

6. TERRITOIRES DE PROJETS

6.1 Un centre pour Onex



6.1.1 Contexte et enjeux

Centre urbain

Le centre d'Onex est aujourd'hui un grand carrefour, qui n'a pas les qualités d'un centre urbain. Il bénéficie toutefois d'un potentiel important d'intensité et de mixité urbaine :

- > Situation au « centre de gravité » de la commune, lieu de convergence du réseau viaire connecté au réseau TP régional (tram, bus), lieu stratégique en termes de visibilité et d'accessibilité.
- > Disponibilité foncière :
 - Potentiel de densification et de diversification au nord des Deux-Eglises,
 - La commune possède les terrains de la salle communale et le groupe de bâtiments comprenant l'actuel café de la Poste.
- > Présence d'équipements emblématiques, de commerces et de services (à noter que les « Marchés du Monde », projet de.. participent aujourd'hui à l'attractivité du centre.



Onex souhaite exploiter ce potentiel et se **doter d'un centre urbain** pour asseoir et **renforcer son statut de ville** jouant un rôle dans le réseau des villes de l'agglomération et pour modifier son image de banlieue résidentielle.

L'affectation de ce secteur en zone 4B ne permet toutefois pas d'atteindre cet objectif ; une modification de zone est donc nécessaire pour permettre de renforcer l'intensité urbaine de ce secteur.

Le centre d'Onex et la place des Deux-Eglises (Source : Google Maps et Bing Microsoft)

Vieux-village d'Onex

La transformation du centre d'Onex doit s'accompagner d'un **renforcement de la protection du tissu villageois voisin**. L'établissement d'un plan de site permettra de préserver et de valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du village (voir la fiche de mesures 6-1-2).



Les bâtiments communaux, avec le café de la Poste (Source : Bing, Microsoft)

Salle communale

La salle communale, rénovée il y a une dizaine d'années suite à un incendie, est un bâtiment ancien et peu emblématique, qui n'est pas en adéquation avec le caractère de centre urbain et ne répond ni aux exigences d'une programmation contemporaine, ni aux besoins des associations communales. Une démolition-reconstruction est à envisager plutôt qu'une rénovation, dans la mesure où la structure du bâtiment n'est pas adaptée. Par ailleurs, un nouveau projet pourrait permettre de répondre également aux besoins en stationnement pour le secteur et revaloriser les espaces publics, aujourd'hui envahis par les voitures.

La marge de manœuvre de la commune réside principalement dans la mise en place des conditions-cadre (modification de zone et plan directeur de quartier, voir

fiche de mesures 6-1-1) et dans le développement d'un projet pour les terrains communaux. Par ailleurs, la densification des terrains privés sera encouragée.

Objectifs

- > **Accueillir de nouveaux logements, équipements, services et activités : nouvelles constructions, rénovation et surélévation d'immeubles existants.**
- > **Transformer ou reconstruire les bâtiments en inadéquation avec le caractère de centralité urbaine.**
- > **Reconstruire la salle communale et rénover les bâtiments communaux.**
- > **Mettre en valeur l'espace public et les équipements emblématiques.**
- > **Optimiser les flux (piétons, vélos, TP, voitures).**
- > **Préserver les qualités urbanistiques et patrimoniales du tissu villageois.**

6.1.2 Principes d'aménagement

- > Les développements au nord de la Place des Deux-Églises doivent permettre :
 - Une plus grande diversité des fonctions urbaines en complément de l'habitat : activités, équipements, services, commerces ;
 - Une meilleure définition de l'espace public au centre de la commune ;
 - La réalisation d'une liaison piétonne entre la route de Loëx et l'avenue du Bois-de-la-Chapelle ;
 - Le renforcement des haies existantes entre le chemin de Cressy et le CO du Marais.
- > Dans le cadre du projet de rénovation/reconstruction de la salle communale, la possibilité de réaliser un parking souterrain pour libérer de l'espace en surface doit être étudiée. Cela permettrait de répondre aux besoins du quartier (vieil Onex, commerces de la Place, salle communale) et de requalifier les espaces publics :
 - Renforcement des liens physiques et fonctionnels entre les équipements et valorisation des accès ;
 - Plantation d'un aulne au centre d'Onex, rappelant symboliquement l'importance patrimoniale de cet arbre figurant sur les armoiries communales ;
 - Amélioration de la visibilité et de l'accessibilité des cheminements en direction du Rhône et de l'Aire (point d'information).

Figure 38 : Extrait de l'image directrice sectorielle « Un centre pour Onex » (voir légende page suivante)



→ *Programme de mise en œuvre : voir les fiches de mesures 6-1-1 et 6-1-2*

Figure 39 : Illustrations de centres urbains



Place de la Gare, Bienne



Sankt Hans Torv, Copenhagen



Place du château, Rezé (F)



