

COMMUNE DE THÔNEX

Juillet 2016

Rapport explicatif

Plan localisé de quartier N° 30019

Chemin Clair-Val

et

angle avenue de Thônex – avenue Adrien-Jeandin

02[] c.À æÁ^Ô[} •^â&CæÁ^Á&è H-È&Fï Á



Table des matières

1. INTRODUCTION	5
1.1 Résumé	5
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ?	6
2. CONTEXTE	7
2.1 Le site	7
2.2 Le contexte d'aménagement	10
3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES	13
3.1 La chronologie des études	13
3.2 Le diagnostic	14
3.3 Les enjeux	21
3.4 Les scénarios de développement	22
4. PROJET	23
4.1 Le parti d'aménagement retenu	23
4.2 Les principes réglementaires	24
5. PROCESSUS DECISIONNEL	29
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ	29
5.2 La concertation	30

6. MISE EN OEUVRE	34
6.1 Les requêtes en autorisation de construire	34
6.2 L'interprétation du plan	34

1. INTRODUCTION

1.1 Résumé

Le périmètre du PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) est situé sur la commune de Thônex.

Ce rapport explicatif résume la genèse du projet, les intentions de développement ainsi que les principes de composition du secteur global étudié. L'objectif fixé est de proposer un ensemble cohérent qui formalise l'évolution du PLQ N° 29684 (Clair-Val), qu'il abroge et remplace, en direction du sud entre l'ancien chemin Clair-Val et l'avenue Adrien-Jeandin.



fig. 1 - localisation du site à l'échelle de l'agglomération.

1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un plan localisé de quartier (PLQ). Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation des divers intervenants consultés pour la rédaction de celui-ci.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Ainsi, le rapport explicatif constitue un document essentiel pour la compréhension du projet, ainsi que pour la traçabilité des décisions. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ soumis au contrôle de l'État et à la population.

2. CONTEXTE

2.1 Le site

L'ensemble du périmètre, actuellement occupé par une série de villas individuelles et une villa occupée par un foyer pour jeunes, se situe dans un périmètre compris entre deux axes cantonaux majeurs : au nord la rue de Genève reliant le centre ville à la douane de Moillesulaz et au sud la route Blanche menant à la douane de Thônex-Vallard.

Le périmètre du PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) est délimité en trait plein rouge sur le plan ci-dessous.

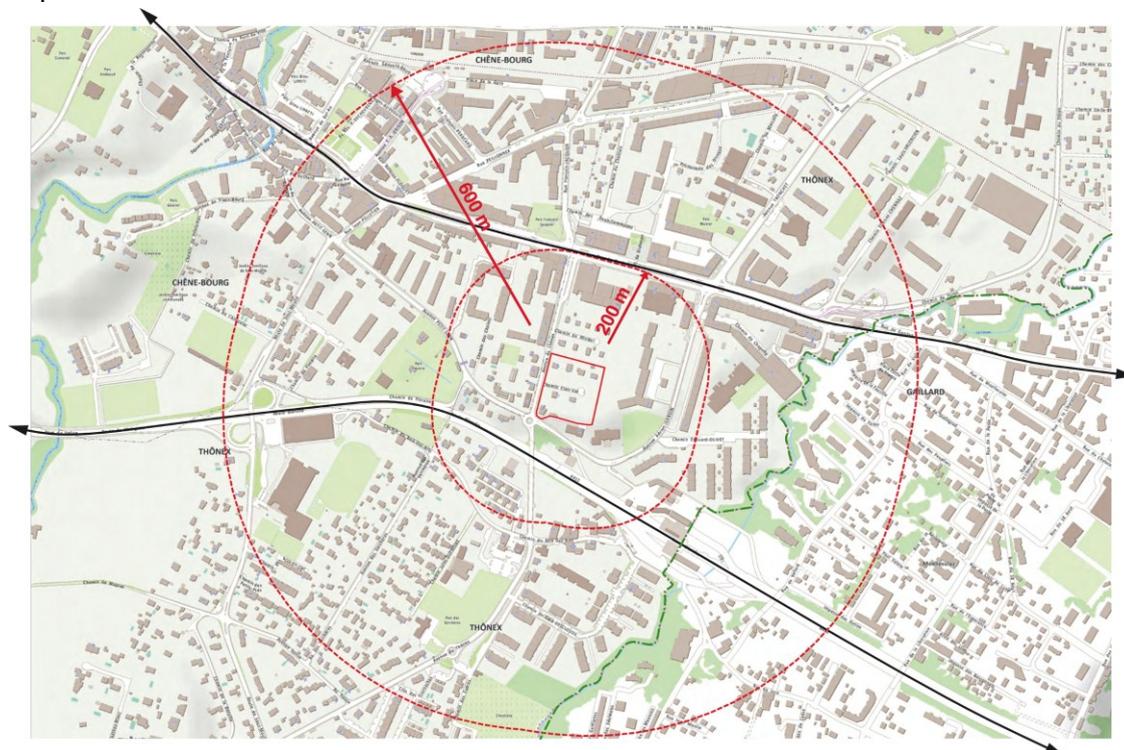


fig. 2 - périmètre du projet de plan localisé de quartier PLQ N°30019 (Clair-Val Parc).

Ce périmètre, situé au cœur de la commune de Thônex, bénéficie d'une situation exceptionnelle par son caractère paysager et géo-centré. Son positionnement et son fort potentiel de développement en font un espace stratégique prioritaire pour la commune de Thônex.

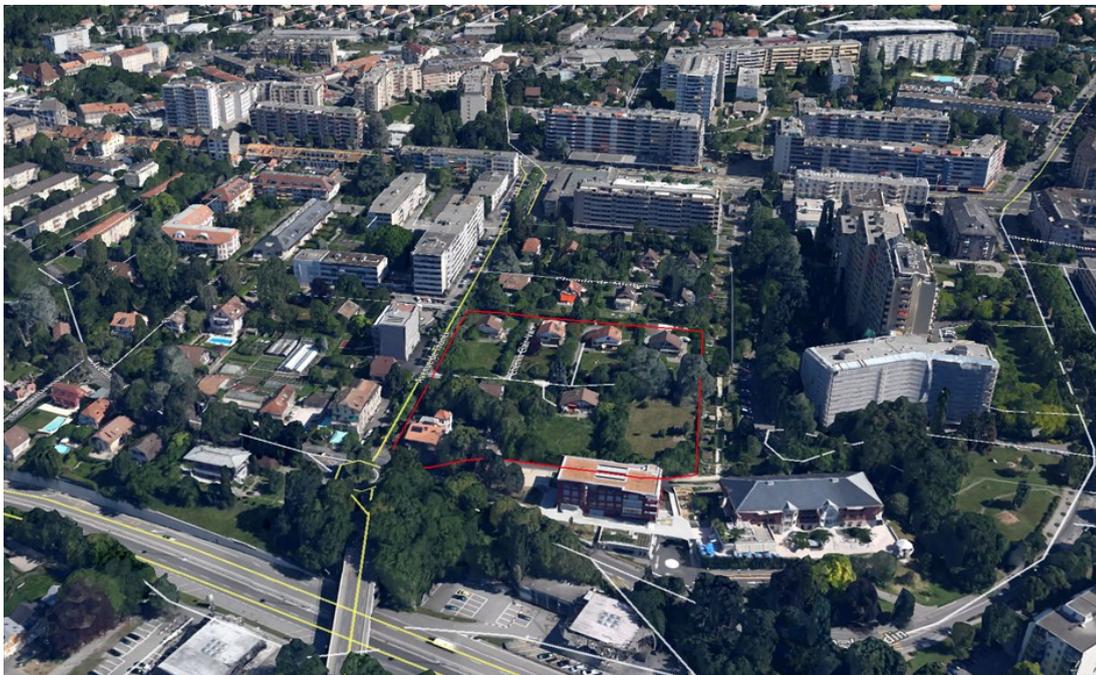


fig. 3 – vue aérienne du périmètre en direction du Nord (situation actuelle).

