

Plan directeur de quartier n°29677

PAC Mon Idée - Communaux d'Ambilly

Juin 2008



Rapport explicatif

SOMMAIRE

Introduction

<i>L'étude dans le cadre du plan directeur cantonal.....</i>	4
<i>L'avant projet du PAC.....</i>	5

Le projet d'aménagement - horizon 15 ans

<i>Processus et objectifs.....</i>	8
<i>Image directrice.....</i>	9
<i>Accessibilité - Ossature.....</i>	10
<i>Pièces urbaines.....</i>	12
<i>Stationnement.....</i>	13
<i>Activités - Equipements.....</i>	14
<i>Parc - Espaces publics.....</i>	15
<i>Programme.....</i>	16

Volet environnemental du projet

<i>Introduction et caractéristiques du projet.....</i>	20
<i>Identification et formalisation des enjeux et objectifs.....</i>	21
<i>Impacts liés aux besoins en déplacements induits par le projet.....</i>	21
<i>Gestion des eaux de surface et des crues du Foron.....</i>	24
<i>Concept «Paysage et Nature».....</i>	30
<i>Aspects énergétiques.....</i>	32
<i>Impact sur l'agriculture.....</i>	33
<i>Conclusions intermédiaires.....</i>	34
<i>Tableaux de synthèse - Evaluation environnementale stratégique.....</i>	35

Mise en oeuvre 39

<i>Etablir les procédures nécessaires à la mise en oeuvre du projet.....</i>	40
<i>Réaliser le maillon routier.....</i>	42
<i>Réaliser le mail central.....</i>	44
<i>Assurer la desserte par les transports publics.....</i>	46
<i>Réaliser le réseau des mobilités douces.....</i>	47
<i>Respecter la charte «Nature, paysage et gestion des eaux.....</i>	48
<i>Respecter la loi sur la construction de logements d'utilité publique.....</i>	49
<i>Réaliser l'assainissement.....</i>	50
<i>Ouvrer pour un «concept Energie» durable.....</i>	51
<i>Optimiser les incidences du projet sur les exploitations agricoles.....</i>	52

Annexe

<i>Inventaire des documents et études produits.....</i>	55
---	----

Introduction

Le plan directeur cantonal dans sa version de juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat, le 28 mars 2007 et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, le 28 juin 2007, définit les espaces stratégiques pour le développement du Canton de Genève.

Le PAC Mon-Idee-Communaux d'Ambilly (MICA) situé sur les communes de Thônex et Puplinge, est l'un de ces espaces. Il représente la plus grande réserve en zone à urbaniser du Canton.

Il est composé de trois sous-périmètres :

- Communaux d'Ambilly sur la commune de Thônex
- Grands Prés sur la commune de Puplinge
- Mon idée sur la commune de Puplinge

L'objectif principal du PAC MICA est la réalisation de logements.