Place centrale, Bienne





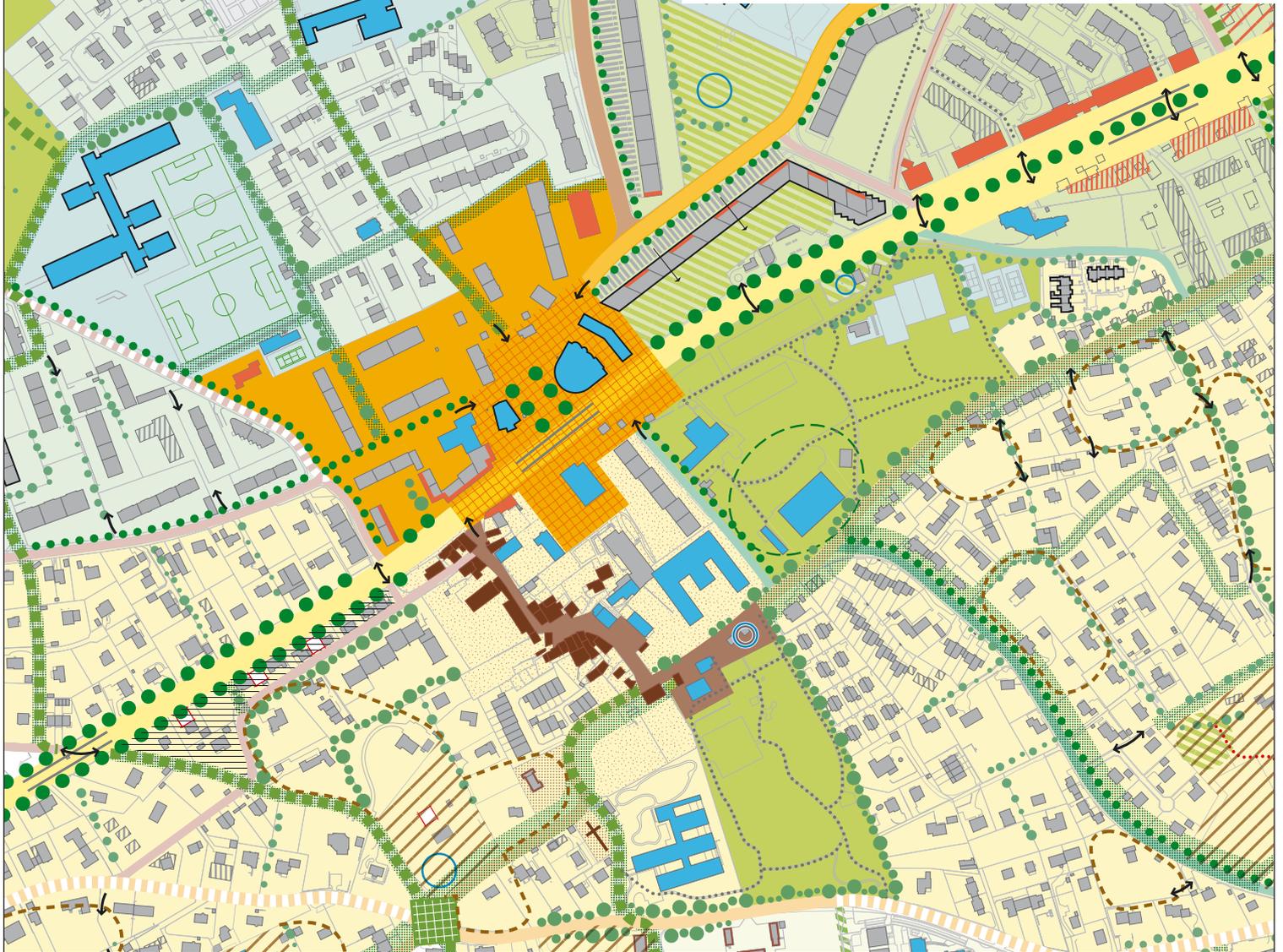
0 m 50 100 150 200

1 / 5'500

Septembre 2013

urbaplan

11049_lmDir_5500_130827-jca



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Centre urbain | | Cadastre forestier |
| | Place publique | | Lisière étagée à créer |
| | Trame verte de quartier (espaces publics) | | Avenue paysagère / urbaine |
| | Perméabilité mobilités douces à développer selon opportunité | | Arrêt de tram |
| | Parc public / projeté | | Route du Gd-Lancy / mise à niveau pour croisement des bus |
| | Filtre végétal (transition privé-public) | | Boulevard de quartier |
| | Espace d'accueil | | Rue-parc (rue-jardin) |
| | Accès aux espaces publics depuis l'immeuble à prévoir | | Rue-place |
| | Tissu villageois | | Rue et desserte de quartier / "chemin de traverse" / mise à niveau pour croisement des bus |
| | Patrimoine bâti historique / contemporain | | Liaison biologique et de mobilité douce |
| | Equipement, services / réserve | | Chemin piéton en site propre existant / à créer |
| | Commerces, activités / projet | | Projet de voie verte (tracé indicatif) |
| | Activités (localisation indicative) | | Noyaux de densification D4A (parcelles > 5'000 m ²) |
| | Alignement d'arbres | | Extension potentielle des noyaux de densification (ensemble de parcelles > 2'000 m ²) |
| | Haies bocagères et arborisation majeure | | Usage du parc public à définir |

6.2 La Cité, les jardins d'Onex et Cressy-Traille



La Cité-Nouvelle d'Onex (Source : Google Maps)

6.2.1 Introduction

L'ensemble Cité-Nouvelle réalisé dans les années 60 possède des qualités patrimoniales indéniables, reconnues par les historiens et les urbanistes (notamment par la qualité du plan qui organise de manière équilibrée les pleins et les vides) et appréciées par les habitants (voir le chapitre 5.3.3 Patrimoine).

Le quartier de Cressy-chemin de la Traille, également réalisé dans les années 60, présente des qualités spatiales par la composition d'ensemble et connaît tout comme la Cité des problèmes de vieillissement du parc immobilier, notamment dans la partie ouest.

6.2.2 Le tissu bâti

Contexte et enjeux

Certaines parties de ces ensembles ont moins bien vieilli que d'autres faute d'entretien. Ce qui pose la question de la rénovation du parc immobilier et du coût important de ces opérations pour les propriétaires privés. Bien que cette tâche ne relève pas de la compétence de la commune, la question doit être abordée dans le plan directeur communal car il y a pour la commune un enjeu à la fois en terme environnemental (les vitrages et isolation des façades de ces immeubles ne répondent plus aux exigences énergétiques actuelles) et en terme d'habitabilité des logements (les typologies n'ayant pas suivi l'évolution des modes de vie des ménages).

Figure 40 : Les immeubles des années 60 ne répondent pas aux exigences énergétiques



La Cité souffre également d'un déficit de parkings souterrains. Lors de la réalisation de cet ensemble dans les années 60, les autorités n'ont pas anticipé le développement de l'automobile et les espaces collectifs sont aujourd'hui encombrés de voitures ; les « espaces communs » entre les immeubles et la rue ne jouent pas leur rôle d'espace d'accueil et d'hospitalité, lieux privilégiés de rencontres et d'échanges entre les habitants, assurant la transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé des logements. L'amélioration de ces espaces collectifs dans le prolongement des logements passe entre autres par la création de parkings souterrains. La commune possède des

terrains occupés par un parking à la rue du Vieux-Moulin. Elle pourrait, en collaboration avec les propriétaires des immeubles voisins, y développer un projet exemplaire de parking enterré ou semi-enterré (voir les simulations ci-dessous).

Figure 41 : Simulation de la construction d'un parking en surface ou semi-enterré à la rue du Vieux-Moulin (Source : Bing Microsoft).



Le même constat peut être fait dans le quartier d'immeubles de Cressy – Route de Loëx, où la requalification des espaces extérieurs pourrait passer par la création de parkings souterrains.

Figure 42 : Les espaces communs au pied des immeubles ne jouent pas leur rôle d'espace d'accueil et d'hospitalité (photos urbaplan).



Les espaces verts semi-privés¹⁴ sont, pour la plupart, entretenus de manière intensive et sont pauvres sur le plan biologique. Les places de jeux et espaces de rencontres sont souvent dans un mauvais état. Il y a là un grand potentiel d'amélioration du cadre de vie pour les habitants et en termes de biodiversité.

La Cité d'Onex est souvent présentée d'une manière négative, ce qui a pour effet une stigmatisation des habitants et un risque de ségrégation. Pour lutter contre cette image et renforcer la cohésion sociale, la commune poursuivra ses politiques culturelles, sociales, sportives, offrant à l'ensemble de la population un accès aisé aux mêmes niveaux de service.

¹⁴ Entretien par des régies privées mais accessibles au public.

Pour la rénovation des immeubles ou des espaces verts privés, la marge de manœuvre communale est faible car cela relève de la bonne volonté des propriétaires privés. La commune, qui organise déjà des déjeuners-débats avec les acteurs de l'immobilier, entend poursuivre et renforcer son **rôle d'incitateur et de facilitateur en organisant le dialogue avec les propriétaires**, afin de les sensibiliser, de les mobiliser et de collaborer avec eux à la recherche de solutions (identification des leviers permettant aux propriétaires d'assurer la charge de rénovation des immeubles et des espaces verts).

→ **Programme de mise en œuvre : voir la fiche de mesures 6-2-1**

6.2.3 Potentiel constructible (voir figure 43)

Contexte

Les gabarits fixés dans la LCI ont été modifiés en vue de permettre la surélévation d'immeubles. En 3^{ème} zone de développement, le gabarit est ainsi passé de 21 à 27 m, pour autant que les étages supplémentaires soient destinés à du logement. A l'occasion de cette modification légale, la LGZD a également été adaptée de manière à permettre des surélévations dans des secteurs régis par des PLQ.

La Cité d'Onex, pour la partie en 3^{ème} zone de développement, pourrait ainsi être potentiellement impactée par cette modification légale. Toutefois, la majorité des immeubles font entre R+8 à R+10 niveaux (27 à 33 m.) et quelques tours atteignent R+15 à R+17. Ils atteignent ou dépassent déjà le gabarit légal.

Options pour la Cité d'Onex

La cité d'Onex est issue d'une planification d'ensemble (le « plan Marais ») qui a été particulièrement attentive à équilibrer les pleins et les vides et à harmoniser l'épannelage. Ainsi tous les bâtiments ont sensiblement les mêmes gabarits à l'exception des tours et de certaines constructions plus récentes. La qualité de cette composition d'ensemble mérite d'être préservée.

Un des enjeux majeurs touchant le parc immobilier de la Cité porte sur la rénovation des bâtiments et la requalification des espaces extérieurs. L'octroi de droits à bâtir supplémentaires pourrait constituer un levier pour inciter certains propriétaires à monter de telles opérations. Il subsiste des potentiels constructibles, notamment par le prolongement de certains bâtiments, voir par quelques surélévations, pour autant qu'elles s'intègrent au bâti existant.

