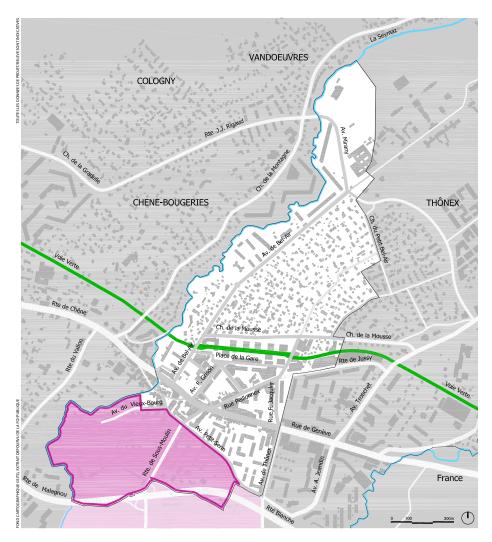
Extension Sud du Centre

 \boldsymbol{C}

Secteur des Pentes de Sous-Moulin Fiche





Base légale
Objectifs du PDCn
1.8, 2.12, 4.3, 4.4, 5.3
Mesures PDCn
2.01, 2.02, 2.03, 3.05
Zone
V, D4A, 4B, 5

LOCALISATION PERIMETRE ET AIRE DE REFERENCE

Extension sud du centre de Chêne-Bourg

Coordination intercommunale souhaitée

Constat

Les pentes de Sous-Moulin sont caractérisées par des poches en zone de développement D4 et en zones de villas et par la présence d'équipements collectifs: bâtiments de culte, cimetière, installations sportives et écoles. Cette portion du territoire pourrait être affectée par des réaménagements routiers et par une densification au Nord de la commune de Thônex. Quoique largement urbanisé, ce secteur recèle encore un certain potentiel à bâtir. Les projets prévus avec impact sur ce quartier sont :

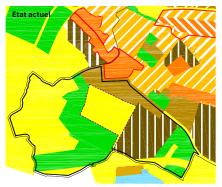
- L'agrandissement du P+R de Sous-Moulin, avec doublement de sa capacité, accompagné du réaménagement de certaines installations sportives.
- Un nouveau giratoire à Sous-Moulin, cas échéant, la remise en état du pont existant. Et n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision formelle par l'Etat:
- Le projet de demi-jonction autoroutière à la Rte. Blanche.
- Sur territoire thônésien, en face du secteur : un projet de quartier avec centre commercial.

Le secteur des pentes de Sous-Moulin bénéficie des atouts suivants:

- Orientation sud, vues sur le Salève et sur la plaine de l'Arve.
- Présence d'équipements collectifs importants et des principaux parcs de la Commune.
- Sites et bâtiments emblématiques, restes de grands domaines.
- Une desserte TC et un échangeur modal performants.

Et il présente les faiblesses suivantes, à corriger:

- Enclavement de certains sous-secteurs.
- Limite intercommunale ne correspondant pas aux limites physiques.
- Circulation et traversées insuffisantes : route et trottoirs étroits, dysfonctionnements des carrefours, chemins difficilement praticables, avec chicanes, etc.
- Fortes nuisances dues au trafic sur un axe primaire (Rte. de Malagnou-Rte. Blanche).