Le PAC MICA dans l'agglomération Genevoise



Photo aérienne du site

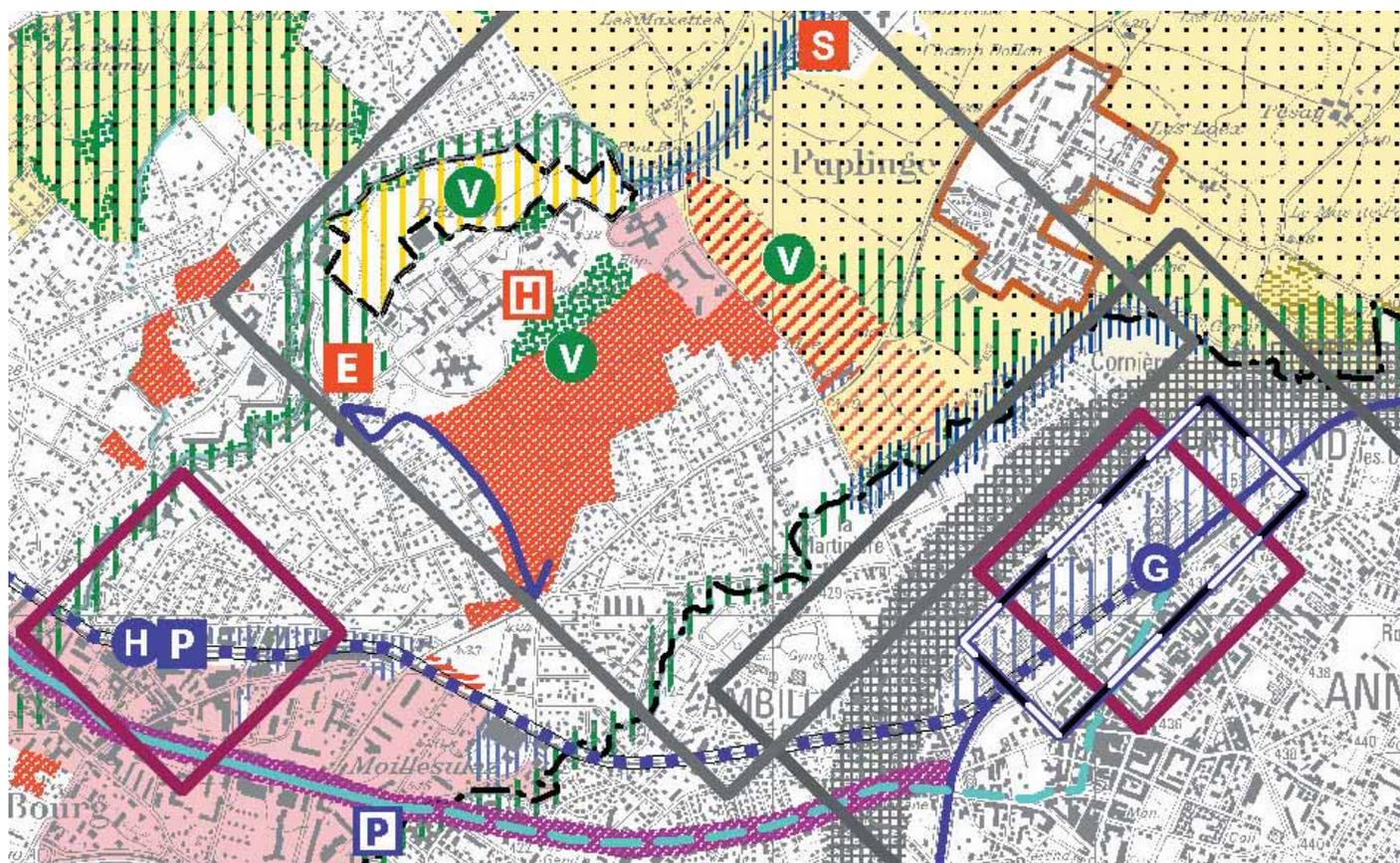


Schéma directeur cantonal - carte (extrait)

L'avant-projet du PAC MICA - Septembre 2005

En avril 2003, le Grand Conseil a avalisé le «rapport concernant l'urbanisation du PAC MICA» et a chargé le Département compétent de mettre en place les mesures préconisées.

Une phase d'études stratégiques a permis d'approfondir les connaissances dans les domaines des transports, des déplacements, du logement économique, de l'environnement, de l'eau, de la mixité sociale et des activités économiques.

Un programme cadre a été élaboré et validé par le Comité de pilotage du projet le 3 décembre 2004.

Les études directrices se sont poursuivies pendant l'année 2005 et ont permis de développer un avant-projet de plan directeur de quartier.

Le Comité de pilotage a estimé que cet avant-projet constituait la base nécessaire à l'engagement d'un dialogue autour du projet. Le but étant de susciter la discussion et le débat d'idées avant l'élaboration du Plan directeur de quartier.

Plusieurs actions d'information, communication, concertation ont été organisées, notamment :

- Présentation aux Conseils municipaux réunis des Communes de Thônex et de Puplinge
- Exposition publique à destination des habitants
- Consultation élargie auprès des communes, associations, milieux politiques et professionnels...
- Organisation d'ateliers pour traiter des questions qui demandaient à être précisées

Les remarques et réflexions parvenues ont apporté une contribution très riche pour l'élaboration du Plan directeur de quartier.

