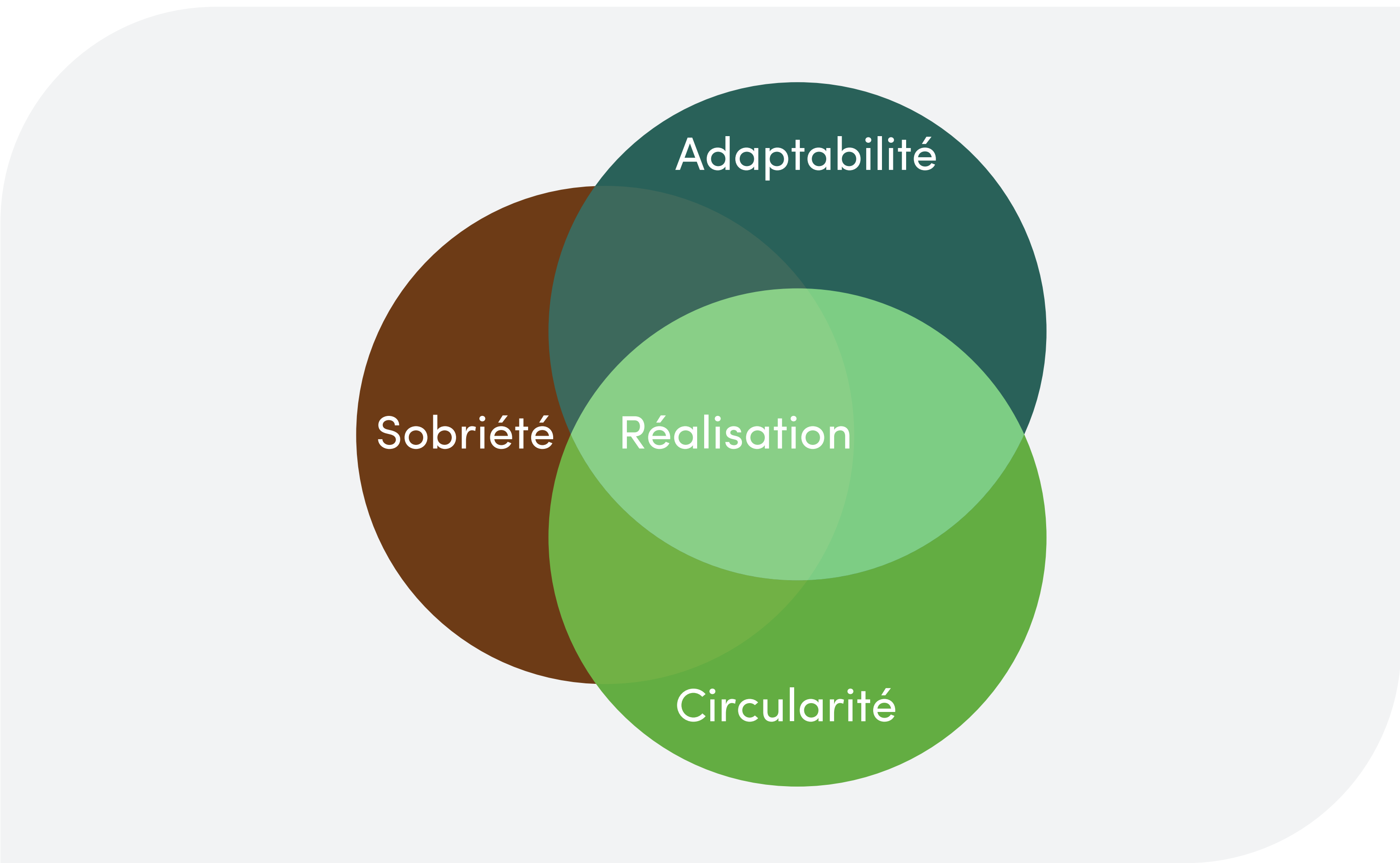
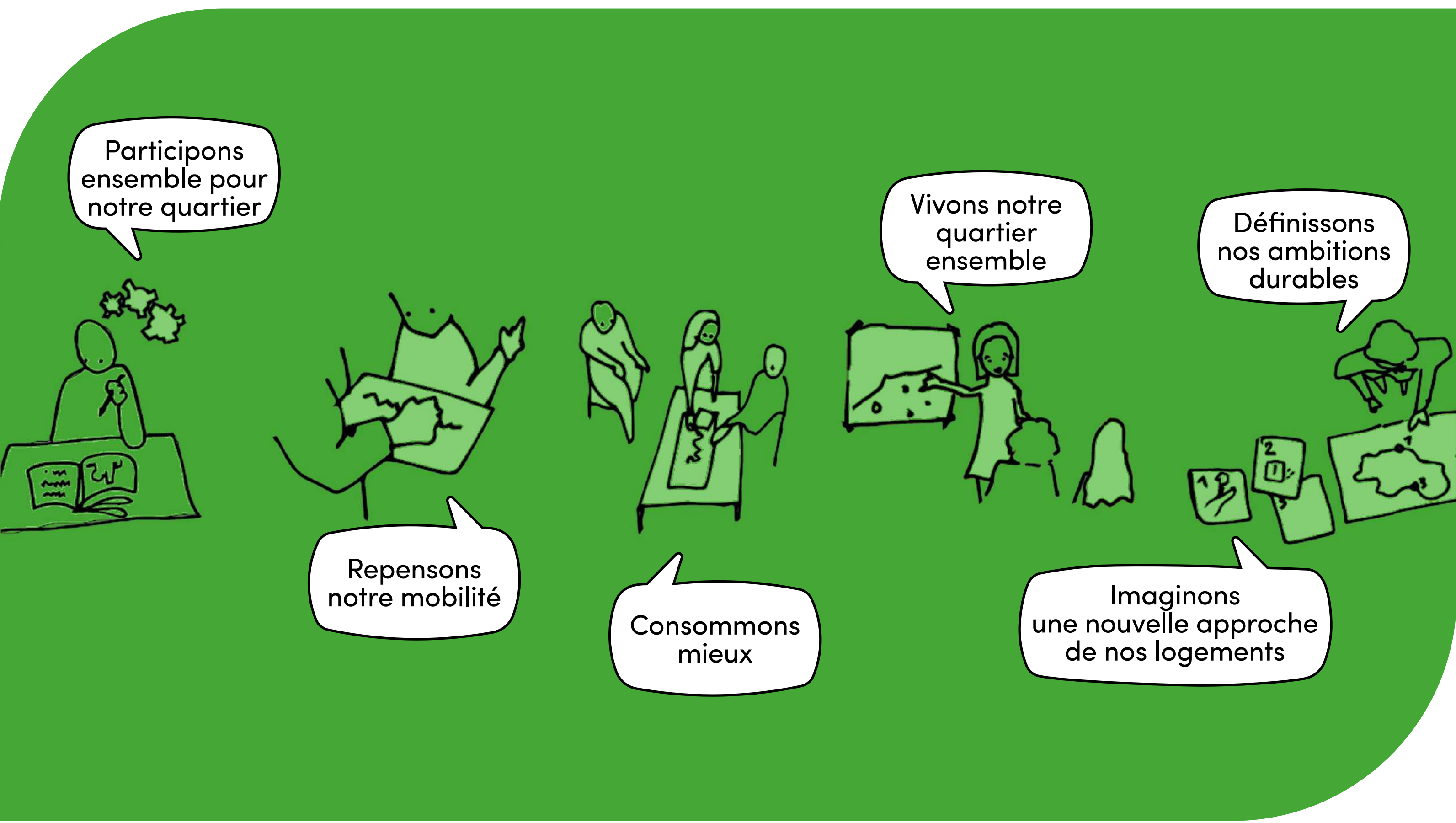
Ouvrir le champ des possibles, requestionner les besoins, les méthodes, les acquis, mutualiser le savoir et intensifier les échanges constituent les bases de ce processus qui tente d’imaginer, **avec la contribution de tous les acteurs**, des solutions plus durables et désirables.

En amont des projets d’architecture, des études prospectives sur une quinzaine de thématiques ont été réalisées pendant plus d’une année, de manière transversale, itérative et collaborative.

Les clés du projet

Faire mieux avec moins, avoir la capacité de **s’adapter aux conditions en constante évolution** et **privilégier l’utilisation parcimonieuse des ressources** dans un cycle de vie vertueux sont les principes directeurs qui doivent inspirer les concepteurs du projet.

En lien avec les objectifs de la Confédération et du Plan Climat cantonal 2030, la conception du projet devra innover pour atteindre une réalisation sobre en carbone.



La participation

La participation citoyenne est complémentaire aux travaux des spécialistes. **Cette « expertise d’usage » vient enrichir la conception du projet** grâce à une connaissance fine des dynamiques locales ainsi que des attentes et préoccupations des habitants et usagers actuels et futurs.

Des ateliers participatifs seront proposés pour permettre l’échange et la contribution de tous les acteurs intéressés.