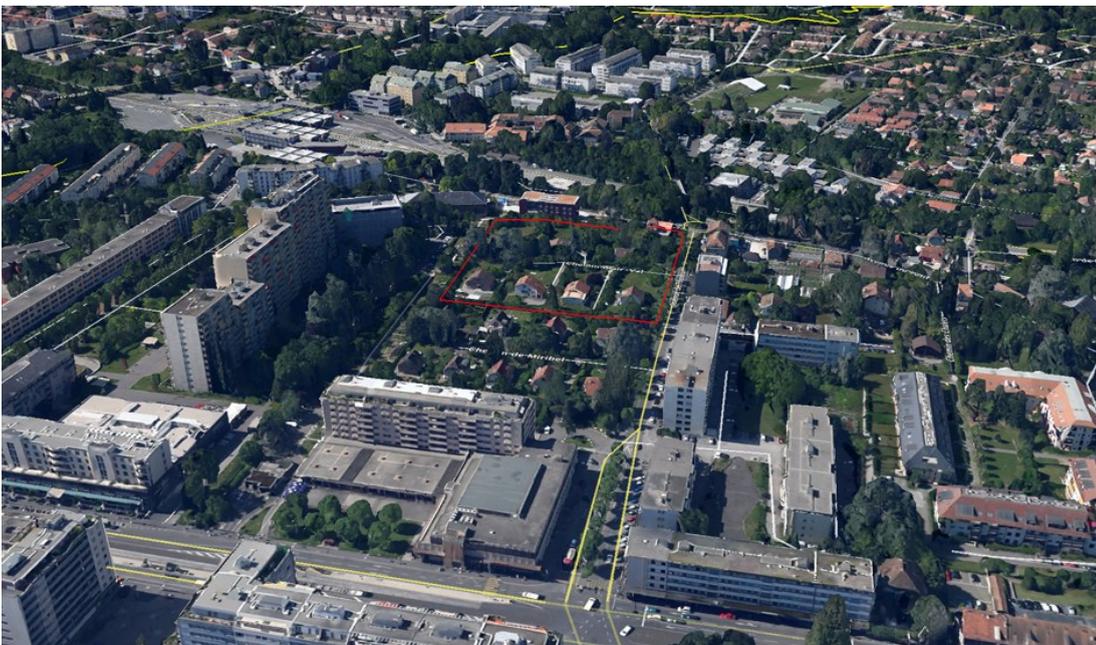


fig. 4 - vue aérienne du périmètre en direction du Sud (situation actuelle).

Le site est caractérisé par l'environnement direct suivant :

- au Nord, une série de villas desservies par le chemin de Miribel. Un PLQ N° 29829 (Miribel) adopté le 29 août 2012 par le Conseil d'État, définit l'aménagement futur de ce périmètre ;
- à l'Est, une série de jardins familiaux, puis des jardins et parkings, dépendances d'immeubles de logements ;
- au Sud, une zone de verdure, des bâtiments publics et l'avenue Adrien-Jeandin ;
- à l'Ouest, l'avenue de Thônex, principal axe de liaison Nord-Sud de la commune, puis des immeubles de logements et un EMS.



fig. 5 – Plan de situation.

Le périmètre du PLQ N° 30019 couvre neuf parcelles cadastrées comme suit :

Les huit premières portent les numéros 3346, 3347, 3401, 3409, 3410, 3412, 3413 et 3891 ; elles appartiennent à la Fondation de la Commune de Thônex pour le Logement (FCTL) et forment le périmètre du PLQ N° 29684 (Clair-Val) adopté le 26 août 2009 par le Conseil d'État.

La dernière porte le numéro 3890 et appartient à la Fondation Astural.

2.2 Le contexte d'aménagement

Le périmètre du PLQ est en zone de développement 4A. Il fait 1.27 hectares et se situe dans un environnement en phase de mutation avancée. En effet, plusieurs PLQ alentours sont en cours de réalisation ou en voie de le devenir.

La Plan directeur communal (PDCom), adopté par le Conseil municipal le 3 mars 2009 et approuvé par le Conseil d'État le 6 mai 2009, est antérieur au PLQ N° 29684 (Clair-Val) adopté le 26 août 2009 par le Conseil d'État.

Néanmoins, le PDCom évoque déjà que le périmètre de ce PLQ, situé à l'Est de l'avenue de Thônex entre la rue de Genève et la route Blanche, est appelé à connaître un développement important à l'avenir, induisant une augmentation de la densité, ainsi que la résolution des problèmes touchant à l'assainissement et à la mobilité.

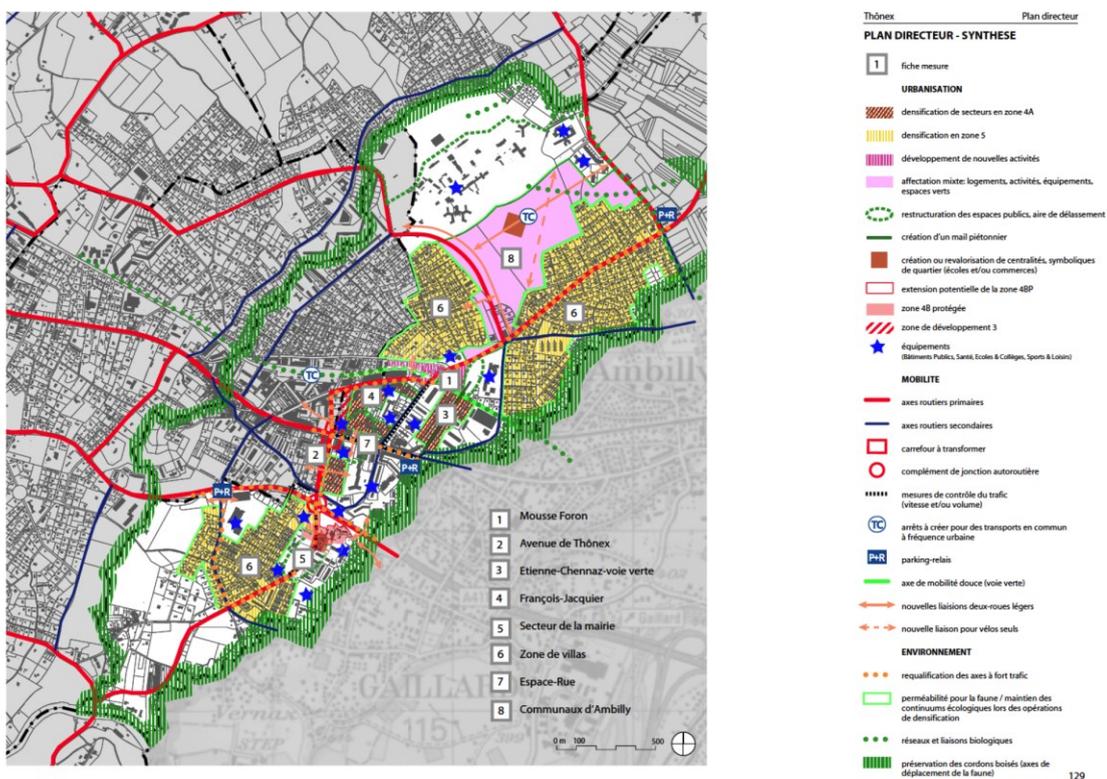


fig. 6 – Plan Directeur Communal (PDCom 2009) – synthèse

Le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral, est postérieur au PLQ N° 29684 (Clair-Val), ainsi qu'au PDCoM. Il confirme la tendance évoquée précédemment.

