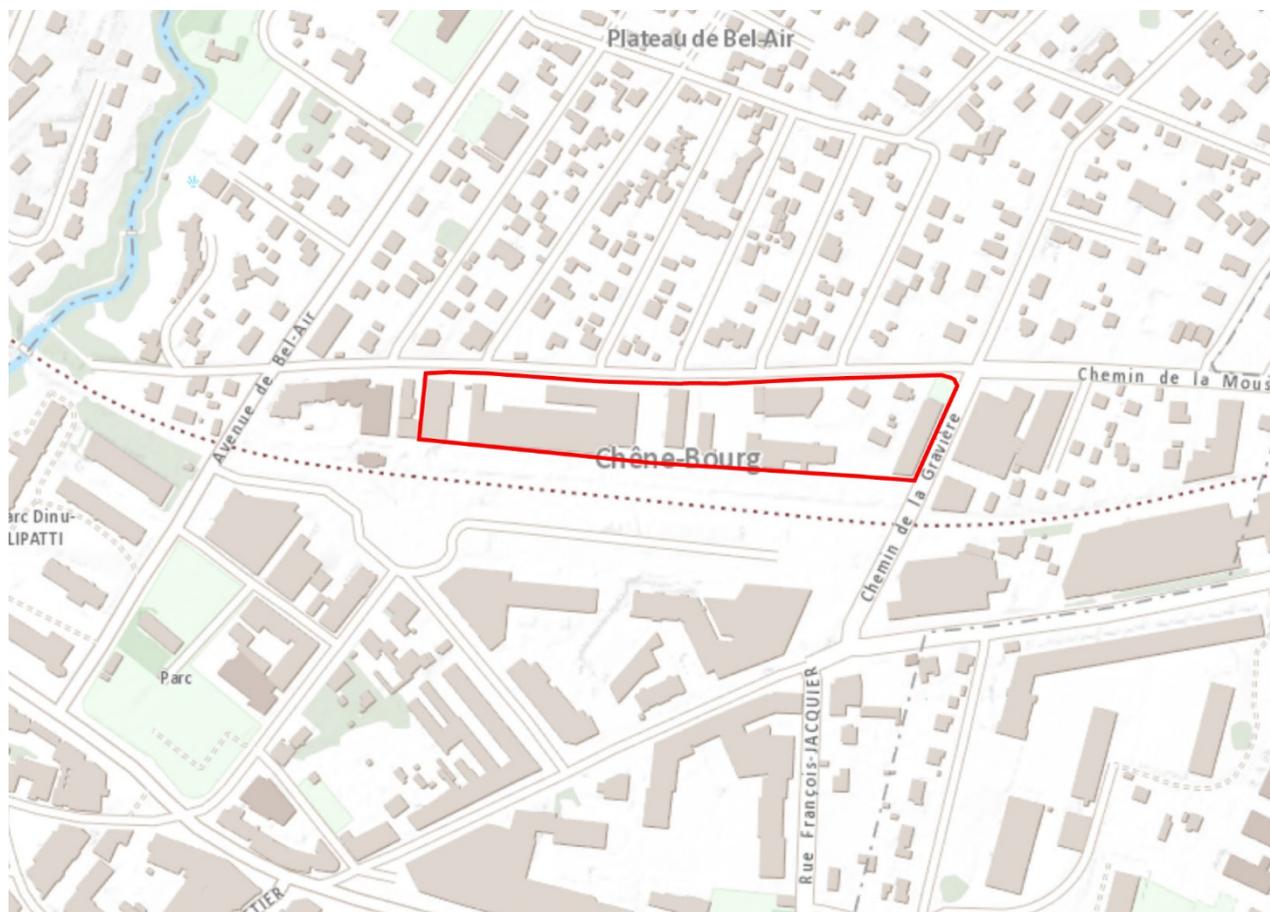


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30016 CHÊNE-BOURG CHEMIN DE LA MOUSSE



RAPPORT EXPLICATIF

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 21 DÉCEMBRE 2022

NOVEMBRE 2022

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	2
2. Contexte	3
2.1 Description succincte	3
2.2 Planifications directrices	4
3. Présentation des études préalables	11
3.1 La chronologie des études.....	11
3.2 Le diagnostic.....	13
3.3 Les enjeux.....	15
3.4 Les scénarios de développement.....	15
4. Projet	18
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	18
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	33
5. Processus décisionnel	57
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	57
5.2 La concertation	58

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30016 se situe entre le chemin de la Mousse, le chemin de la Gravière et la halte Léman Express de Chêne-Bourg sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg.

Le dossier du PLQ N° 30016 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et de coupes schématiques ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **le rapport explicatif** est un document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'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.

Le dossier de PLQ est accompagné de pièces règlementaires, comme le CET (concept énergétique territorial) et le schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux. Ces documents sont également opposables aux tiers.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte



Ortophoto-source geoadmin

Le périmètre concerné est délimité au nord par un quartier de villas classé en zone de développement 4B, qui s'inscrit à une échelle plus large dans le Plateau de Bel-Air. Au sud et à l'ouest, il est délimité par le périmètre de la halte du Léman Express de Chêne-Bourg, classé en zone 2 et régit par le PLQ N° 29683 adopté par le Conseil d'Etat le 26 juin 2013. A l'est, le chemin de la Gravière forme la limite avec la zone industrielle et artisanale de Chêne-Bourg.

Le périmètre, d'une superficie totale de 17'736 m² est composé des parcelles n^{os} 3124, 3238, 3301, 3429, 3463, 3485, 3486, 3849, 3906, 4070, 4071, 4368.

Les parcelles concernées par le présent PLQ sont actuellement en zone de développement 3 et sont en majorité aux mains de propriétaires privés. Leur occupation est principalement à caractère industriel avec quelques habitations individuelles et un immeuble de logements locatifs.

Les parcelles n^{os} 4070 et 4071, propriétés de la commune de Chêne-Bourg comprennent déjà un immeuble d'activités.

La topographie du site est plate de manière générale. La plus grande variation de niveau est de 1.3 mètres sur les 350 mètres longeant le chemin de la Mousse.



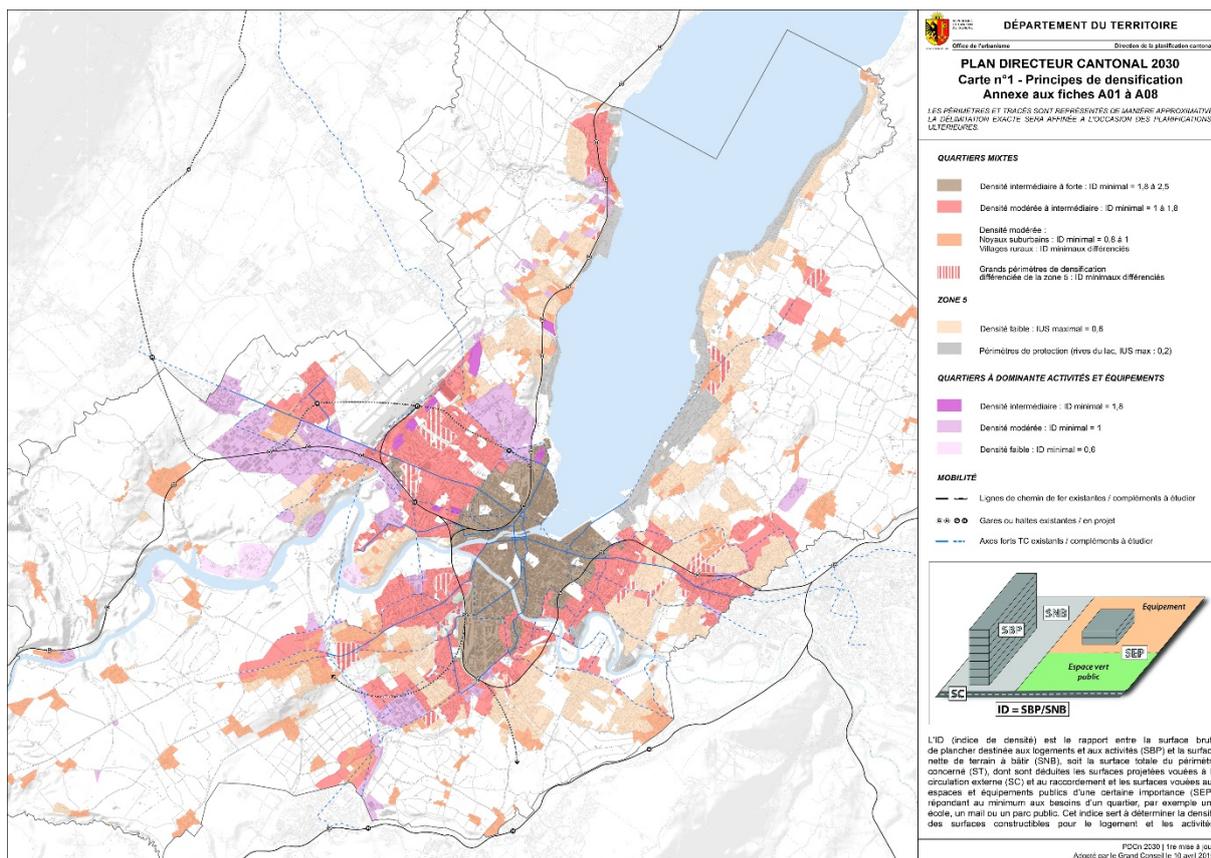
Localisation-source SITG

2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le présent PLQ est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dont la première mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée le 18 janvier 2021 par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 dans sa 1^{ère} mise à jour répertorie le périmètre en tant qu'objet d'un renouvellement urbain mixte et renvoie à la fiche A01, intitulée « Intensifier le renouvellement urbain », dont l'objectif est de « promouvoir la densification et l'extension du centre urbain dense », avec notamment une requalification et une densification de sites industriels ou ferroviaires centraux, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol et la réalisation de quartiers à forte densité dans des secteurs très bien desservis par les transports publics.

