



PARTIE II

CONCEPT DIRECTEUR

	Définition	6
Concept directeur pour l'urbanisation		
Concept directeur pour les mobilités		7
Concept directeur pour l'environnement		8

6. Concept directeur pour l'urbanisation

Définition

¹Le concept directeur est la proposition d'aménagement résultant des constats et des diagnostics de l'étude du plan directeur communal et de la volonté des Chênois. Ses composants sont :

- les options et les lignes directrices générales de l'aménagement communal, basées sur le rappel des objectifs de la planification supérieure, cantonale et régionale,
- un plan d'actions de mise en oeuvre avec des fiches par secteur et générales,
- une carte de synthèse des mesures à prendre.

6.1 Objectif de la planification supérieure

Le Plan directeur cantonal et le projet d'agglomération préconisent de poursuivre les efforts entrepris pour densifier et pour développer la couronne suburbaine genevoise et les quartiers centraux, ainsi que pour diminuer les nuisances, en modérant le trafic sur les axes principaux. Sur cette base, le PDCom propose pour l'urbanisation les lignes directrices développées ci-après.

6.2 Lignes directrices

Urbanisation, économie & société

- Maintenir l'équilibre démographique de la Commune en favorisant la création et la rénovation du parc des logements. En même temps, préserver sur le territoire communal une offre d'emploi attractive et diversifiée.

Densification & espaces publics

- Faire un usage économe et sélectif du sol en concentrant les efforts de densification sur les friches urbaines du centre et sur les secteurs bien desservis par des transports publics, en particulier à proximité de la future gare CEVA-Chêne-Bourg.
- Réaliser une densification graduelle, en accord avec le développement de l'agglomération et avec la capacité d'accueil du territoire communal.
- Créer des espaces publics et des espaces verts suffisants en contrepartie de la densification urbaine prévue.
- Favoriser des solutions de grande qualité de réalisation pour le bâti et pour l'aménagement des espaces publics.

Urbanisation & planification régionale

- Valoriser le rôle *central*, historique et futur, du noyau de Chêne-Bourg et de celui des Trois-Chêne par une stratégie de requalification ciblée. Proposer la prise en compte de la valeur de centre du noyau des Trois-Chêne par les instruments de planification supérieure.
- Amener au centre des programmes importants, «condensateurs», activateurs de la vie urbaine et du développement communal et intercommunal -commerciaux, culturels, institutionnels, etc.-.

¹ Voir Directives DAEL 2003, « Plans directeurs localisés ».

- Faire de la nouvelle centralité de la halte CEVA-Chêne-Bourg un pôle animé d'activités et d'échange, complémentaire des autres secteurs centraux.
- Harmoniser planification urbaine, planification des mobilités et planification environnementale à l'échelle communale, intercommunale et régionale.

Urbanisation & paysage chênôis

- Conserver et valoriser le paysage naturel et culturel chênôis.
- Renforcer le paysage des Trois-Chêne dans le tissu urbain de l'agglomération: la continuité des villages, la continuité des quartiers résidentiels et les saignées des pénétrantes de verdure régionales.

Urbanisation & mobilités

- Privilégier la densification du bâti à proximité de la nouvelle halte CEVA-Chêne-Bourg et de l'échangeur TC-TI afin de réduire le recours à la voiture.
- Concilier vie au « centre » et circulation motorisée en privilégiant l'urbanité des rues du centre et en éliminant les «points noirs» de la circulation en collaboration avec les communes voisines.
- Prioriser la localisation de l'échangeur modal TC-TI à la Place de la gare de Chêne-Bourg: respecter la valeur historique et d'espace public majeur de cette place.
- Définir clairement les accès au centre communal et au site de la future gare et gérer le stationnement en conséquence.

Urbanisation & environnement

- Assurer un cadre de vie davantage salubre : inciter les Chênôis à un comportement davantage durable.
- Promouvoir la réalisation d'éco-mesures dans les quartiers existants et dans les futurs projets, en particulier une meilleure régulation de l'utilisation du sol, la valorisation des ressources naturelles et le recours aux énergies renouvelables et aux transports en commun (Agenda' 21 local).

Urbanisation, concertation & participation

- Développer une politique incitative envers les propriétaires fonciers des sites stratégiques.
- Par une politique de communication, consultative et participative adéquates, assurer l'aboutissement des procédures et des projets d'aménagement prioritaires pour la Commune et pour le Canton.

6.3 Priorités

Le Plan directeur communal propose de concentrer les efforts pour les 10 à 15 ans à venir dans le centre de Chêne-Bourg et ses abords. Il donne la priorité aux solutions de mobilité et d'environnement, tout en développant une politique de reconversion urbaine ciblée. La focalisation sur le centre de Chêne-Bourg vise à transformer les contraintes de l'urbanisation telles que le trafic en augmentation, les nuisances qu'il génère, les impacts des grands chantiers à venir, les grands projets voisins avec effet sur le territoire chênôis, en un avantage permettant d'améliorer l'attractivité de la

commune. Le projet de territoire propose ainsi pour l'urbanisation :

- Une **structuration urbaine hiérarchisée** du territoire communal afin de garantir une urbanisation différenciée, cohérente avec les caractéristiques des quartiers et étagée.
- Comme mesures prioritaires, le **concept d'un «nouveau centre»** communal, voire intercommunal, territoire dont la reconversion est à achever, impliquant la **création d'un «hypercentre»** et une **requalification des espaces publics**.
- Une **stratégie d'intégration urbaine progressive des quartiers dits « d'extension du centre »**, avec des actions prioritaires pour les secteurs bien desservis par les TC ou fragilisés. En parallèle, des actions pouvant être différées dans le temps, dépendant en partie des décisions qui seront prises pour les projets MICA, CEVA-SOVACB et Belle-Idée et pour le développement des communes voisines.

6.4 Principes d'aménagement

-
- I/ Structurer le territoire en devenir pour mieux le gérer :**
*Reconnaître la structure intrinsèque et la diversité d'entités du territoire chênais.
Elargir la vision territoriale à l'échelle de la région et hiérarchiser les actions.*
-
- II/ Densifier le territoire de manière progressive et qualifiée :**
a. Renforcer le centre urbain et les centralités des quartiers
Requalifier le nouveau «centre» de Chêne-Bourg et les centralités des quartiers.
b. Préparer l'intégration urbaine des secteurs d'extension du centre
Poursuivre l'urbanisation des quartiers périphériques en valorisant leur vocation résidentielle et en renforçant leur identité.
-
- III/ Appliquer le principe de mixité à l'habitat et à l'emploi communal :**
Maîtriser les aspects quantitatifs et qualitatifs et coordonner les programmes de futurs projets.
-
- IV/ Revaloriser l'espace public, en particulier la rue**
*En faire une priorité de l'aménagement communal.
Coordonner projets privés et projet des espaces publics.*
-
- V/ Mettre en oeuvre un développement territorial durable**
*Intégrer entre elles les solutions aux questions d'environnement et de cadre de vie, d'économie et de société en assurant leur mise en oeuvre coordonnée à des échelles pertinentes -échelle de l'architecture et des aménagements, échelle du quartier, échelle de la commune, échelle intercommunale et de la région-.
Informar, consulter et inciter les différents acteurs à participer aux décisions.*
-

I. Structurer le territoire en devenir pour mieux le gérer

*Reconnaître la structure intrinsèque et la diversité d'entités du territoire chênôis.
Elargir la vision territoriale à l'échelle de la région et hiérarchiser les actions.*

Structure urbaine chênôise

La grille chênôise avec ses strates de part et d'autre de la rue de Genève et sa gradation de densités bâties permet de distinguer un centre urbain dense du reste des quartiers, pour la plupart résidentiels. Le plateau de Bel-Air et les pentes de Sous-Moulin se présentent comme le prolongement historique et physique dudit centre mais se distinguent de ce dernier. Le concept directeur s'appuie sur les spécificités de ces deux types d'unités territoriales.