En effet, la carte du schéma directeur du PDCn 2030 répertorie le périmètre du PLQ en tant qu'objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02. Son annexe (fig. 7) : « carte n°1 des principes de densification » confirme la tendance déjà évoquée lors de l'analyse du PDCoM en 2009.

En effet, dans la zone concernée, une densité modérée à intermédiaire est souhaitée, correspondant à un indice de densité (ID) minimal de 1,0 et un indice d'utilisation du sol (IUS) minimal de 0,8 conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre c de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35).

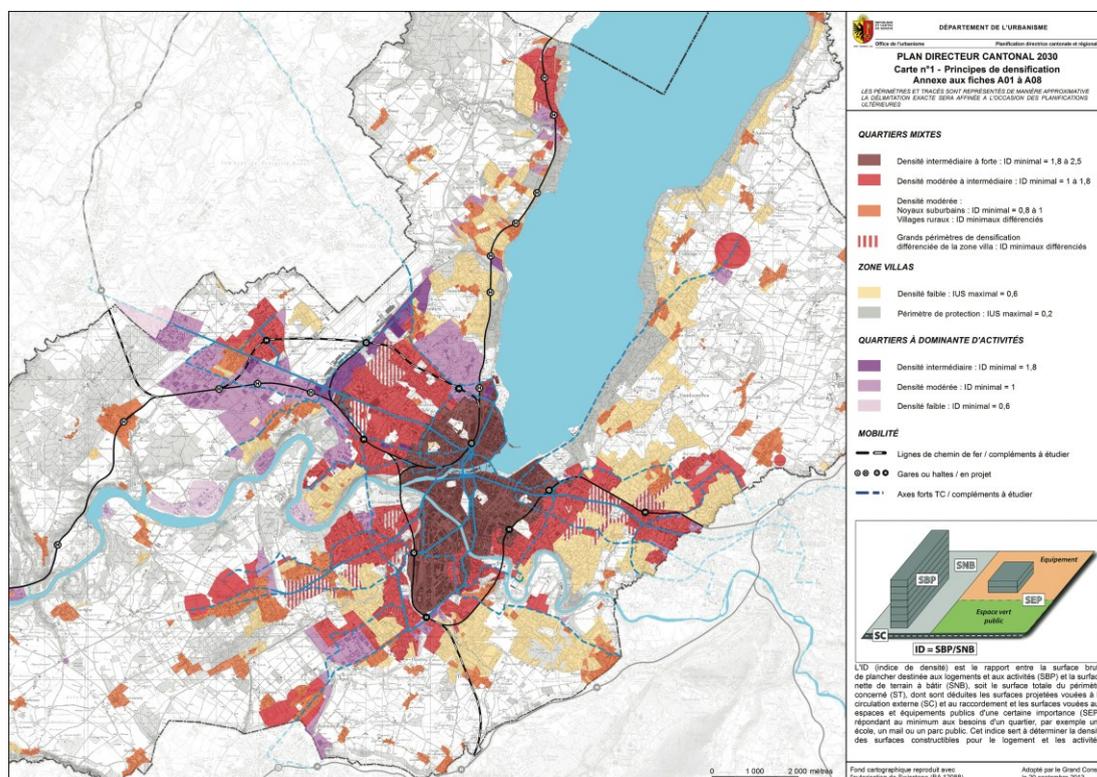


fig. 7 – Plan Directeur Cantonal (PDCn 2030) – carte n°1 principes de densification

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Le PLQ N° 29684 (Clair-Val) est adopté par le Conseil d'État le 26 août 2009.

La commune de Thônex, par le biais de sa fondation pour le logement, alors propriétaire d'une majeure partie des parcelles comprises dans ce PLQ, organise un concours en 2012 (selon règlement SIA 142). A l'issue de celui-ci, le lauréat reçoit rapidement le mandat de développer le projet.

A la fin de l'année 2013, une requête en autorisation de construire est déposée auprès de l'office concerné, par le bureau CLR architectes SA pour la Fondation de la Commune de Thônex pour le Logement (FCTL). Cette requête portant le numéro DD106544, est publiée le 31 janvier 2014 dans la Feuille d'Avis Officielle du Canton de Genève. L'autorisation, délivrée le 1^{er} avril 2016, est désormais entrée en force.

Courant 2014, la FCTL a pris contact avec la Fondation Astural dans le cadre de démarches de voisinage. Celle-ci a alors manifesté un vif intérêt pour le projet en développement, malgré le fait que sa parcelle ne soit pas incluse dans le périmètre du PLQ N° 29684 (Clair-Val).

Les deux fondations ont entamé des échanges sur les synergies éventuelles de leurs programmes, ainsi que les possibilités de développement commun s'offrant à elles. La commune de Thônex ainsi que l'État ont également été associés à ces démarches, étant directement concernés par la question d'une cession parcellaire au profit du domaine public cantonal.

Au premier semestre 2015, à l'initiative de la FCTL, une étude de faisabilité est menée par le bureau CLR architectes SA, en étroite collaboration avec l'Office de l'urbanisme, la commune de Thônex et la Fondation Astural. Cette étude a permis de vérifier le potentiel d'évolution des parcelles, ainsi que le mode de développement le plus adapté tenant compte des contraintes urbanistiques, environnementales et de mobilités associées à cette opération.

3.2 Le diagnostic

L'urbanisme

Un état des lieux de la situation actuelle et projetée après réunion des parcelles a permis de confirmer le potentiel de développement urbanistique selon les axes principaux suivants :

- La création de logements supplémentaires par une densification du périmètre, conformément au PDCn 2030 et structuré de la manière suivante :
 - l'ajout d'un étage sur les bâtiments A, B et C concernés par la requête en autorisation de construire en cours d'instruction ;
 - l'ajout d'un bâtiment D supplémentaire prenant place à cheval sur les parcelles de la FCTL et celle de la Fondation Astural.
- L'incorporation de la parcelle propriété de la Fondation Astural au périmètre du PLQ permettant une cession continue, en bordure de l'avenue de Thônex, au profit du domaine public cantonal et permettant :
 - une requalification globale des espaces paysagers ;
 - une réponse adéquate aux divers impératifs de mobilité et d'assainissement présents sur le périmètre élargis.

L'environnement

La commune de Thônex a entrepris de sélectionner des mandataires pour l'étude et la réalisation de la mise en séparatif du réseau d'eaux mélangées (unitaires) transitant actuellement sous l'avenue de Thônex.

Le schéma directeur de gestion et évacuation des eaux établi en septembre 2008 par le bureau CSD ingénieurs conseils à Carouge et associé au PLQ N° 29684 (Clair-Val), a été mis à jour en novembre 2015. L'objectif était d'analyser les enjeux relatifs aux modifications induites par le PLQ et d'intégrer la problématique des eaux en amont des bassins récepteurs. Le tout pour proposer une gestion durable des eaux pluviales et usées, tout en s'adaptant au contexte des réseaux existants et futurs.

Principales conclusions concernant les eaux pluviales :

- Un bassin versant Nord correspondant quasiment à l'emprise des parcelles du PLQ N° 29684 doit être constitué. Le bassin versant Sud récolte presque exclusivement les eaux de la parcelle n°3890 pour des raisons d'altimétrie.
- Un réseau de collecteurs EP (pente minimum 1%) est prévu pour évacuer l'ensemble des eaux pluviales du bassin-versant Nord jusqu'au collecteur communal d'eaux mélangées sous l'avenue de Thônex. Seules les eaux pluviales du bas de la rampe d'accès au parking souterrain et une partie des drainages sont relevées.

- Toutes les toitures doivent être végétalisées et faire l'objet d'une régulation spécifique.
- Un système de rétention à ciel ouvert en limite Est du périmètre doit être mis en place.
- Un système de rétention souterrain au Sud du bâtiment C et au Sud-Ouest du bâtiment D doit être mis en place.