La carte n° 1 des principes de densification, annexée aux fiches A01 à A08 prévoit pour ce périmètre une densité modérée à intermédiaire, avec un indice de densité (ID) minimal de 1 à 1.8, conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD), qui prévoit un ID minimal de 1.8 en zone de développement 3.



Carte n°1 - Plan directeur cantonal 2030 – 1^{ère} mise à jour - source Etat de Genève

Selon la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, le périmètre fait également partie du Grand Projet (GP) Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries, traité par la fiche P06 du PDCn 2030 dans sa 1^{ère} mise à jour. L'un des objectifs de cette fiche est d'assurer le développement cohérent des secteurs de la gare de Chêne-Bourg, du chemin de la Mousse et du village de Chêne-Bougeries, en offrant notamment un programme mixte ayant une capacité élevée en logements.

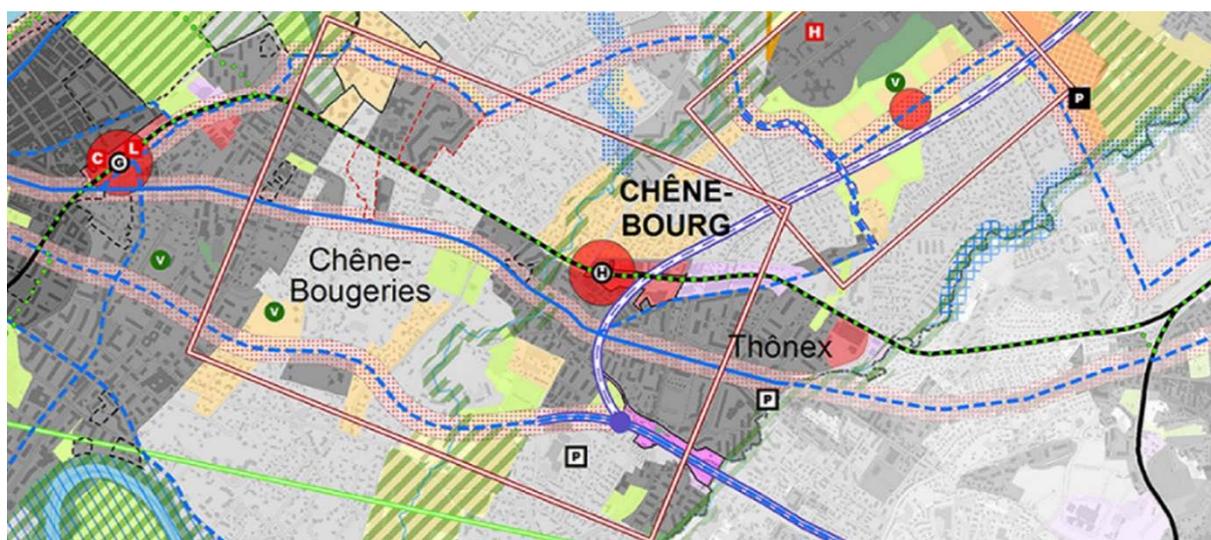
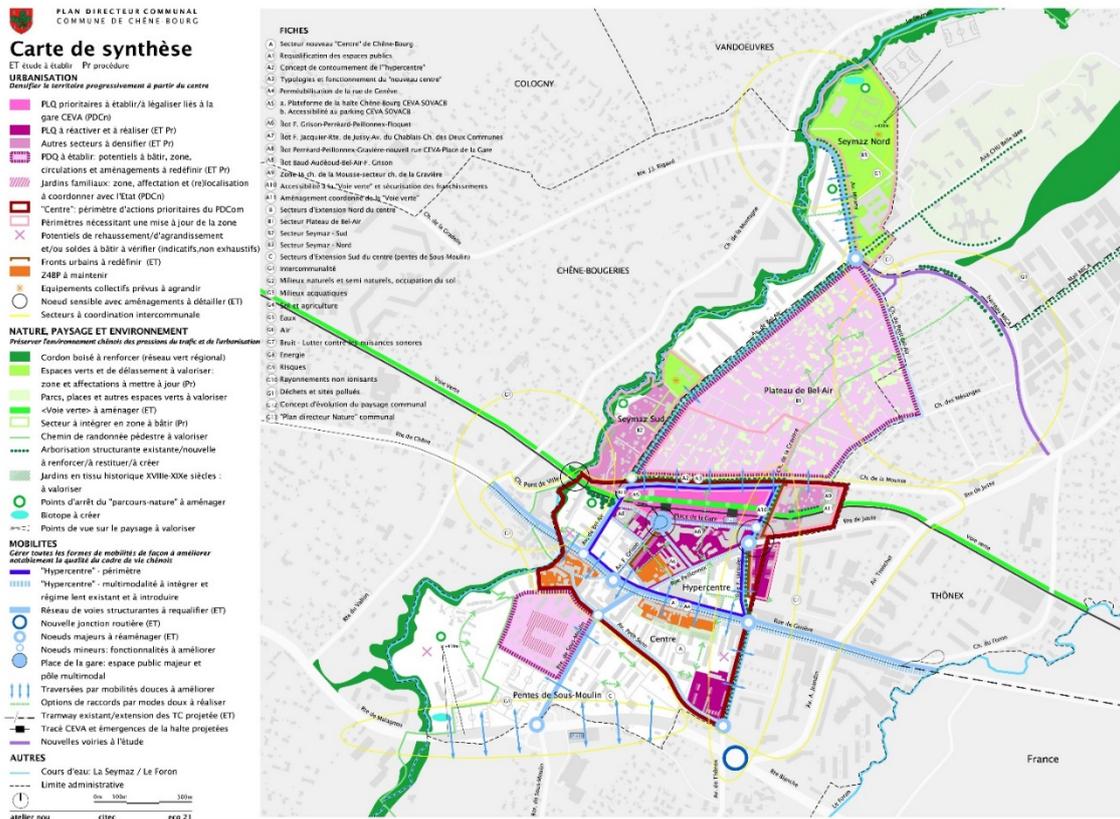


Image de couverture de la fiche P06 - Plan directeur cantonal 2030 – 1^{ère} mise à jour – source Etat de Genève