Une première étape de réalisation, qui répond à l'exigence programmatique de la motion de la Commune de Thônex (142'000 m² surface brute de planchers de logements), a pu être identifiée sur le périmètre des «Communaux d'Ambilly».

Programme de l'avant-projet
Logements : 437'000 m² de surface de plancher brute
Activités : 66'000 m² de surface de plancher brute



Avant-projet du PAC MICA - Une alternance entre des Pièces urbaines et des parcs diversifiés - septembre 2005

Le projet d'aménagement - Horizon 15 ans

Thônex - Communaux d'Ambilly

Le projet d'aménagement : un processus et des objectifs renouvelés

Le projet d'aménagement horizon 15 ans s'inscrit dans l'image directrice du PAC MICA et respecte le concept d'alternance de Pièces urbaines et de Parcs, développé dans l'avant-projet.

Un groupe de travail Canton/Commune a été constitué en mai 2006 et a défini les objectifs à intégrer dans le plan directeur de quartier horizon 15 ans, à savoir :

- Réaliser un quartier respectueux du développement durable, de type éco-quartier
- Respecter les 142'000 m2 de surface brute de logements conformément à la résolution de la Commune
- Assurer un rapport équilibré entre les quantités de logements et d'activités

- Faire correspondre l'étendue des infrastructures d'accessibilité avec l'urbanisation prévue
- Disposer d'équipements publics et de proximité correspondants aux besoins de la population
- Eviter des réalisations partielles qui engendrent des nuisances de chantier
- Regrouper des activités le long des axes de circulation
- Créer un «centre de quartier» avec commerces
- Assurer le caractère fédérateur et structurant du mail central
- Aménager le mail central en «séquences» par une matérialisation différenciée des lieux d'échanges



Le projet d'aménagement - horizon 15 ans

Image directrice



L'image directrice du PAC Mon-Idee / Communaux d'Ambilly

Accessibilité - Ossature

En matière de transports, un programme de travail a été élaboré pour garantir une planification de l'ensemble des mesures nécessaires à l'accompagnement de la mise en oeuvre du projet. Il détaille les mesures préconisées en terme de transport et les projets à engager en partenariat avec les communes.

Ce programme identifie dans le périmètre du projet les éléments suivants :

La desserte par les transports publics

La desserte par les transports publics est indispensable et sera développée dans quatre directions complémentaires (centre ville de Genève, Trois-Chênes avec rabattement sur la future gare CEVA, commune de Thônex, ville d'Annemasse). L'amélioration importante du réseau optimisera l'utilisation des transports publics par les futurs habitants et les quartiers avoisinants.

Le nouveau maillon routier

L'accès au Communaux d'Ambilly se fera principalement par un nouveau maillon qui deviendra également un élément important du réseau routier primaire du Canton.

Le mail central

Le mail central structure l'urbanisation et organise l'accès aux nouveaux quartiers. Il permet notamment :

- de mettre en place une offre de transports publics performante dès l'arrivée des nouveaux habitants, et pour desservir également le site de Belle Idée
- de mettre en place les infrastructures de réseaux nécessaires
- de contribuer à la gestion et à l'évacuation des eaux par son aménagement
- de structurer l'accès aux pièces

Il réunit tous les modes de déplacements (voitures, bus, cycles, piétons). Des mesures pour limiter la vitesse et dissuader le transit à travers le quartier devront être mises en place.

Le mail central devra être réalisé dans sa totalité dès les premières constructions.



Le mail central, lieu de vie et d'échanges du quartier...

Le maillage des voies secondaires

Essentiellement pour les piétons et vélos, ces cheminements assurent la distribution interne du quartier et contribuent à la structuration et à la perception paysagère du quartier.

Ils assurent par des parcours paysagers les continuités avec les quartiers et les domaines environnants.