Principales conclusions concernant les eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées s'effectue par un réseau séparatif gravitaire (pente minimum 2%) desservant chaque bâtiment. Seules les eaux usées du rez-de-chaussée (activités) et sous-sol (technique) du bâtiment B nécessitent un relevage par pompes.
- Le raccordement des eaux usées se fait au collecteur communal d'eaux mélangées sous l'avenue de Thônex, ainsi qu'à son extrémité Sud pour le bâtiment D.

fig. 8 – schéma directeur de gestion et évacuation des eaux.

La mobilité

Le quartier aujourd'hui en pleine mutation implique, à moyen terme, une modification adaptée des réseaux viaires. Les différents acteurs privés et publics sont sensibles à la question de la capacité de l'avenue de Thônex à absorber le trafic futur, celle-ci étant déjà en surcharge ponctuellement.

Les PLQ N° 29684 (Clair-Val) et N° 29829 (Miribel) accessibles par l'avenue de Thônex, prévoient tous deux une cession gratuite au domaine public cantonal le long de cette avenue pour permettre, à terme, la requalification de cette avenue (élargissement), classée en réseau primaire.

Par ailleurs, la parcelle n° 3890 située au sud du tronçon de l'avenue de Thônex hors périmètre du PLQ N° 29684 (Clair-Val) et propriété de la Fondation Astural ne permet pas, à ce jour, d'envisager l'adaptation de l'avenue de Thônex sur son tracé complet. En effet, la villa et ses éléments constitutifs se trouvent trop proche de la limite parcellaire.

Les transports individuels motorisés

Le périmètre est distribué par l'avenue de Thônex, définie comme réseau primaire au niveau cantonal. On compte également pas moins de quatre parkings publics dans un rayon de 200 mètres autour du périmètre du projet PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc).

Une zone d'accès principale au nord du bâtiment B sert également d'accès au parking souterrain, aux visiteurs et clients en surface, aux services d'incendie et de secours, à la voirie communale, à la levée des déchets ménagers ainsi qu'à l'accès au centre de tri sélectif.

Une zone d'accès secondaire prend place entre les bâtiments C et D à l'usage principal des services d'incendie et de secours. Elle sert également comme zone de dépose et d'accès aux véhicules de services pour les bâtiments C et D.

L'élargissement de l'avenue de Thônex prend ici tout son sens pour permettre de fluidifier cet axe principal, actuellement engorgé et par moment saturé.

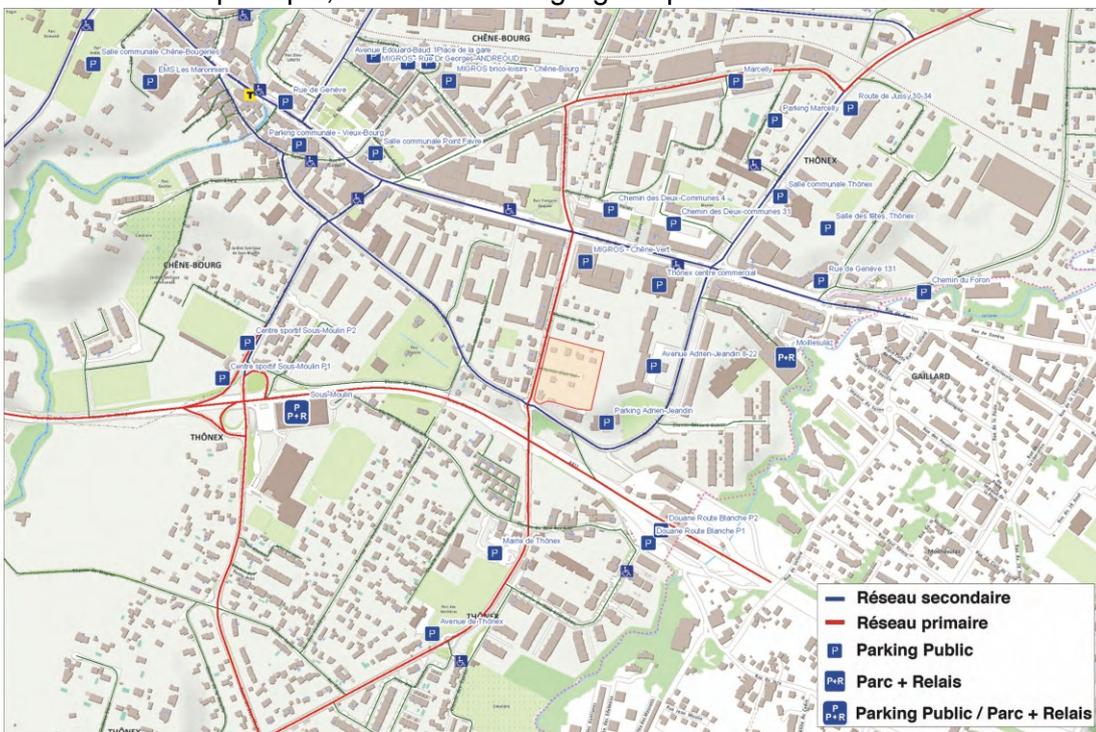


fig. 9 – Transport individuels motorisés.

Les transports publics

Le périmètre, situé à proximité de la rue de Genève, est raccordé de manière efficiente au réseau de transport public.

Une ligne de bus (ligne C) circule sur l'avenue de Thônex et un arrêt se trouve à proximité directe (env. 100 mètres).

Sur la rue de Genève, située à moins de 200 mètres, circule la ligne de tram 12 qui dessert le centre ville de Genève.

De plus, dès la mise en service du CEVA (horizon 2020), la halte de Chêne-Bourg se situera dans un rayon de moins de 600 mètres et sera accessible en transports publics.

L'élargissement de l'avenue de Thônex va également permettre d'augmenter la fluidité des transports publics, limitée actuellement par le gabarit inadapté de la chaussée.

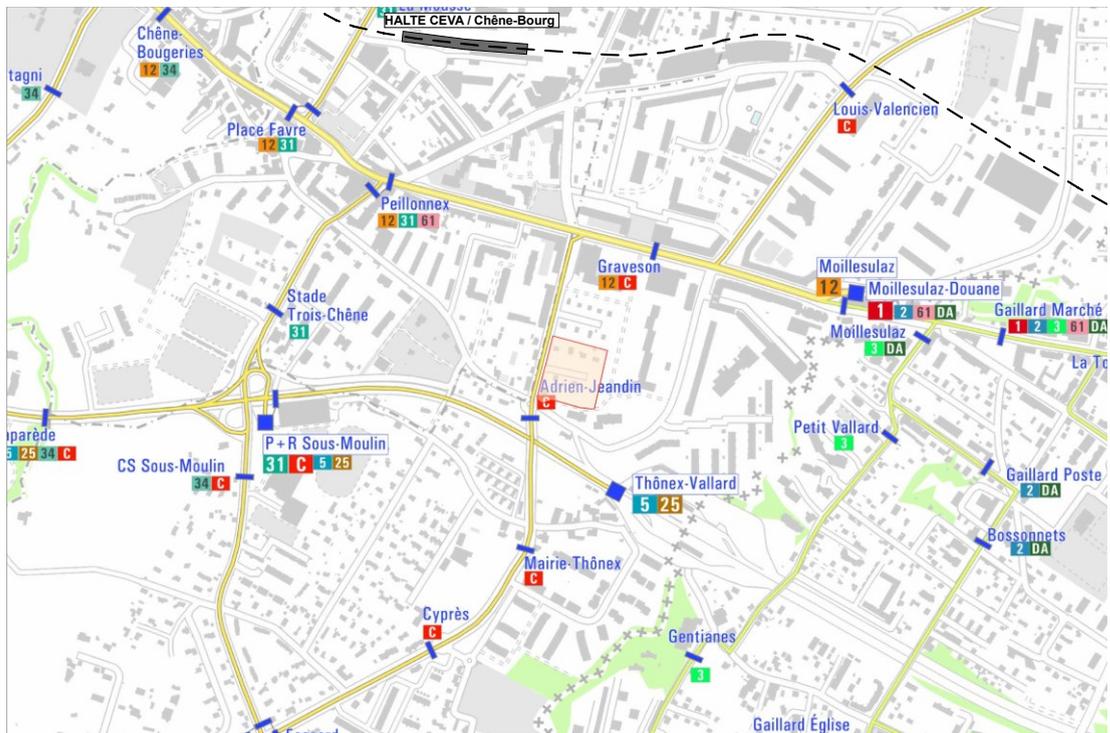


fig. 10 – Accessibilité en transports publics.