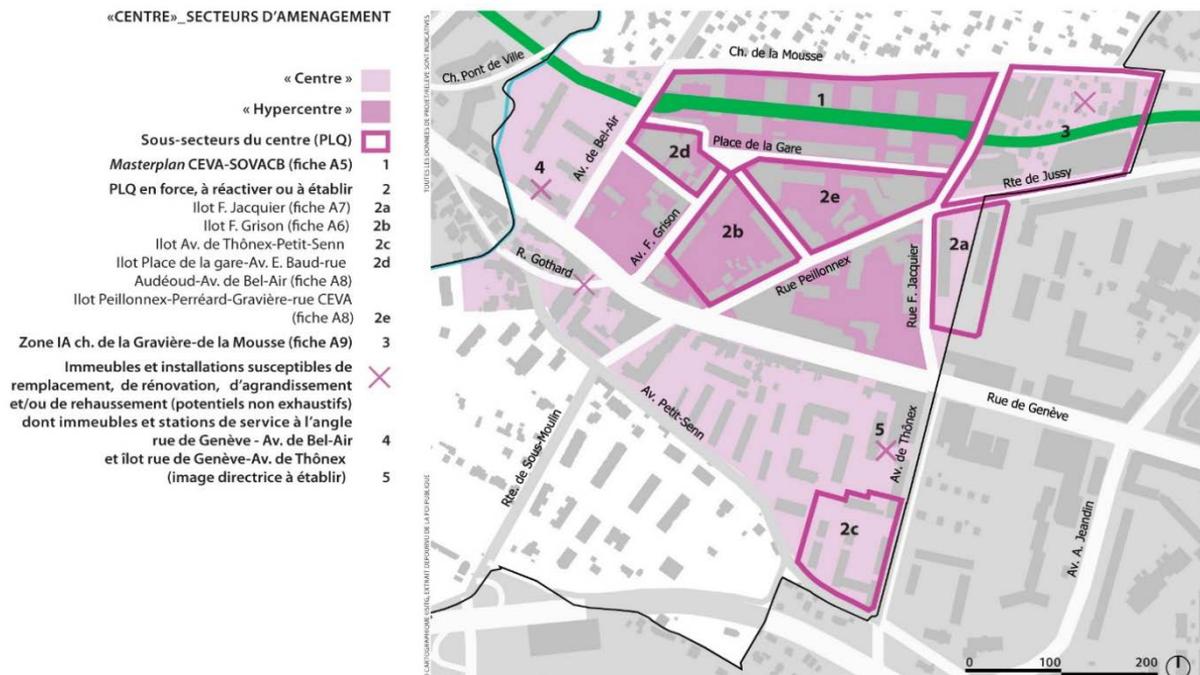
2.2.2 Planification communale

Le PLQ est conforme au Plan directeur communal (PDCoM) de Chêne-Bourg adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mars 2011, qui identifie le nouveau « centre » de Chêne-Bourg, dont fait partie le périmètre du présent PLQ comme un secteur où des PLQ prioritaires sont à établir, liés à la gare du Léman Express.



Plan directeur communal de Chêne-Bourg, carte de synthèse

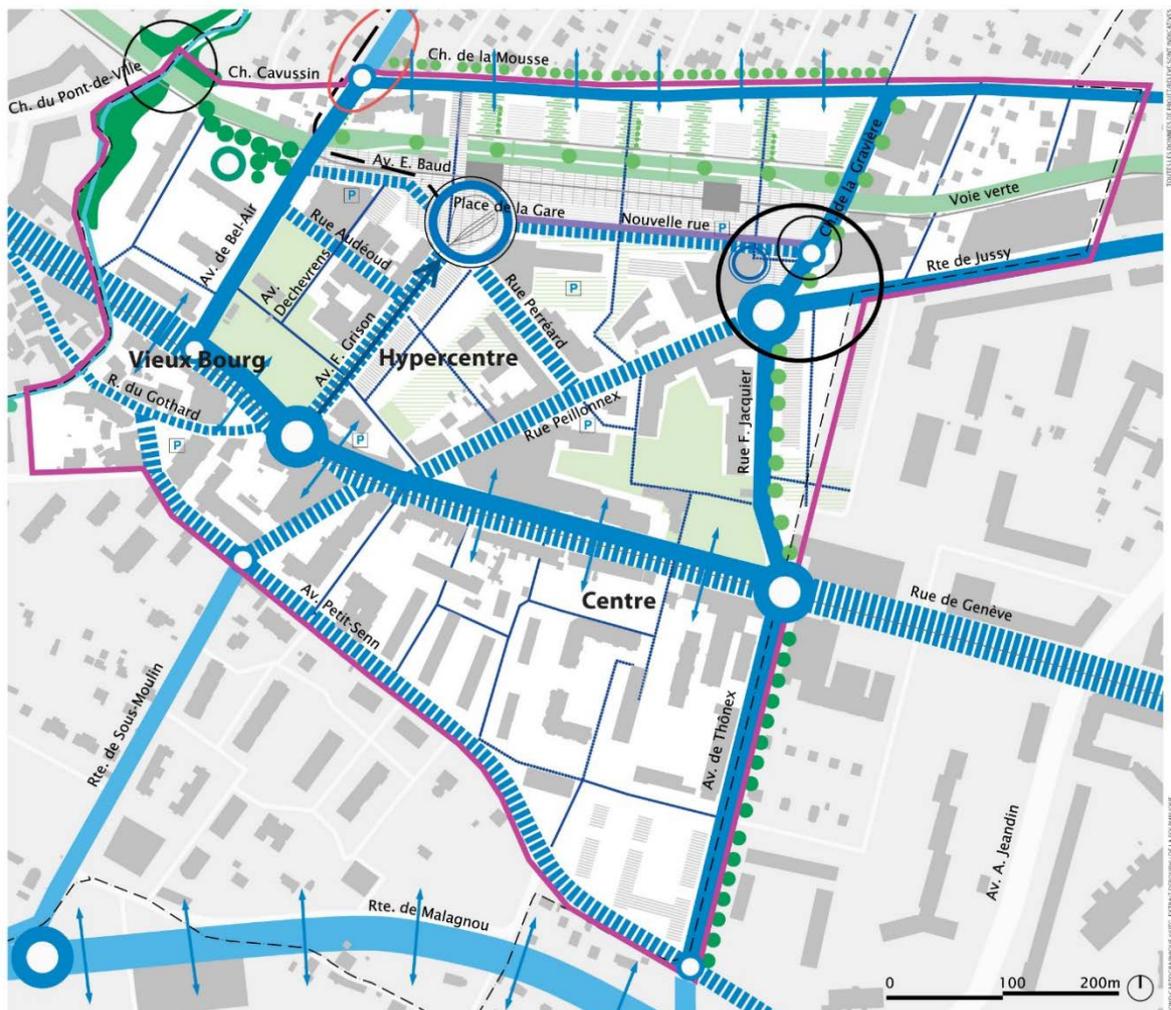
Le Concept directeur pour l'urbanisation du PDCoM prévoit de privilégier la densification du bâti à proximité de la nouvelle centralité de la Gare du Léman Express.



Extrait du Plan directeur communal de Chêne-Bourg, Fiche A

Pour cela, le PDCom prévoit la densification graduelle du nouveau « centre » de Chêne-Bourg tout en maintenant un équilibre entre les logements et les emplois sur la commune ; la création d'espaces verts conjointement à la densification, l'implantation de programmes activateurs de vie urbaine, culturels et institutionnels et le renforcement du maillage territorial de parcours de mobilité douce.

Le Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de la commune de Chêne-Bourg, intégré dans le PDCom, prévoit que le site soit un prolongement de l'axe nord-sud traversant la commune depuis l'avenue Petit-Senn jusqu'au chemin de la Mousse.



Extrait du Plan directeur communal de Chêne-Bourg, Fiche A1, Etude et requalification des espaces publics du centre et des axes structurants

2.2.3. Etudes et projets liés

- PLQ N° 29683 Gare de Chêne-Bourg

Au sein du périmètre du PLQ N° 29683 se situent, entre autres, la halte Léman Express de Chêne-Bourg, deux barres de logements d'un gabarit de R+7+A, une tour de 19 étages sur rez-de-chaussée et un parking. La gare de Chêne-Bourg sert d'arrêt pour le Léman Express qui relie la localité d'Annemasse avec le centre-ville de Genève jusqu'à la localité de Coppet (VD), en passant par Chêne-Bourg.



Extrait du Plan du PLQ N° 29'683 – Gare de Chêne-Bourg

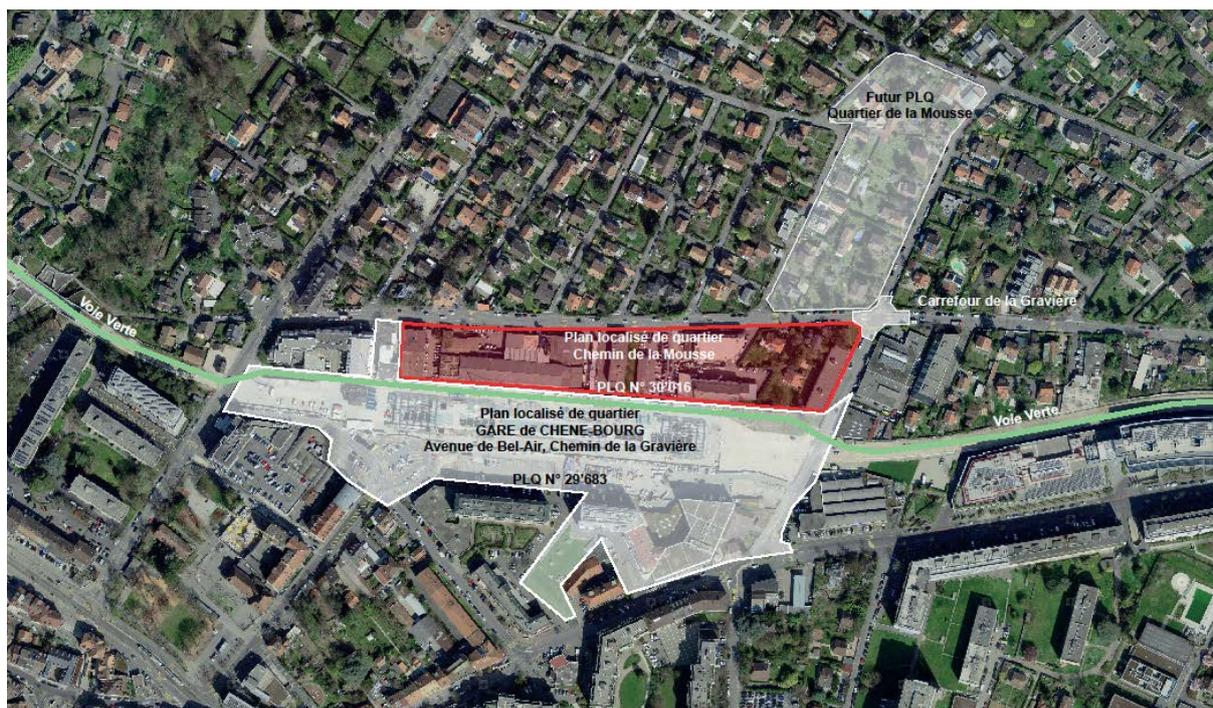
Le PLQ N° 29683 tient compte des axes de mobilités prévus par le PDCOM. Les amorces des passages mentionnées au-dessus de la noue au nord de son périmètre, préfigurent les relations urbaines qui sont à envisager dans le présent PLQ.