La diagonale est un élément structurant du réseau des mobilités douces, qui permet de relier les équipements scolaires et sociaux jusqu'au centre de Thônex.



Les cheminements piétons...



L'ossature générale du quartier...

Pièces urbaines

Les pièces urbaines sont des unités de voisinage, avec une densité relativement élevée, qui permettent des variations de gabarits.

La superficie de chaque pièce urbaine est d'environ 25'000 m². L'emprise au sol des constructions (bâtiments, routes, etc.) représente environ 35% du périmètre total de chaque pièce.

Toutes les pièces sont connectées au mail central.

A titre indicatif, la réalisation du programme de logements prévu correspond à un gabarit moyen de 4 niveaux environ.

L'organisation spatiale proposée permet :

- une autonomie dans le développement de chaque pièce urbaine, tout en gardant une cohérence sur l'ensemble
- une grande diversité de types de bâtiments, de gabarits et d'architecture
- à chaque pièce de s'adapter au contexte environnant (bas gabarits à proximité des villas, hauts gabarits près du mail central, etc.)

L'intérieur des pièces urbaines est réservé aux piétons et aux cyclistes.

Des espaces de détente comme des squares, des jardins, ou des ruelles, sont proposés et chaque pièce contient au minimum deux squares. Il serait également souhaitable que des surfaces soient réservées pour accueillir des plantages.

L'ambiance sera urbaine mais sans les inconvénients de la ville. L'objectif étant de réaliser des ensembles de qualité correspondant aux critères du développement durable.



L'intérieur des pièces urbaines, des espaces de détente de qualité...



Diversité architecturale, variation des gabarits et des typologies...

Stationnement

Le besoin en places de stationnement est fixé à 1,3 place par logement auquel s'ajoutent les places pour les visiteurs (1 place pour 8 logements), les activités, les commerces et les équipements publics.

La géologie des sols permet de proposer des garages souterrains sans risque pour l'évacuation des eaux de surface. L'accès se fera depuis les voies latérales des pièces.

Pour limiter la charge financière de la construction des garages et selon les programmes qui seront réalisés (maison de retraite, logement étudiant, etc) on pourra autoriser la réalisation de 1 place par logement en sous-sol.

Dans ce cas le solde non réalisé en sous-sol (soit 0,3) devra pouvoir être aménagé en surface sur la voie publique en cas de besoin, à charges des opérateurs concernés.

Les surfaces nécessaires seront réservées à cet effet.

Le parcage des deux roues

Selon les normes en vigueur le besoin en places de parcage des deux roues est évalué à environ 2'800 places.

Les surfaces importantes à réserver trouveront place dans les sous-sols, dans les espaces privés, dans l'espace public des pièces et sur les voiries.

La répartition public/privé sera étudiée pendant l'élaboration des Plans localisés de quartier.



Parkings en sous-sol des périmètres des pièces



Parc à vélos aux pieds des immeubles

Activités - Equipements

Le nouveau quartier abritera plusieurs types d'activités, de commerces et d'équipements publics, pour stimuler la mixité et répondre aux besoins de la population.

De plus elles contribuent à la vie du quartier et ont un effet favorable en terme de réduction de mobilité.

Il faut distinguer :

- **Les activités diffuses** de type commerciales, services de proximité, ou services de différentes natures (salon de coiffure, blanchisserie, cafés, médecins, dentistes, avocats, services informatiques, etc). Elles trouvent place le long du mail central, dans les pièces urbaines. Elles sont situées au rez-de-chaussée ou éventuellement aux étages si elles sont compatibles avec l'habitat (structure des bâtiments, nuisances, etc).

- **Le centre commercial de quartier** d'une surface de vente de 800 à 1'000 m², complété par des surfaces commerciales de plus petites tailles, qui contribue à la création d'une centralité de quartier. Il devrait prendre place dès la construction des premiers logements pour favoriser les «bonnes habitudes».

