

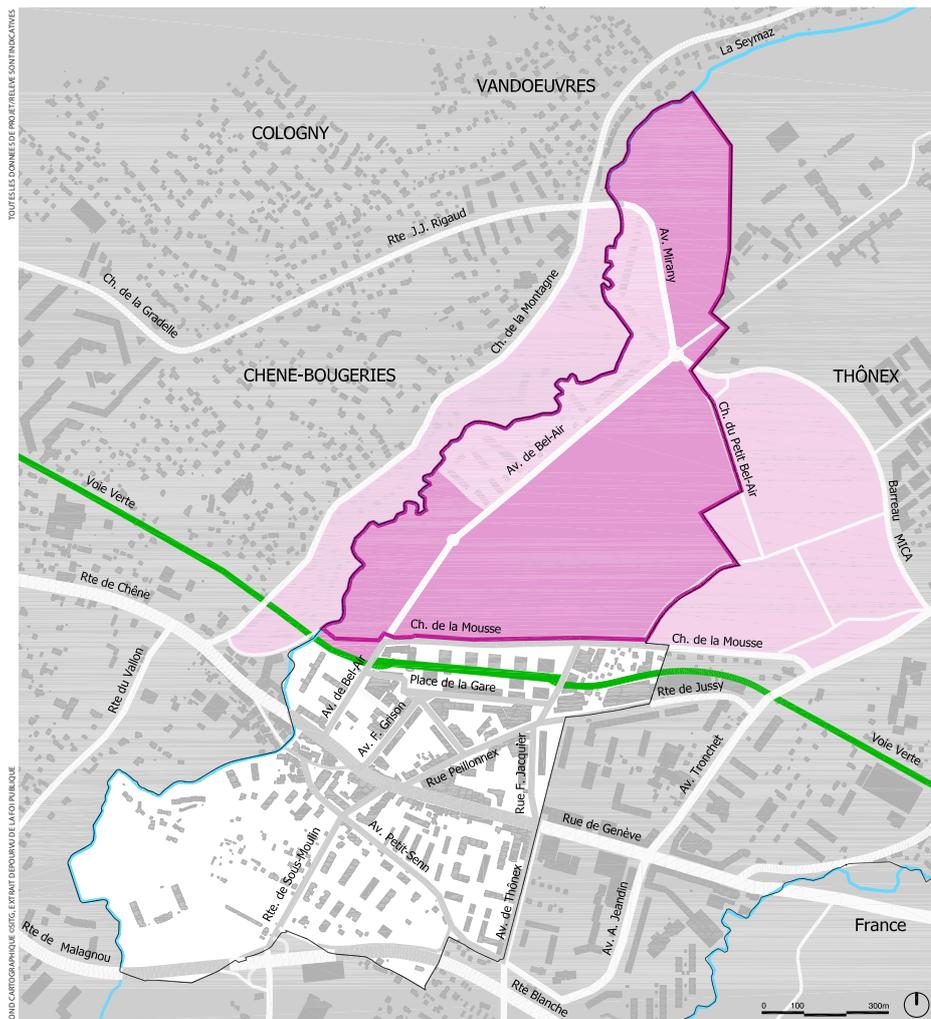
## Extension Nord du Centre

---

**B**

Secteur Plateau de Bel-Air	Fiche B1
Sous-secteur «Seymaz-Sud»	Fiche B2
Sous-secteur «Seymaz-Nord»	Fiche B3

## B Extension Nord du Centre



### LOCALISATION PERIMETRES ET AIRES DE REFERENCE

- Extension nord du centre de Chêne-Bourg
- Secteurs traités par le PDCOM
- Tissus de transition, quartiers d'échelle inter-communale: coordination entre Communes souhaitée

### Constat

Le secteur Nord du territoire chênôis -«plateau de Bel-Air»- est contenu entre les restes du domaine de Bel-Air, le site de Belle-Idée, le futur quartier MICA, la Seymaz et le «Centre». Avec une vocation de *transition* entre village et campagne, le sud du secteur sera à terme un quartier urbain. Il s'agit d'assurer son intégration urbaine progressive de façon à préserver sa qualité de vie caractéristique, de renforcer son identité de quartier et de «poumon vert» communal. Hormis les secteurs bordiers du site de la future gare qui seront soumis à une forte pression, la densification du plateau n'est pas une priorité première du PDCOM.

### Localisation

- Limite sud: ch. de la Mousse et du ch. Cavussin; limite nord: grands ensembles bâtis.
- Plateau de Bel-Air (fiche B1): secteur central du plateau, limité par l'Av. de Bel-Air, le ch. du Petit Bel-Air, le ch. des Mésanges, le ch. de la Mousse.
- Sous-secteur «Seymaz Nord» (fiche B3): reste de l'ancien domaine de Bel-Air.
- Sous-secteur «Seymaz Sud» (fiche B2): urbanisation au sud de l'école De Haller et du stand de tir, entre la Seymaz et l'Av. de Bel-Air jusqu'au centre. Secteur caractérisé par la proximité directe de la future gare et de l'échangeur TC-TIM.

Les projets avec impact sur le Nord sont :

- le PAC de la Clinique de Belle-Idée (mention fiche B3),
- le Schéma directeur pour les espaces ouverts de Belle-Idée (mention fiche B3),
- le projet de révision de la hiérarchie du réseau routier (Etat, DGM, projet Arve-lac) et le nouveau giratoire Av. Bel-Air-Av. Mirany avec *by-pass* pour le ch. du Petit Bel-Air (PDQ MICA),
- le réseau des pénétrantes de verdure cantonales (PDCn, AFGV),
- le projet de renaturation de la Seymaz (Etat),
- l'extension éventuelle du C.O. de la Seymaz (Etat),

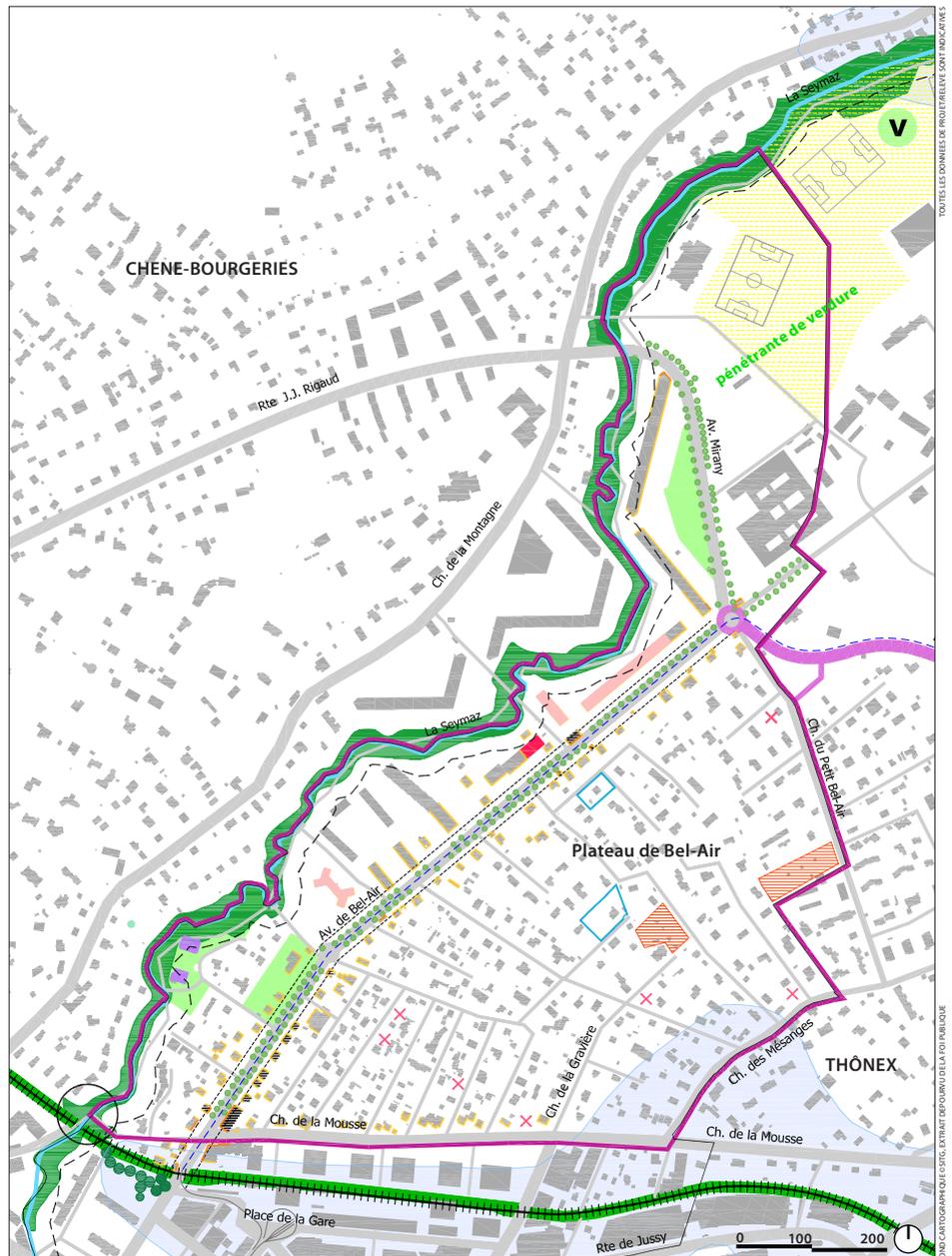
dont avec fort impact :

- le nouveau quartier des Communaux d'Ambilly-Mon Idée (projet MICA),
- son nouveau «barreau» d'accès et le raccord au réseau routier existant en réseau primaire,
- la tranchée couverte et la halte CEVA, avec le nouveau quartier de la gare, bordant le plateau.