Quartiers

Le projet de territoire respecte le maillage des quartiers et des secteurs doués d'identité par dessus les découpages administratifs, du zonage ou techniques, de façon à préserver leurs qualités et à renforcer leur identité. Les quartiers sont les unités spatiales de référence pour les différentes stratégies de la planification directrice.

Centre

Le territoire chênôis s'organise à partir de l'ancien bourg -du «village» de Chêne- ainsi que de la rue de Genève et ses îlots. Les limites de la voie ferrée au Nord et de l'Av. Petit-Senn au Sud avec sa rupture de pente, isolent les quartiers d'habitation et définissent la zone compacte du centre où se trouvent des densités humaines et bâties élevées (zones de développement 3 et 4A, zone 4 et 4BP). Le centre est caractérisé par sa variété d'activités et par sa mixité -sociale, générationnelle, etc.-. Il est le lieu d'expression de différents cultes et cultures. Cette multiplicité et le nombre élevé d'habitants et d'emplois témoignent du caractère *urbain* et de la vocation historiquement *centrale* de Chêne-Bourg. Par ailleurs, l'attrait du centre reste important aussi bien pour les utilisateurs extérieurs que pour les Chênôis eux-mêmes, pour qui le centre incarne leur Commune. Enfin, le tissu urbain du centre chênôis se prolonge sans discontinuité sur les territoires des communes voisines de Thônex et de Chêne-Bougeries, formant un centre unique et dense pour les Trois-Chêne.

Extensions du centre

Entre les limites du centre et les limites communales se trouvent des zones à densités moyennes et faibles où la fonction résidentielle domine, résultat d'un remplissage urbain « en nappes », jusqu'à la zone agricole. Il s'agit du plateau de Bel-Air au Nord et des pentes de Sous-Moulin au Sud. Leur rôle jusque là fut d'articuler la ville à la campagne -transitions-. A moyen terme, ils rattacheront au centre les nouveaux développements urbains sur d'anciens sites ruraux. Caractérisés par un nombre non négligeable de maisons, d'immeubles locatifs et d'équipements collectifs construits au gré des opportunités foncières, ces secteurs présentent parfois des coupures d'usage, de densité bâtie et de type d'habitat. La structure de ces quartiers est marquée notamment par d'anciennes routes menant au centre de Genève, que le PDCom définit ci-après comme « axes structurants ». Les quartiers sont classés en zones 5, 4A, 4B, et de développement 4A et 4B. Le PDCom vise leur transformation en accord avec le développement communal et régional et le renforcement de leurs qualités. Bien qu'ils feront l'objet d'une politique de densification différenciée et progressive, hormis les abords de la future gare, les mesures préconisées pour ces secteurs sont susceptibles d'être différées, par rapport à celles pour le centre. Des raisons historiques, sociales, spatiales mais aussi de stratégie de l'aménagement communal et cantonal, légitiment une étagement de leur urbanisation.

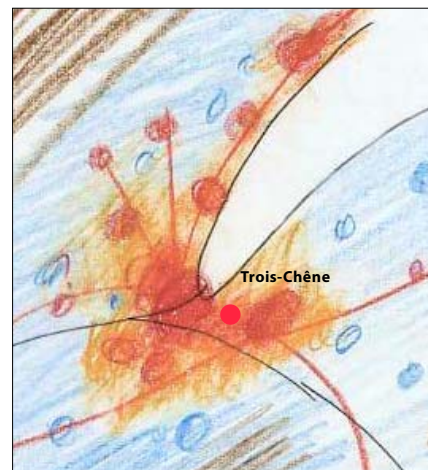


Fig. 1
AGGLOMERATION FRANCO-VALDO-GENEVOISE
Schéma de l'aménagement régional. Des villes-centre (points rouges), des aires urbaines et des pôles urbains denses desservis par les transports publics (en rouge et orange), des sites des gares à développer, des pôles périphériques (en bleu). Source: Avant-projet d'agglomération franco-valdo genevoise à l'horizon 2015-2020. Point rouge et texte rajoutés par le PDCom.

Transition

Entre le centre et le plateau de Bel-Air prend place la « bande » de la zone IA du ch. de la Mousse. Actuellement à cheval entre le plateau et le centre urbain, ce secteur fera à terme partie intégrante du centre, grâce à sa reconversion et aux perméabilités rendues possibles par la future « Voie verte ». Sa vocation plus ou moins forte de transition nord-sud dépendra des décisions qui seront prises pour l'Ilot-Nord CEVA et pour la zone IA intercommunale. Cette zone d'activités deviendra davantage attractive pour les entreprises de par sa situation directement en face du site de la future gare et de ses accès -front du ch. de la Gravière-. A l'Ouest, le rôle de transition de cette « bande », moins clair, est couvert en partie par les quartiers Dinu-Lipatti et du ch. du Cavussin, également avantagés par leur vis-à-vis avec l'esplanade de la nouvelle gare. La fonction de transition urbaine entre plateau et centre sera couverte par le ch. de la Mousse-même, ses carrefours et ses fronts face au site de la gare, dont la requalification deviendra une nécessité.

Quartiers le long de la Seymaz

Depuis la rue de Genève jusqu'à Belle-Idée au Nord et jusqu' à la Rte. de Malagnou au Sud, on trouve des quartiers du plateau de Bel-Air et de Sous-Moulin organisés par la Seymaz et par les axes structurants Av. de Bel-Air et rte de Sous-Moulin. Le PDCom reconnaît le caractère spécifique de ces secteurs sensibles de par le rôle majeur de la pénétrante de verdure et des voiries. L'arrivée au Nord du quartier MICA, de la tranchée couverte du CEVA, de la « Voie verte », ainsi des terrains de sport à Bel-Air et le réaménagement du site de Belle-Idée, à la fois amélioreront et fragiliseront ces quartiers. Les nouveaux quartiers au Sud, sur territoire thônésien et chênôis, s'ils sont réalisés, modifieront également la situation actuelle de ces quartiers.

Limites

Malgré que chaque commune de Chêne revendique sa propre identité comme distincte des communes voisines, leurs limites administratives restent peu déterminantes pour l'aménagement territorial. Le jeu de contrastes entre le noyau villageois des Trois-Chêne et le fond diffus dessiné par la continuité des quartiers d'habitation en périphérie -tel qu'illustré par le plateau de Bel-Air- se fait sans véritable limite physique entre ces types de quartiers. Une représentation élargie du territoire à aménager, plus cohérente si intercommunale, semble se dessiner. Le répertoire d'outils d'aménagement cantonal s'est enrichi et assoupli, rendant possible l'établissement de chartes, de schémas et de plans directeurs de quartier à cheval entre communes. Le PDCom identifie les secteurs chênôis susceptibles d'une coordination intercommunale, qui pourraient tirer profit de tels instruments.