- Voie Verte d'agglomération

La voie verte d'agglomération constitue un futur itinéraire de mobilité douce d'une longueur de 22 kilomètres environ, reliant Annemasse à Saint-Genis-Pouilly. Son tracé passe par la halte du Léman Express de Chêne-Bourg et longe le périmètre du présent PLQ et préfigure des relations de mobilité douce, qui sont à envisager dans le projet. Le tronçon Annemasse-Gare des Eaux-Vives est d'ores et déjà en service.

- Futur PLQ chemin de la Gravière et avenue Vergys

Une étude est en cours au nord du périmètre du présent PLQ. Le secteur en question se situe en 4^{ème} zone de développement B, destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements.



Carte indiquant les projets liés au PLQ chemin de la Mousse – orthophoto geo admin

- Futur carrefour de la Gravière

Le carrefour de la Gravière fait actuellement l'objet d'une restructuration. Ce projet fait partie de l'adaptation des réseaux routiers du secteur. Le renforcement du réseau primaire du chemin de la Gravière permet, entre autres, de requalifier le chemin de la Mousse en réseau de quartier.

- Futur réaménagement du chemin de la Mousse

La commune de Chêne-Bourg envisage de réaménager le chemin de la Mousse. En effet, les aménagements de voiries actuelles (profil de rue, trottoirs, passages piétons...) devront être repris en fonction des nouveaux projets en cours. Le présent projet de PLQ anticipe cette requalification.

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Le PLQ N° 30016 est issu des travaux sur le GP Chêne-Bourg - Chêne-Bougeries, formalisés à travers la maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) et réalisés entre 2012 et 2014.

Pour rappel, le GP Chêne-Bourg - Chêne-Bougeries prévoit la réalisation de logements et d'activités, ainsi que des espaces publics, en lien avec l'arrivée du Léman Express, en service depuis fin 2019, et qui fait de la gare de Chêne-Bourg un pôle central des Trois-Chênes. Il s'étend environ sur 54 hectares.

Ces nouveaux développements s'insèrent au sein de quartiers dont le patrimoine bâti et naturel sera largement préservé et mis en valeur. Le développement urbain se fera ainsi avec une attention forte portée à la mobilité et aux exigences environnementales. Le potentiel identifié est de 1'000 nouveaux logements et 500 emplois environ d'ici 2030, 3'000 nouveaux logements et 1'000 emplois au-delà de 2030.

Dans le cadre du GP, trois périmètres ont été spécifiquement étudiés :

- **Centre-Bourg** (30 hectares), situé au cœur des communes de Chêne-Bougeries et Chêne-Bourg, au croisement de la Seymaz et de la voie verte du Léman Express.
- **Grange-Canal / Chevillarde** (18 hectares), localisé sur la limite ouest de la commune de Chêne-Bougeries, en voisinage direct avec le plateau de l'Ermitage.
- **La Paumière** (6 hectares), sur la commune de Chêne-Bougeries, au sud de la route de Malagnou et limitée à l'ouest par le chemin de la Paumière.

La MOEU du GP a été validée par le comité de pilotage (COFIL) le 15 janvier 2015 et formalisée au travers d'un plan guide.

Le périmètre du PLQ N° 30016 fait partie du Centre-Bourg et des études plus affinées ont été réalisées par une équipe pluridisciplinaire sous la conduite du bureau Tanari. L'objectif de cette étude était de fixer des orientations urbanistiques et des principes d'aménagements.

Le cahier des recommandations élaboré par l'équipe de mandataires sert de base au présent PLQ N° 30016.

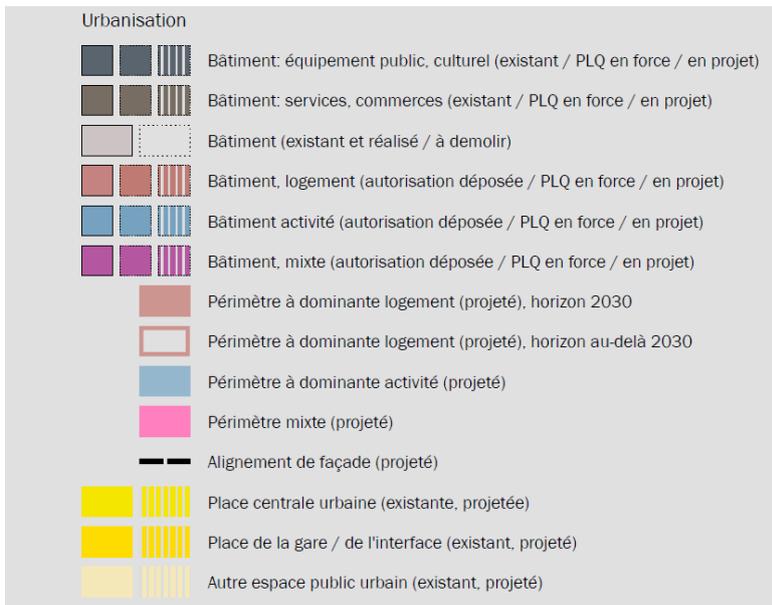
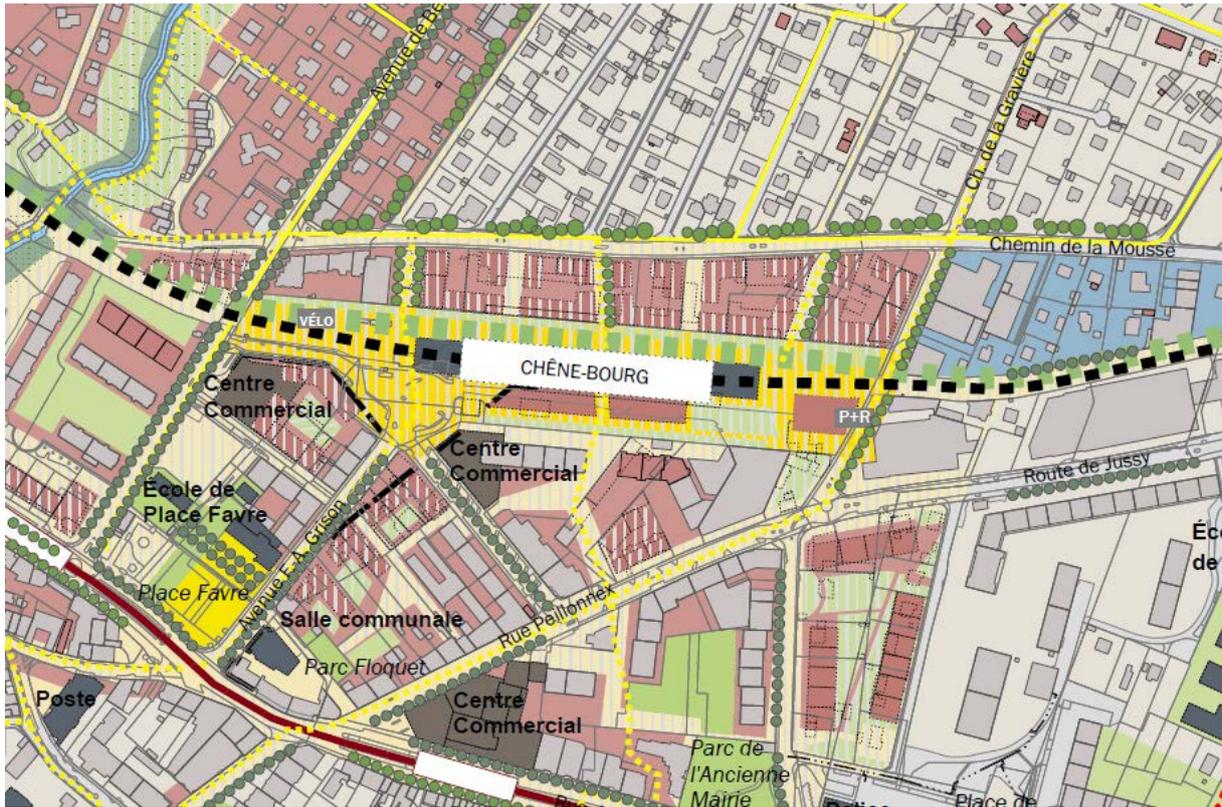


fig. 10 – Plan guide du GP Chêne-Bourg/Chêne-Bougeries- Secteur Centre-Bourg ((Version janvier 2015)

3.2 Le diagnostic

Urbanisme : Le quartier fait partie d'un environnement urbanisé qui recèle un certain nombre de dents creuses, des programmes en décalage avec les évolutions à venir et qui gagnera en qualité et en intensité avec la densification, à condition qu'elle soit réalisée en étroite articulation avec la qualification des espaces publics.