SECTEUR PENTES DE SOUS-MOULIN REGIME DES ZONES

Zone 5

MZ prévue par le PDCn, liée à PDQ

Zone 4A

Zone D3

Zone D4A

Zone 4BP

Zone V

Zone S

Périmètre

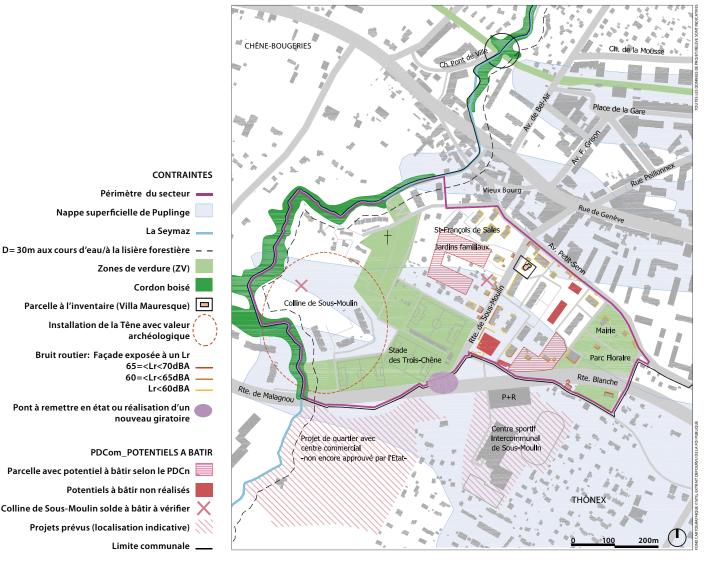
___ Limite communale

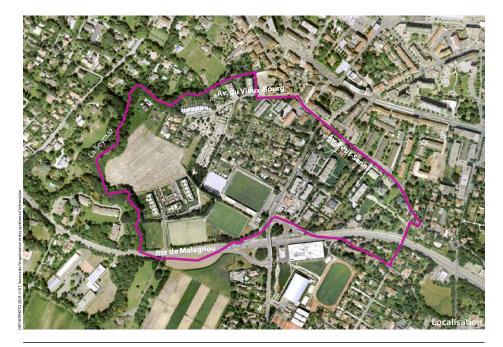
Objectifs

- ➤ Densifier le territoire de manière progressive et diversifiée en tenant compte des spécificités des sites. Evaluer la future mise en zone de développement du secteur situé à l'ouest de la Rte. de Sous-Moulin, en particulier du site des jardins familiaux et alentours (PDCn, densification des parcelles de plus de 5'000 M2). En même temps, définir la relocalisation des activités éventuellement délogées (jardins, activité agricole, etc.).
- > Pour les soldes à bâtir en zones D4 et 5 existantes maintenues, encourager leur réalisation, si possible en regroupant les droits à bâtir.
- ➤ Pour les sites emblématiques ou complexes, élaborer une étude directrice de quartier. Préserver en particulier l'ensemble architectural de l'Eglise catholique de St.-François-de-Sales et valoriser les sites à valeur écologique ou paysagère, tel que le sommet de la colline de Sous-Moulin (point culminant du secteur sud avec vue sur le grand paysage).
- ➤ Améliorer les circulations, gérer les nœuds routiers et les traversées de la Rte. de Malagnou à la faveur des mobilités douces et d'une modération de la vitesse du trafic motorisé.
- ➤ Améliorer la perméabilité interne des quartiers et inter-quartiers, à l'est et à l'ouest de la Rte. de Sous-Moulin.
- ➤ Harmoniser à l'échelle intercommunale les mesures d'aménagement en limite de secteur.

Principe

Il s'agit d'réévaluer les potentiels à bâtir du secteur en tenant compte d'une part des sites naturels et ensembles doués d'identité; d'autre part, d'une harmonisation des zones situées sur le même palier topographique. La perspective d'une meilleure « couture » intercommunale est à discuter avec Thônex: limite administrative, relations entre affectations en vis-à-vis, réseau routier, traversées, etc.





Instances concernées

Communes de Chêne-Bourg, Thônex et Chêne-Bougeries.

Etat-DGAT, DGM.

Priorités-échéances

Décision sur le maintien ou non du pont de Sous-Moulin : prioritaire.

Site Eglise-jardins familiaux-Z5: étude et PDQ prioritaires.

Contraintes, intérêts en présence

Hiérarchie et projets du réseau routier : concertation Etat-communes de Thônex et de Chêne-Bourg.

Site jardins familiaux: coordination avec Etat.

Mesures

➤ Planification du quartier « Sous l'Eglise » (jardins familiaux: PDCn, fiche 2.03) :

- Evaluer les possibilités de relocaliser les jardins familiaux sur territoire chênois (à la place du stand de tir, autre site). Avant révision du régime de zone, évaluer la constructibilité effective du site: faire établir une étude qui tienne compte de la forme parcellaire et des accès tourmentés, de la pente, de la présence d'éléments patrimoniaux, du statut des propriétés, des affectations maintenues et nouvelles, du voisinage proche et définir les options pour le bâti.
- Etablir sur cette base un plan directeur de quartier (PDQ) dont le périmètre comprendra au minimum l'aire située entre l'Av. du Vieux-Bourg, la Rte. de Sous-Moulin, le ch. de l'Arjoulaz et le cimetière.