## Objectifs

- Préparer l'intégration du secteur au centre communal: appliquer le principe de densification progressive, sélective et diversifiée en priorisant la proximité directe de la nouvelle gare et des dessertes TC les plus performantes.
- Améliorer les qualités de la voirie et désenclaver le quartier, vers l'intérieur et vers l'extérieur.
- Gérer les impacts dus aux grands projets, notamment en termes de circulation motorisée.
- Coordonner les mesures d'aménagement des quartiers, au besoin, à l'échelle intercommunale.
- Renforcer les qualités actuelles suivantes :
  - identité résidentielle et attractivité de son cadre de vie;
  - présence d'équipements d'importance régionale (C.O. de la Seymaz, Clinique de Belle-Idée, écoles De Haller, etc.) avec relais entre habitants et usagers externes;
  - mixité d'affectations, sociale et générationnelle;
  - diversité architecturale avec exemples du patrimoine architectural moderne;
  - structure du réseau urbain avec valeur urbanistique au Sud;
  - présence d'espaces verts de relais pour la faune et la flore, transitions paysagères.
- Pallier aux désavantages ci-dessous:
  - desserte TC insuffisante, inexistante à l'Est et au Nord, enclavement, culs-de-sac, problèmes de stationnement sur le domaine public interne au quartier;
  - faibles densité bâtie et de la structure urbaine, notamment au Nord;
  - nuisances dues au trafic, à l'activité artisanale, faibles qualités biologiques.

CONTRAINTES	
Périmètre de secteur	
Nappe superficielle de Puplinge	
La Seymaz	
D= 30m aux cours d'eau/à la lisière forestière	
Zone de verdure	
Cordon boisé	
Parc Dinu Lipatti	
Projet de «Voie Verte»	
Arborisation existante sur l'Av. de Bel-Air	
Patrimoine architectural du XXe siècle	
Raccordement ferroviaire CEVA	
Sites pollués	
Bruit routier: Façade exposée à un Lr	
65=<Lr<70dBA	
60=<Lr<65dBA	
Lr<60dBA	
Secteur à fort degré de complexité	
Tramway existant	
Alignement selon loi s/Routes	
Projet d'extension des TP (MICA)	
Constructions supposées en précarité	
Extension de zone agricole (PDCn)	
Projet de nouveau barreau routier	
Domaine de Bel-Air: Aire de détente	
Parcelle de propriété communale	
PDCom_POTENTIELS A BATIR IDENTIFIES	
Potentiel à bâtir non encore réalisé	
Parcelles libres de constructions en Zone 5	
Potentiels d'agrandissement/rehaussement/transformation (indicatifs et non exhaustifs)	
Limite communale	



## Principe

Trois types de mesures sont à prendre pour le plateau de Bel-Air :

- **pour les espaces publics:** améliorations des voiries et carrefours principaux en prévision des développements futurs (fiche A1);
- **pour les secteurs habités:** planification directrice par quartier;
- **pour les espaces verts:** maintien et renforcement de leur fonction biologique et paysagère.

Les **priorités** pour le Nord du territoire communal sont la préparation d'une mise en oeuvre progressive des mesures de densification en partant de la mise à jour des zones existantes; la réduction des nuisances; l'amélioration de la desserte TC et la requalification de la voirie. Pour la future densification, la priorité sera donnée aux secteurs situés à proximité directe de la nouvelle halte CEVA et bien desservis par les TC, aux sites-carrefour, aux secteurs «fragiles» -fronts soumis à de fortes nuisances-. La planification directrice du plateau, centrée sur le périmètre B1 ci-après, devrait permettre toutefois de cadrer -par rayonnement- celle de l'ensemble du plateau. L'augmentation des droits à bâtir peut être rendue effective au moyen d'un IUS global, visant une moyenne densité pour l'ensemble du quartier.

## Mesures-cadre

Pour le quartier en général

- Etablir une planification directrice de quartier (PDQ) pour le périmètre principal du plateau (secteur B1, éventuellement aussi B2 et B3 et la zone villas proche sur territoire de Thônex).
- Coordonner le futur PDQ et les mesures de requalification des espaces publics (fiche A1). Coordonner le futur PDQ aux projets CEVA-SOVACB et MICA.
- Evaluer, puis mettre à jour le régime de zones des sous-secteurs dont l'affectation est inadéquate, à trop faible densité et/ou susceptibles de reconversion, situés à proximité directe de la future halte CEVA et de son échangeur de transports.
- Assurer les conditions permettant la concrétisation des mesures du PDMD et du présent PDCom pour les mobilités douces et pour l'environnement: servitudes nord-sud, requalification et redimensionnement de la voirie pour création de bandes et pistes pour cycles, amélioration du réseau de promenades intercommunales, des trottoirs et du réseau vert, entre autre.

## Pour les espaces publics

Av. de Bel-Air, Av. Mirany:

- Dans le cadre de l'étude et de la requalification des espaces publics, détailler le projet pour les avenues en tenant compte du futur réseau primaire passant par l'Av. Mirany, du prolongement des transports publics jusqu'à MICA, du carrefour d'accrochage du barreau MICA, de la ceinture de l'«hypercentre», d'une éventuelle centralité-relais à créer entre MICA et la gare, ainsi que des traversées inter-quartiers. Intégrer les propositions aux futurs PDQ et PLQ.
- Redimensionner les gabarits de l'espace public pour une mobilité multimodale et pour un rapport entre fronts qui convient à la future vocation du quartier.
- Faire établir l'étude de détail du giratoire barreau MICA-Av. de Bel-Air et Av. Mirany prévu par le PDQ MICA (fiches A1, B1, B3). Evaluer l'opportunité d'y aménager une place associée à l'arrêt TC et au carrefour, le cas échéant réaliser un carrefour de qualité, avec des traversées sécurisées.
- Maintenir et renforcer l'arborisation existante sur l'Av. de Bel-Air. La restituer et la compléter en cas d'élargissement des gabarits de l'avenue dû à l'évolution des besoins en termes de transports publics, de multimodalité, de stationnement ou autres.



Fig. 33  
Plateau de Bel-Air, état actuel.  
Av. de Bel-Air, transition du tissu urbain au tissu urbain-végétal.

**Ch. de la Mousse:**

- Modérer la vitesse par un dispositif adéquat coordonné aux traversées nord-sud vers la future gare.
- Aménager le DP en bordure sud du plateau comme un mail <collecteur> avec piste cyclable, trottoirs, places de stationnement, services urbains et plantations.
- Réorganiser l'offre de stationnement en la coordonnant au projet CEVA-Ilot-Nord. Mettre en place un contrôle régulier et efficace du stationnement à l'intérieur du quartier.
- Coordonner les aménagements de la voirie et du secteur sud du plateau à ceux du front nord de l'Ilot-Nord CEVA de façon à assurer une transition entre quartiers: gradation d'échelles bâties, vis-à-vis entre fronts et entre affectations, transitions privé-public, etc.
- Requalifier, au besoin réaménager le noeud ch. de la Mousse-Av. de Bel-Air-ch. Cavussin.

**Pour le bâti**

- En zone 5 tant qu'elle est maintenue: autoriser un IUS allant jusqu'à 0,4 au cas par cas, pour surélévation ou agrandissement.
- Encourager le regroupement de droits à bâtir par sous-secteurs cohérents, en zone 5 et de développement. Respecter les principes pour l'urbanisation fixés par le PDCom. Viser à terme une mise en zone de développement dont la répartition des densités corresponde aux caractéristiques et aux priorités des sites.
- Coordonner l'augmentation des droits à bâtir à une augmentation du nombre d'habitants, ainsi qu'à une gestion des impacts dus à la densification -circulation, stationnement, autres-.
- Intégrer le secteur «Seymaz-Sud» à la zone de développement.
- Supprimer l'affectation artisanale du sud du plateau de Bel-Air, non compatible avec la résidence et redéfinir la zone. Réactiver et mettre à jour les potentiels à bâtir de la zone de développement existante en accord avec les orientations cantonales et communales actuelles.
- Diversifier l'offre de logements par la promotion d'immeubles, d'habitats groupés, de villas urbaines (maisons avec 3-4 unités), de *parcs habités*, d'une infrastructure hôtelière et d'autres solutions typologiques diversifiant l'offre d'habitat.

**Pour les secteurs à valeur biologique et paysagère, pour les équipements collectifs****Renforcer les pénétrantes de verdure régionales :**

- Proposer le classement en zone de verdure avec affectation complémentaire (équipements collectifs) des parties «Seymaz-Sud» et maintenir les espaces verts de «Seymaz-Nord» (fiches B2 et B3): coordonner les zones au «Schéma directeur des espaces ouverts de Belle-Idée» au Nord et aux équipements scolaires et stand de tir au Sud.
- Encourager une amélioration qualitative, paysagère et biologique des espaces verts existants parallèlement à celle des espaces de voirie : réduction des surfaces imperméables, plantations en pleine terre, amélioration de la biodiversité des jardins et parcs privés, création de nouvelles places et squares, nouveaux jardins familiaux, renforcement de l'arborisation d'avenue, etc.

**Pour l'environnement en général**

- Poursuivre les efforts menés par les autorités en matière de protection de l'environnement et de développement durable, en particulier les mesures de l'Agenda 21 et de gestion des déchets, des eaux pluviales, de promotion des mobilités douces, de politique énergétique, etc. applicables au plateau de Bel-Air.
- Tenir particulièrement compte des mesures des fiches G7 - Bruit - Lutter contre les nuisances sonores et G5-Eaux: limitation des déversements dans la Seymaz.