La mobilité douce

L'avenue de Thônex, sous sa forme actuelle, n'est pas adaptée à la mobilité douce. Son gabarit est déjà insuffisant pour les véhicules motorisés. Actuellement le trottoir est séparé de la chaussée par un terre-plein. Toutefois sa largeur ne permet pas la circulation parallèle de piétons et de cyclistes. Ainsi les cyclistes sont invités à emprunter l'avenue Adrien-Jeandin.

Dans le périmètre du PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc), les piétons et les cycles accèdent aisément aux bâtiments et au parc. La continuité locale de la mobilité douce est assurée par les cheminements internes au périmètre, ainsi que par une servitude de passage public à pied prévue par le PLQ et son règlement.

L'élargissement de l'avenue de Thônex permet de développer la continuité Nord-Sud de la mobilité douce de la commune et la desserte du quartier en est ainsi renforcée.

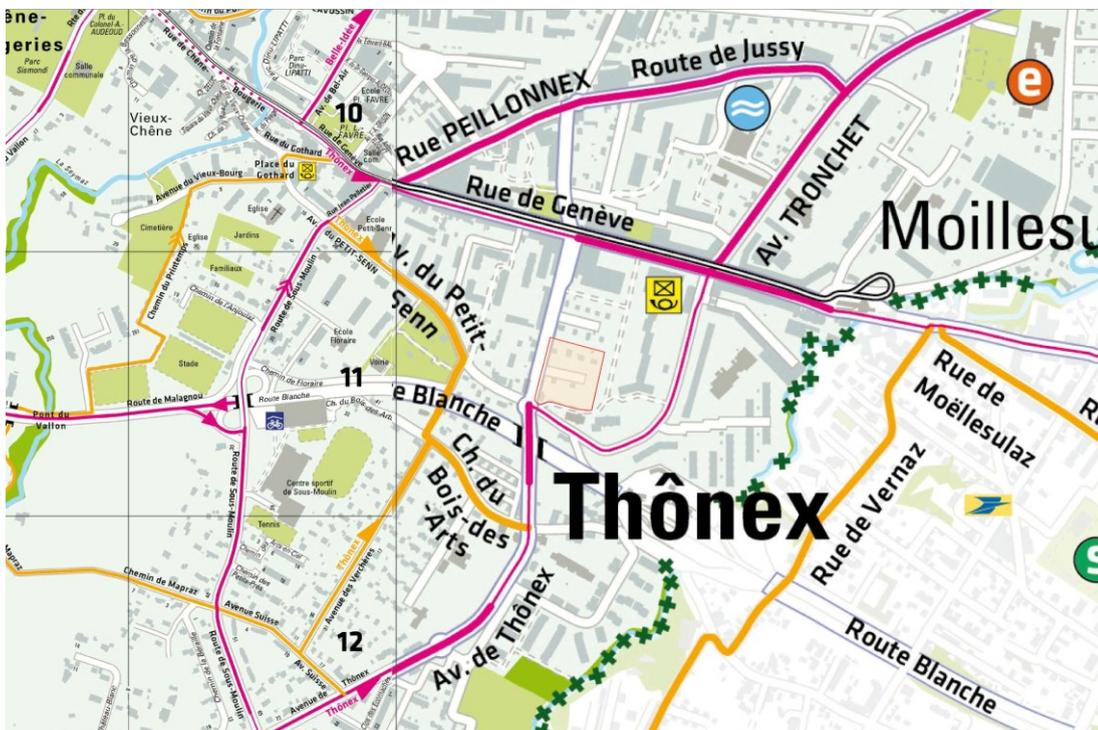


fig. 11 – mobilité douce du quartier.

Conclusions

L'élargissement de l'avenue de Thônex se révèle être déterminant pour la mobilité interne de la commune et par extension pour le canton. Cet axe majeur est classifié comme réseau primaire dans la hiérarchie du réseau routier cantonal. Or à ce jour il ne bénéficie pas du gabarit routier adéquat.

Sa double chaussée de 2.9 mètres de largeur n'est pas ou peu adaptée aux poids lourds, son gabarit vertical est limité à 3.5 mètres en lieu et place des 4 mètres nécessaires à ce type de véhicule. De plus, aucun aménagement de mobilité douce (piste cyclable) n'est envisageable actuellement, au vu de l'étroitesse de la chaussée.

L'État de Genève, propriétaire de l'avenue de Thônex, n'exclut pas une étude du développement de l'élargissement du gabarit routier, toutefois cette démarche nécessite, idéalement, la cession au domaine public cantonal de la bande de terrain située sur le dernier tronçon de l'avenue de Thônex.

Ainsi l'intégration au PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) de la parcelle n° 3890, propriété de la Fondation Astural, permet à l'État de planifier un projet global et continu.

3.3 Les enjeux

L'étude du développement du secteur élargi et incluant la parcelle n° 3890 (propriété de la Fondation Astural) a abouti aux conclusions suivantes quant aux potentiels d'évolution :

- L'extension du périmètre initial du PLQ N° 29684 (Clair-Val) est l'occasion unique d'un développement urbain cohérent du secteur concerné.
- Le développement en séparatif du réseau d'assainissement unitaire actuellement situé sous l'avenue de Thônex est largement préterité par l'étroitesse du profil actuel.
- Le développement de la mobilité douce, piste cyclable et trottoir au pied des bâtiments planifiés, ne peut se faire de manière complète qu'après élargissement de la voie actuelle.
- La cession au domaine public cantonal du dernier tronçon en direction de l'angle avenue de Thônex - avenue Adrien-Jeandin est une opportunité essentielle pour le développement futur de l'avenue de Thônex.

La vérification du potentiel d'utilisation des parcelles a abouti aux conclusions suivantes quant à l'ID et l'IUS :

- Le nouveau périmètre du quartier de Clair-Val Parc peut accueillir environ 19'696 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), logements et activités confondus.
- Ce qui représente, pour une surface de terrain d'environ 1.27 hectares, un IUS d'environ 1,55.
- L'ID est de 1,9, calculé sur la base de la définition et de la pratique administrative décrite dans la directive départementale y relative, en tenant compte du parc central accessible au public et de la cession au

domaine public cantonal sur l'avenue de Thônex.

- L'objectif de densité minimale souhaité par le PDCn 2030 et fixé à l'art. 2A LGZD pour la zone de développement 4A est respecté (ID minimal de 1,0).
- Poursuivre la densification de la couronne urbaine souhaitée par le PDCn 2030 (fiche A02) s'exprime, ici, de manière efficace.

3.4 Les scénarios de développement

Un PLQ à l'initiative de la commune de Thônex et de sa fondation pour le logement.

Compte tenu du contexte préexistant (requête en autorisation de construire en cours d'instruction, étude en cours des réseaux d'assainissement, etc), la commune de Thônex et sa fondation pour le logement ont décidé de mandater, au deuxième semestre 2015, le bureau CLR architectes SA pour développer un nouveau PLQ N°30019 (Clair-Val Parc), qui abroge et remplace le PLQ N°29684 (Clair-Val) actuellement en vigueur.

Cette démarche, d'initiative communale et soutenue par le canton, vise à ancrer le développement des parcelles concernées en adéquation avec les problématiques communales d'assainissement et celles cantonales de mobilité.