Les potentiels identifiés qui méritent d'être explorés sont les prolongements du pignon nord du 7 rue du Vieux-Moulin et du pignon sud du 13 rue du Vieux-Moulin. Ces deux pignons donnent sur un immense parking qui péjore la qualité des espaces publics et la relation avec le bois de la Chapelle. L'adjonction de



Espace vert semi-privé à Schlieren

nouvelles travées pourrait être combinée avec la réalisation d'un parking souterrain (ou en silo sur la parcelle communale n° 974) permettant ainsi de libérer le pied des immeubles de l'emprise du stationnement (potentiel d'environ 50 logements).

Le long de l'av. du Bois-de-la-Chapelle, de l'av. du Gros-Chêne ainsi que le secteur compris entre le ch. Victor-Duret et la rue de Bandol comprennent quelques immeubles de gabarit plus faible (R+3 et R+4). Compte tenu de la disposition très compacte de ces ensembles, des surélévations risqueraient de péjorer la qualité des conditions d'habitat et des espaces publics.

Options pour le secteur Cressy – Traille

Ce secteur affecté en zone 4B (gabarit limité à 10 m) est occupé par des petits immeubles de 3 à 4 niveaux des années 60-70 avec quelques réalisations ultérieures. Dans la partie située à l'est du chemin de la Traille, des constructions plus récentes ont été réalisées et d'autres sont encore projetées dans les derniers espaces vides. A l'ouest par contre, le tissu a peu évolué, mais des projets de surélévation sont envisagés.

Ce quartier dispose d'une trame aérée qui en fait une des ses qualités. L'adjonction éventuelle de nouveaux bâtiments dans ce tissu, surtout dans la partie à l'ouest du chemin de la Traille doit donc être examinée avec la plus grande circonspection. En effet, les dégagements entre bâtiments, leur orientation et leur ouverture vers les Evaux, créent de beaux espaces qui participent au maillage vert communal et constituent des liaisons vertes Nord-Sud (voir chapitre 3.5). Dans la perspective de préserver ces qualités, des surélévations semblent plus appropriées que le remplissage des espaces verts.



Exemples à éviter : des surélévations ponctuelles (en bas : rue de Lyon à Genève)

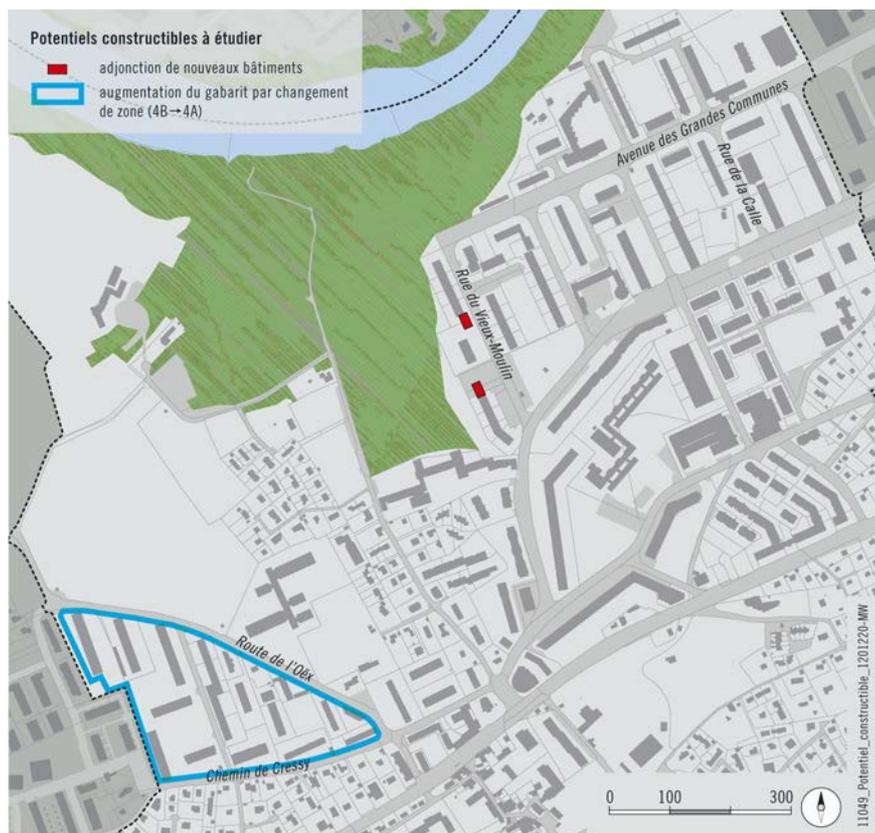
La modification de la LCI évoquée plus haut ne porte pas sur les gabarits des zones 4. Dès lors, pour le secteur Cressy-Traille, il est proposé une modification en zone de développement 4A permettant de passer le gabarit à 15 m.

L'adjonction de 1 à 2 niveaux supplémentaires pourrait être envisagée, moyennant quelques précautions :

- > La surélévation devra porter sur un immeuble entier et non sur des portions d'immeubles (voir exemples à ne pas suivre ci-contre).
- > Elle doit s'accompagner de mesures d'amélioration des conditions d'habitat tant au niveau des logements existants que des aspects thermiques du bâtiment ou encore des aménagements extérieurs.
- > La surface surélevée ne doit pas déborder de la façade de l'immeuble surélevé.
- > Les besoins supplémentaires en places de stationnement ne doivent pas être réalisés au détriment des espaces publics et collectifs.
- > La surélévation ne doit pas porter préjudice aux qualités d'habitat des bâtiments voisins.

Pour autant que ces principes soient respectés, la Commune pourrait renoncer à exiger l'établissement d'un PLQ en vertu de l'article 2 LGZD. Dans le cas contraire, un PLQ sera exigé.

Figure 43 : Potentiel constructible de la Cité et du quartier Cressy-Traille



Potentiel constructible de la Cité :

> Rue du Vieux-Moulin : 2 nouveaux bâtiments, environ 50 logements

Objectifs

- > **Rénover le tissu bâti : immeubles et espaces collectifs entre les immeubles et la rue ;**
- > **Améliorer la qualité et diversifier les types d'espaces verts semi-privés : jardins, prairies, parcs, places de jeux, etc.**

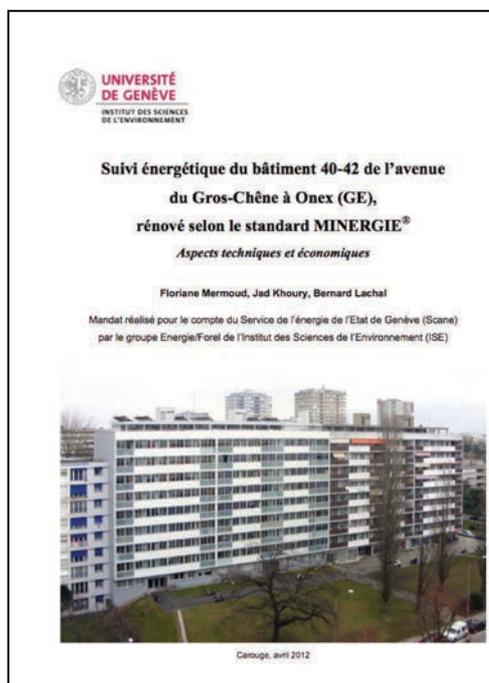
➔ **Programme de mise en œuvre : voir la fiche de mesures 6-2-1**



Transformation des cités Meyrin et Onex, Projets EPFL, Atelier Anne Lacaton, 2006 (voir note de bas de page)



Exemple de rénovation exemplaire au standard MINERGIE à Onex : immeuble 42, av. Gros-Chêne, rénové récemment.



Principes d'aménagement

La rénovation des immeubles doit être l'occasion d'améliorer leur performance énergétique, leur habitabilité (grandes pièces, balcons¹⁵), la biodiversité (toitures végétalisées, places de parc perméables, etc.) et les possibilités d'appropriation des espaces extérieurs.