Grands projets

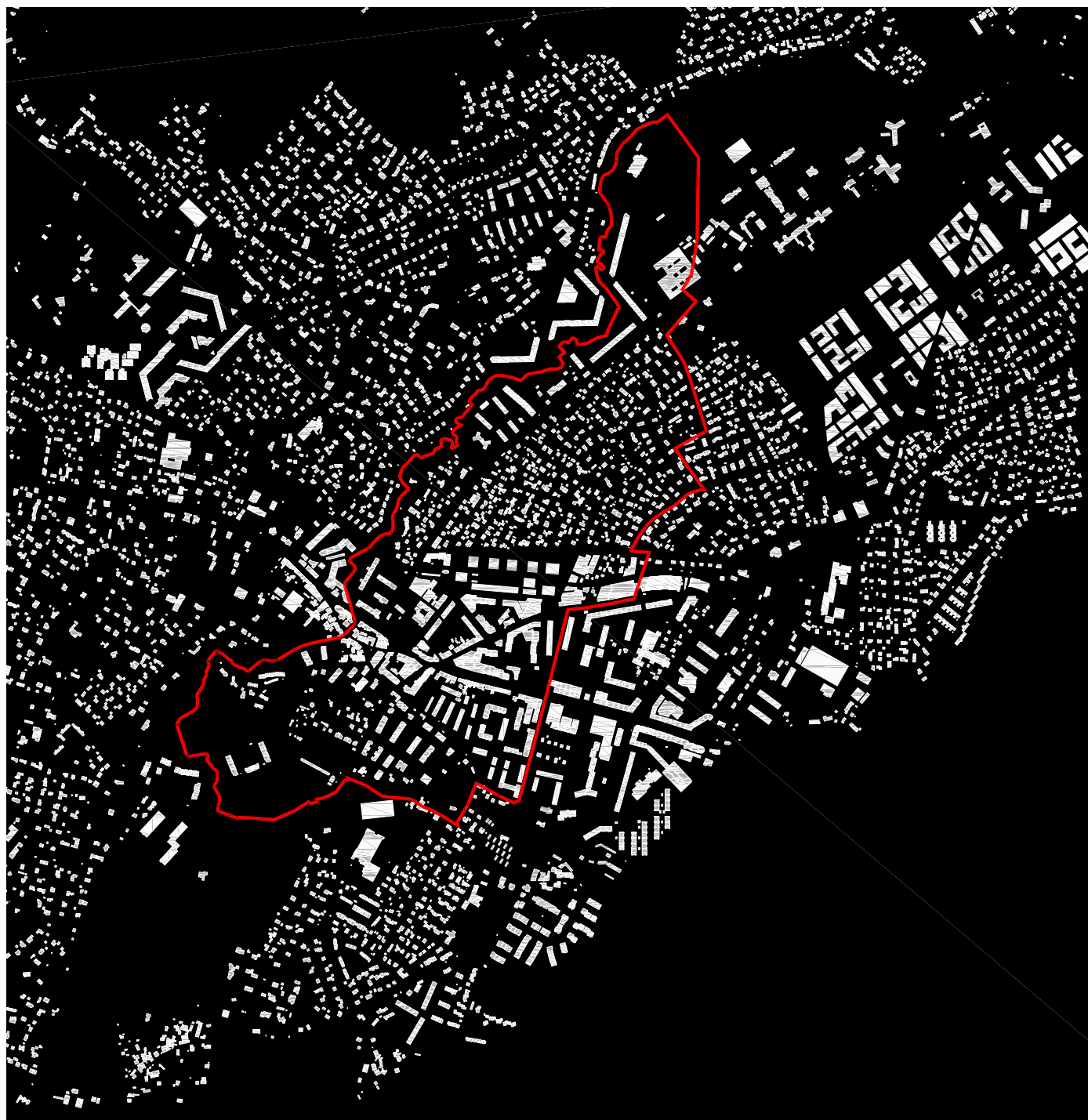
Afin de fournir une image plus juste de l'avenir du territoire communal planifié, l'image directrice intègre d'emblée « *au présent* » les futurs projets prévus sur la commune ou voisins. Cette vision permet de prendre conscience de leur emprise et des impacts de leurs programmes. Leur importance est due d'une part au « grand nombre » qu'ils amènent (habitants, emplois, voitures, etc.) et au fait qu'ils insèrent définitivement la commune de Chêne-Bourg dans l'agglomération, en l'« encerclant », au sens propre et figuré.



LEGENDE

-  «Pièce urbaine» ou module du quartier MICA-Mon Idée
-  Quartier et halte CEVA-SOVACB
-  Projet d'agrandissement du CHU de Belle-Idée
Schéma directeur des Espaces ouverts de Belle-Idée
-  Projets «Espace-rue» / PACA/ «Voie verte»

La carte interprétative ci-dessus met en lumière la diversité de projets attendus sur le territoire communal ou à proximité directe de celui-ci par collage direct de leurs plans réduits. Le PDCom tente de tirer profit de leurs impacts positifs et d'apporter des solutions à leurs impacts négatifs. Ils permettent de fournir une image au futur du territoire.



LEGENDE

-  Masses bâties -constructions-
-  Vides -places, rues et autres espaces non bâtis-
-  Limite du territoire communal

Le plan des pleins et des vides révèle la densité du centre et le desserrement des secteurs d'extension du centre. Les grands ensembles le long de la Seymaz, au Nord (MICA, Belle-Idée) et les équipements collectifs «contiennent» les zones de villas.

II. Densifier le territoire de manière progressive et qualifiée

Enjeu de la densification

La densité n'est pas synonyme de bonne ou de mauvaise qualité de vie. Elle est ressentie différemment selon les individus et n'est pas un but en soi. L'enjeu consiste en pouvoir déterminer, selon les quartiers, les éléments environnementaux, urbanistiques, sociaux, etc. qui rendent une augmentation de la densité bâtie envisageable, ou au contraire, à limiter.

La principale préoccupation des années à venir est la pression urbaine. Cette préoccupation légitime est teintée d'une dualité de représentations pour les Chênois, hésitant entre l'image d'un *village* ancien qui n'est plus et un lieu *autre* qui n'est pas encore « ville » mais qui le deviendra à terme. Un bouleversement des représentations est nécessaire: la constitution de l'agglomération transfrontalière, la crise du logement, l'arrivée du projet CEVA-SOVACB, suscitent la question de comment poursuivre au mieux le développement d'un territoire déjà urbanisé.

II a. Renforcer le centre urbain et les centralités de quartier

Requalifier le « nouveau centre » de Chêne-Bourg

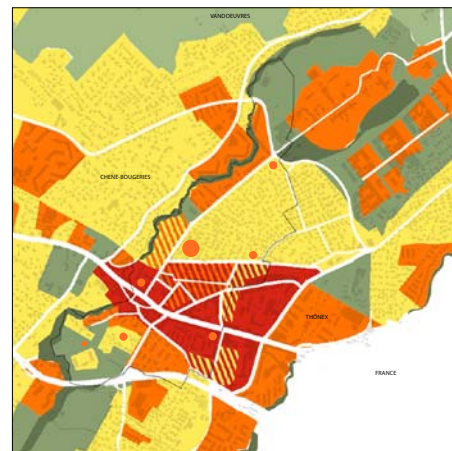
Nouveau « Centre »

Doué de nouvelles fonctions emblématiques, le centre représente « la partie pour tout » de l'identité chênnoise dans la future agglomération. En termes de paysage, noyau de Chêne émerge comme figure et comme repère dans le paysage qui l'entoure. En termes de vocation urbaine, le futur pôle d'échange et d'activités de la halte CEV Chêne-Bourg étendra le centre vers le Nord.

Le PDCom désigne comme *nouveau «Centre»*, la « pièce urbaine »² objet premier du plan directeur et dont l'urbanisation est à achever, allant du Vieux-Bourg au quartier de la future gare jusqu'au ch. de la Mousse, englobant les îlots au nord et au sud de la rue de Genève. Ce périmètre d'aménagement étendu vise à éviter des relégations en secteurs centraux existants et nouveaux. Une planification coordonnée à l'intérieur de ce périmètre est préconisée. Les options pour le centre de Chêne-Bourg sont applicables, par « résonance », au centre des Trois-Chêne.