4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Statut des recommandations

Le projet initial, dont la requête en autorisation de construire (DD 106544) est en fin d'instruction, est issu d'un concours d'architectes SIA 142. L'esprit du projet original, résultat de la délibération du jury du concours a largement inspiré les recommandations architecturales et paysagères qui suivent. Celles-ci illustrent et précisent les intentions qualitatives des futurs aménagements et constructions.

La consultation de tous les départements cantonaux et communaux concernés a également inspiré les recommandations réglementaires et organisationnelles. Les chapitres qui suivent sont un résumé des négociations et positions permettant au PLQ d'être orienté et guidé dans l'esprit des règlements cantonaux, bases légales d'appui aux futures constructions.

Ces recommandations ont vocation à accompagner le règlement du PLQ N°30019 (Clair-Val Parc). Toutefois, si elles n'ont pas de valeur impérative, elles reposent sur l'engagement et la volonté des futurs maîtres d'ouvrage de respecter l'esprit du lauréat du concours et de permettre de garantir la continuité de la qualité d'aménagement reconnue par le jury du concours. Le contexte du périmètre du chemin Clair-Val est toutefois propice à l'application stricte de ce document (maîtrise foncière par la Fondation pour le Logement et la Fondation Astural, acteurs identifiés et impliqués dans la démarche du projet, ainsi que le pilotage par la commune de Thônex et l'Office de l'urbanisme).

4.2 Les principes réglementaires

L'organisation des espaces extérieurs esquissés sur le plan du PLQ donne une direction qui doit faire l'objet d'une étude d'ensemble validée par les services concernés lors de la procédure d'autorisation de construire. Toutefois quelques éléments définissent la base de conception. Le projet prévoit, ainsi, les éléments réglementaires suivants :

L'espace privé / public

- La création d'une servitude de passage public réservée aux piétons.
- La création d'une servitude de passage et d'usage de la rampe d'accès au parking en sous-sol, située au Nord des parcelles au profit du PLQ N° 29829 (Miribel).
- Le caractère non clôturé des espaces libres de construction ;
- L'accessibilité du public au parc et à la place de jeux.

Le stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants/employés se situent en souterrain. Les places de stationnement publiques des visiteurs/clients se trouvent en surface à proximité de la zone d'activités commerciales au Nord. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) se situe dans le secteur III.

1/ En matière de logements, les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur III sont fixés par l'article 5 alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :

- Minimum 0.7 place/100m² SBP pour les habitants.
- Minimum 0 place/100m² SBP pour les visiteurs.
- Minimum 1.5 place/100m² SBP pour les vélos, dont environ 33% en surface.
- Minimum 0.1 place/100m² SBP pour les deux-roues motorisés.

Pour les immeubles avec encadrement pour personnes âgées, le nombre de places de stationnement voiture exigé correspond à 50% des besoins calculés selon le ratio cité plus haut. Il est recommandé de réaliser un quart des places pour les personnes handicapées (article 5 alinéa 6 RPSFP).

2/ En matière d'activités, les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur III sont fixés par l'article 6 RPSFP, de la manière suivante :

2.1/Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat :

- Maximum 0.6 place/100 m² SBP pour les employés.
- Maximum 0 place/100 m² SBP pour les clients ou visiteurs.
- Minimum 0.5 place/100m² SBP pour les vélos.
- Maximum 0.5 place/100m² SBP pour les deux-roues motorisés.

2.2/ Pour ce qui concerne les activités listées à l'article 6 alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006 et d'un facteur de réduction de 30% correspondant au secteur III (défini à l'article 6 alinéa 3 RPSFP) :

2.2.1/ La catégorie « commerce de proximité » se base sur la surface de vente (SV = 50% de la SBP activités) :

- 1.5 place/100m² SV, auquel on applique 30% de réduction (employés)
- 3.5 place/100m² SV, auquel on applique 30% de réduction (clients)

2.2.2/ La catégorie « petit établissement hospitalier » se base sur le nombre de patient :

- 1 place/patient auquel on applique 30% de réduction (employés du foyer).
- 0.5 place/patient auquel on applique 30% de réduction (visiteurs du foyer).

2.2.3/ La catégorie « école professionnelle » se base sur le nombre d'élèves :

- 0.3 place/élèves auquel on applique 30% de réduction (employés de l'externat).

En application du RPSFP le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

Places habitants :

Logements traditionnels :

- Une surface de 13'407m² au ratio de 0.7 place/100m² de SBP de logement (article 5 alinéa 1 RPSFP), donne **94 places minimum**. Toutefois ces surfaces représentant 114 logements, le nombre de places est porté à **114 places** pour les habitants (ce qui correspond à 1 place/logement ou un ratio de 1 place/100m²).

Logements en IEPA :

- Une surface de 3'720m² au ratio de 0.7 place/100m² de SBP de logement (article 5 alinéa 1 RPSFP), auquel un facteur de 50% est appliqué donne **13 places minimum**. Toutefois ces surfaces représentant 48 logements, ainsi le nombre de places fixées, représente **24 places** pour les habitants (ce qui correspond à 1 place/2 logements ou un ratio de 0.65 place/100m²), dont 25% adaptées pour les personnes à mobilité réduite.

Visiteurs des logements :

- La surface de 17'116m² donne droit à **0 place minimum** (article 5 alinéa 1 RPSFP). Toutefois le PLQ créera **9 places** pour répondre aux besoins (ce qui correspond à un ratio de 0.05 place/100m²).

Soit un total de 138 places habitants et 9 places visiteurs.

Places activités (article 6 RPSFP) :

Les activités commerciales au rez-de-chaussée du bâtiment B (assimilé selon la norme VSS 640 281 à du commerce de proximité) :

- Une surface de vente de 422 m² au ratio de 1.5 place/100m² SV réduit d'un facteur de 30%, donne **2 places maximum pour les employés.**
- Une surface de vente de 422 m² au ratio de 3.5 places/100m² SV réduit d'un facteur de 30%, donne **5 places maximum pour les clients/visiteurs.**

Les activités du foyer Astural (assimilé selon la norme VSS 640 281 à un petit hôpital, clinique) :

- Le foyer de 8 pensionnaires au ratio de 1 place/patient auquel on applique un facteur de réduction de 30%, donne **3 places maximum pour les employés.**
- Le foyer de 8 pensionnaires au ratio de 0.5 place/patient auquel on applique un facteur de réduction de 30%, donne **1 place maximum pour les clients/visiteurs.**

Les activités de l'externat Astural (assimilé selon la norme VSS 640 281 à une école professionnelle) :

- L'externat de 12 élèves au ratio de 0.3 place/élève auquel on applique un facteur de réduction de 30%, donne **1 place maximum pour les employés.**

Les activités d'administration de la fondation Astural donne droit à 0.6 place/m² SBP (selon RPSFP), soit :

- Une surface de 350 m² au ratio de 0.6 place/100 m² de SBP d'activités donne **2 places maximum pour les employés.**

Soit un total de 8 places employés, 6 places clients/visiteurs

Places deux-roues motorisés (2RM) :

- La surface de 13'407m² de logement au ratio de 0.1 place/100m² de SBP logement (article 5 alinéa 8 RPSFP), donne **un minimum de 13 places pour les logements.**
- La surface de 3'720m² de logements IEPA à un ratio de 0.1 place/100m² de SBP logement (article 5 alinéa 8 RPSFP), donne **un minimum de 4 places pour le IEPA.**
- La surface de 2'256 m² d'activités, d'externat et de foyer au ratio de 0.5 place/100m² SBP activités (article 6 alinéa 7 RPSFP), donne **un maximum de 11 places pour les activités.**

Soit un total de 28 places deux-roues motorisés, dont environ 50 % en surface.