Foncier : Le secteur est occupé par plusieurs entreprises dont une partie des bâtiments est vétuste, deux immeubles locatifs, ainsi que des villas individuelles anciennes mais bien entretenues. Les profils des propriétaires concernés sont donc variés.

A l'Ouest du projet, hors périmètre du PLQ, il est prévu un passage public entre le chemin de la Mousse et l'entrée de la gare du Léman Express, sur les parcelles n° 4073, 4074 et 4075 propriétés de l'État de Genève sur lesquelles existent deux droits de superficie (DDP). Afin de garantir cet accès en mobilité douce du secteur nord de la commune à la gare, un des DDP grevant ces parcelles a été racheté par l'Etat et des démarches, visant à déplacer l'entreprise bénéficiaire du second DDP dans une zone industrielle à proximité sont en cours.

Trois entreprises du périmètre occupent des surfaces au sol importantes nécessaires au bon fonctionnement de leurs activités. La possibilité de convertir les parcelles sur lesquelles elles se trouvent en logement nécessite une attention particulière de la part de l'État, potentiellement soutenu par la fondation pour les terrains industriels (FTI), pour trouver une solution de relocalisation de leur outil de travail dans une zone industrielle. La problématique est également financière dans la mesure où les entreprises présentes sont locataires et n'ont donc aucun intérêt financier dans la valorisation du périmètre.

Une attention particulière doit avoir lieu sur la localisation fine des bâtiments dans le PLQ pour que la réalisation de chaque bâtiment puisse se faire en tenant compte des limites parcellaires, en particulier sur les parcelles occupées par des villas.

Mobilité : Le secteur connaît un bouleversement avec la réalisation de la halte du Léman Express de Chêne-Bourg ainsi qu'avec le passage de la voie verte. Il s'agit donc de saisir l'occasion de ce PLQ pour rendre leur lisibilité aux différents espaces publics qui vont se renouveler ou bien être créés.

Permettre aux usagers de parcourir ce quartier avec davantage de facilité passe par plusieurs points d'aménagement, comme la perméabilisation des espaces ainsi qu'une desserte efficace en transports publics.

En premier lieu, il convient d'optimiser le positionnement des différents arrêts de transport en commun, et ainsi de rendre plus lisibles les connexions entre ces points d'accès au quartier et à la halte du Léman Express. Les flux piétons devraient être guidés de la manière la plus naturelle possible, le jalonnement ne devant intervenir qu'en appoint.

Optimiser les emplacements des points d'accès aux espaces de la gare doit être accompagné d'une réflexion sur la qualification des ambiances traversées. Moduler les ambiances des rues, venelles et artères connectées au quartier contribuera à une meilleure compréhension et lisibilité de ces espaces.

Nature : Actuellement, l'arborisation du quartier de la Mousse est très faible en raison des activités artisanales présentes. Les parkings, hangars, dépôts ou bureaux laissent, en effet,

peu de place aux espaces verts. L'arborisation se concentre essentiellement dans les jardins de deux villas situées à l'extrémité Est du périmètre (parcelles n^{os} 3124 et 4368).

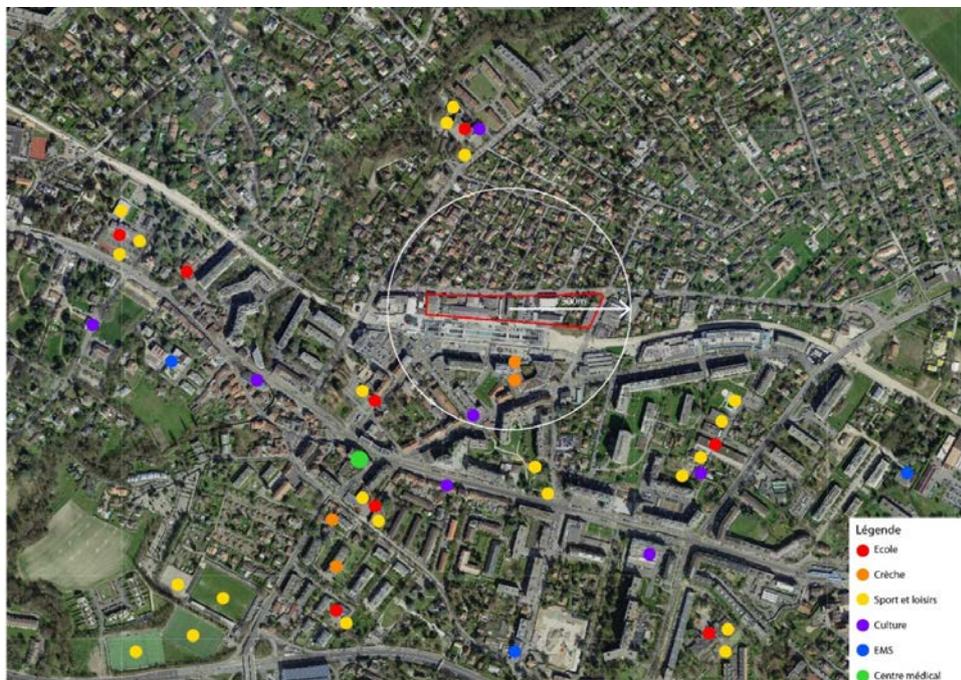
La mise à jour de l'inventaire cantonal des arbres (ICA) réalisée en juin 2014 a permis de connaître précisément les essences, la taille et l'état sanitaire des arbres. Ce relevé a mis en évidence la présence d'essences indésirables (robiniers, ailantes), d'alignements d'érables planes et sycomores de petite taille, de quelques arbres fruitiers et ornementaux de petite taille et de quelques beaux sujets (tilleul, pin noir, épicéas).

Par rapport à la situation actuelle (zone artisanale), le futur quartier apportera une plus-value sur le plan nature et biodiversité.

L'objectif étant de faire un projet favorable à la nature en ville. En effet, l'aménagement paysager de la noue, la création de jardins accueillant un certain nombre d'arbres en pleine terre, des rues végétalisées pour partie, la création de toitures végétalisées de manière extensive auront un impact positif sur la nature en ville (flore, invertébrés, avifaune, petite faune). Le réseau écologique sera renforcé entre le quartier du Peigne et le quartier de la Mousse (création de liaisons) et au niveau de la voie verte.

Afin de promouvoir la biodiversité, il est primordial de privilégier les essences indigènes et d'appliquer les principes de l'entretien différencié: « entretenir autant que nécessaire, et aussi peu que possible ».

Des synergies sont recherchées afin que les choix d'aménagement remplissent plusieurs objectifs environnementaux.



Contexte et équipements de proximité au PLQ chemin de la Mousse

Equipements de proximité

Le périmètre se situe dans un contexte bien desservi en termes d'équipements et de

transports. De ce fait, l'implantation des nouveaux logements et des activités bénéficiera d'une bonne variété de services à proximité.

3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier de logements de qualité en lien avec le reste de la commune et de la ville. Les différents scénarios présentés par la suite ont été développés selon une logique se basant essentiellement sur le cahier des recommandations établi dans le cadre du GP Chêne-Bourg-Chêne-Bougeries :

- Des gabarits allant jusqu'à R+3 du côté du chemin de la Mousse
- Un secteur de transition avec une perméabilité nord / sud à créer
- Des gabarits pouvant monter jusqu'à R+5 du côté de la gare du Léman Express
- Une densité d'environ 2 (IUS = 2)
- Une prise en compte de l'ensoleillement (orientation nord-sud du périmètre)
- La position des deux liaisons passant au-dessus de la noue végétalisée
- Une arborisation à augmenter et à structurer de manière qualitative
- Un quartier de transition entre la morphologie de bas gabarits au nord et de gabarits urbains au sud

3.4 Les scénarios de développement

Ce chapitre fait l'état des pistes qui ont été explorées durant le processus d'élaboration du PLQ.