Le renforcement des qualités urbaines et l'amélioration de l'habitabilité du centre sont un enjeu essentiel pour les autorités communales. Les principes généraux de l'aménagement du nouveau «Centre» sont:

- La **réalisation des potentiels à bâtir** des quartiers ou îlots dont l'affectation est inadéquate en regard du centre, qui introduisent une rupture, sont en friche ou ont été mis en attente par le projet CEVA. En modernisant globalement le centre, est également recherchée une meilleure intégration du futur quartier de la gare.
- L'**amélioration des conditions de vie et environnementales** : ce sont les habitants et les travailleurs du centre qui endurent les conditions environnementales les plus difficiles à supporter, héritées d'une ville faite principalement pour la voiture, situations qu'il s'agit d'assainir au moyen des différentes mesures du PDCom.
- L'**amélioration des espaces publics, en particulier des voiries, en accord avec le renforcement des qualités du centre par la nouvelle gare** : l'arrivée de nouveaux projets et de l'opération CEVA-SOVACB constitue l'occasion d'une « *renaissance* » du centre, après les réalisations du « Goulet » et le projet « Espace-rue ». La plupart des villes et villages européens et suisses profitent des mises en valeur des sites de gare pour restructurer les quartiers centraux, de façon à permettre aux habitants



LEGENDE

- Forte densité / Centre
- Continuité de la forte densité projetée
- Moyenne densité / Extensions urbaines
- Continuité de la moyenne densité projetée
- Autres secteurs susceptibles de densification à définir (études de quartier ou autres)
- Faible densité / Zones de villas
- Espaces verts de limite ou de transition
- Cordon boisé

² Terme utilisé pour définir les modules urbains du projet MICA, cf. plans du PAC MICA-Mon Idée, état 2008.

de reprendre possession de leur centre, par exemple, en modérant la circulation motorisée au profit du piéton, par la promotion de nouvelles activités et animations et en modernisant le quartier. On peut alors parler d'un «**hypercentre**», sorte de retour au bourg *intra-muros*, voire à l'*agora* grec, à l'image de celui défini pour le coeur de la ville de Genève.

- **Le projet pour ce nouveau «centre» et pour son «hypercentre» implique une politique proactive de la part des autorités** en regard des propriétaires fonciers, de l'Etat, des communes voisines, des associations, des habitants en général. Une telle politique permettra de prévoir des projets viables, de faire répercuter les effets positifs du projet CEVA-SOVACB sur l'ensemble de la commune et inversement.

II b. Préparer l'intégration urbaine des deux zones d'extension du centre et valoriser les axes structurant les quartiers

Valoriser les quartiers et leurs axes structurants en les planifiant de manière cohérente.

La reconversion des quartiers périphériques entourés par une urbanisation qui progresse et les absorbe requiert *dès aujourd'hui* une stratégie qui respecte les orientations fédérales et cantonales actuelles. Il s'agit de privilégier la création de nouveaux logements et emplois à proximité directe d'arrêts TC tels que l'échangeur de la future gare, ceux du centre en général mais aussi ceux des principaux axes des quartiers. Pour les quartiers à proximité directe du centre une révision des zones est prévue. Pour les autres plus éloignés d'une desserte performante par TC, notamment en 5e zone, il s'agit de maîtriser les règles d'une future urbanisation. Les objectifs sont:

- **assurer une intégration urbaine harmonieuse au tissu de l'agglomération en évitant une densification opportuniste ou inadéquate,**
- **gérer les impacts sur ces secteurs dus aux grands projets et à leurs chantiers, notamment la circulation,**
- **étapiser l'urbanisation par secteurs cohérents en regard du développement du reste du territoire communal,**
- **coordonner les prises de décision pour le bâti, pour les mobilités et pour l'environnement,**
- **tenir compte des intérêts en présence, publics et privés, afin de faire aboutir les projets prévus.**

Plateau de Bel-Air

Le quartier résidentiel dit «plateau de Bel-Air» est spatialement contenu par trois grands ensembles, soit: au Nord, le futur quartier MICA et le site hospitalier de Belle-Idée sur territoire thônésien; au Sud, le futur quartier CEVA-SOVACB. A l'Ouest, il est arrêté par la bande d'immeubles situés entre la Seymaz et l'Av. de Bel-Air. Dépourvu de limites claires à l'Est, le tissu de villas et venelles se prolonge pratiquement jusqu'à l'Av. Tronchet, voire au-delà. Son caractère de « poumon vert » et de relais biologique accompagnant les pénétrantes de verdure de la Seymaz et du Foron, sa mixité, la stabilité sociale due à une succession de générations, sont importants à préserver.

Le plateau de Bel-Air présente au Sud-ouest, sur territoire de Chêne-Bourg, un système de venelles rattachées au ch. de la Mousse, reste du plan d'origine, et qu'il conviendrait de protéger: il confère une certaine singularité à cette partie du plateau, irrigue le quartier en s'ouvrant en direction du centre et de la future gare et présente un lotissement fait de parcelles réduites et densément occupées. L' IUS moyen approche la valeur de 0,35-0,4. Ce secteur communal illustre l'utilisation du sol préconisée actuellement pour les zones à faible densité. En zone D4B, sous-exploitée, ouverte à une activité artisanale non souhaitée par les habitants, une mise à jour du régime de zone, avec une éventuelle adaptation du périmètre, est à prévoir.

Enfin, la mise en réseau primaire du nouveau barreau MICA-Av. Mirany, la fermeture d'une partie du ch. du Petit-Bel-Air, le prolongement des transports publics vers MICA le long de l'Av. de Bel-Air, les chantiers de CEVA-SOVACB et de MICA, provoqueront une augmentation de la circulation motorisée qui rendra sensibles les fronts des axes principaux et carrefours du plateau.

Les principes pour le plateau de Bel-Air, repris par les fiches de mesures, sont :

- **Transformer en atouts pour le quartier les impacts à priori négatifs** des grands projets : porter une attention particulière à la *périphérie* du plateau (voiries au Sud et à l'Ouest: leurs angles leur carrefours, leurs fronts), profiter pour y introduire une mixité d'affectations, pour améliorer le fonctionnement et les qualités de l'espace public et pour y localiser les points de départ d'une future densification.
- Une hiérarchie entre sous-secteurs du plateau se dégage entre périphérie animée, mieux intégrée au reste du territoire communal et coeur du quartier, plus calme et réservé. La future urbanisation du plateau devra ainsi tenir compte des différences entre sous-secteurs du quartier et de son rôle de « poumon vert » : le regroupement des droits à bâtir et leur augmentation en situation d'angle et/ou de front est d'autant plus à préconiser.
- Si le PDCom ne fait pas du plateau sa priorité, les planifications fédérale et cantonale, par contre, invitent à la concentration de nouveaux logements et emplois à proximité directe des gares -dont les haltes CEVA- et à la densification des zones à faible densité en inadéquation avec le développement urbain. **Sont concernés notamment les secteurs sud et ouest du plateau**, confirmant les localisations identifiées ci-dessus, particulièrement favorables pour de tels programmes. La zone de développement existante mérite d'être rédéfinie et ses affectations et limites clarifiées -activité artisanale à supprimer, affectations à définir, rapports entre gabarits à réétudier, etc.-.
- **En 5e zone, seul l'octroi de dérogations à l'indice usuel jusqu'à un IUS 0,4 est possible actuellement.** Il s'agit de définir quels secteurs ont avantage à être intégrés à la zone de développement et quels secteurs conserveront leur statut et pourquoi. En tous les cas, l'augmentation des droits à bâtir en 5e zone maintenue devrait être conditionnée à l'accueil de nouveaux habitants et à des solutions préservant le sol, telle que le rehaussement des gabarits actuels.
- **L'intérieur du plateau devrait être désenclavé** pour une meilleure accessibilité notamment par modes doux au site de la gare, à l'Av. de Bel-Air et au Mail MICA.
- **La future urbanisation du plateau devra faire objet d'une évaluation de faisabilité.** Son développement dépend en partie des grands projets MICA et CEVA-SOVACB, dont la procédure n'est pas encore achevée. Une **planification directrice de quartier** est ainsi recommandée à ce stade pour gérer l'ensemble des facteurs qui l'affecteront à terme. Le PDCom fixe les bases du cahier de charges de l'étude susmentionnée.
- A des fins de cohérence d'aménagement -urbanisation-densification, mobilités, environnement- un **périmètre de planification élargi** devrait être fixé, comprenant les secteurs du plateau qui se prolongent sur territoire thônésien.