Places vélos :

- La surface de 13'407m² de logement au ratio de 1.5 place/100m² de SBP logement (article 5 alinéa 9 RPSFP), donne **un total de 201 vélos.**
- La surface de 3'720m² de logements IEPA à un ratio de 1.5 place/100m² de SBP logement (article 5 alinéa 9 RPSFP), donne **un total de 56 vélos.**
- La surface de 2'256m² d'activités, d'externat et de foyer au ratio de 0.5 place/100m² de SBP activités (article 6 alinéa 8 RPSFP), donne **un total de 11 vélos.**

Soit un total de 268 places vélos, dont environ 30 % en surface.

5. PROCESSUS DECISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

Spécificité du PLQ N° 30019

Le PLQ N° 30019 est un projet initié et porté par la commune de Thônex, dont la fondation communale pour le logement est propriétaire de toutes les parcelles sauf une (la parcelle N°3890).

Le souhait émis par la fondation Astural, propriétaire de ladite parcelle d'intégrer le projet et de permettre une urbanisation sur l'ensemble du périmètre ainsi que l'élargissement d'un axe routier important (Avenue de Thônex) fait que celui-ci est ainsi passé par une phase d'opportunité réduite, largement héritée du PLQ N° 29684 qu'il abroge et remplace et d'une requête en autorisation de construire (DD 106544) dont la demande a été acceptée le 24 mars 2016.

La phase d'élaboration du projet urbain a également été l'objet d'un développement réduit car s'inspirant et reprenant largement les études initiées lors de l'élaboration du PLQ N° 29684 (Clair-Val) qu'il abroge et remplace, tout en les adaptant aux évolutions contextuelles apportées, ainsi qu'à l'évolution du projet.

Elaboration par le Conseil municipal

Le mandat d'étude et de réalisation du PLQ N° 30019 a été donné début juillet 2015 par le Conseil municipal de la commune de Thônex au bureau CLR architectes SA, suite à la présentation des conclusions issues de la vérification des potentiels effectuée au premier semestre 2015.

Procédure

Conformément à l'article 6 LGZD, une procédure d'enquête publique a été ouverte du 23 août 2016 au 23 septembre 2016 au cours de laquelle deux remarques ont été formulées et auxquelles il a été répondues. En connaissance des observations et des réponses faites, le Conseil municipal a préavisé favorablement le PLQ N°30019 lors de sa séance du 04 octobre 2016.

5.2 La concertation

Information / coordination auprès des services de l'État

Une consultation de tous les services concernés a été initiée de juillet à octobre 2015. Une séance transversale a eu lieu le 27 août 2015 à l'Office de l'urbanisme. Celle-ci a permis de cristalliser les derniers obstacles éventuels avant la rédaction finale et la diffusion du PLQ projeté pour enquête technique.

Information à la population

Une séance d'information à la population a été organisée par la commune de Thônex, les maîtres d'ouvrage et leurs mandataires, dans le cadre du processus de concertation mis en place par l'art. 5A al. 1 LGZD, dans sa nouvelle teneur, entrée en vigueur le 21 mars 2015.

Cette séance a eu lieu le 16 septembre 2015 à 19h30 à la Salle des Peupliers en face de la mairie de Thônex, en présence des représentants des maîtres d'ouvrages (la FCTL et la Fondation Astural), d'un élu du conseil administratif communal, ainsi que d'un représentant de l'Office de l'urbanisme et des mandataires. L'objectif d'information et de communication à l'attention de la population voisine est atteint : l'évolution potentielle du quartier a été présentée.

L'événement a rencontré un certain succès. Environ une centaine de personnes se sont déplacées suite à la distribution d'un tout-ménage aux populations directement concernées par l'aménagement du quartier.

Après une introduction de Monsieur Uehlinger, élu au Conseil Administratif de la commune de Thônex en charge des dicastères concernés, une présentation des principales évolutions du PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) par rapport au PLQ N° 29684 (Clair-Val) qu'il abroge et remplace est faite. Les sujets suivants ont été abordés :

- Présentation des deux acteurs fonciers institutionnels concernés par le développement présenté.
- Explication des enjeux issus des synergies entre les fondations, la commune de Thônex et l'État.

- Présentation du potentiel élargissement de l'avenue de Thônex.
- Présentation des modifications du programme prévu par le PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) en rapport aux bâtiments, à l'étage supplémentaire et au résumé statistique du programme de logement.
- Rappel des principes de développement du PLQ en rapport avec le domaine public cantonal.
- Rappel de l'effort majeur mis en œuvre pour développer un concept architectural et paysager fort.

Faisant suite à cette présentation, un échange sous forme de questions/réponses a été initié avec l'auditoire présent. En résumé, les principales questions ont abordé les sujets suivants :

- Inquiétude quant au maintien de la couverture arborisée des parcelles.
- Précision quant à l'augmentation des gabarits actuellement prévus (à savoir, l'ajout d'un étage supplémentaire).
- Diverses demandes de précisions complémentaires concernant le programme global (planning, données globales, nombre de logements, etc).
- Précision quant au traitement des toitures et de la gestion des eaux pluviales.
- Procédures d'acquisition des futurs nouveaux logements.

Ces questions ont fait l'objet de réponses circonstanciées, soit de la part de l' élu communal, soit des fondations ou encore des mandataires présents.

La perception du projet semble avoir été bonne. Le public présent a été séduit par le volet architectural et paysager mis en place sur l'ensemble du périmètre.

Information à la commission d'urbanisme cantonale

Une séance de préconsultation de la commission d'urbanisme cantonale a été organisée à l'initiative de l'Office de l'urbanisme.

Cette séance a eu lieu dans les locaux du département, rue David-Dufour 5, le 1er octobre 2015 à 13h15.

Quelques remarques y ont été formulées, dont voici l'essentiel :

- Préciser le contexte global d'implantation (autoroute, halte CEVA, etc.) pour l'enquête technique.
- Améliorer la représentation des accès aux bâtiments et des aménagements sur l'avenue de Thônex.
- Développer la(les) coupe(s) nécessaire(s) à une lecture plus précise de l'implantation des bâtiments dans la topographie des lieux.

Information à la commission d'urbanisme communale

Une séance de suivi de l'avancement du projet auprès de la commission

« urbanisme, environnement, développement durable, agenda21 » de la commune a été organisée.

Cette séance a eu lieu en salle du Conseil municipal le 15 octobre 2015 à 18h30.

Les remarques principales ont été les suivantes :

- Un membre de la commission a manifesté la satisfaction de voir le PLQ développer un étage supplémentaire. Ce qui va dans le sens du processus de densification des zones urbanisées au profit des zones moins denses.
- D'autres sujets ont été abordés quant à l'aspect écologique du projet et à son rapport aux énergies renouvelables.

6. MISE EN OEUVRE

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Le PLQ N° 29684 (Clair-Val) actuellement en force, que le PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc) abroge et remplace, fait déjà l'objet d'une requête en autorisation de construire (DD 106544) qui a été autorisée le 24 mars 2016. Elle concerne les bâtiments A, B et C. Celle-ci devra donc être complétée par une demande complémentaire décrivant les modifications induites par le PLQ N° 30019 (Clair-Val Parc).

Suite à l'inclusion de la parcelle n°3890, propriété de la Fondation Astural, dans le périmètre du PLQ N°30019 (Clair-Val Parc), un bâtiment D peut être réalisé au Sud. Il fera l'objet d'une requête en autorisation de construire distincte, dans la mesure où la parcelle sur laquelle il prend place ne figurait pas dans le périmètre du PLQ N°29684 (Clair-Val). Cette requête inclura les divers éléments complémentaires inhérents à celui-ci, tel que le garage souterrain et les aménagements extérieurs complémentaires, en vue de les soumettre pour instruction aux autorités compétentes.