- Barres

Cette première variante est composée de 7 barres disposées parallèlement les unes aux autres. Les distances entre elles varient pour libérer deux types d'espaces différents : une rue piétonne ou un jardin. La disposition nord-sud des barres permet une orientation optimale pour les logements.

Cependant, la disposition des bâtiments ne permet pas de générer une grande variété d'espaces libres, ils sont tous passablement équivalents entre eux.



Plan variante barres

- Plots

Cette variante est composée d'une série de plots désalignés. Ils sont disposés de manière à articuler des espaces aux formes et dimensions variées. La forme urbaine s'adapte bien au contexte environnant et opère une couture sensible entre le quartier des villas et celui de la gare du Léman Express. La mise en œuvre s'avère cependant compliquée et les surfaces de façades trop importantes.



Plan variante plots

- Epi

Cette variante est constituée d'une série de petits plots agencés de manière alternée le long d'une épine centrale. Cette forme génère des typologies intéressantes et variées ayant de multiples vues et orientations. Cette morphologie augmente toutefois considérablement les surfaces des façades et la mise en œuvre semble complexe et onéreuse.



Plan variante épi

- « U »

Cette variante est constituée de quatre grands bâtiments : trois en « U » face au sud et un en « U » face à l'est. Cette disposition offre un ensoleillement idéal dans les jardins plein sud. Cependant les logements sont tous relativement équivalents entre eux, avec une vue sur le cœur d'îlot et l'autre sur la rue. En outre, le front côté chemin de la Mousse est trop fermé et continu. Cette variante offre peu de percées visuelles et d'accroches au chemin de la Mousse. La disposition des bâtiments ne génère que deux types d'espaces différents : le cœur d'îlot ou la rue piétonne.



Plan variante "U"

- Îlot ouvert

Cette variante vise à se rapprocher de la morphologie d'un îlot, tout en le fragmentant afin de générer des espaces libres plus variés et d'éviter des vis-à-vis trop importants. La combinaison de barres et de plots génère des typologies variées et des vues multiples pour les appartements. Cette variante a été retenue pour la suite de l'évolution du projet.



Plan variante îlot ouvert

Les axes de développement préconisés ont été les suivants :

- Une hiérarchisation des espaces libres du très public au plus privé
- Une clarification des morphologies
- La création d'un front varié le long du chemin de la Mousse

4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Le PLQ N° 30016 au chemin de la Mousse agit dans son contexte comme un quartier de transition entre la zone de villas du plateau de Bel-Air et le centre urbain de la commune de Chêne-Bourg. Comme un trait d'union, il doit faire le lien tout en affirmant une identité et un caractère qui lui sont propres, faisant face aux problématiques d'échelles que présente ce quartier contrasté en pleine mutation.

L'ambition de créer un pont entre le quartier des villas au Nord et celui de la gare du Léman Express est traitée à travers la morphologie urbaine du projet, ses affectations et le traitement des espaces publics adaptés.



Axonométrie situant le PLQ dans son contexte

4.1.1 Espaces libres : vides structurants

A travers la mise en place de différents types d'espaces, le projet permet une hiérarchisation du plus public au plus privatif. La relation au contexte, au chemin, au sol et au paysage permet de distinguer 4 types d'espaces :

- 1 : Rue piétonne
- 2 : Jardin des habitants
- 3 : Parvis de la Mousse

4 : Parc de la Mousse



Schéma des espaces libres

Les rues piétonnes (1) sont des éléments linéaires et traversants. Deux d'entre elles sont formées par les limites du périmètre, elles ne sont donc pas traitées dans ce projet mais participent à sa structuration. Elles relient le chemin de la Mousse et l'esplanade des Trois-Chênes. Des passages sous les bâtiments permettent aux riverains d'accéder aux jardins des habitants.

Les jardins des habitants (2) ont des formes moins affirmées et libres en continuité de la noue du Léman Express se prolongeant jusqu'en bordure du chemin de la Mousse. Majoritairement en pleine terre, ils forment un tapis recevant les bâtiments de logements et sont largement plantés. Ils sont accessibles depuis les passages situés dans les bâtiments et sont destinés aux habitants du quartier.

Les parvis de la Mousse (3) peuvent s'apparenter à des placettes aux dimensions plus réduites que les rues piétonnes et accessibles uniquement depuis le chemin de la Mousse.

Le Parc de la Mousse (4) est un espace vert entièrement en pleine terre à usage public.

4.1.2 Urbanisme

Le bâti s'organise autour de ces grands espaces libres selon une structure hiérarchique. La structure générale est organisée selon une alternance de bâtiments linéaires et de bâtiments « hybrides » (représentés comme des plots sur le plan) orientés perpendiculairement à la forme longitudinale du périmètre. Cette structure permet de différencier clairement trois « ensembles », délimités par les rues piétonnes (en rouge sur le schéma ci-dessous).

La position nord-sud des bâtiments longitudinaux est essentielle pour affirmer l'intégration du projet dans son contexte. En effet, les vides générés, rues piétonnes, entre ces bâtiments

assurent la transition et créent une connexion entre le secteur de villas du plateau de Bel-Air et le centre urbain de la commune de Chêne-Bourg.

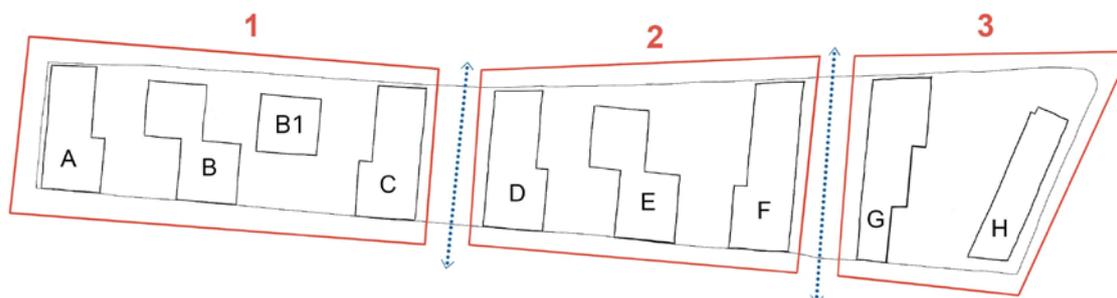


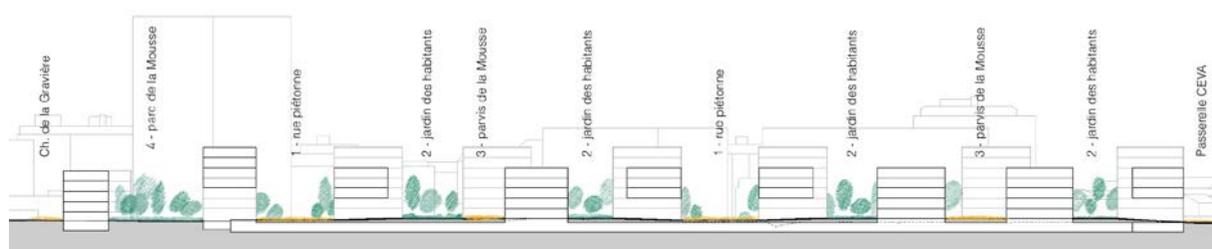
Schéma de structure du projet

Les trois grands ensembles sont organisés selon la logique suivante :

Le premier objectif est de garantir une grande variété d'orientation solaire : les jardins des habitants et le parc de la Mousse sont pensés à cet effet comme des prolongements de la noue plantée du Léman Express.

Côté chemin de la Mousse, le morcellement du front bâti crée une analogie formelle avec les villas situées de l'autre côté de la rue : les pignons des bâtiments bordent les rues piétonnes, espaces majoritairement minéraux à usage public, et marquent leurs entrées au Nord; l'association des jardins des habitants et des parvis forme un front vert, les bâtiments y sont implantés en retrait du chemin de la Mousse, renforçant le caractère privatif de ces parties.

On distingue alors une alternance de vides tantôt végétalisés tantôt minéraux qu'articulent les bâtiments au bénéfice des affectations différenciées.



Coup longitudinale à travers le périmètre illustrant les relations visuelles depuis le Chemin de la Mousse.

Le long du chemin de la Mousse, les espaces de rencontre entre riverains et habitants mettent en relation le nouveau quartier avec le quartier du chemin de la Mousse qui se prolonge jusqu'au centre-ville à travers les rues piétonnes.

Le front sud du périmètre est caractérisé par une position en « belvédère » au-dessus de la noue du Léman Express et des grands espaces publics de la halte. Les aménagements de la noue sont prolongés par la création des jardins des habitants majoritairement en pleine terre et participant à l'infiltration et la biodiversité du site.