Pentes de Sous-Moulin

Les pentes de Sous-Moulin sont des restes de grands domaines et d'anciennes cultures –vignobles, vergers, autres- actuellement affectés à l'habitation et aux zones de verdure et d'équipement collectif -sportif, de culte, administratif, technique, d'accueil de jour et scolaire-. La Rte de Malagnou-Rte. Blanche introduit une forte coupure avec le village de Thônex, avec l'Eglise orthodoxe roumaine et avec le centre sportif de Sous-Moulin, mais serait prochainement réaménagée. Les améliorations des carrefours et

des traversées, de la mobilité douce et des TC permettront de mieux intégrer ce secteur coupé physiquement à la fois du centre, des équipements précités et de Thônex. L'objectif est la maîtrise du développement futur du quartier:

- **Les pentes de Sous-Moulin recèlent un certain potentiel à bâtir en zone 5 et en zone D4A, qu'il convient de réexaminer** en fonction des mesures du PDCn applicables aux parcelles de plus de 5'000 m² en 5^e zone et d'une meilleure intégration urbaine des poches de villas entourées de la zone d'immeubles. Sont entre autre à évaluer les soldes à bâtir résultant des transferts de droits aux pieds de la colline de Sous-Moulin, la réalisation des soldes des PLQ non-exploités et la constructibilité du site des jardins familiaux affecté par le PDCn.
- Une **réévaluation de la constructibilité, voire de la zone** est envisageable pour le sommet de la colline de Sous-Moulin, dont les soldes à bâtir effectifs ne sont pas connus. En tous les cas, la mise en valeur du sommet de la colline et de son point de vue privilégié sur le Salève méritent d'être considérées, de même que l'activité agricole actuelle, laquelle pourrait être maintenue ou remplacée.
- **La relocalisation des jardins familiaux envisagée par l'Etat mérite la recherche d'une alternative sur territoire chênôis ou à proximité** et exige en tous les cas de figure des décisions concertées.
- **L'octroi de dérogations à l'indice usuel de la zone 5** jusqu'à IUS 0,4 est possible actuellement pour densifier la zone de villas existante. Les préconisations pour le plateau de Bel-Air sont applicables aux pentes de Sous-Moulin.
- Enfin, **l'ensemble du secteur doit être amélioré en termes de circulation** : désenclavements pour meilleur accès motorisé et par modes doux, réaménagement et nouveaux dispositifs à la Rte. de Sous-Moulin et sur la Rte. de Malagnou, accessibilité et traversées vers le nouveau quartier et centre commercial à Sous-Moulin s'il est réalisé, vers le terminus TC, vers le P+R, vers le centre sportif, flux à réguler sur le ch. de Floraire. Le projet de dispositif de jonction à la Rte. Blanche est actuellement en discussion à l'Etat.
- **Certaines améliorations de la voirie sont à définir rapidement** : giratoire ou pont sur Rte. de Malagnou.
- Une **planification directrice de quartier** pour l'ensemble du site de l'Eglise de St.-François de Sales et pour la 5e zone jouxtant celui-ci, est préconisée. Une telle option mentionnée par le PDCom 1995, permettrait d'évaluer la capacité d'accueil actuelle du site en tenant compte de l'ensemble de l'Eglise de St.-François, en gardant une vue d'ensemble. Une meilleure intégration du quartier au centre sera ainsi assurée.
- A des fins de cohérence d'aménagement, un **périmètre d'étude élargi** pourrait être défini pour coordonner les différents projets en vis-à-vis, de voirie, d'urbanisation ou autres, qu'ils soient sur territoire chênôis ou intercommunal.



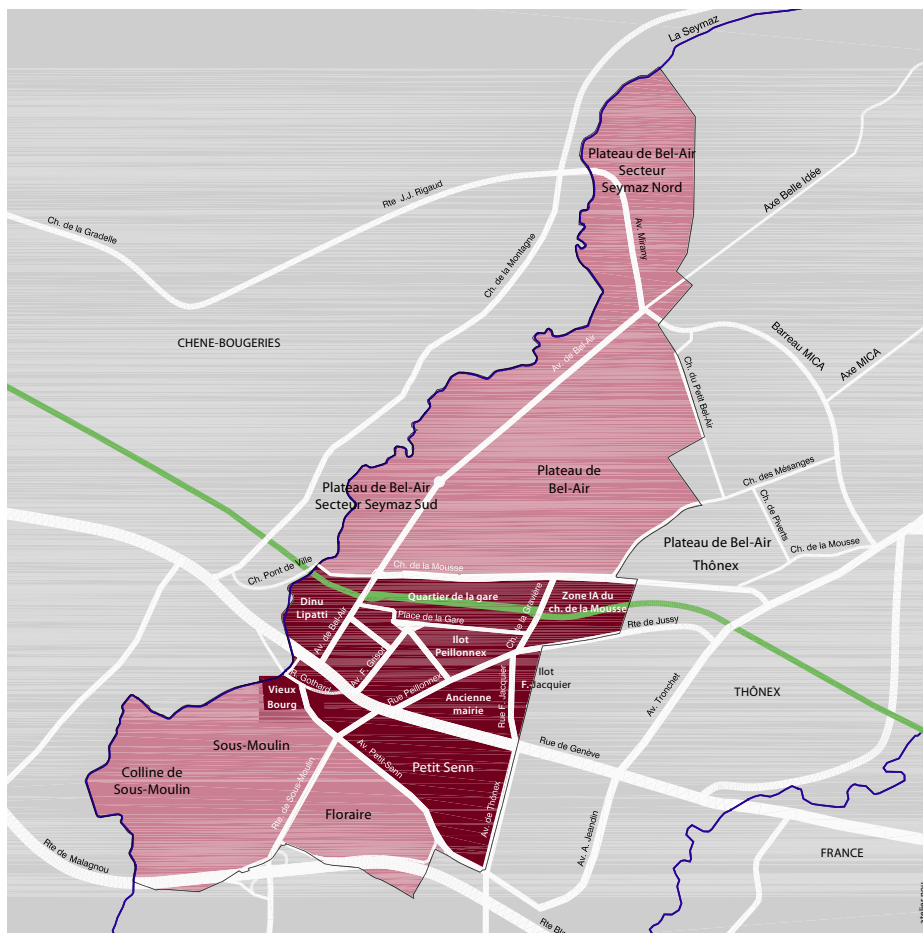
Fig. 2
Stratégie d'un «nouveau centre» avec
revalorisation de l'espace public :
recherche d'animation et de réappropriation des
rues par la création de zones piétonnes,
de rencontre, zones 30, entre autre.
Exemple ci-contre, rue de l'ancien village de
Malmö, Suède.



QUARTIERS DU CENTRE ET D'EXTENSION DU CENTRE RESEAUX

Les quartiers chênois sont des lieux de vie auxquels les habitants s'identifient. Ils sont aussi des entités géographiques et spatiales qui méritent un aménagement singulier. Le PDCOM tente de dépasser le découpage en secteurs administratifs pour valoriser les quartiers comme unités d'aménagement.

Avec le pôle d'activités et nouveau quartier de la gare, le centre change de zone, s'élargit vers le Nord et permet de tisser de nouveaux liens avec le plateau de Bel-Air (CEVA, Voie verte, TP, etc.). Le centre renforce sa vocation de lieu d'échange et se modernise permettant la reconversion des quelques poches urbaines en état de friche ou en inadéquation avec la fonction centrale.