**Effet attendu pour le développement durable**

- Densification progressive avec valorisation de l'identité d'un quartier de longue date ( planification du XIXe siècle, réalisations début XXe siècle) et de sa continuité générationnelle (sédentarisation des familles).
- Valorisation des qualités du quartier: environnementales, mixité sociale et d'affectation, etc.
- Désenclavement et meilleure intégration urbaine avec le reste du territoire communal.

## Type d'opération à entreprendre

- Planification directrice de quartier « Plateau de Bel-Air » (PDQ).
- Etude de détail de la voirie coordonnée aux projets MICA, TC sur Av. de Bel-Air, CEVA-SOVACB et Schéma directeur des espaces ouverts de Belle-Idée (fiche A1 et détails susmentionnés).
- Zone : mise à jour de la zone D4B (suppression du bonus pour activité artisanale, révision de la zone), mise en zone de développement du secteur Seymaz-Sud (fiche B2), déclassements de secteurs en 5e zone en zone de verdure et/ou autres adaptations.
- Propriétaires: identification des besoins et des souhaits, négociations de servitudes de passage, sensibilisation au développement durable, prévention des nuisances dues aux grands chantiers à venir, etc.
- In situ: mesures directes de modération du trafic et de contrôle du stationnement.

## Illustrations

Exemples avec densités semblables à celles actuellement préconisées pour une zone de villas.

Fig. 34. Exemples de quartiers mixtes immeubles+maisons groupées, densités moyennes d'IUS 0,5.

Fig. 35. Exemples d'habitat individuel dominant avec densités moyennes d'IUS 0,4.



Fig. 34  
Eco-quartier de Vauban/ Allemagne



Fig. 35 - Densités moyennes 0,4



Fig. 34  
Ensemble d'immeubles villageois récents à Eysins

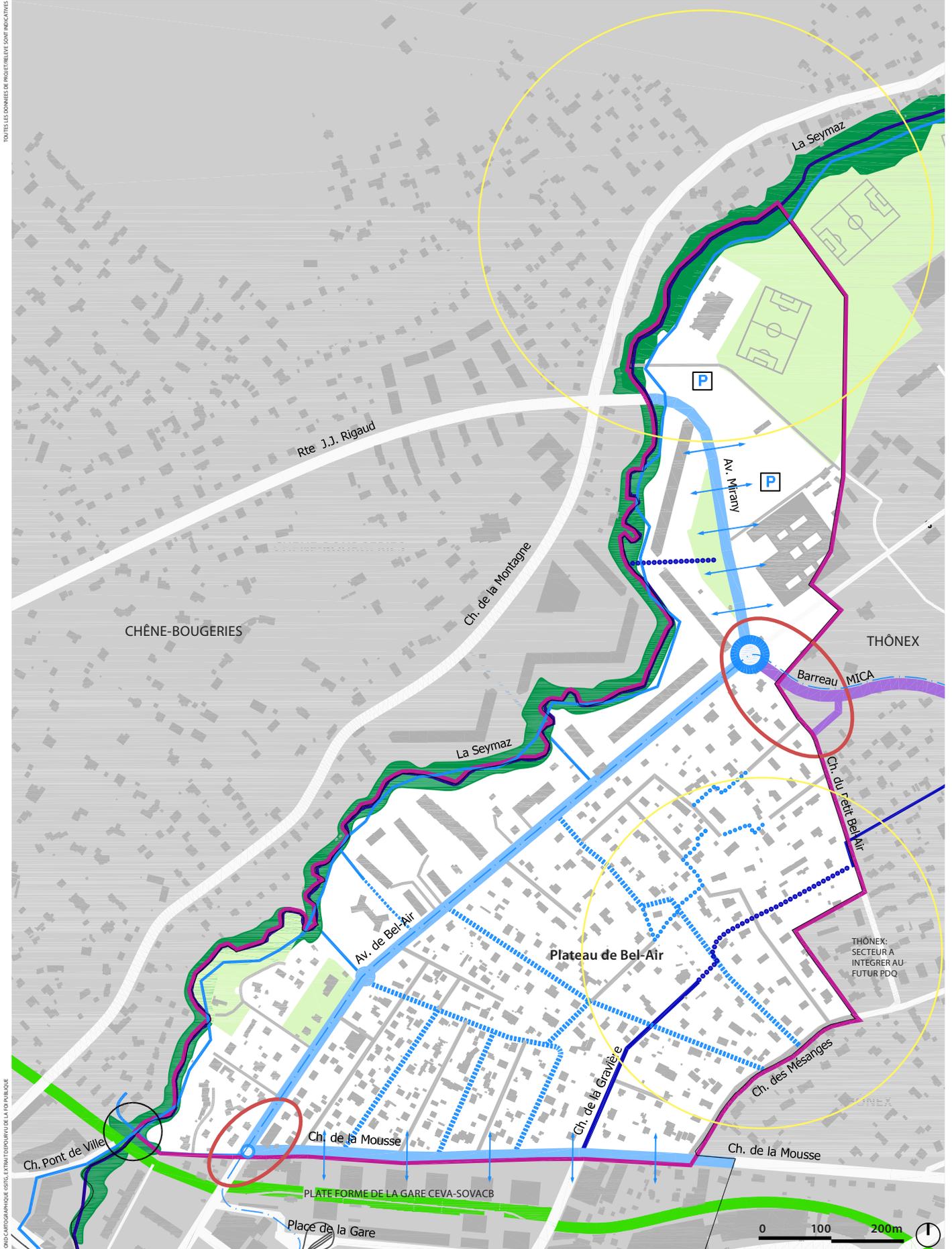


Fig. 34  
Habitat groupé, IUS 0,5 à Bussigny (prise de vue: EPFL-Cours du prof. M. Ruszicka)

## PROPOSITIONS du PDCOM REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET AXES STRUCTURANTS NORD

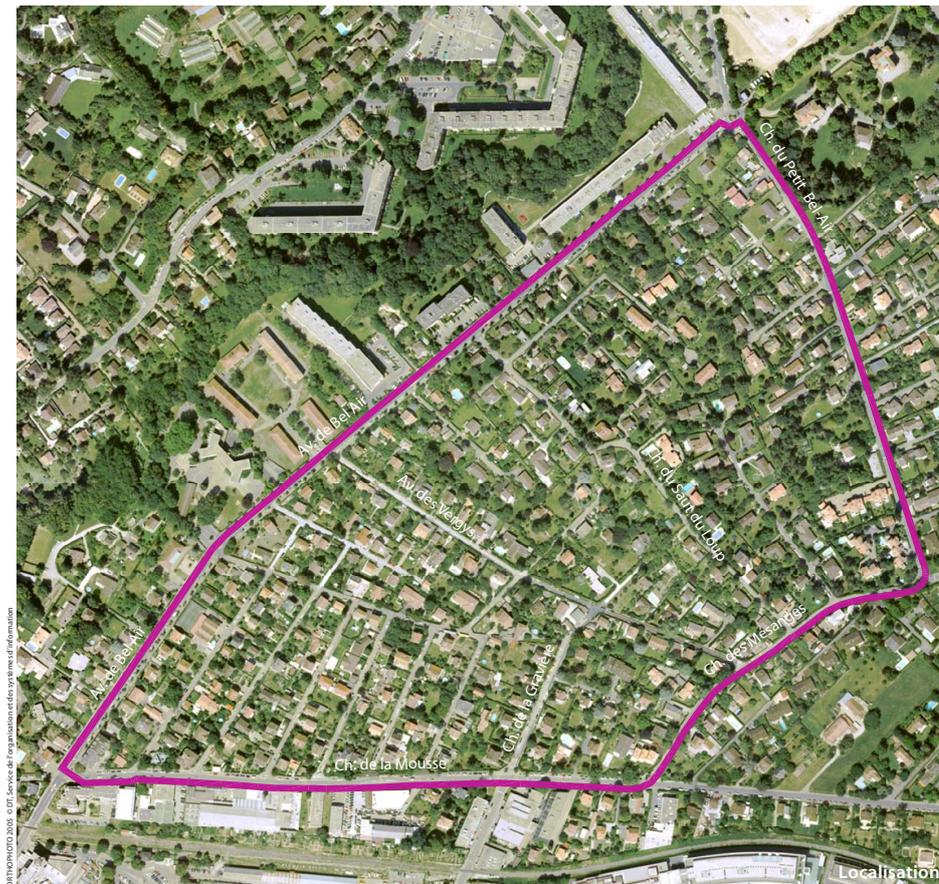
- Périmètre Secteur Extension nord du Centre —
- Axes structurants à requalifier —
- Servitudes de passage à négocier  
ch. de la Gravière-des Hirondelles .....
- Autres raccords par modes doux possibles  
servitudes de passage à négocier .....
- Traversées par modes doux à améliorer ←→
- Noeuds prioritaires à réaménager:  
études de détail à établir (blue circle)
- Autres noeuds à requalifier (white circle)
- Projet de barreau MICA et de by-pass (indicatif) —
- Parkings existants: offre à réévaluer (P in box)
- Services de proximité à assurer (red circle)
- Services de proximité existants à renforcer (red circle)
- Noeud sensible: détails à étudier (black circle)
- Cordon boisé de la Seymaz (green square)
- Espaces verts existants et SD de Belle-Idée (light green square)
- Projet «Voie Verte»: continuités à assurer (green square)
- Tramway existant —
- Projet d'extension TC vers MICA —
- Secteurs de coordination intercommunale (yellow circle)
- Limite communale —