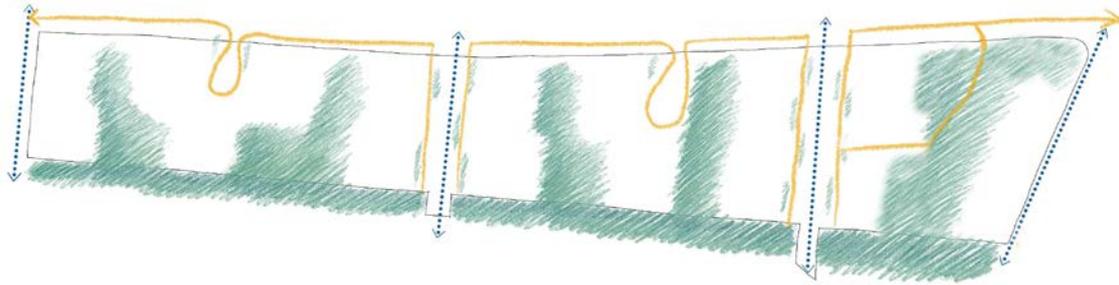


Schéma de relation paysagère au contexte

Les trois ensembles

L'ensemble 1, à l'ouest du périmètre est formé de deux bâtiments linéaires perpendiculaires à la rue piétonne qu'ils bordent (A et C) et de bâtiments « hybrides » au centre (bâtiments B et B1). Les deux bâtiments linéaires (A et C) encadrent et définissent l'espace à usage public de manière structurante. Les immeubles B et B1 sont implantés au centre afin de libérer des espaces de jardin pour les habitants. Ils sont articulés autour d'un des parvis de la Mousse (espace majoritairement minéral par lequel on accède aux logements) et les jardins des habitants (espaces plantés privés).

L'ensemble 2, au centre du périmètre est composé de deux bâtiments linéaires perpendiculaires à la rue piétonne qu'ils bordent (D et F) et d'un bâtiment « hybride » (E) suivant la même logique que l'ensemble 1 adaptée à la morphologie plus profonde de cette partie du périmètre.

L'ensemble 3, à l'est est composé uniquement de deux bâtiments linéaires. Le premier bâtiment (G) est implanté de manière à dégager un grand espace imaginé comme un parc à caractère public entre lui et le bâtiment H. La forme en « escalier » du bâtiment G découle de la volonté de maintenir le tilleul de la parcelle n° 4368.

4.1.3 Morphologie

Structure et alignements



Schéma des alignements et relations au contexte urbain

Le bâtiment A définit et structure le passage donnant sur la place de la Gare, avec notamment un angle construit. De ce fait, un front continu est attendu sur toute la profondeur du périmètre. Côté jardin, l'alignement est libre. Cet alignement s'appuie sur l'entrée de la halte du Léman Express depuis la place de la Gare.

Les bâtiments B et B1 s'articulent sous la forme de bâtiments « hybrides », représentés sur le plan du PLQ comme trois plots posés dans le jardin, encadrant un espace majoritairement minéral (parvis) desservant les entrées aux logements. Le front bâti morcelé depuis le chemin de la Mousse est nécessaire pour marquer le caractère résidentiel. L'espace minéral créé devra être à l'échelle du chemin de la Mousse : avec des proportions réduites, calme et résidentiel.

Le bâtiment C s'aligne à la barre de logements située sur l'esplanade de la gare du Léman Express, avec un angle construit. Ainsi, un front continu est attendu sur toute la profondeur du périmètre. Côté jardin, l'alignement est libre. Cet alignement s'appuie sur le passage du cheminement piéton programmé par la commune de Chêne-Bourg reliant le centre-ville au chemin de la Mousse via le passage entre les barres de logement prévues par le PLQ N° 29683 Gare de Chêne-Bourg.

En ce qui concerne le bâtiment D, de manière analogue au bâtiment C, le PLQ prévoit un angle construit afin de garantir un espacement des façades propice à l'aménagement de la rue piétonne. Un front continu est attendu sur toute la profondeur du périmètre côté rue ; côté jardin, l'alignement est libre.

Le bâtiment E s'articule de manière semblable au bâtiment B et est formé de deux plots décalés de tailles différentes, accolés mais formant un tout.

En ce qui concerne le bâtiment F, le PLQ, de manière analogue au bâtiment A, C et D, prévoit un angle construit afin de garantir un espacement des façades propice à

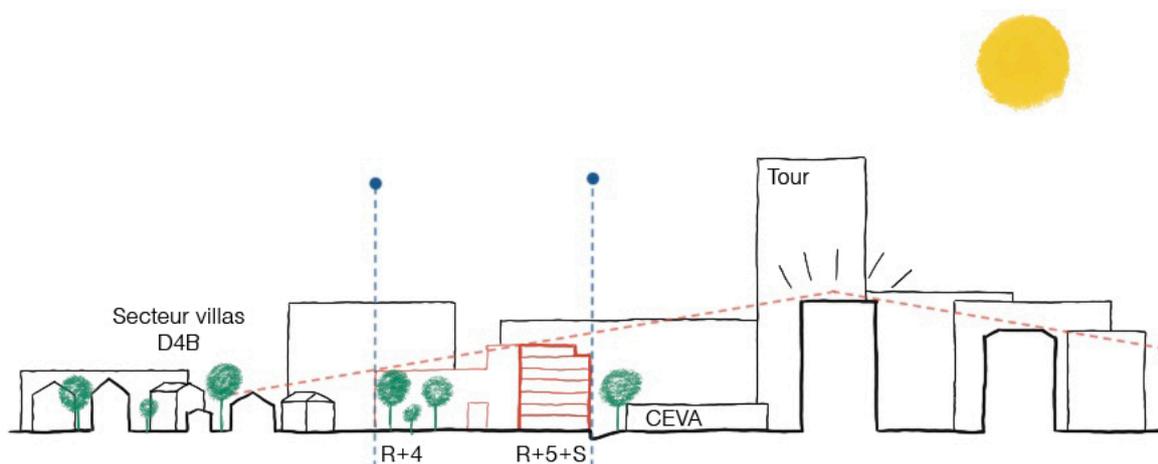
l'aménagement de la rue piétonne. Un front continu est attendu sur toute la profondeur du périmètre côté rue ; côté jardin, l'alignement est libre.

Le bâtiment G est traité de manière analogue aux bâtiments A, C, D et F. Le PLQ prévoit un angle construit afin de garantir un espacement des façades propice à l'aménagement de la rue piétonne. Un front continu est attendu sur toute la profondeur du périmètre côté rue. Côté jardin, l'alignement est libre. La position des angles construits des bâtiments F et G permet de garder la vue depuis la rue sur l'angle de la Tour Opale sise sur la parcelle n° 4612, bâtiment marquant un seuil dans le caractère urbain du secteur.

Le bâtiment H reprend l'implantation de l'actuel bâtiment sise sur les parcelles n°s 4070 et 4071. Par un front continu le long du chemin de la Gravière, il permet de garder le principe posé par le bâtiment actuel et de marquer la limite du nouveau quartier.

4.1.4 Gabarits en relation avec le contexte environnant

Le PLQ N° 30016 chemin de la Mousse agit dans son contexte comme un quartier de transition entre le secteur de villas du plateau de Bel-Air (sis en zone de développement 4B) et le centre urbain de la commune de Chêne-Bourg.



Coupe schématique de gabarits

Le front du côté de la noue et de la gare du Léman Express se veut bien défini et formellement homogène. Il fait écho au contexte du centre urbain de la commune. Les bâtiments ont un gabarit maximal de R+5+S (S étant une superstructure habitable).

En contraste avec ce traitement régulier de la façade sud du périmètre, le front côté chemin de la Mousse se veut, en retrait, plus varié et morcelé. Afin de répondre au mieux au vis-à-vis des villas, le choix d'introduire ici des aires d'implantation désalignées assure une morphologie adaptée au programme urbain. Ceci a pour but de limiter la lecture d'un front urbain continu et d'apporter des porosités visuelles et d'entrée de lumière côté villas. Le gabarit maximal est de R+4. Seuls les pignons des bâtiments bordant les rues piétonnes se rapprochent de la limite Nord du périmètre. Les bâtiments « hybrides » sont systématiquement en retrait du chemin de la Mousse.

4.1.5 Mobilité

Le PLQ offre au quartier de nouvelles perméabilités et une mise en relation de celui-ci en amont du chemin de la Mousse avec les espaces de la gare et le centre-ville. La perméabilité de la mobilité douce à travers le futur quartier de la Mousse s'organise par deux rues piétonnes (espaces majoritairement minéraux) reliant l'esplanade de la gare du Léman Express (esplanade des Trois-Chênes) au chemin de la Mousse. Celles-ci s'ajoutent aux passages existants ou planifiés bordant les fronts est et ouest du périmètre.