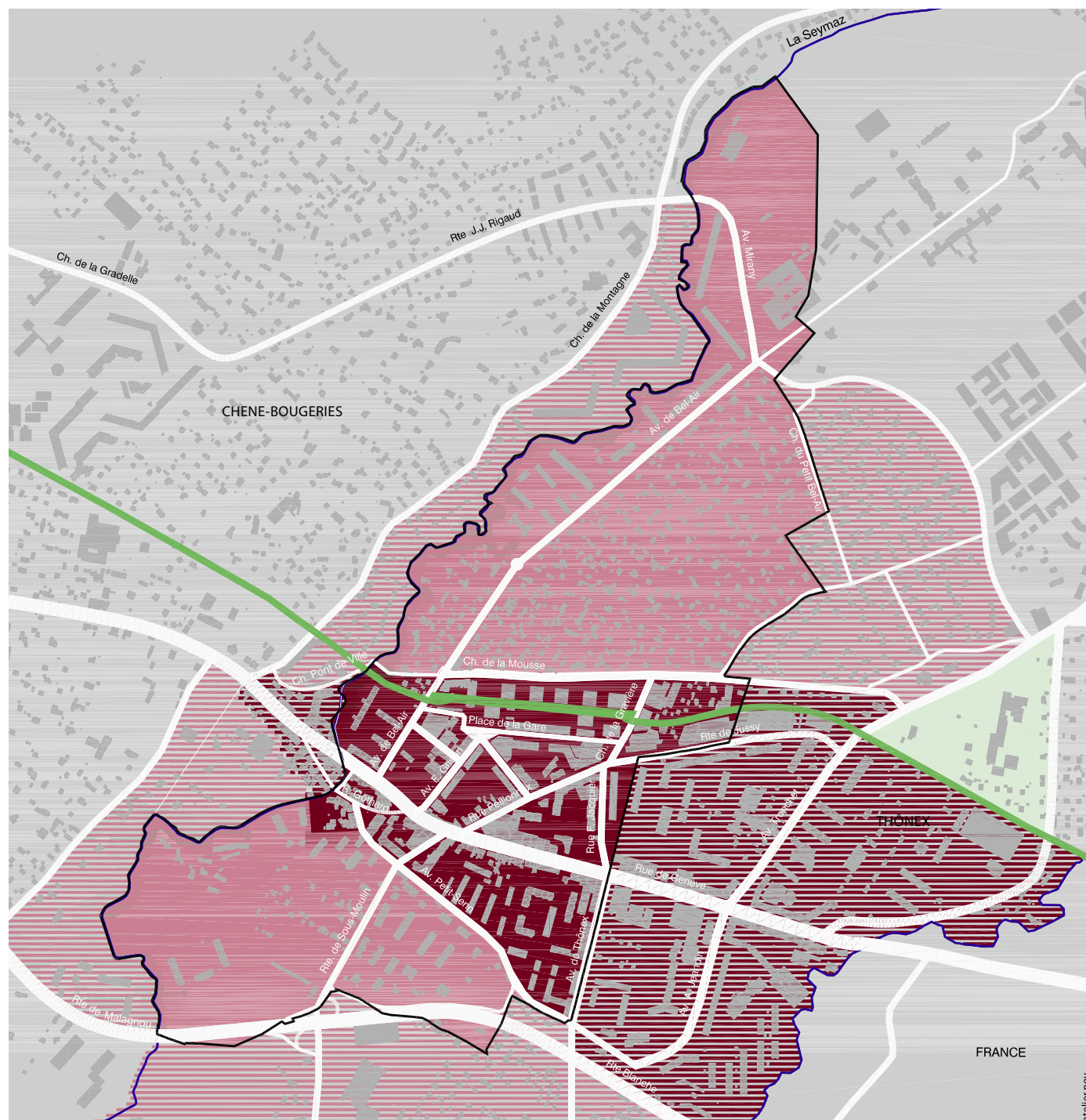
LEGENDE

- Quartiers de Chêne-Bourg et sous-secteurs de planification directrice communale
- Secteurs d'extension du centre de Chêne-Bourg
- Voies
- Projet de "Voie verte"



LEGENDE

- Réseau régional
- Réseau de l' "hypercentre"
- Axes structurants des secteurs d'extension du centre
- Noeuds routiers à traiter
- Projet de "Voie verte"



LEGENDE

-  Centre de Chêne-Bourg
-  Secteurs d'extension du centre de Chêne-Bourg
-  Secteurs centraux sur communes voisines susceptibles de coordination intercommunale (indicatif)
-  Secteurs d'extension du centre sur communes voisines susceptibles de coordination intercommunale (indicatif)
-  Axes structurants
-  Projet de "Voie verte"
-  Limite de la commune de Chêne-Bourg

Le centre des Trois-Chêne est une réalité historique et sociale: vieux bourg, village, village-rue, «Espace-rue», etc. Le PDCom se propose de valoriser ce centre et de renforcer la présence et l'identité chénoises au sein du *continuum* de l'agglomération.

III. Appliquer le principe de mixité à l'habitat et à l'emploi

Maîtriser les aspects quantitatifs et qualitatifs des programmes de futurs projets en accord avec la capacité d'accueil du territoire communal.

Le PDCom évalue le potentiel d'accueil théorique du territoire communal en nouveaux logements, habitants et emplois. Il s'agit d'un enjeu qui concerne la volonté des autorités d'équilibre entre population et activités, impliquant une stratégie de définition et de localisation des programmes des futurs projets. C'est dans des zones *mixtes* que seront situés la plupart de ces projets. Les objectifs sont:

- Le rapport actuel entre population et emploi, de quelques 0,32 emplois par habitant, est équilibré. Face à la perspective de plafonnement démographique, au vieillissement de la population et à la progression de la perte d'emplois artisanaux, **les autorités chénoises auront à promouvoir, à travers les programmes des futurs PLQ, un accueil sélectif de nouveaux habitants et activités. Il convient de différencier ce rapport selon les opportunités et les caractéristiques des quartiers, en tenant compte notamment de leur desserte par les transports en commun.**
- **Les autorités pourront influencer les quotas de surfaces attribuées aux différentes affectations.** Si le logement est le programme prioritaire, des activités compatibles avec celui-ci doivent être promues afin de maintenir la présence d'entreprises sur territoire communal et compenser la perte d'emplois artisanaux.
- **Les besoins en équipements collectifs doivent enfin être régulièrement vérifiés** -écoles notamment-.

IV. Revaloriser l'espace public, en particulier la rue

Articuler projets de mise en valeur privés et projet des espaces publics dans un esprit de correspondance réciproque.

La question des flux motorisés exige des solutions concertées entre communes et Canton, se référant à différentes échelles. Les objectifs concernent:

- **Des mesures locales fortes, à mettre en œuvre rapidement, nécessaires pour maîtriser les nuisances dues au trafic et le stationnement dans les zones les plus sensibles du territoire communal.** La principale stratégie est la définition de l'« hypercentre », territoire restitué aux piétons et aux cyclistes, agréable à vivre grâce au report des flux traversants à l'extérieur de son périmètre.
- **La nécessité de requalification de la rue chénoise est un avis partagé par l'ensemble de la population.** Elle découle de l'importance acquise par les formes de mobilité douce en cohabitation conflictuelle avec une circulation motorisée augmentée non maîtrisée, ce qui déclenche des demandes nouvelles touchant aux *qualités* de dimension suffisante, sécurité, confort, convivialité. Hormis le Vieux-Bourg et les réseaux résidentiels souvent en domaine privé, les principales rues et routes chénoises doivent faire objet d'une amélioration.
- **La planification des espaces publics (projet ou charte) permet d'avoir une image directrice d'ensemble et d'atteindre la qualité et la cohérence d'action recherchées tant au niveau des espaces que du fonctionnement même de la circulation.** Elle permet outre un choix d'options, une hiérarchie et étagement des actions, l'évaluation de leurs coûts, les conditions de réalisation à négocier, etc.
- **La requalification des espaces publics est la contrepartie fondamentale (à exiger) d'une optimisation de l'utilisation du sol par densification.** Elle peut

par contre représenter des coûts élevés: les importantes plus-values générées par l'augmentation des droits à bâtir devraient permettre de financer ces coûts. Aussi bien les opérateurs des mises en valeur que la collectivité en tireraient profit.

- **Une coordination intercommunale pourrait être envisagée** -cohérence ou continuité des aménagements, collaboration en cas de négociations complexes, partage équitable des charges et des avantages, etc.-
- **L'enjeu pour les autorités sera d'initier ces négociations et partenariats avec les acteurs-clé du système urbain:** acteurs privés, Etat, CFF, communes voisines, voire de participer directement aux opérations.

V. Mettre en oeuvre un développement territorial durable

Intégrer les solutions aux questions d'environnement et cadre de vie, d'économie et de société dans une vision transversale touchant à l'échelle du quartier, de la commune et de la région.