TOUTES LES DONNÉES DE PROJET PRÉSENTÉES SONT INDICATIVES



FOUO CARTOGRAPHIQUE D'ORIGINE ET/OU MODIFIÉE PAR LA POLEMIQUE

# B1 Plateau de Bel-Air



## Référence au PDCn

### Objectifs

1.4, 1.5, 1.8, 2.12, 4.3, 4.4, 5.3

### Mesures

1.01, 2.01, 2.02, 2.03, 4.03, 4.04, 3.05

### Zone

5, D4B, 4B

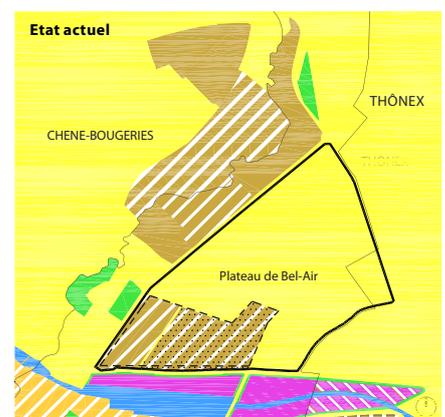
## Constat

Le centre du plateau de Bel-Air est composé majoritairement de villas. On y distingue deux secteurs: le Sud en Zones 5 et D4B, et le Nord en Zone 5. Le secteur sud est en relation de vis-à-vis avec le site de la nouvelle gare. Il est concerné par les mesures de densification de la 5<sup>ème</sup> zone (Fiche 2.02 du PDCn) et des sites proches des gares. La partie sud-ouest recèle un potentiel à bâtir sous-exploité (zone D4B d'habitation *avec artisanat*) et bénéficie d'un bonus de SBP pour affectation artisanale. Le régime de zone est à mettre à jour. A l'avenir, la situation du quartier sera caractérisée par:

- une augmentation des nuisances notables dues au trafic motorisé, mais avec d'importants avantages en termes de desserte TC, de cheminements prévus et de stationnement;
- une pression urbaine importante due aux grands projets voisins MICA, CEVA, Belle-Idée, etc.;
- un renforcement de son rôle de « poumon vert » pour le centre et les nouveaux quartiers.

## Objectifs

- Planifier le quartier en coordonnant développement du bâti, requalification des espaces publics et renforcement des qualités environnementales actuelles, selon la fiche B.
- Encourager l'augmentation du nombre d'habitants et une diversification de l'habitat.
- Augmenter l'offre de services de proximité et créer des lieux de rencontre à des emplacements adéquats tels que carrefours et angles, le long des fronts principaux ou au centre du quartier.
- Supprimer les activités nuisibles non compatibles avec l'habitation, harmoniser les zones, prévoir une stratégie pour la mise en zone de développement et redéfinir les affectations.
- Requalifier les principaux espaces de voirie à la faveur d'une mixité d'usages de la rue.
- Désenclaver le coeur du quartier: raccorder les passages et chemins existants et ceux proposés par le PDCOM pour renforcer l'accessibilité au centre, à la halte CEVA et au mail MICA et pour améliorer les liens internes du quartier.
- Préserver et renforcer les qualités biologiques des milieux semi-naturels présents.
- Réduire les impacts de la circulation, gérer le stationnement à faveur des résidents.



## SECTEUR PLATEAU DE BEL-AIR REGIME DES ZONES, ETAT ACTUEL

- Zone 5 (MZ à évaluer par PDQ)
- Zone D4B avec affectation complémentaire artisanale avec habitation (MZ à prévoir)
- Zone 4B
- Zone D4B (MZ à prévoir)
- Zone V
- Zone D3
- Zone IA et
- Ferroviaire
- Zone D IA
- Périmètre indicatif du secteur à régime de zone à redéfinir par PDQ
- Limite communale

**Instances concernées**

Commune de Chêne-Bourg  
Etat-DGM, DGAT, CFF  
Communes de Thônex, Puplinge, Chêne-Bougeries  
Association des habitants du plateau de Bel-Air et autres

**Priorité-échéance**

PDQ : prioritaire.  
Mesures pour les circulations : court-terme.

**Principes**

Privilégier pour ce secteur une planification directrice de quartier, au besoin élargie au territoire thônésien et aux secteurs longeant la Seymaz. Buts: préparer sa future intégration urbaine, assurer une gestion du Nord communal différenciée, cohérente et étagée, maîtriser les impacts des flux motorisés, coordonner intérêts publics et privés, réaliser les potentiels à bâtir du secteur.

**Mesures d'application**

➤ Etablir le cahier des charges, définir le périmètre et lancer le PDQ (fiche B): redéfinir les zones, les affectations et les circulations de façon à maîtriser l'urbanisation et ses effets. Favoriser les programmes résidentiels et appliquer les mesures environnementales du PDCom.

Dans le cadre de la future étude de PDQ, la Commune proposera les mesures suivantes:

- Evaluer les modalités d'extension de la zone de développement vers le Nord par étapes et par sous-secteurs cohérents, en priorisant la proximité de la gare. Densifier en privilégiant les sites suivants: principaux angles du plateau (sudouest, nordouest, sudest), fronts de l'Av. de Bel-Air et secteurs en vis-à-vis de la plateforme CEVA-SOVACB. Coordonner les aménagements des sous-secteurs et les fonctionnalités des voiries. Voir schéma de principes ci-après.
- Etablir un inventaire des potentiels à bâtir effectifs et des vœux des propriétaires. Evaluer l'opportunité de bâtir les parcelles libres de constructions et/ou sous-exploitées.
- Affirmer la vocation résidentielle du quartier en tenant compte d'une diversité de types d'habitat. Autoriser à des emplacements qui s'y prêtent -angles et/ou fronts principaux-, des activités compatibles avec l'habitation, telles que services de proximité, hébergement temporaire, loisirs, formation, autres.
- Organiser le quartier en sous-secteurs cohérents et hiérarchisés («modules») délimités par le système des venelles existantes, à créer et/ou définis par le type de bâti, futures unités d'aménagement (voir schéma). Favoriser le regroupement des droits à bâtir par «module».
- En 5e zone maintenue, encourager une augmentation des droits à bâtir soumise à l'augmentation du nombre d'habitants et à la maîtrise de la circulation et du stationnement.

En général,

- Assurer une intégration du quartier au centre coordonnée aux réalisations et aux programmes CEVA-SOVACB, MICA, Belle-Idée, J.J. Rigaud, etc. Profiter pour diversifier et innover l'offre de logements, de services et d'emploi à échelle intercommunale. Etudier avec les communes voisines la possibilité éventuelle d'élaborer un PDQ intercommunal.
- Redimensionner, réorganiser et requalifier le réseau de circulation, définir la desserte TC et les emplacements destinés au stationnement. Au besoin, créer de nouvelles dessertes, chemins et dispositifs. Maintenir le système des venelles caractéristiques du sud du plateau.
- Mobilités douces: concrétiser les mesures du PDMD et créer les raccords proposés par le PDCom destinées à désenclaver le quartier. En particulier, relier le ch. de la Gravière au ch. du Petit Bel-Air et au-delà, de façon à raccorder la gare CEVA-Chêne-Bourg au mail MICA. Négocier les servitudes de passage. Coordonner les parcours avec ceux des communes voisines, vers MICA et autres.
- Dans le cadre de l'étude de détail du noeud Av. de Bel-Air-Mirany-barreau MICA à établir selon le PDQ MICA et les fiches B, résoudre les détails du tronçon du ch. du Petit Bel-Air désaffecté, la définition du nouveau *by-pass* et la vocation du secteur à l'angle nord-ouest du périmètre. Coordonner cette étude au détail des autres carrefours (fiches A1, B et B1).

**Effet attendu pour le développement durable**

Intégration urbaine au centre, urbanisation étagée et hiérarchisée. Valorisation biologique et paysagère. Amélioration des circulations, désenclavement du quartier, réduction des nuisances.

**Type d'opération à entreprendre**

- Planification directrice de quartier.
- Etudes de détail des points «chauds» de la circulation.
- Zones : mise à jour de l'affectation de la zone D4B et autres préconisées.
- Consultation des propriétaires et de l'association du quartier, coordination intercommunale.
- Mise en application de la modération du trafic des tronçons sensibles et interne au quartier.

**Contraintes, conflits, intérêts en présence**

Propriétaires nombreux. Pesée d'intérêts à assurer avec l'Etat et les communes voisines (PDQ).