Figure 44 : Rénovation de la tour Bois-le-Prêtre (1959-61, Paris) par l'agence Lacaton-Vassal et F.Druot (www.pergame-shelter.blogspot.ch)



Avant

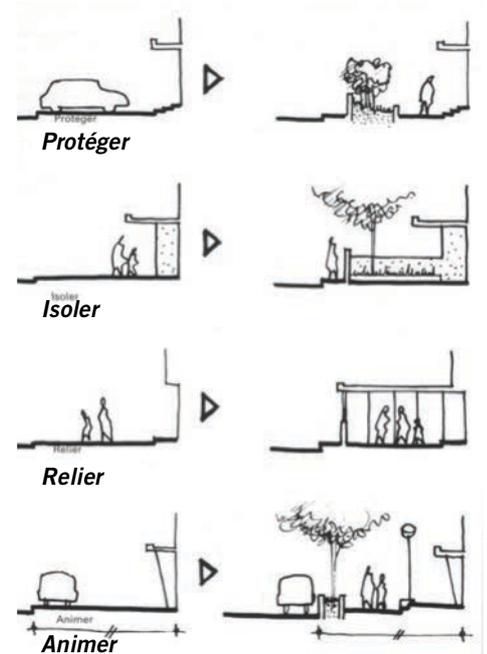


Après

¹⁵ Voir à ce propos l'étude menée par des étudiants de l'EPFL dans le cadre de l'atelier Anne Lacaton durant le semestre d'été 2006, en particulier les propositions d'extension des séjours avec des balcons.

Les principes d'aménagement des espaces de transition entre les logements et l'espace public de la rue seront définis de cas en cas, selon la configuration des lieux. Ils peuvent s'accompagner d'une intervention sur le bâti et l'espace public : hall, marches, abords immédiats.

Figure 45 : Exemples d'aménagement des espaces collectifs au pied des immeubles



Possibilités d'amélioration des espaces collectifs dans le prolongement des logements selon la configuration des lieux. (Source: Entre les tours et les barres, Certu, 1996, p.153)

La requalification des espaces verts semi-privés peut également jouer un rôle en faveur de la biodiversité en diminuant la surface des pelouses au profit de prairies et de plantations arbustives (les gazons sur parkings souterrains pourraient être entretenus de manière extensive ouensemencés de prairies fleuries) et être envisagée de pair avec une réflexion sur les places de stationnement (voir le chapitre 5.4).

6.2.4 Les parcs publics du Gros-Chêne et du Vieux-Moulin

Contexte et enjeux

L'enjeu relatif à ces espaces publics est d'améliorer les qualités d'accessibilité (meilleure intégration dans les réseaux de mobilité douce et d'espaces publics de la commune), afin d'en faire des espaces plus ouverts et conviviaux, les habitants assurant par leur présence continue un climat de sécurité.



Parc public du Gros-Chêne, qui fait l'objet d'un projet d'extension en direction de la promenade du Bois-de-la-Chapelle (Source : Bing, Microsoft).



Parc public du Vieux-Moulin et la place du 150^e (Source : Bing Microsoft)

Figure 46 : Parcs publics ouverts et conviviaux.



La faible appropriation de ces parcs publics peut s'expliquer en partie par le fait que les immeubles leur tournent le dos et que les « entrées » du parc sont peu visibles et peu accueillantes. Les habitants n'ont en effet pas la possibilité de sortir directement dans le parc mais doivent faire le tour du bâtiment pour y accéder.

Objectifs

> **Améliorer les qualités d'accessibilité et d'appropriation des parcs publics.**

Principes d'aménagement

- > Dans le cadre de rénovations d'immeubles par exemple, la possibilité de créer une ouverture sur le parc du Gros-Chêne devra être évaluée avec les propriétaires : création d'une sortie sur le parc par suppression d'un logement par exemple.
- > Raccordement / Connexion des parcs publics au réseau de mobilité douce (créer du passage pour assurer une présence continue).
- > Amélioration des transitions entre l'espace public et l'espace privé des logements qui donnent sur le parc, par exemple : végétation jouant le rôle de filtre et maintenant le public à distance.
- > Rénovation des places de jeux vétustes (Les Tattes, Gros-Chêne), création de places de jeux favorables à la biodiversité et à la découverte de la nature (matériaux, plantations).
- > Mise en valeur des chênes situés derrière la place du 150^e : améliorer les qualités paysagères et biologiques de l'ensemble et informer sur ses valeurs patrimoniales et écologiques.



Figure 47 : Exemples de transitions entre logements et parc public (photos urbaplan).

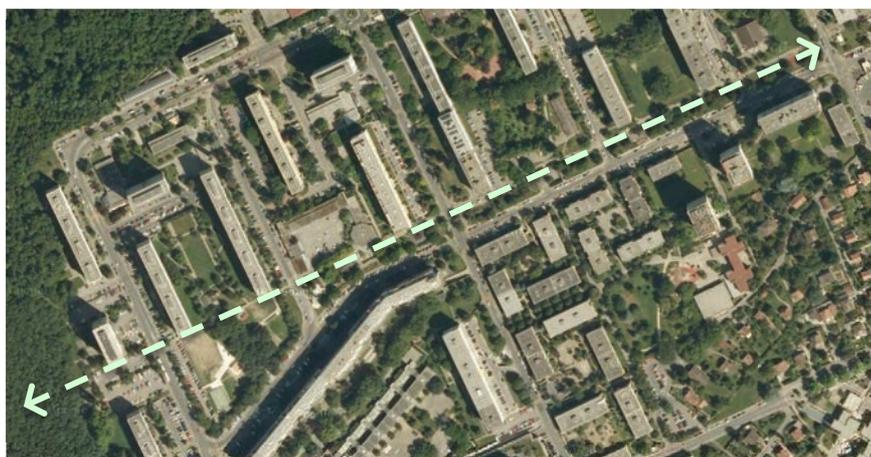


6.2.5 La promenade du Bois-de-la-Chapelle

Contexte et enjeux

La promenade du Bois-de-la-Chapelle est un parc public majeur au cœur de la Cité, elle est faiblement appropriée par la population. « *Il conviendrait de lui donner un caractère majeur (conçu comme tel dans le plan directeur de 1959 et complètement délaissé). La maîtrise foncière, sa position, la césure qu'elle opère entre les tissus, les relations qu'elle établit avec les divers équipements devraient être autant de raisons d'en faire un projet mobilisateur* » (PDCom 2002, p.29).

Figure 48 : Promenade du Bois-de-la-Chapelle (Source : Google)



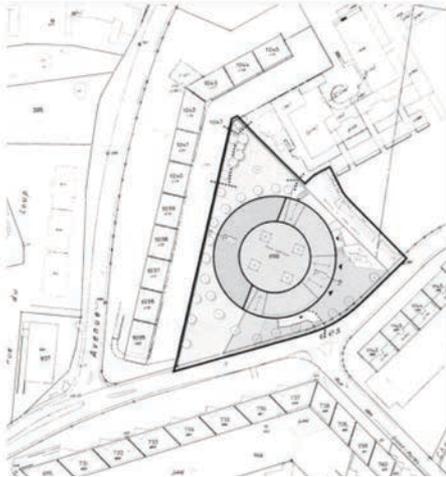
La commune confirme la proposition du PDCom de 2002 de requalifier cette promenade et de la prolonger à travers le Bois-de-la-Chapelle vers les Evaux et Cressy.

La requalification de cette promenade est l'opportunité de développer un projet de quartier autant paysager que social susceptible de mobiliser et de fédérer les intérêts des habitants et des différents services communaux liés à

l'environnement, au social, à la culture, etc. La commune dispose pour cela d'un levier, la maîtrise foncière.

Lors du 2^e atelier de réflexion avec la population, la Promenade du Bois-de-la-Chapelle a été identifiée comme un des principaux espaces à aménager dans la Cité.