Informar, consulter et inciter les différents acteurs à participer aux décisions.

La Commune mène de longue date une politique de développement durable et collabore activement avec les associations locales. Un Agenda 21 local, fort engagé, offre l'occasion aux Chênois de participer à différentes actions. Chêne-Bourg se profile également comme commune modèle en postulant au label de « Cité de l'Energie ». La vision de l'avenir du territoire initiée par l'Agenda 21 est poursuivie par le présent PDCom. Le développement durable des quartiers existants et nouveaux est une prémisses du PDCom.

Les objectifs des futurs projets³ sont :

- Affecter les ressources de manière efficace

La mise en oeuvre efficace des investissements, de l'énergie, des terrains, des matériaux, des décisions, un usage économe du sol, la maîtrise des problèmes de circulation, sont des conditions de succès d'un quartier durable. Cela vaut aussi bien pour les nouveaux quartiers que pour ceux existants.

- Définir par quartier les buts et les mesures «durables» à prendre

Acteurs et décideurs doivent se concerter autour des buts à atteindre, des moyens à mettre en oeuvre et des échéances, si possible au moyen de conventions de quartier. Il faut d'une part évaluer les éco-mesures réalisables et d'autre part éviter des procédures non abouties, en amont des projets. L'opportunité de réaliser un éco-quartier, le cas échéant, d'appliquer des éco-mesures dans les quartiers tels que le futur quartier de la gare et en général, est un élément important à promouvoir dont les incitations -sensibilisation, fiscales, financières ou autres- sont à préciser en collaboration avec l'Etat.

- Définir les valeurs ajoutées et les communiquer

La valeur ajoutée matérielle est l'effet, non sur les investissements initiaux, mais sur les coûts, pendant toute la durée de vie de la mesure. La valeur ajoutée subjective n'est pas mesurable, mais si le but d'une mesure est considéré comme valeur ajoutée, cela augmente ses chances de réalisation. L'opération CEVA-SOVACB, par exemple, concentre un nombre non négligeable d'atouts pour Chêne-Bourg qui méritent une stratégie adéquate d'information et de débat public de la part des acteurs concernés, notamment de l'Etat et des CFF.

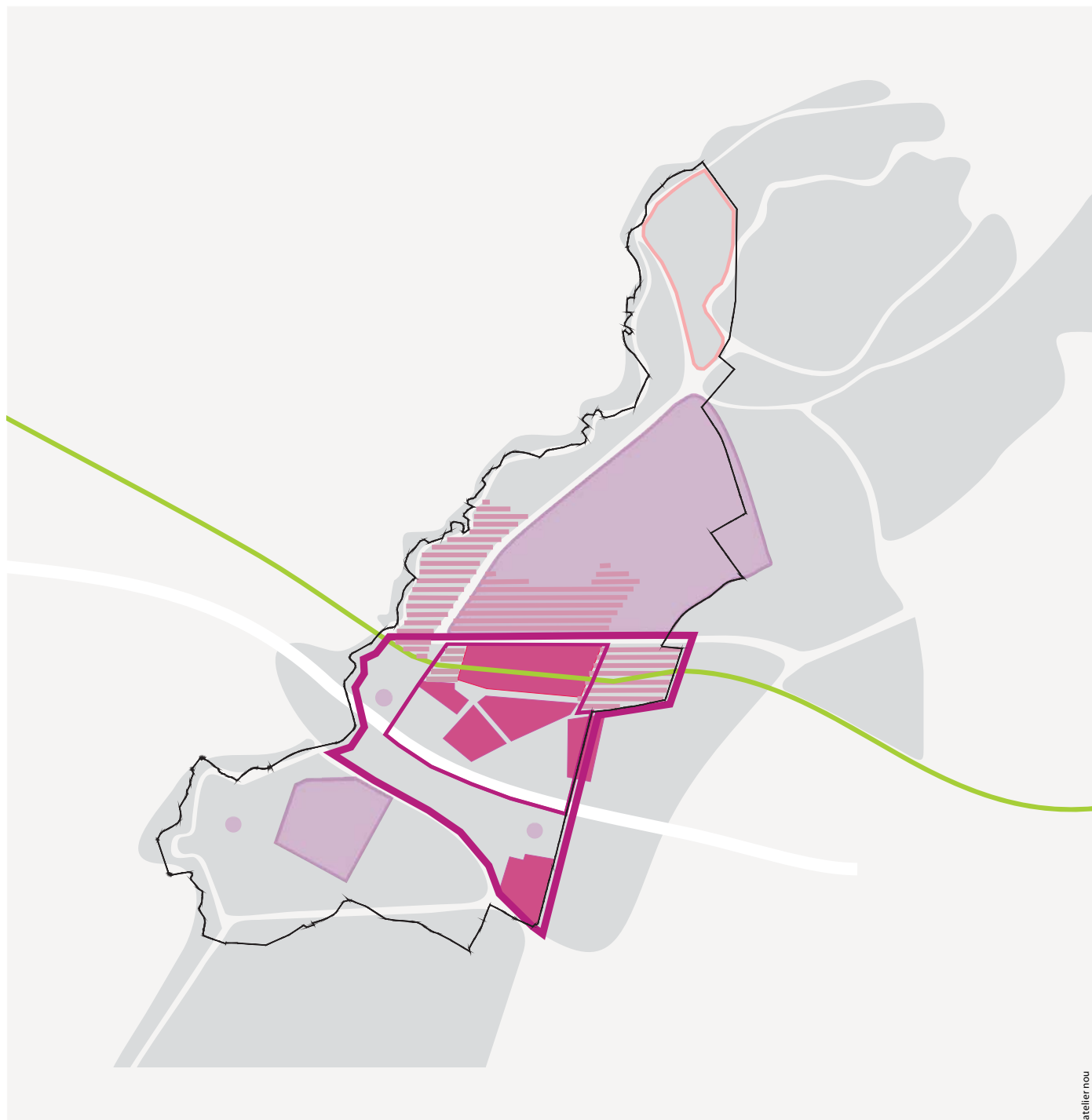
³ Repris en partie du projet fédéral OFEN-ARE-OFL-Novatlantis, « Développement durable du quartier - Quatre quartiers pilotes », Berne OFCL, Publications fédérales, 2004, p.22.



LEGENDE

- Projet de «Voie verte»: espace public majeur, continuités des mobilités douces et coordination avec les projets bordiers à assurer
- Requalification des espaces publics du «Centre» et des axes structurants à élaborer, avec détail de la Place et de la future esplanade de la gare.
- Enjeux majeurs intercommunaux. Rue de Genève («Espace rue»-PACA, amélioration des traversées); Axe Gravière-Jacquier-Av. de Thônex-jonction autoroutière; Av. F.-A. Grison: à revaloriser.
- Places de la gare et de la Gravière, esplanade de la gare, noeud Bel-Idée: places à revaloriser/à créer
- Noeuds urbains à «humaniser»: place, centralité de quartier, mixité
- Mail MICA: à aménager, à raccorder à la future gare et au centre
- Thônex: village et centre administratif
- Limite de commune

L'image directrice des espaces publics met en évidence la volonté du PDCOM d'assurer un équilibre entre densité bâtie et qualités des espaces vides -publics et privés-. Le principal enjeu du PDCOM pour les espaces publics est de garantir leur urbanité par une requalification en accord avec le développement du centre. La stratégie de requalification privilégie la création d'un «hypercentre» chênôis mais traite également les principales artères nord-sud organisées en «double peigne» par rapport à la rue de Genève -Av. de Bel-Air, rte. de Sous-Moulin, axe Gravière-F.Jacquier-Av. de Thônex-. Le futur PACA et le projet CEVA-SOVACB devront intégrer les mesures du présent PDCOM pour les espaces publics.