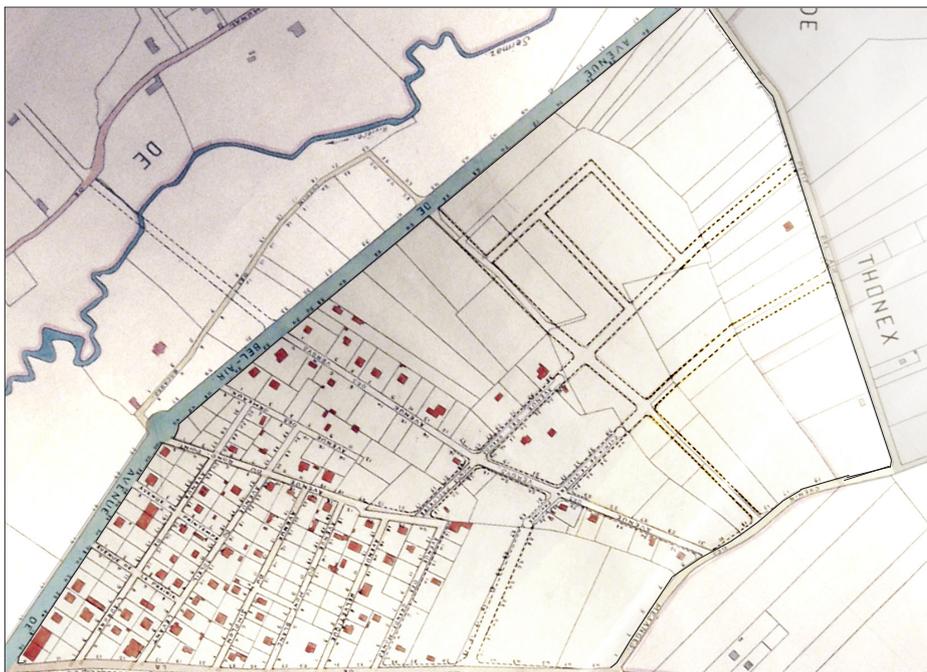


Fig. 36 Plateau de Bel-Air, tracé d'origine - début XXe siècle. A noter, lotissement modulaire et réseau de venelles interne. En partie réalisé. Source: Commune de Chêne-Bourg, carte originale affichée à la Mairie.



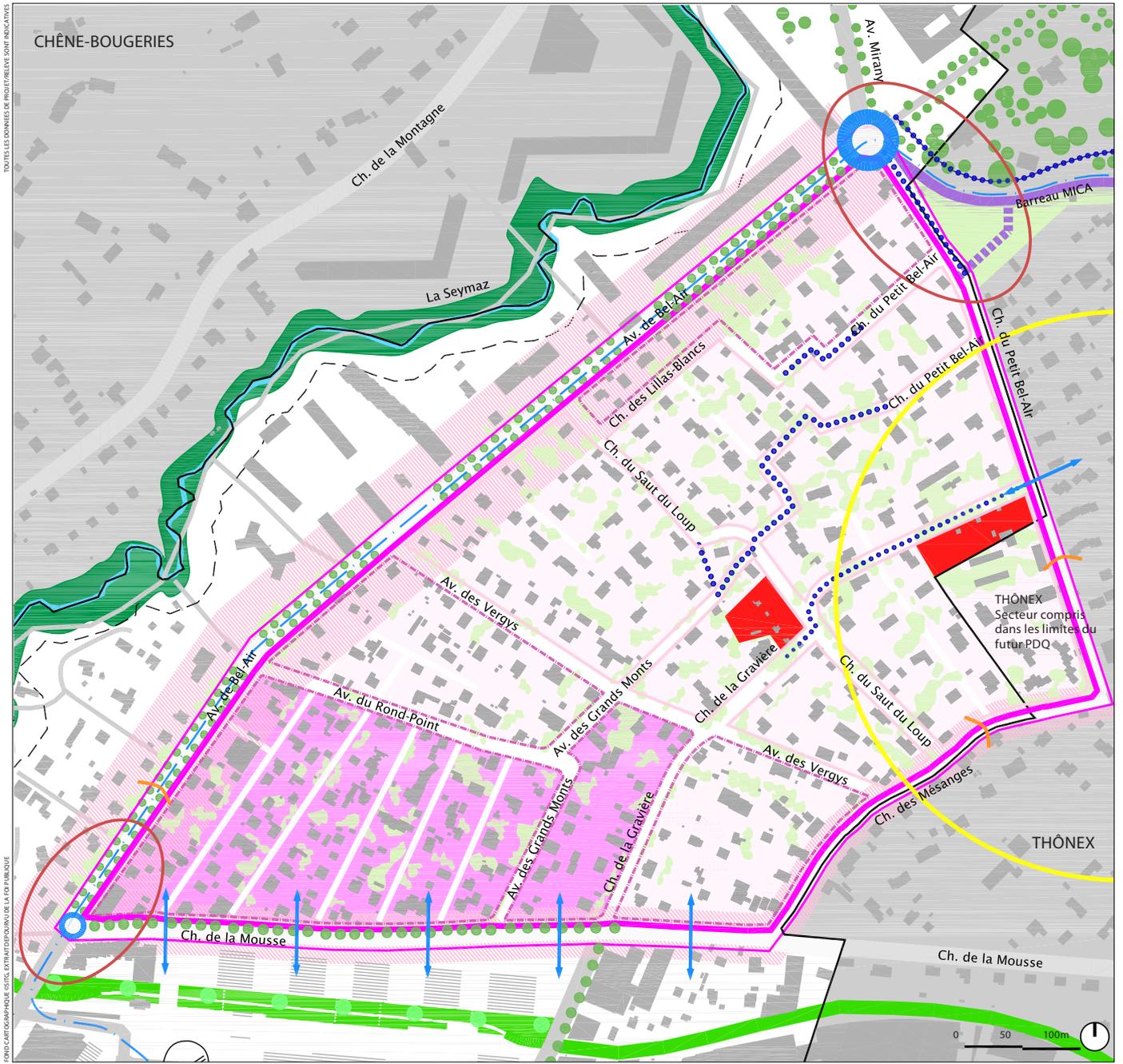
Fig. 37 Aperçu de la densité bâtie et du réseau de voirie-type actuels.

**PROPOSITIONS GENERALES du PDCom  
PLATEAU DE BEL-AIR**

- Bâtiments existants
- Plantations existantes
- Arborisation existante à renforcer
- Cordon boisé à renforcer
- Projet de «Voie verte»
- Arborisation à renforcer/à créer
- D=30m aux cours d'eau/à la lisière forestière
- Projet d'extension TC jusqu'à MICA à coordonner avec l'Etat
- Projet de nouveau barreau routier MICA: étude de détail à établir (PDQ MICA)
- Projet de *bypass* du ch. Petit Bel-Air: étude de détail à établir
- Limite communale

**PDCom\_INDICATIONS POUR LA FUTURE  
PLANIFICATION DE QUARTIER (PDQ)**

- Périmètre de planification (indicatif)
- DP à intégrer à l'étude du PDQ (périmètre élargi)
- Sous-secteurs ou «modules» (indicatifs)
- Sous-secteurs : «modules» d'aménagement et de densification prioritaires (indicatifs)
- Fronts fragiles aptes à programmes mixtes et à densification
- Parcelles libres de constructions
- Secteur bordier du CEVA à valeur urbanistique à densifier : zones/affectations à mettre à jour
- Servitudes de passage et/ou raccords par modes doux à négocier (options indicatives)
- Continuités de tissu urbain existantes
- Harmonisation des mesures PDCom, MICA et de zone à échelle intercommunale
- Services de proximité à renforcer/créer (centralités de quartier)
- Noeud et affectations: étude de détail à assurer option «place» à vérifier
- Autres noeuds à requalifier
- Traversées par modes doux à améliorer





<b>Référence au PDCn</b>
<b>Objectifs</b>
1.4 1.5, 1.8 2.12, 4.3 4.4, 5.3
<b>Mesures</b>
1.01, 2.01, 2.02, 2.03, 4.03 4.04, 3.05, 3.07
<b>Zone</b>
V, 5

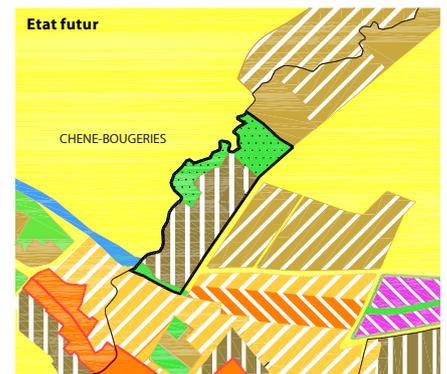
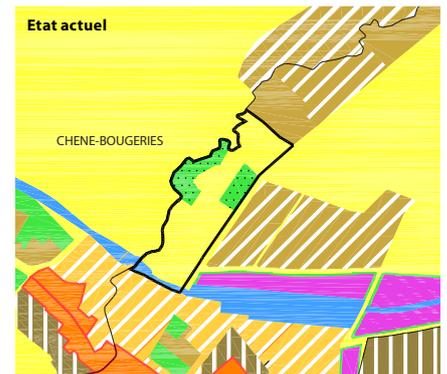
### Constat

Le secteur au sud des écoles du Plateau et De Haller comprend le complexe scolaire, le stand de tir et les constructions et aménagements situés entre la Seymaz et l'Av. de Bel-Air. Classé majoritairement en Zone 5, ce secteur doit être ouvert à des options de densification et de mixité (PDCn) compte tenu de sa proximité directe de la nouvelle gare CEVA, du centre et de sa situation entre deux zones d'immeubles dans laquelle sa faible densité bâtie introduit une discontinuité du tissu bâti (zones respectivement 4B et de développement D4 et D3, coupées par la Zone 5). Avec des qualités naturelles indéniables, ce sous-secteur du plateau de Bel-Air est, par ailleurs, isolé du centre par la voie ferrée et du reste du plateau par l'encaissement du vallon de la Seymaz et par la coupure de l'Av. de Bel-Air. Dans un avenir proche le quartier sera en outre, affecté par :

- une forte augmentation des flux motorisés (nuisances sur l'Av. de Bel-Air-ch. de la Mousse),
- la traversée CEVA et «Voie verte» de la Seymaz en double pont et en tranchée ouverte (bruit, sécurité, impacts sur la Seymaz et sur les parcours existants, etc.),
- les chantiers de la tranchée CEVA, SOVACB, de la «Voie verte» et de MICA.
- le projet de renaturation de la Seymaz, avec préconisation d'une distance aux constructions augmentée à 50m au lieu des 30m actuels.