> Etude sectorielle du sommet de la « colline de Sous-Moulin » et de ses abords

Etablir une étude spécifique pour ce site qui tienne compte des voeux des propriétaires. Réaliser le solde à bâtir non utilisé lors du transfert des droits aux biens-fonds sis Rte de Malagnou N° 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263. Autoriser, au besoin, la densification du secteur. La future mise en valeur tiendra compte des qualités du sommet de la colline en valorisant le point de vue sur le Salève et les espaces verts et en permettant une accessibilité par le public (PDMD). Autoriser d'éventuels programmes emblématiques -équipement, parc, autre-Prendre en considération les mesures de renaturation de la Seymaz, l'activité agricole et les contraintes archéologiques. Concentrer les droits à bâtir et coordonner accès et mobilités publics et privés.

> Etude intercommunale « Route de Malagnou »

A coordonner avec l'Etat et avec les communes voisines (fiche G1). Elaborer les études techniques du tronçon concerné, à partir des éléments suivants, actuellement en discussion:

- nœud Sous-Moulin-Malagnou: carrefour à feux, giratoire ou réfection du pont.
- dispositif, emprise et localisation de la nouvelle jonction autoroutière à la Rte. Blanche,
- traversées par modes doux et autres connexions inter-quartiers,
- amélioration de la Rte. de Sous-Moulin: trottoirs, traversées, carrefours, accès aux sites privés,
 etc

Dans le cadre de cette étude, tenir compte de:

- la complémentarité et la compatibilité des programmes et affectations des communes.
- l'éventuelle rectification de la limite avec Thônex, souhaitée par la Commune de Chêne-Bourg.
- ➤ Prévoir la future mise en continuité des zones de développement du secteur et encourager la réalisation des soldes à bâtir des PLQ légalisés. En zone 5 maintenue, autoriser des IUS 0,4 conditionnés à l'accueil de nouveaux habitants et à la maîtrise de la circulation augmentée.
- ➤ Environnement. Tenir particulièrement compte des mesures des fiches G7 Bruit-Lutter contre les nuisances sonores et G5-Eaux: limitations des déversements dans la Seymaz.

Type d'opération à entreprendre

Concertation Etat-Commune et intercommunale. Consultation des propriétaires concernés. Concertation avec les usagers et propriétaires actuels: jardins familiaux et activités y liées, autres.

SECTEUR «PENTES DE SOUS-MOULIN»
PROPOSITIONS du PDCom

Périmètre du secteur

Planification de quartier à établir/régime de zone à adapter

Potentiels à bâtir : parcelles libres de construction ou peu bâties

Autres potentiels: soldes de PLQ non réalisés

Ensemble architectural à valeur patrimoniale

Accès au site des jardins familiaux (indicatifs)

Soldes à bâtir à réévaluer 🗙

Noeud prioritaire à requalifier, détail à établir 🔘

Autres noeuds à améliorer

Projet de jonction autoroutière (indicatif)

Traversées par modes doux
à améliorer

Raccords par modes doux à aménager(PDMD) •••

,....,

Chemin de randonnée pédestre à valoriser

Cordon boisé à renforcer Espaces verts - ZV à maintenir

Point de rencontre du «parcours-nature» à créer

Fuites de vue à préserver

Biotope à créer

Aire à coordination intercommunale

Localisation de projets à impact intercommunal

Tramway existant ---

D=30m aux cours d'eau/à la lisière forestière - -

Limite communale —



Fig. 42 En haut à gauche, jardins familiaux, au centre Eglise de St.-François-de-Sales, à droite hauts de la colline de Sous-Moulin



Fig. 43 Immeubles sur Rte. de Malagnou, à droite Mairie et entrée nord du parc Floraire

Effet attendu pour le développement durable

Perspective de création de nouveaux logements.

Protection du patrimoine communal, requalification du bâti et des espaces verts.

Volonté de maintien des jardins familiaux et/ou d'influencer leur relocalisation à proximité.