6.2 L'interprétation du plan

Principes d'aménagements architecturaux

Concept d'implantation et organisation formelle

Les quatre bâtiments de logements sont implantés autour d'un parc central. Les bâtiments se développent sur deux orientations principales, Nord-Sud et Est-Ouest.

- Le bâtiment A accueille exclusivement un programme de logement.
- Le bâtiment B accueille au rez-de-chaussée un programme d'activités commerciales à proximité de la zone d'accès principal des véhicules

au site. Les étages comportent des logements.

- Le bâtiment C accueille un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) et son rez-de-chaussée, ouvert de plain-pied sur l'avenue de Thônex, est destiné à l'accueil et aux services communs à ce type de structure.
- Le bâtiment D accueille principalement des logements, ainsi que les activités de la Fondation Astural.

Altimétrie

Tous les bâtiments possèdent la même altitude supérieure de toiture. En revanche, leurs niveaux d'entrées s'adaptent à la topographie des lieux. Ainsi les bâtiments C et D possèdent un rez-de-chaussée inférieur permettant de se raccorder au terrain naturel des espaces adjacents.

Alignements

Les bâtiments A et B sont alignés côté Est. Les bâtiments B, C et D sont alignés côté Ouest. L'espace entre la façade Sud du bâtiment B et la façade Nord des bâtiments A et C permet de garantir un dégagement suffisant des pièces de vie, les façades pignons de ces derniers sont borgnes ou possèdent des jours fixes translucides.

La façade Sud du bâtiment D n'est pas forcément alignée avec celle du bâtiment A, ce qui permet, notamment, d'ouvrir des perspectives visuelles plus généreuses en direction du Sud depuis le parc central.

Traitement des rez-de-chaussée

A part les entrées des logements, les rez-de-chaussée sont aménagés pour accueillir soit du logement, soit des activités ou des locaux à usage collectif. Ils participent à la vie du quartier et rythment de manière variée les différents bâtiments.

Les rez-de-chaussée commerciaux sont prioritairement réunis au Nord dans le bâtiment B, proche de la desserte motorisée principale du site.

L'exploitation des rez-de-chaussée inférieurs des bâtiments C et D permet d'optimiser le potentiel de ces bâtiments tout en s'adaptant à la topographie naturelle du site, en s'ouvrant ainsi de plain-pied sur l'avenue de Thônex.

Une cinquième façade valorisée

Toutes les toitures des bâtiments doivent être végétalisées et des équipements solaires thermiques et éventuellement photovoltaïques y prennent place. La végétalisation de la toiture doit répondre aux besoins des parcelles en matière de rétention des eaux pluviales. Le tout s'inscrit dans une philosophie d'amélioration de la perception des toitures et en compensation environnementale des surfaces imperméabilisées.

Principes topographiques

Le projet prend place sur une série de parcelles en pente moyenne d'environ 1.7 %

orientées en direction du Sud-Ouest, soit un dénivelé d'environ 2.6 mètres pour une altitude comprise entre 419.90 et 417.30 m/mer.

Le terrain ne nécessite pas de remodelage topographique important. Un effort doit être entrepris pour minimiser les mouvements de matériaux issus de l'excavation des sous-sols des bâtiments et des parkings souterrains projetés, dans un but environnemental et économique.

Le développement d'un rez-de-chaussée inférieur pour les bâtiments C et D permet d'optimiser l'utilisation des surfaces de projection au sol de manière rationnelle.

Principes d'aménagements paysagers

L'alignement en front de rue

Un alignement de hautes tiges est planté le long de l'avenue de Thônex. Il souligne le tracé de la route et ponctue la promenade des piétons. Limite entre l'espace rue et le parc, cet alignement accompagne la transition vers l'intérieur de l'îlot. L'essence des arbres plantés doit tolérer le milieu urbain et doit avoir une croissance rapide.

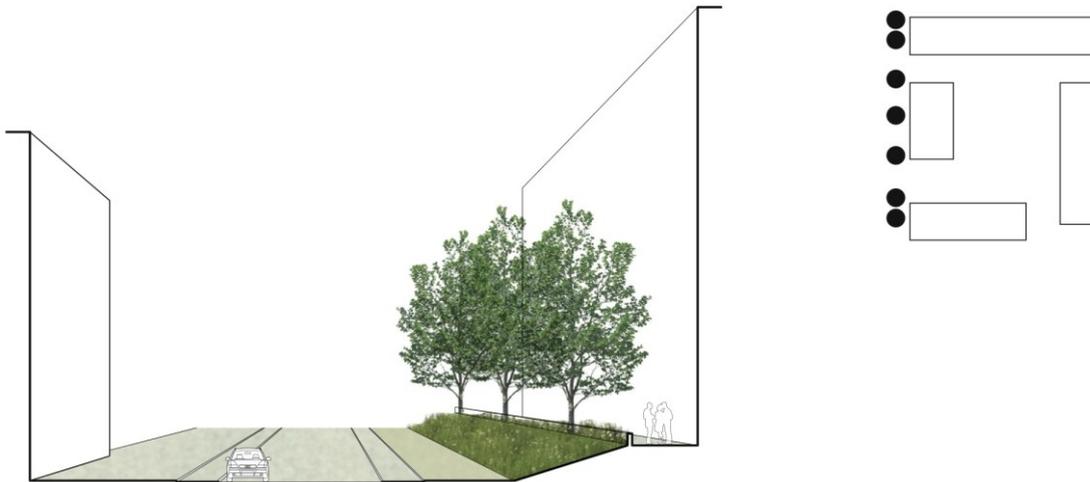


fig. 12 – Schéma de l'alignement sur l'avenue de Thônex.

La ceinture végétale

Une plantation dense d'arbres et d'arbustes prend place au Sud du périmètre. Cette ceinture végétale clarifie la limite avec l'avenue Adrien-Jeandin et renforce les qualités environnementales du parc.

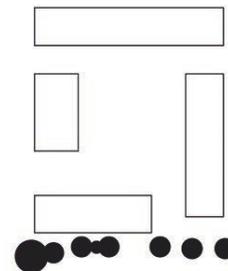


fig. 13 – Illustration de la ceinture végétale.

Les noues paysagères

Le long de la limite parcellaire Est, un système de gestion des eaux à ciel ouvert est proposé. Des noues paysagères, reliées entre elles, récoltent les eaux pluviales. Des arbres et arbustes adaptés au milieu semi-humide y sont plantés.



fig. 14 – Schéma des noues paysagères.

Le parc et la place de jeu

Le parc s'implante au cœur du projet. Le choix des essences s'oriente majoritairement sur des espèces indigènes. Des arbres remarquables comme les chênes sont favorisés. Entre eux, des ensembles d'arbres de tailles variables sont proposés. Le sol est semé d'un gazon fleuri dans les espaces communs. Une prairie fleurie s'étendra jusqu'au pied des bâtiments. Les chemins piétons sont réalisés en matière perméable. Au centre du parc, une place est aménagée afin de favoriser les rencontres. Elle accueille également des jeux pour les plus petits.



fig. 15 – Illustration de parc et de place

Phasage de mise en œuvre envisageable

Le site du PLQ N°30019 (Clair-Val Parc) accueillera, à l'issue de la densification du quartier à l'horizon 2020 un ensemble d'environ 160 logements, ainsi que des activités commerciales et sociales. Le calendrier de développement envisageable est le suivant :

Phase 1 - horizon 2016-2019 :

- environ 130 logements ;
- environ 800 m2 d'activités commerciales et d'activités ;

Phase 2 - horizon 2018-2020 :

- environ 30 logements supplémentaires ;
- environ 1770 m2 d'activités de la fondation Astural.

Ce phasage permet de répondre aux divers objectifs, tel que des logements supplémentaires ainsi que les enjeux liés au développement urbanistique et environnemental des parcelles et leurs abords directs pilotés par les autorités cantonales et communales de Thônex.