### Objectifs

- Maîtriser les impacts de l'opération CEVA-SOVACB (nuisances, chantier) et de l'augmentation des flux motorisés sur l'Av. de Bel-Air induite par les projets prévus autour du secteur.
- Permettre la restructuration des parties sensibles du quartier et/ou subissant des pressions urbaines croissantes (front sur l'Av. de Bel-Air et habitations proches du ch. de Cavussin) et en cas d'augmentation de la distance des constructions à la Seymaz à 50m.
- Harmoniser le régime de zone: établir une continuité avec les zones voisines, prendre en compte la proximité directe de la future halte CEVA et de la desserte TC améliorée (PDCn), éclaircir le statut du complexe scolaire et ouvrir les options d'aménagement et de mise en valeur. Préserver la fonction résidentielle et favoriser le maintien de la mixité de programmes.
- Créer de nouveaux logements à proximité directe de la gare et augmenter l'offre de services et d'emploi à des emplacements qui s'y prêtent.
- En fonction du programme définitif du projet CEVA-SOVACB, réviser la capacité d'accueil future du site scolaire du Plateau -De Haller, éventuellement à agrandir. Vérifier la compatibilité des futures affectations avec celle du stand de tir.
- Désenclaver le quartier et améliorer la perméabilité avec le centre, avec le reste du plateau et avec Chêne-Bougeries: traversées et parcours de la Seymaz, accès à la «Voie verte», autres.
- Valoriser, au besoin réaménager le carrefour Av. de Bel-Air-ch. de la Mousse à la faveur des mobilités douces.
- Poursuivre les efforts pour préserver et pour valoriser la Seymaz et son cordon boisé.



**SOUS-SECTEUR SEYMAZ SUD  
REGIME DE ZONES, ETAT ACTUEL ET ETAT FUTUR**

- Zone 5 existante (MZ à prévoir)
- Zone à modifier: D4A ou autre à définir
- Zone D4B (MZ à prévoir)
- Zone 4B existante
- Zone V existante
- Zone V à créer avec affectation complémentaire (MZ à prévoir)
- Périmètre d'étude de quartier à établir
- Limite communale

<b>Instances concernées</b>
Commune, propriétaires, associations Etat, CFF, éventuellement Commune de Chêne-Bougeries
<b>Priorité-échéance</b>
Court à moyen terme
<b>Contraintes, conflits, intérêts en présence</b>
Chantiers avec fort impact: CEVA-SOVACB, extension des TP selon solution adoptée, renaturation de la Seymaz. Nuisances importantes à maîtriser.

**Principe**

Harmoniser le secteur par rapport aux zones voisines. Elargir ses options d'aménagement pour mieux l'intégrer au «Centre» et permettre des réponses adéquates aux impacts subis.

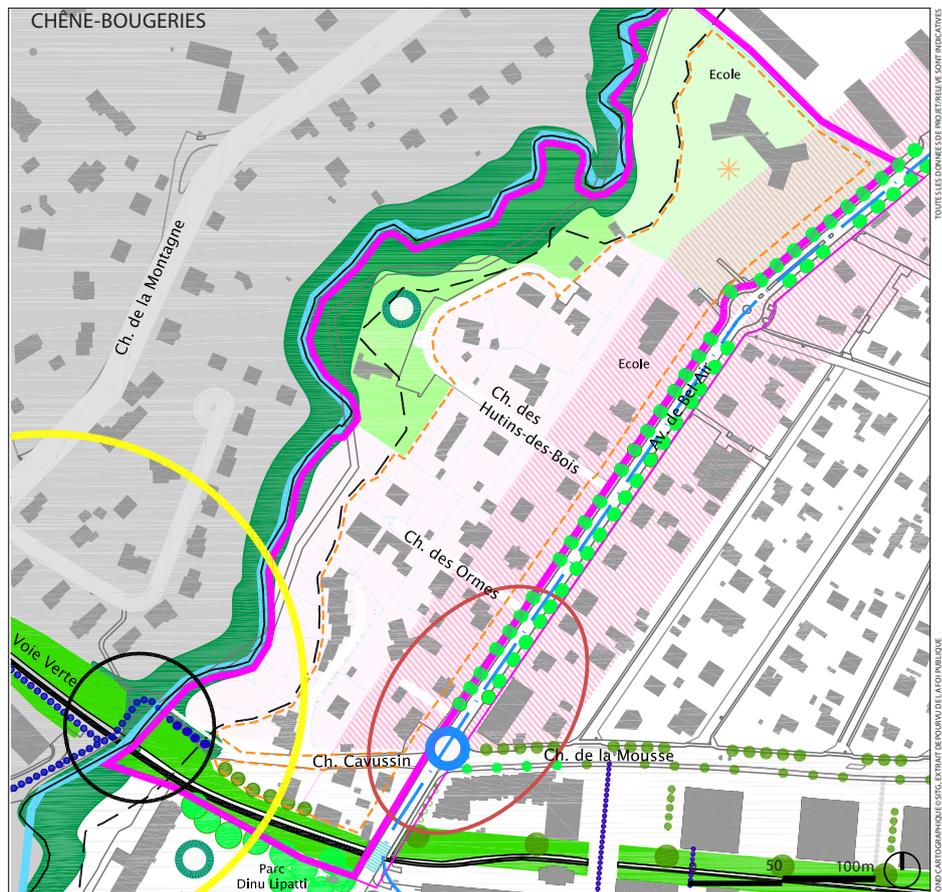
**Mesures**

- **Zone:** déclasser le secteur Seymaz-Sud et l'intégrer en zone de développement D4, au besoin D3.
- **Zone et affectation:** en tenant compte du futur agrandissement des équipements scolaires et de l'éventuelle désaffectation du stand de tir, prévoir une extension de la zone de verdure avec affectation complémentaire sur le site scolaire avec correction de la ZV existante.
- **Bâti:** encourager le regroupement des droits à bâtir par secteurs cohérents (PLQ) en privilégiant la proximité de la gare, du «Centre» et le front de l'Av. de Bel-Air. Eloigner les futurs logements de la Seymaz, au besoin, de la tranchée ouverte du CEVA.
- Elaborer une étude du secteur pour définir son urbanisation future, coordonnée au PDQ du plateau (fiche B1). Y intégrer les solutions du noeud CEVA-«Voie verte»-Seymaz, de gestion du trafic et du stationnement, redéfinir les programmes d'affectation -logements, hôtel, commerces, services, pme, autres-. Requalifier les espaces verts existants.
- Coordonner avec l'Etat les différentes études prévues concernant le secteur. Dans le cadre de l'étude de requalification des espaces publics (fiche A1) détailler le noeud ch. de la Mousse -Av. de Bel-Air, les gabarits de la circulation sur l'Av. de Bel-Air et ch. de la Mousse et les raccords de la «Voie verte» et inter-quartiers par modes doux. Informer et consulter les propriétaires et l'association de quartier.

**Effet attendu pour le développement durable**

Meilleure gestion des impacts des grands projets.  
Offre augmentée et diversifiée de logements, de services et d'activités.  
Utilisation rationnelle du sol avec augmentation des surfaces vertes.  
Amélioration des espaces publics et meilleure protection de la Seymaz.  
Valorisation d'un quartier en vis-à-vis de la future gare en accord avec le PDCn.

- SECTEUR «SEYMAZ - SUD»**
- Bâtiments existants [carré gris]
  - Espaces verts existants [carré vert clair]
  - Cordon boisé à renforcer [carré vert foncé]
  - Arborisation de l'Av. de Bel-Air à renforcer [carré vert pointillé]
  - D= 30m aux cours d'eau/à la lisière forestière [trait tireté]
  - Tramway existant [trait noir]
  - Projet d'extension des TC [trait bleu pointillé]
  - Projet «Voie Verte»: continuités des MD à assurer [carré vert foncé]
- PROPOSITIONS du PDMD**
- Perméabilités visuelles et de passage à aménager (indicatives) [carré bleu pointillé]
- PROPOSITIONS du PDCom**
- Périmètre du secteur (MZ et planification) [carré magenta]
  - Périmètre d'étude élargi [carré magenta pointillé]
  - Périmètre d'évolution des constructions (indicatif) [carré orange pointillé]
  - Fronts fragiles: aptes à programmes mixtes et à densification [carré rose]
  - Bâti et services de proximité à renforcer [cercle rouge]
  - Noeud à requalifier [cercle bleu]
  - Traversées par modes doux à améliorer [cercle bleu pointillé]
  - Secteur sensible: étude de détail à coordonner avec CEVA et avec l'Etat [cercle noir]
  - Site scolaire avec potentiel d'agrandissement (MZ à prévoir) [étoile orange]
  - Aires de rencontre du parcours-nature à aménager [cercle vert]
  - Harmonisation des mesures intercommunale [carré blanc]
  - Limite communale [trait noir]



## Type d'opération à entreprendre

- Modification du régime de zone coordonnée ou non à une étude de planification du quartier.
- Coordination avec l'Etat pour les détails techniques: circulations, TP, impacts des traversées sur le cours et les parcours de la Seymaz, chantiers CEVA et Voie verte.
- Coordination éventuelle avec la Commune de Chêne-Bougeries pour l'amélioration des liens inter-quartiers et les solutions de traversée de la Seymaz par la tranchée CEVA.

## Illustrations

Ci-dessous et ci-contre, état actuel et avant-projets en cours: étude CEVA de franchissement de la Seymaz, pont de la Voie verte (état 2007), coupes et plan du projet de Voie verte.