→ **Programme de mise en œuvre : voir fiche de mesures 6-2-2**



PLQ Morillon-Parc, 1994



Morillon-Parc (Source : Bing Microsoft)

6.2.6 Morillon-Parc

Morillon-Parc est un cas particulier : il s'agit d'un vaste terrain de 11'281 m² appartenant à la commune, situé au cœur de la Cité, à proximité du centre d'Onex et qui est occupé sur 2'800 m² par un parc à chiens. Il est régi par un PLQ datant de 1994, qui prévoit la construction d'un bâtiment circulaire autour d'une place publique, permettant d'accueillir une salle polyvalente (équipement public), des activités commerciales, artisanales et administratives. Ce PLQ n'est cependant plus en adéquation avec la volonté communale de ne pas bâtir les espaces ouverts de la Cité, qui sont constitutifs de la composition urbaine et qui participent à la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre de la réflexion sur la programmation d'équipements publics, Morillon-Parc peut jouer un rôle particulier par sa position proche du centre, sa taille, sa disponibilité. Il pourrait accueillir des équipements ou des installations éphémères dans le cadre de projets culturels ou associatifs : expositions de plein-air, chapiteau pour manifestations, artistes en résidence, etc., et participer au rayonnement d'Onex dans l'agglomération. La commune dispose du levier de la maîtrise foncière.

Le développement d'un projet pour Morillon-Parc ne nécessite pas une modification de zone. La commune souhaite laisser la porte ouverte à d'autres projets pour Morillon-Parc en fonction de ses besoins futurs. La réalisation du PLQ de 1994 n'est toutefois plus à l'ordre du jour.

Figure 49 : Illustration de constructions éphémères





6.2.7 Les espaces publics

Rue des Bossons

La mixité des fonctions et des usages de cet espace public (présence de commerces, services et équipements) en fait une centralité de quartier. La programmation des nouveaux développements (Pralée, Nant-de-Cuard) avec l'implantation de nouveaux commerces et services en front de rue, ainsi que les projets de modération de la circulation devront contribuer à renforcer cette **centralité locale** : diversification des commerces et convivialité des espaces publics.

L'avenue des Grandes-Communes

Large avenue bordée d'équipements communaux, de commerces et d'une Place du Marché. Les projets cantonaux d'axe fort de transports publics et de Voie Verte vont nécessiter un réaménagement complet de cet axe.

Son rôle dans la hiérarchie routière et sa fonction majeure pour les transports publics ne doivent pas se faire au détriment de la qualité de vie du quartier (présence d'écoles, de commerces et de nombreux habitants).

La commune souhaite être associée à la mise en œuvre de ces projets ; elle sera attentive à la préservation et au renforcement de ses qualités de rue de quartier.



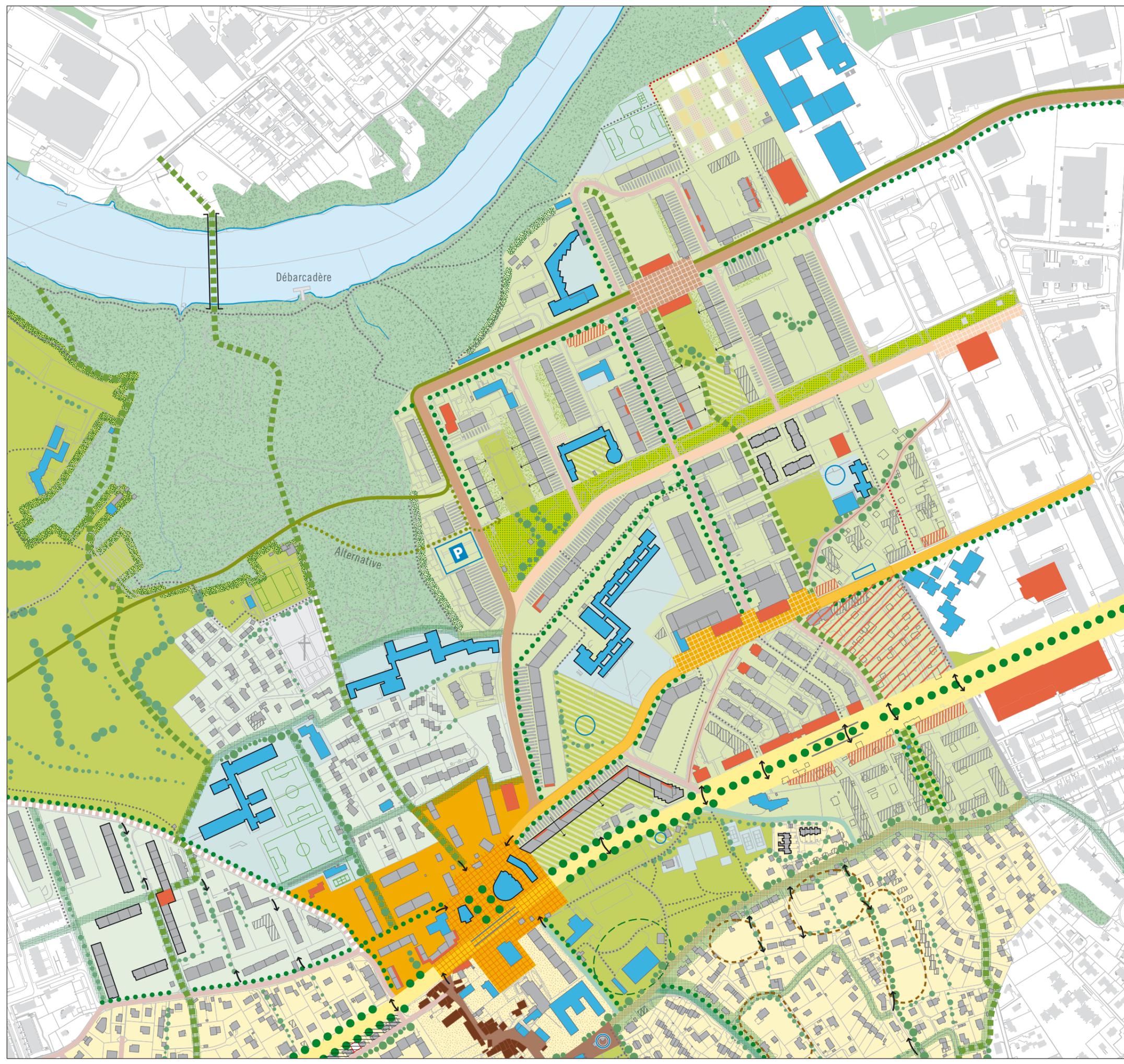
Centralité de quartier : Place de la gare à Delémont (photo urbaplan).

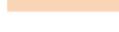


Exemple de voie verte à Bogotà (www.bogota.gov.co)



Exemple de voie verte, New Orléans (www.nola.com)



-  Centre urbain
-  Place publique
-  Trame verte de quartier (espaces publics)
-  Perméabilité mobilités douces à développer selon opportunité
-  Parc public / projeté
-  Mail du Bois-de-la-Chapelle
-  Filtre végétal (transition privé-public)
-  Espace d'accueil
-  Accès aux espaces publics depuis l'immeuble à prévoir
-  Tissu villageois
-  Patrimoine bâti contemporain
-  Equipement, services / réserve
-  Commerces, activités / projet
-  Alignement d'arbres
-  Haies bocagères et arborisation majeure
-  Cadastre forestier
-  Lisière étagée à créer
-  Avenue paysagère / urbaine
-  Arrêt de tram
-  Boulevard de quartier
-  Rue-parc (rue-jardin)
-  Rue-place
-  Rue et desserte de quartier / "chemin de traverse" / mise à niveau pour croisement des bus
-  Liaison biologique et de mobilité douce
-  Chemin piéton en site propre existant / à créer
-  Projet de voie verte (tracé indicatif)
-  Périmètre d'aménagement Nant-de-Cuard (voir fiche de mesures 6-3-1)
-  Usage du parc public à définir

6.3 Pralée, Nant-de-Cuard, Pré-Longet : Nouveaux quartiers mixtes

Contexte et enjeux

Les quartiers de Pralée, Nant-de-Cuard et Pré-Longet sont idéalement situés pour accueillir des activités : accessibilité (tram), visibilité (route de Chancy), attractivité (proximité d'autres activités, commerces et services), ce qui permettrait à Onex de corriger quelque peu le déséquilibre structurel entre emplois et habitat et de diversifier les types d'activités économiques : tertiaires, administratives, de rayonnement local (le long de la rue des Bossons) et régional (le long de la route de Chancy).