- **Les activités par immeubles ou hôtels d'entreprises** destinées pour des entreprises qui cherchent des locaux équipés à baux à loyer, mais peuvent aussi servir de lieu de transition pour des activités de type start-up, incubateur, etc. Elles trouvent place dans la pièce urbaine située le long du nouveau maillon routier et permettent ainsi de servir d'écran aux logements pour les nuisances routières.

Equipements, il faut distinguer :

- Les **équipements collectifs non scolaires** localisés à l'intérieur des pièces urbaines.

Ils se situent au rez-de-chaussée et sont compatibles avec l'habitat (crèches, garderies, équipements sociaux, locaux associatifs, etc).

- **L'école et les terrains de sport** qui prennent place dans les parcs d'équipements. Selon les estimations une seule école est nécessaire, et l'école de Pont-Bochet devrait-être agrandie. La nouvelle école est localisée le long de la diagonale piétonne. Ses surfaces sportives et de jeux seront accessibles aux habitants du quartier et des quartiers environnants.



Les activités diffuses le long du mail et dans les pièces urbaines ...

Parcs - Espaces publics

Les différents parcs sont des surfaces publiques destinées en premier lieu à l'usage et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants, et des quartiers avoisinants.

Ils servent aussi d'espaces de distribution, de zones de jeux et récréatives, d'éléments de maillage de biotopes naturels et de surfaces de rétention pour les eaux de pluie.

Pour les parcs il faut distinguer :

- **Les parcs récréatifs** qui sont situés entre les pièces urbaines et qui leur servent d'espaces publics. Ils sont destinés en premier lieu à l'usage des habitants du quartier. Ils servent d'espaces de distribution, de zones de jeux et récréatives, d'éléments du maillage de biotope naturels et de surface de rétention pour les eaux de pluie

- **Les parcs «naturels»** sont non bâtis et proches de l'état naturel. Ils ne sont pas laissés à la libre fréquentation du public, et doivent assurer des liaisons écologiques et de renaturation

- **Les parcs d'équipements** qui sont situés en bordure du mail et qui permettent l'implantation des écoles et terrains de sports, mais aussi des équipements collectifs de quartier comme salle multifonction, centre socio-médical, places de fêtes, etc. Ils devront rester accessibles au public, mais aussi aux quartiers avoisinants



Les parcs entre les pièces urbaines, des espaces de jeux et de délasserment...

Programme

Le total de surface de plancher brute (SPB) est de 157'700 m², réparti entre 134'000 m² SPB logements et 23'700 m² SPB activités et services de proximité.

Le tableau suivant montre la répartition de principe sur les Pièces urbaines.

N° Pièce	Logements	services de proximité	activités	équipements	Logements	Habitants
	Surface Plancher Brute - SPB				Nombre	Nombre
PIECE A1	39 500	2 700	4 700	voir SPB services de proximité	366	805
PIECE A2	41 000	3 400	5 550		380	835
PIECE A3	45 600	3 700	1 800		422	929
PIECE B1	7 900	650	1 200		73	161
Totaux	134 000	10 450	13 250		1 241	2 730
PARC EQUIPEMENT - C2 école (terrain 31'861 m²)				5 700		

Services de proximité

Activités compatibles avec l'habitat de type crèches, garderies, salon de coiffure, blanchisserie, bar à café, médecins, dentistes, avocats, services informatiques, locaux associatifs et de réunion, etc.

Ces activités se situent principalement au rez-de-chaussée, et celles qui s'y prêtent sont possibles aux niveaux supérieurs.

Il s'agit de services nécessaires à la vie de quartier.

Activités

Centre commercial de quartier d'une surface de vente de 800 à 1'000m², comprenant aussi des commerces spécialisés de plus petites tailles.

Surfaces destinées aux activités et services du secteur tertiaire, type «hôtel d'entreprise», mais pouvant aussi servir de lieu de transition pour des activités de type Start-Up, incubateur, etc.

PARCS RECREATIFS - Superficie

E1	8 736
E2	8 818
E3	9 137

PARCS "NATURELS" - Superficie

F1	29 200
F2	26 120