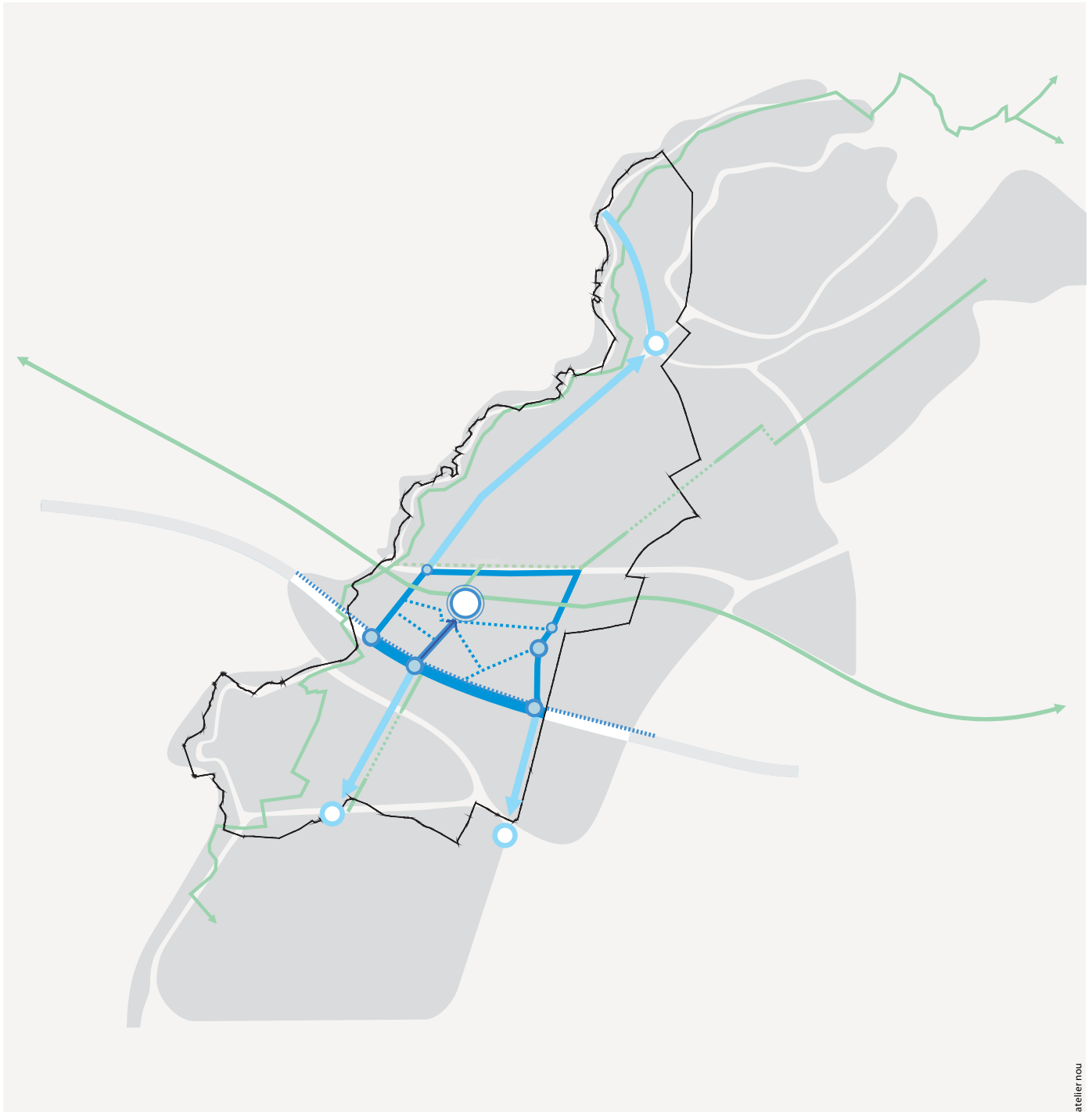


atelier nou

LEGENDE

- Périmètre de l' «hypercentre» : densification accompagnée d'une requalification des espaces publics (prioritaire)
- «Centre»: périmètre de reconversion urbaine à achever (prioritaire)
- Îlots centraux avec potentiels à bâtir à réaliser (PLQ prioritaires)
- Secteurs bordiers de l'échangeur CEVA à densifier/ régime de zone à mettre à jour (prioritaires)
- Grands secteurs avec potentiel d'urbanisation, à densifier: études directrices de quartier préconisées
- Aire de détente+terrains de sport+pénétrante de verdure+activités agricoles: statut de zone et coordinations des affectations à clarifier
- Autres potentiels à vérifier: étude sectorielle recommandée
- Future «Voie verte»
- Limite de commune

L'image directrice de l'urbanisation met en relief une stratégie pour le bâti hiérarchisée et étagée, privilégiant les îlots du centre susceptibles de reconversion (court terme) et soumettant à une étude directrice de quartier la densification des principaux secteurs en 5e zone. Le principal enjeu communal est l'opération CEVA-SOVACB: tranchée couverte pour les voies ferrées, nouvelle gare de Chêne-Bourg/Trois-Chêne et nouveau quartier. La création de nouveaux espaces publics et la requalification de ceux existants accompagnent l'urbanisation.



atelier nou

LEGENDE

- «Hypercentre»: gestion des accès à l'échangeur de la gare, modération du trafic
- «Hypercentre»: rues en zone 30 (Z30) ou en zone de rencontre (ZR)
- «Hypercentre»: axe majeur Av. F. Grison à valoriser, Z30 ou ZR
- Axes structurants à valoriser hors «hypercentre»
- Noeuds routiers à «humaniser»: place, mixité, centralité de quartier
- Pôle multimodal de la Place de la gare (PDCn)
- Noeuds routiers à améliorer
- Axes structurants de mobilité douce: «Voie verte», parcours le long de la Seymaz
- Principaux axes par modes doux à créer: Mail MICA-gare de Chêne-Bourg-ch. de la Gravière, ch. de la Mousse-Av. F. Grison à travers la plateforme CEVA, rte. de Sous-Moulin- à redimensionner-requalifier.

— Limite communale

L'image directrice des mobilités met en évidence la volonté de gérer les flux de trafic et de coordonner urbanisation et mobilités, mise en valeur du bâti et qualification des espaces publics. Il s'agit de privilégier l'espace de la rue, en particulier, son amélioration au centre du territoire communal. Pour cela, le PDCom préconise la définition d'une aire au coeur du centre, «hypercentre» préservé du trafic de transit à l'intérieur duquel est proposée la valorisation des activités de plain-pied et des fronts bâtis, avec l'intégration des mobilités douces aux voiries existantes. Les principaux axes hors centre devront également être requalifiés à la faveur d'une clarté d'accès au centre et d'un gain de fonctionnalité et d'urbanité -axes et carrefours-. Les principaux parcours de mobilité douce à créer ont pour principale vocation le désenclavement des quartiers (voir aussi PDMD).



atelier nou

LEGENDE

- Rangées d'arbres, allées et autres transitions vertes à renforcer
- Rangées d'arbres, allées et autres transitions vertes à créer
- Aires de détente, points de vue, aires de rencontre à requalifier/à créer
- «Voie verte» et autres parcours inter-quartiers à réaliser
- Biotopes à créer
- Cordons boisés et aires de renaturation
- Parcs et autres espaces verts existants
- Affectation à mettre à jour
- Equipements communaux et intercommunaux
- Trames arborisées et relais biologique: qualités à préserver/à renforcer
- Trames vertes et relais biologique: qualités à préserver/à renforcer
- «Fenêtres» paysagères et points de vue à préserver/valoriser

L'image directrice nature et paysage met en évidence la diversité d'éléments naturels et paysagers du compartiment intercommunal situé entre la Seymaz et le Foron, à préserver et à renforcer. Sont à noter en particulier: la «croix» nature et parcours entre la pénétrante de verdure de la Seymaz et celle de la «Voie verte»; la présence de restes de domaines et de forêts communales et les trames végétales différenciées du tissu bâti à rôle de relais biologique et paysager, entre la Seymaz et le Foron, entre la campagne au Nord et la plaine de l'Arve. Le PDCom propose un plan directeur Nature et paysage communal ou intercommunal.