Nant-de-Cuard (Source : Bing, Microsoft)

Situé le long de la route de Chancy, face à un arrêt de tram, le Nant-de-Cuard est le seul secteur sur le territoire communal susceptible d'accueillir une forte densité d'emplois. **L'option communale est d'y réaliser un pôle d'activités.** Le développement du quartier doit aussi être l'occasion de renforcer les liaisons nord-sud et d'améliorer l'accès au tram.

En vue de permettre la transformation du Nant-de-Cuard, l'établissement d'un PLQ est nécessaire. Commune et canton ont engagé une étude et, conformément à l'accord passé, **le quartier sera principalement dévolu à des activités à forte densité d'emplois.** Par la suite, la commune souhaite, dans la mesure de ses moyens, être partie prenante de cette opération (acquisition de terrains), afin d'avoir plus de poids pour orienter le développement du quartier.

Un PLQ (27'659), partiellement réalisé avec des petits bâtiments de logements, se trouve en limite nord du Nant-de-Cuard. L'abrogation éventuelle de ce PLQ pour intégrer le potentiel constructible dans un périmètre plus large devra être évaluée.

Pralée, Nant-de-Cuard et Pré-Longet sont en zone de développement 3 depuis plus de 50 ans et sont entièrement occupés par des villas. La mise en œuvre des PLQ se fera sur le long terme, par étape, au fur et à mesure de la disponibilité des parcelles. Le développement de ce type de projets implique des aménagements provisoires, la cohabitation de différentes formes d'habitat et d'activités, des pré-investissements, etc. Cela nécessite un **important effort de coordination des projets privés**, qui rend indispensable la présence d'un interlocuteur unique sur la durée du projet. Le canton ayant tendance à se désengager après l'adoption des PLQ, ce rôle revient de plus en plus aux communes.

La transformation des quartiers de villas (en zone de développement 3) est non seulement complexe du point de vue technique, mais aussi délicate du point de

vue social : ce sont souvent les populations âgées et modestes qui doivent quitter leur logement. La commune peut jouer un rôle d'intermédiaire pour faciliter le relogement dans le quartier même.

Objectifs

- > **Renforcer la mixité des quartiers et augmenter le nombre d'emplois dans la commune.**
- > **Améliorer la perméabilité entre la Cité et la route de Chancy (décloisonnement de la Cité, rabattement sur le tram, liaison entre le nord et le sud de la commune).**

→ **Programme de mise en œuvre : voir fiche de mesures 6-3-1**

Potentiel constructible (en nombre d'emplois) :

Environ 2'920 à 5'230 emplois, dont 1'290 à 3'600 sur le Nant-de-Cuard et 1'630 dans le reste de la commune (voir le chapitre 7).



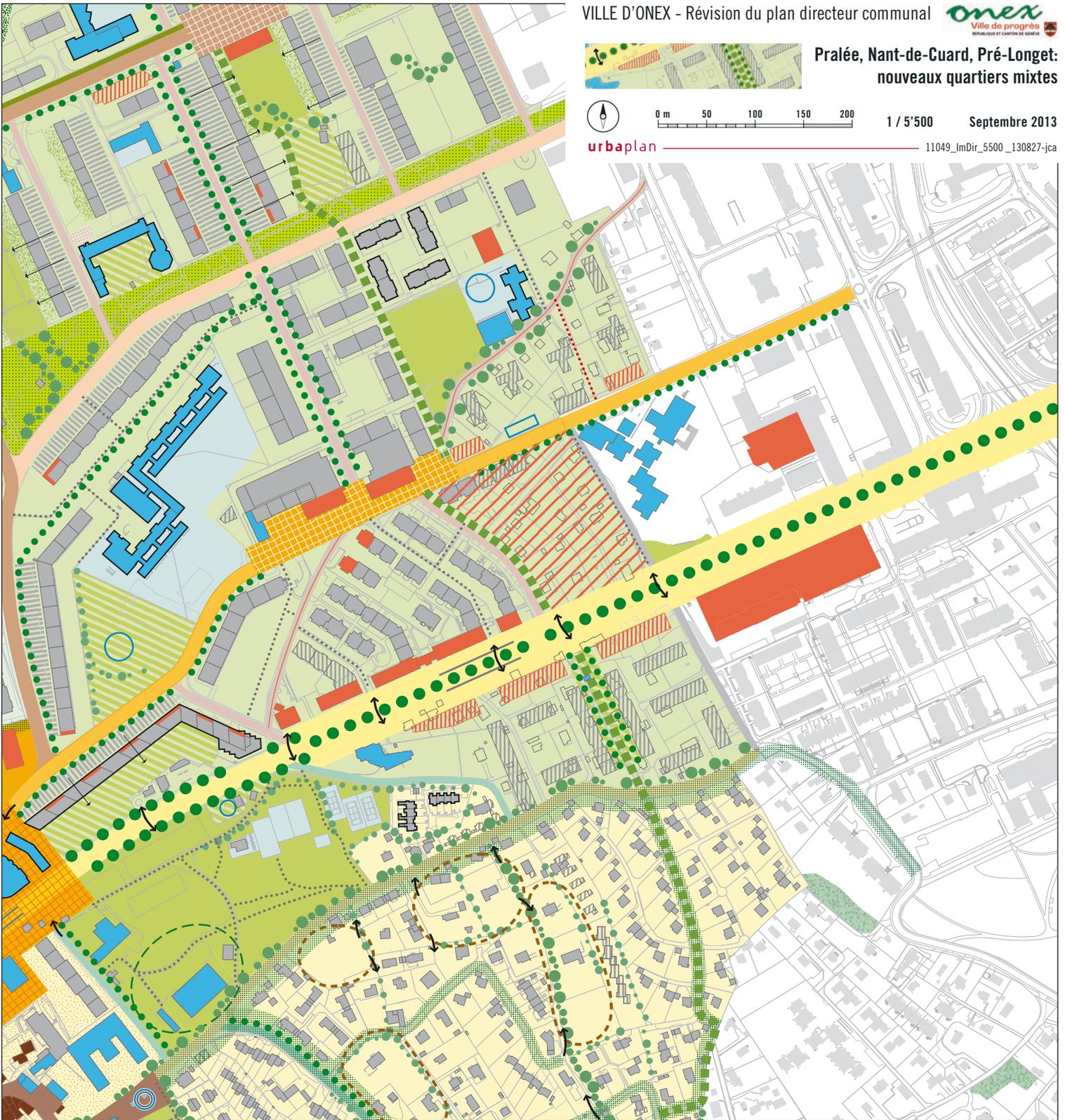
0 m 50 100 150 200

1 / 5'500

Septembre 2013

urbaplan

11049_ImDir_5500_130827-jca



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Place publique | | Alignement d'arbres |
| | Trame verte de quartier (espaces publics) | | Haies bocagères et arborisation majeure |
| | Perméabilité mobilités douces à développer selon opportunité | | Avenue paysagère / urbaine |
| | Parc public / projeté | | Arrêt de tram |
| | Mail du Bois-de-la-Chapelle | | Rue-place |
| | Espace d'accueil | | Rue et desserte de quartier / "chemin de traverse" |
| | Accès aux espaces publics depuis l'immeuble à prévoir | | Liaison biologique et de mobilité douce |
| | Equipement, services / réserve | | Chemin piéton en site propre existant / à créer |
| | Commerces, activités / projet | | Périmètre d'aménagement Nant-de-Cuard (voir fiche de mesures 6-3-1) |
| | | | Usage du parc public à définir |

6.4 Coteau sud : de la zone de villas au quartier résidentiel

Contexte et enjeux

La zone de villas est un territoire dynamique, qui évolue sans cesse (beaucoup de nouvelles constructions) et dont les qualités sont indéniables : patrimoine végétal et paysager remarquables (haies bocagères, haies mixtes, alignements d'arbres), tranquillité, intimité. Outre un cadre paysager de grande valeur, la situation de cette zone, proche du tram, renforce le caractère stratégique de son évolution.