Fig. 38  
Franchissement de la Seymaz.  
A droite, quartier du ch. Cavussin, état actuel.  
A gauche, la Seymaz, état actuel.



Fig. 39  
Franchissement de la Seymaz  
A droite, état actuel.  
A gauche, projet CEVA: simulation 3D du passage de la Voie verte surélevé, vue simulée depuis le ch. du Pont-de-Ville.

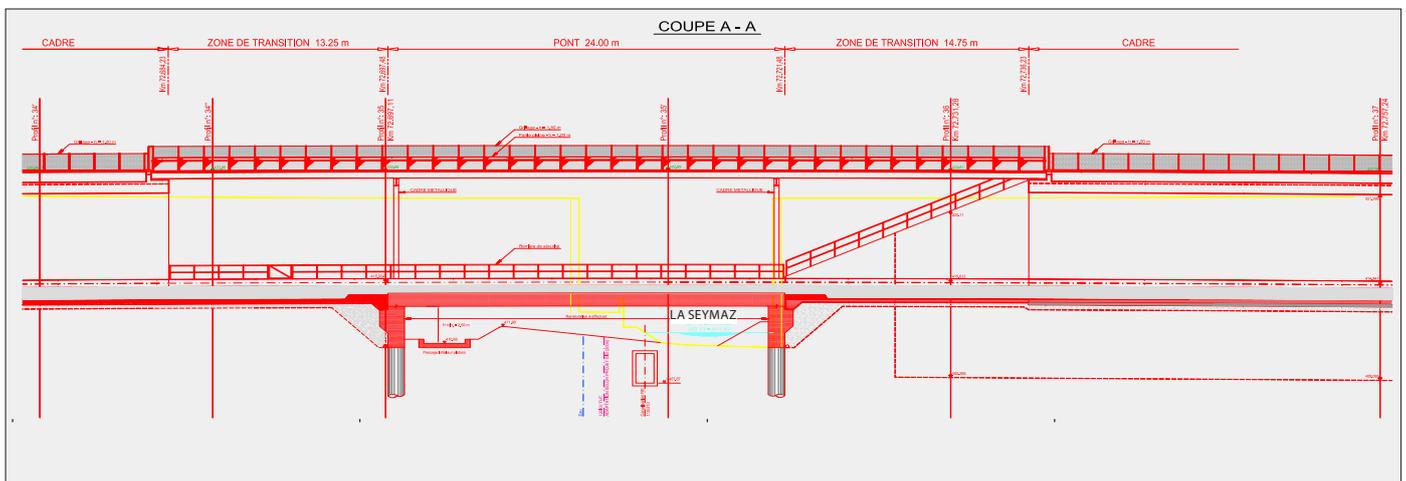


Fig. 40  
CEVA, détail de traversée de la Seymaz en tranchée ouverte, projet partiel 37, coupe réduite, secteur 72.8, état 2006.

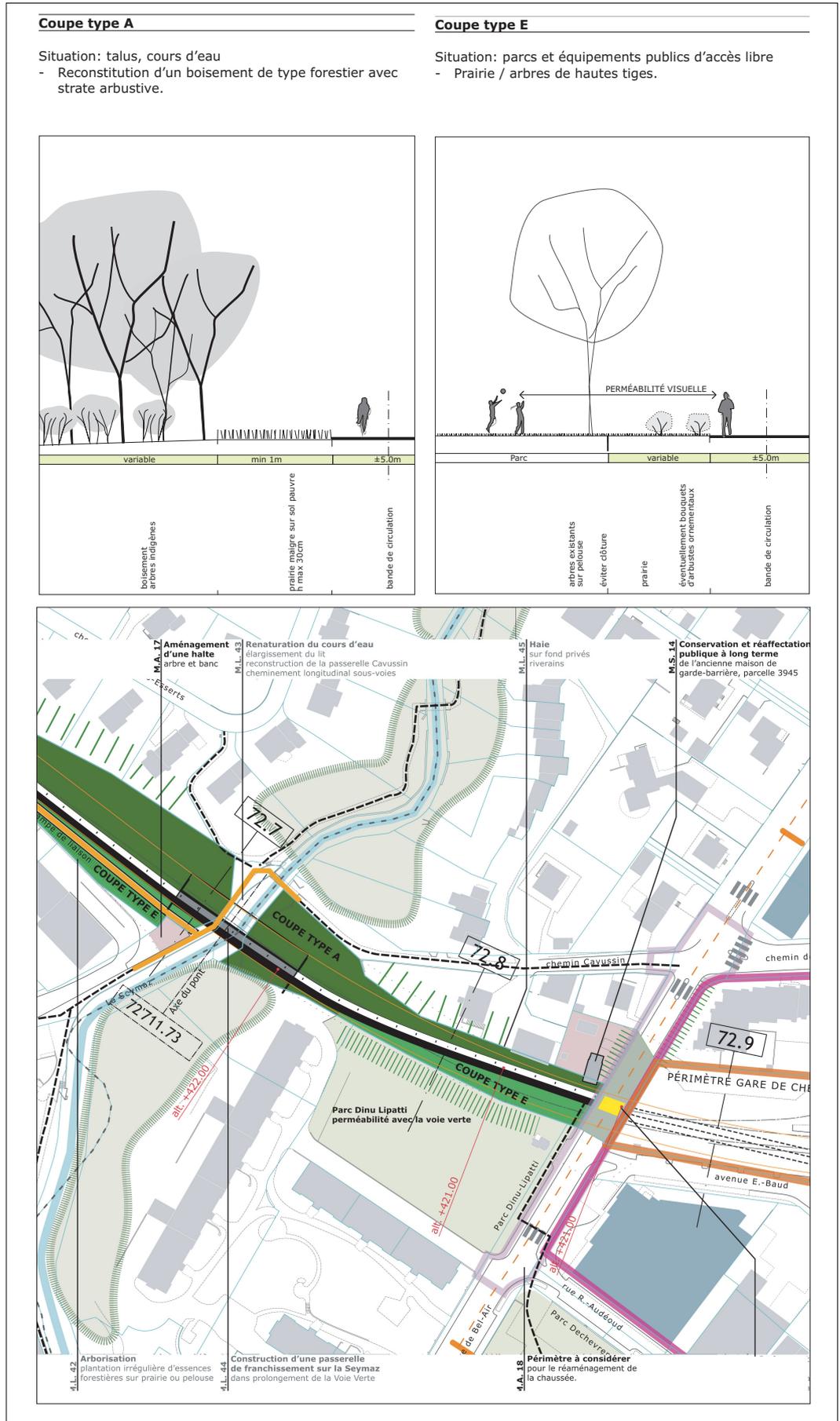
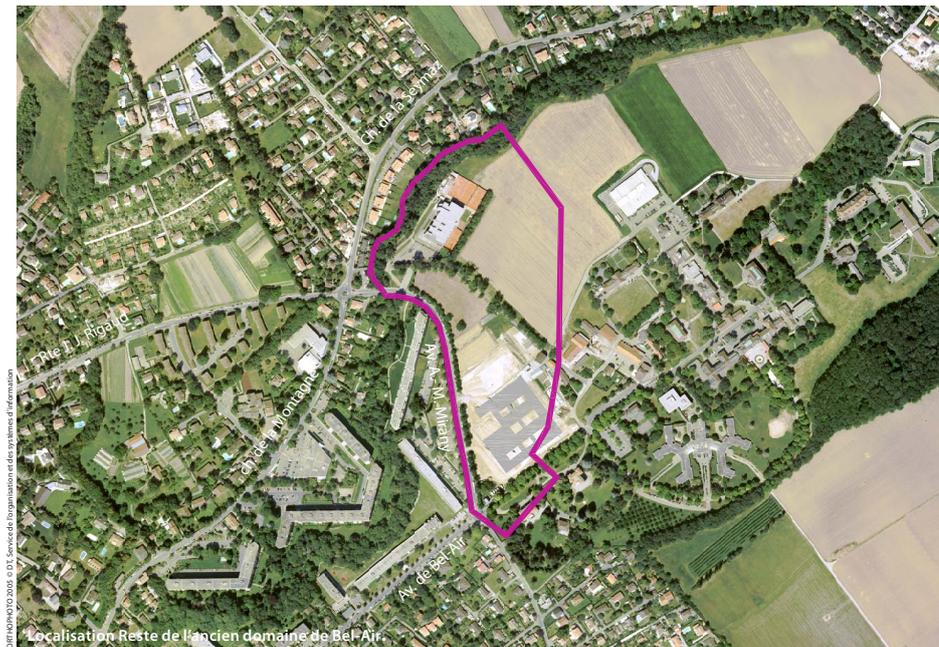


Fig. 41 Etat de Genève, DT, Aménagements de surface de la tranchée couverte des Eaux-Vives au Foron, Concept pour la création d'une voie verte. Extrait du plan de coordination et coupes A et E. Triporteur-Citec-Viridis, état mars 2006.