Réseau de desserte du coteau sud-est



Quartiers sud-est (Source : Bing Microsoft)



Quartiers ouest (Source : Bing Microsoft)

L'enjeu ici est double :

- > Définir comment orienter le développement de ce territoire, en tenant compte des qualités et des spécificités du coteau sud.
- > Transformer une zone de villas en quartiers résidentiels, ce qui implique de décloisonner (voir réseau de desserte actuel ci-contre), de créer des espaces publics, d'offrir des équipements et services, etc. et pas seulement de « produire des logements ».

Une analyse du potentiel de mutabilité de la zone de villas a mis en évidence deux situations contrastées :

- > Des secteurs avec un potentiel de mutabilité très faible, en particulier dans les quartiers sud-est et de la Dode, où le tissu bâti est relativement récent et le parcellaire très morcelé et de petite dimension.
- > Des secteurs avec un fort potentiel de mutabilité, à l'ouest en particulier, où le tissu bâti est plus ancien et constitué de quelques grands domaines peu bâtis (voir l'inventaire des grandes parcelles en annexe).

Ces observations ont conduit la commune à proposer un **développement différencié** de la zone de villas, fondé sur la reconnaissance de situations particulières :

- > Des secteurs présentant un **fort potentiel de mutabilité**, définis par le regroupement d'un noyau de densification composé de parcelles¹⁶ de plus de 5'000 m², conformément à l'art. 11A, al. 2 LaLAT, et d'extensions potentielles (parcelles mitoyennes de plus de 2'000 m²). Ces secteurs pourraient accueillir de petits immeubles (gabarits de la zone D4A) de manière à répondre aux objectifs d'introduire une diversité de types d'habitat collectif à l'échelle communale (voir le chapitre 3.1), de construire des bâtiments de gabarits compatibles avec la structure paysagère et le voisinage des villas et de développer le coteau sud avec une densité moins forte qu'en zone 3, compte tenu des problèmes d'accès et de gestion des eaux.
- > Des secteurs dont la **mutabilité** est **plus restreinte**, mais qui de par leur situation le long de la route de Chancy, la proximité du tram et du centre d'Onex (com-

¹⁶ L'inventaire des grandes parcelles figure en annexe.

merces, équipements, services), pourraient faire l'objet d'une densification plus importante, accueillant également des activités.

- > Des secteurs dont la **mutabilité** est **très faible** (bâti récent, parcellaire très fragmenté) dans lesquels une **densification pour de l'habitat individuel** pourrait être privilégiée.

Le plan directeur cantonal reconnaît cette diversité de situations en identifiant l'ensemble du secteur comme « Grand périmètre de densification différenciée de la zone villa : ID minimaux différenciés ».

Afin de définir de manière plus précise les périmètres, les types de zones, les indices, etc. un **plan guide** sera élaboré. Celui-ci permettra d'affiner l'analyse en prenant en compte d'autres critères tels que les réseaux arborés qui constituent un élément majeur de l'identité de ces quartiers. Les modifications de limites de zone ne seront engagées qu'après finalisation du plan guide.

Cette approche (développement différencié par « poches » à l'intérieur de la zone de villas) présente plusieurs avantages :

- > La définition de petits périmètres « enclavés » dans la zone de villas favorise des interventions « contextualisées », respectant la trame parcellaire, la végétation existante, etc.
- > Une échelonnement des opérations dans le temps : les déclassements seront réalisés au fur et à mesure de l'intérêt des propriétaires de mettre en valeur leurs terrains, ce qui permet de tenir compte de la mise à niveau progressive des infrastructures (réseaux d'accès, développement des TP).
- > Une diversité des formes d'habitat collectif et d'accueil de catégories socioéconomiques.
- > Une gestion des eaux à la parcelle.

Concernant le développement des périmètres qui restent en zone de villas, la commune encourage une densification pour de l'habitat individuel, avec la possibilité d'utiliser l'indice maximal autorisé, pour autant que le projet respecte les caractéristiques locales. Dans l'examen des demandes de dérogation à l'IUS, la commune sera particulièrement attentive à :

- > La préservation de la végétation majeure (le cas échéant, le requérant devra proposer une compensation qualitative).
- > Des accès et dessertes suffisants.
- > La possibilité de négocier des servitudes de passage (décloisonnement) et des cessions au domaine public.
- > Etc.

Par ailleurs, la loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI, L5 0 5) (Préserver la zone de villas, 10891) va dans ce sens, en dotant les

collectivités d'un instrument de gestion de l'évolution de la zone de villas. Son application devra se faire dans le souci de limiter les atteintes aux aspects naturels (sol, végétation, etc.).

En 2010-11, le secteur de la Dode a fait l'objet d'un projet de modification des limites de zones (MZ 29'698-527). Celui-ci a été préavisé négativement par le Conseil municipal (délibération 1931A du 17.05.2011). Ce secteur sera également intégré dans le plan guide. Toutefois, pour celui-ci une réflexion à l'échelle intercommunale est indispensable. En effet, le quartier de la Dode fait partie intégrante d'un ensemble plus vaste et cohérent du point de vue territorial, constitué de la zone de villas s'étendant au nord de la route de Chancy, sur les communes d'Onex, de Confignon et de Bernex.

Objectifs

- > **Favoriser la diversification des formes d'habitats individuels et collectifs.**
- > **Décloisonner le coteau sud et améliorer l'accessibilité à l'intérieur du tissu bâti.**
- > **Préserver et renforcer les structures végétales et constituer progressivement une trame verte de quartier, parfois combinée avec des cheminements piétonniers, pour assurer les liaisons nord-sud et renforcer le maillage à travers la commune.**
- > **Mettre en valeur la proximité du secteur ouest avec les espaces naturels au nord et au sud.**
- > **Améliorer l'accès au tram.**
- > **Accueillir des activités le long de la route de Chancy.**
- > **« Renforcer » le caractère d'avenue paysagère de la route de Chancy, définie aujourd'hui par les haies et clôtures des parcelles privées.**
- > **Réserver des terrains pour compléter les équipements publics.**
- > **Prévenir l'imperméabilisation du sol.**

➔ **Programme de mise en œuvre : voir les fiches de mesures 6-4-1 et 6-4-2**

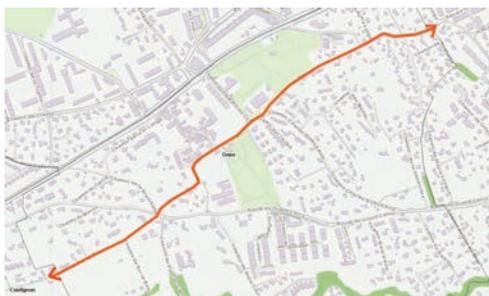
Principes d'aménagement

Développement urbain

- > Localisation des activités à proximité des grands axes, en particulier le long de la route de Chancy (accessibilité, protection contre le bruit pour les quartiers résidentiels, proximité du centre, de ses services et équipements).
- > Réserve d'emplacements favorables pour l'implantation d'équipements publics, en prévision de l'apport de population dû à la densification du coteau sud.
- > Sur le coteau sud, les orientations nord-sud sont privilégiées pour favoriser une gestion rationnelle de l'énergie.

Espaces publics, milieux naturels et semi-naturels

Le réseau de desserte est le principal espace public du quartier.



Tracé de la promenade « entre ville et campagne » sur le coteau sud.

- > Le long de la promenade piétonne « entre ville et campagne » du coteau sud, le bâti doit contribuer à la définition de l'espace public, pour offrir aux habitants et aux promeneurs davantage qu'une rue de desserte longeant une haie opaque. Cette promenade présente déjà une qualité particulière par la présence de la végétation, qu'il s'agit de préserver.
- > Le long du chemin Charles-Borgeaud, la création d'un nouvel alignement d'arbres vise à compléter le patrimoine arboré le long des chemins et des routes et jouer le rôle de filtre entre terrains privés et espace public.
- > La constitution d'une **trame verte de quartier** (espace public, réseau paysager) à l'intérieur du tissu bâti, joue à la fois le rôle de trame paysagère structurante et favorable à la gestion des eaux, de liaison biologique et, parfois, de mobilité douce, d'espace public et paysager (le décloisonnement du quartier par un réseau de mobilité douce répond à une forte demande, exprimée lors du 2^e forum participatif).
- > La réalisation d'une passerelle sur l'Aire s'inscrit dans le cadre de la constitution d'un réseau d'espaces publics favorisant la mobilité douce et le décloisonnement des quartiers (le lieu exact de la traversée doit être précisé).
- > L'aménagement d'une promenade interquartiers (voire intercommunale) sur le coteau sud est envisagée comme une « mise en paysage » de la zone agricole. Le long de cette promenade, le bâti doit contribuer à la définition de l'espace public.
- > Mise en valeur du carrefour des six chemins.
- > Transformation de la route de Chancy en avenue paysagère : alignement d'arbres d'avenue, pas de front continu, afin de maintenir une certaine perméabilité entre le nord et le sud.
- > Mise en valeur du cordon riverain du Barbolet : protéger la lisière y compris la prairie extensive entre le chemin de la Genevrière et le nant.

Déplacements

- > Limitation du nombre d'accès aux quartiers/bâtiments depuis la route du Grand-Lancy, afin de ne pas hypothéquer la fluidité du trafic sur cet axe ; organisation des accès depuis les carrefours existants. **La résolution des problèmes d'accessibilité font partie intégrante, avec les espaces publics, des conditions liées à la densification du secteur.**
- > Sur certains tronçons identifiés sur l'image directrice, la route du Grand-Lancy pourrait être élargie pour permettre le croisement des bus. La commune sera attentive à ce que les tronçons présentant la plus grande richesse patrimoniale (patrimoine végétal, IVS) soient préservés.

Gestion des eaux

- > La mise en place de mesures de rétention est indispensable en cas de densification du coteau, aucune nouvelle connexion au collecteur de la route du Grand-Lancy n'étant autorisée.



Trame verte de quartier, Riverside, USA

Figure 50 : Diversification des catégories de logements / activités dans un parc



Résidence Pré-Babel, arch. Gigon-Guyer
(www.gigon-guyer.ch)



Parc Paulmy (Bayonne)
(www.immobilier-neuf.com)



Quartier Desjardins à Angers



Tübingen (photo urbaplan)



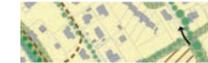
Tübingen (photo urbaplan)



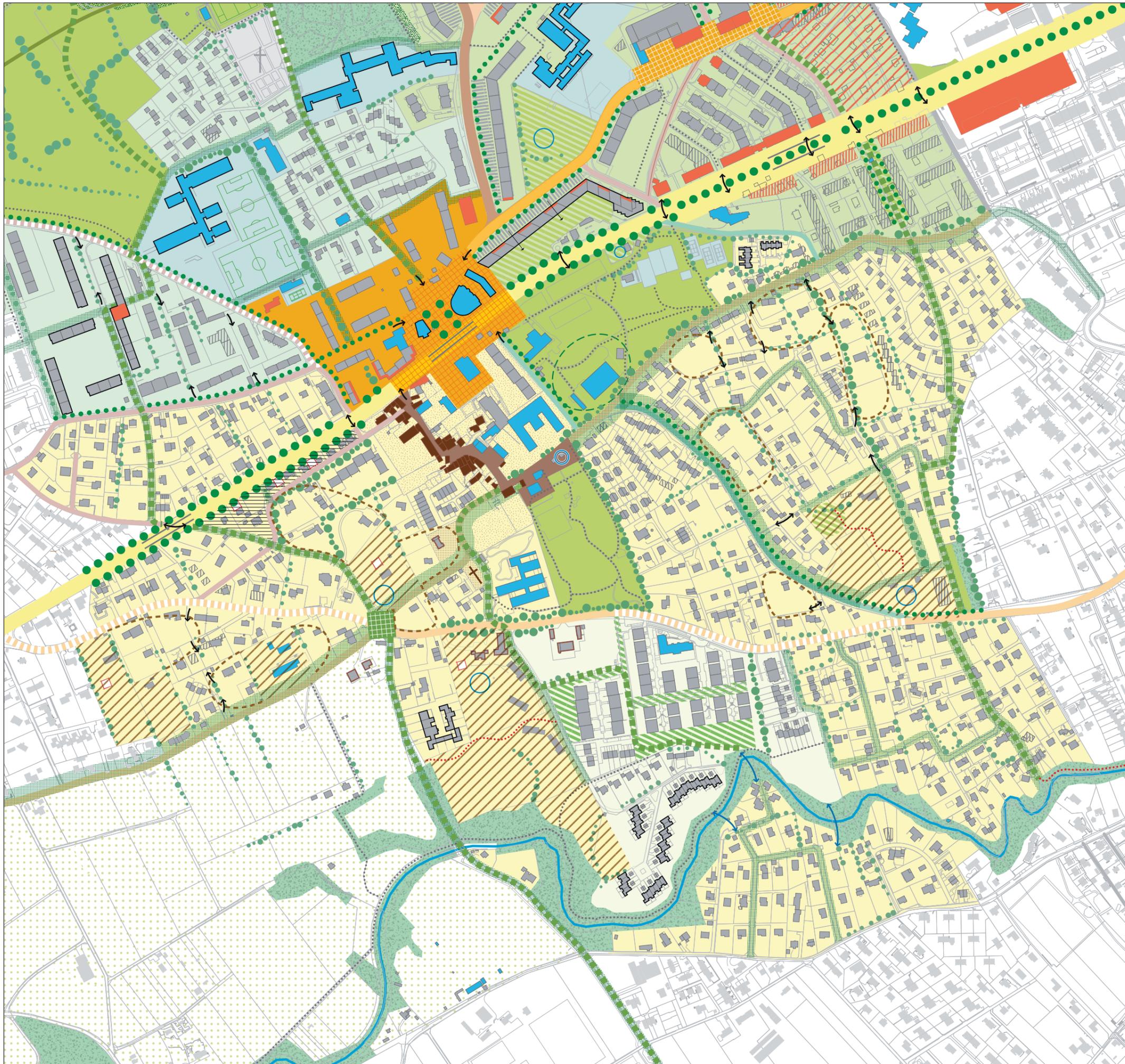
Vauban (photo urbaplan)



Vauban (photo urbaplan)



Les quartiers de villas (Coteau Sud et Dode)



-  Centre urbain
-  Place publique
-  Trame verte de quartier (espaces publics)
-  Perméabilité mobilités douces à développer selon opportunité
-  Parc public / projeté
-  Filtre végétal (transition privé-public)
-  Espace d'accueil
-  Accès aux espaces publics depuis l'immeuble à prévoir
-  Espaces collectifs à valoriser
-  Tissu villageois
-  Patrimoine bâti historique / contemporain
-  Equipement, services / réserve
-  Commerces, activités / projet
-  Activités (localisation indicative)
-  Alignement d'arbres
-  Haies bocagères et arborisation majeure
-  Cadastre forestier
-  Aire agricole
-  Avenue paysagère / urbaine
-  Arrêt de tram
-  Route du Gd-Lancy / mise à niveau pour croisement des bus
-  Boulevard de quartier
-  Rue-place
-  Rue et desserte de quartier / "chemin de traverse" / mise à niveau pour croisement des bus
-  Liaison biologique et de mobilité douce
-  Chemin piéton en site propre existant / à créer
-  Périmètre d'aménagement Nant-de-Cuard (voir fiche de mesures 6-3-1)
-  Développement mixte (D3)
-  Noyaux de densification (parcelles > 5'000 m²)
-  Extension potentielle des noyaux de densification (ensemble de parcelles > 2'000 m²)
-  Usage du parc public à définir
-  Traversée de l'Aire: alternatives à l'étude