## B3 «Seymaz - Nord»



### Référence au PDCn

#### Objectifs

4.2, 4.3, 4.4, 5.3, 2.11

#### Fiches

2.02, 2.08, 3.05, 3.07, 3.14, 4.04, 5.03, 5.05

#### Zone

5, V

### Constat

La définition d'un secteur «Seymaz-Nord» permet de coordonner la circulation, les aménagements routiers et de stationnement à venir et le projet de nouveaux terrains sportifs sur l'ancien domaine de Bel-Air (Schéma directeur des espaces ouverts de Belle-Idée). Affectées en Zone 5, les parcelles du secteur appartiennent à l'Etat et aux SIG. Le PDCn préconise un retour en zone agricole avec pénétrante de verdure et aires de délasserment. Le projet des terrains de football déplacés par le PAC de Frontenex modifieront cependant le statut du secteur. Le quartier présente les atouts suivants :

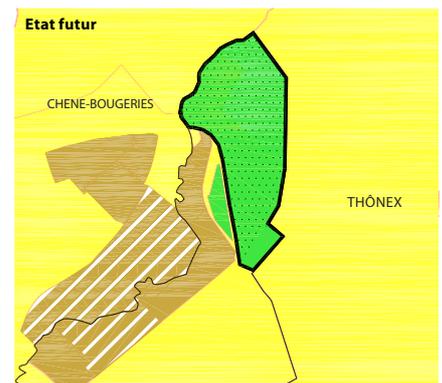
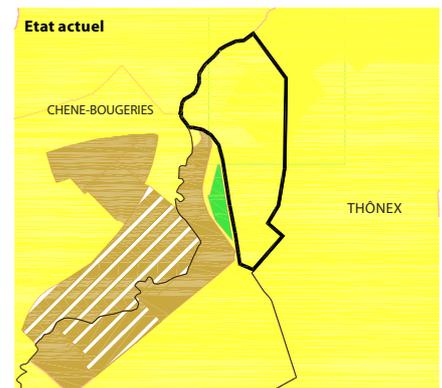
- « porte » d'accès à MICA et à Chêne-Bourg marquée par des équipements collectifs,
- « fenêtre » paysagère vers la campagne franco-genevoise au Nord,
- pénétrante de verdure d'importance régionale,
- desserte TC à terme améliorée,
- mixité renforcée par les nouveaux projets de quartier et autres;

et les désavantages suivants :

- nuisances dues aux flux de circulation motorisée augmentés, enclavement,
- offre de commerces et de services urbains quasiment inexistante susceptible d'être améliorée,
- manque d'urbanité avec nette prédominance des aménagements routiers.

### Objectifs

- Clarifier le régime de zone du secteur ainsi que les affectations et projets de détail futurs.
- Renforcer les qualités et la vocation «verte» du secteur (PDCn, souhait de la Commune) et maîtriser les impacts des infrastructures et des constructions prévues par le projet du Schéma directeur des espaces ouverts de Belle-Idée -emprise, gabarits, stationnement, etc.-.
- Valoriser la fonction de «porte» et de point d'arrêt multimodal: évaluer les possibilités d'offrir des services de proximité sur le site ou à proximité (voir fiche B1).
- Qualifier le futur réseau primaire passant par l'Av. Mirany, gérer les accès aux sites de part et d'autre de l'avenue, requalifier et sécuriser les espaces et traversées pour piétons et cyclistes.
- Coordonner les projets pour les circulations et le stationnement avec l'Etat et avec la commune de Thônex: faire établir l'étude de détail du noeud prévue par le PDQ MICA, redéfinir les besoins en stationnement spécifiques au secteur.
- Mettre en réseau ensembles existants et nouveaux, équipements collectifs, centralités de quartier, espaces publics et espaces verts. Concrétiser les mesures du PDMD et du PDQ MICA pour les liens inter-quartiers.
- Restructurer et améliorer les espaces verts de façon à renforcer la pénétrante de verdure (PDCn) et à réduire les impacts des aménagements projetés sur la Seymaz. Préserver la fuite de vue vers la campagne ainsi que les qualités biologiques du secteur.
- Harmoniser les mesures d'aménagement du ressort de l'Etat, de la Commune et des communes voisines.



### SOUS-SECTEUR SEYMAZ NORD REGIME DES ZONES, ETAT ACTUEL ET ETAT FUTUR

- Zone 5
- Zone D4B
- Zone 4B
- Zone V et/ou autres à définir avec l'Etat
- Aire verte+sports et autres: zone à modifier
- Périmètre
- Limite communale

**Type d'opération à entreprendre**

- Mise à jour du régime de zone
- Coordination Commune-Etat et avec les communes voisines.

**Instances concernées**

- Commune de Chêne-Bourg
- Etat-DGM, DGAT
- Communes voisines, associations locales

**Priorité-échéance**

Schéma directeur des espaces ouverts de Belle-Idée : projet définitif 1ère étape en cours. Réalisation 1ère étape : court terme.

**Contraintes, conflits, intérêts en présence**

- Choix définitif de zone à établir par l'Etat d'entente avec la Commune (zone de verdure, zone sportive, autre).
- Offre de stationnement à clarifier.

**Principe**

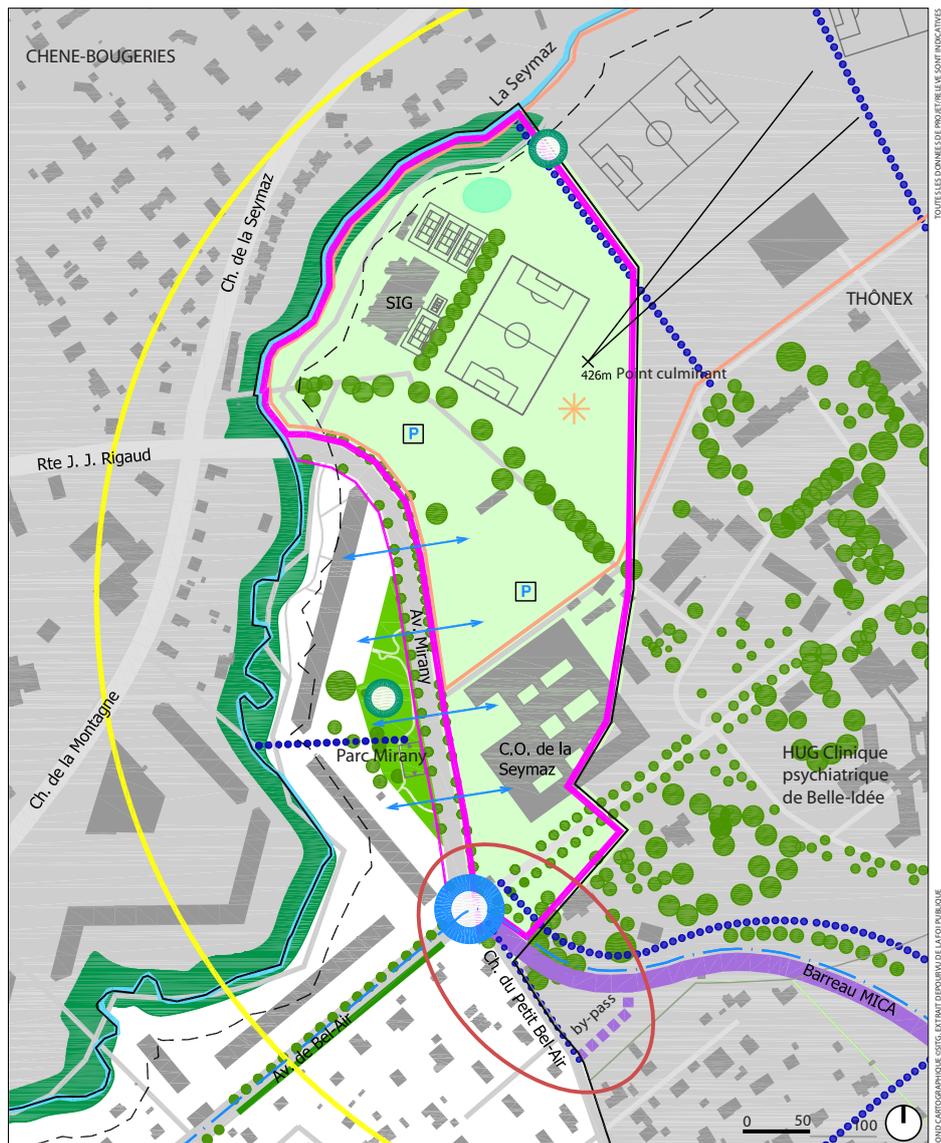
Il s'agit de valoriser la « porte » nord de Chêne-Bourg sur un futur axe primaire -également porte de MICA et vers Chêne-Bougeries-, en améliorant les qualités urbaines, biologiques et paysagères du secteur.

**Mesures**

- Se concerter avec l'Etat autour du régime de zone futur: zone de verdure, zone sportive, mixte ou autres. Déclasser les terrains actuellement en Zone 5 et légaliser la nouvelle zone.
- Se concerter avec l'Etat autour du projet définitif des futures installations sportives. Intégrer aux réalisations les cheminements prévus par le PDMD.
- Parkings, circulations motorisées: réétudier les accès et les parkings en fonction des nouveaux besoins. Prendre les mesures de protection nécessaires au site hospitalier (bruit).
- Afin de protéger la Seymaz, les espaces verts et la fuite de vue, évaluer la possibilité d'implanter les installations sportives au plus près du site de la Clinique de Belle-Idée.
- Coordonner projet et mesures pour le secteur à la planification du plateau de Bel-Air et aux autres projets avec impact sur le site (PDQ MICA, projet Belle-Idée, fiches A1, B-B1, autres).

**Effet attendu pour le développement durable**

Collaboration Commune-Etat.  
Préservation des qualités environnementales et paysagères du secteur, liens inter-quartiers.  
Renforcement de l'attractivité de la commune.



TOUTES LES DONNEES PROPRETES SOUF INDICATIVES  
FOND CARTOGRAPHIQUE OSTIG, PERMET D'IMPRIMER DE LA CITROËN