Cette perméabilité entre le chemin de la Mousse et l'esplanade de la gare du Léman Express sera assurée par des liaisons passant au-dessus de la noue végétalisée.



Schéma de mise en relation des rues et des espaces publics.

La voie verte d'agglomération longe toute la partie sud du périmètre et assure une liaison directe avec le centre-ville de Genève. L'implantation des rues piétonnes permet de relier le quartier de villas à cet axe important de mobilité douce.

L'entièreté du futur quartier de la Mousse est uniquement praticable par des modes doux. Seuls les piétons et vélos sont autorisés à y circuler. Le trafic individuel motorisé, quant à lui utilise le réseau existant du chemin de la Mousse (classifié en réseau de quartier structurant). La commune projette de requalifier cet axe en zone 30.

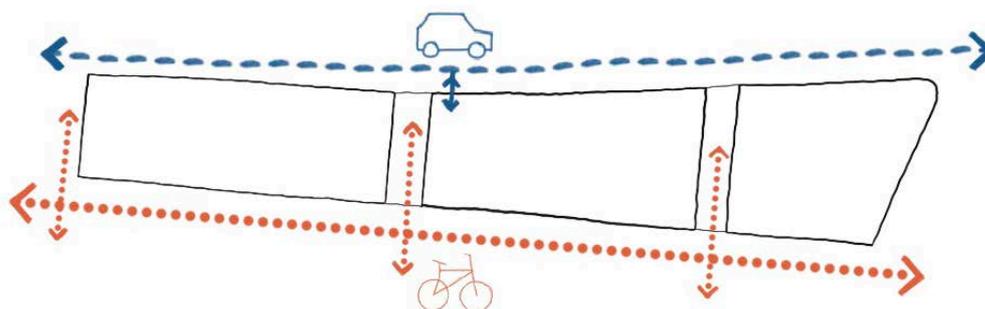
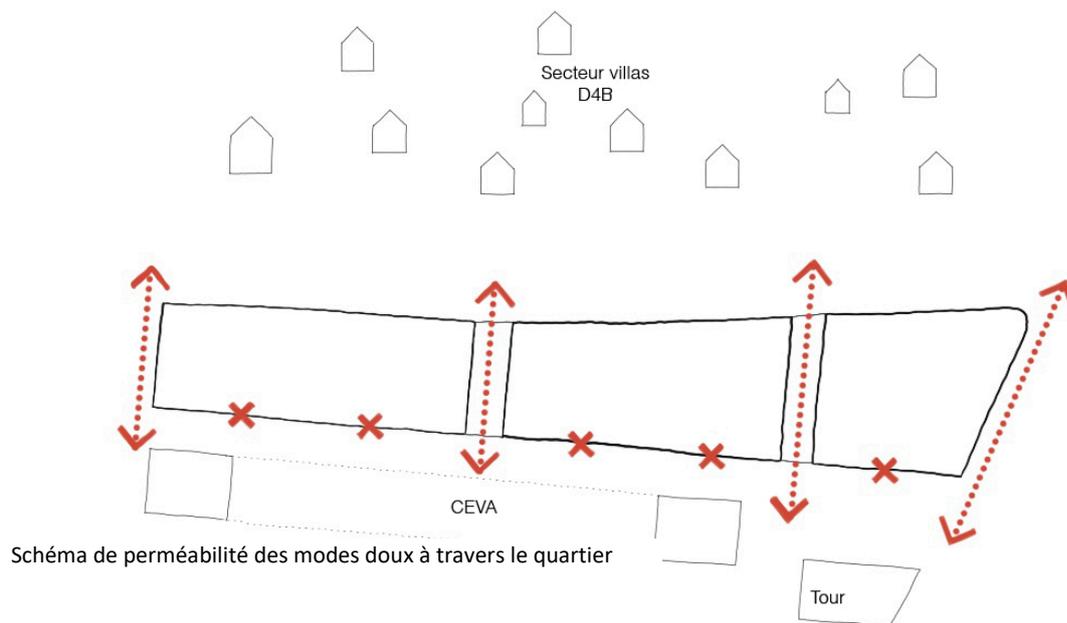


Schéma de circulation transports motorisés et modes doux

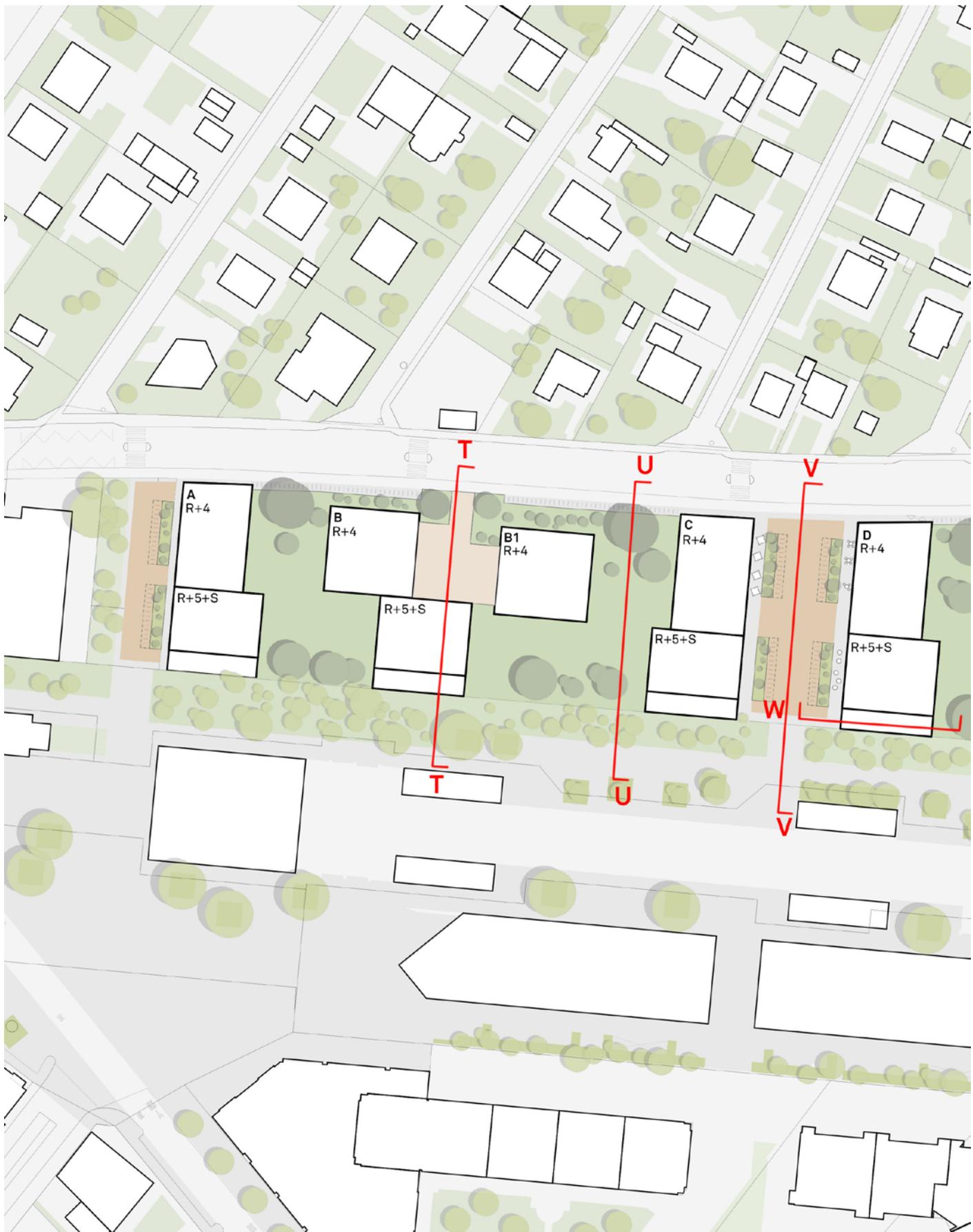
Un parking pour les logements et les activités est prévu en sous-sol, sous l'assiette des bâtiments et des espaces majoritairement minéraux essentiellement. Celui-ci se structure en forme de peigne afin de libérer un maximum de pleine terre dans les jardins du côté de la noue et du chemin de la Mousse. Les accès au parking se font par l'intermédiaire au final d'une seule rampe située au centre du périmètre du côté du chemin de la Mousse.

Les accès en transports publics sont assurés par la proximité avec la halte du Léman Express située au sud du périmètre. Le Léman Express relie en effet la localité d'Annemasse avec le centre-ville de Genève jusqu'à la localité de Coppet (VD), en passant par Chêne-Bourg. La liaison ferroviaire est complétée par le réseau de bus et de tram. A plus ou moins long terme, un arrêt de bus situé en entrée de quartier à l'est du chemin de la Mousse, viendra compléter le dispositif.



Dans les rues piétonnes, vélos et piétons circulent dans un même espace, la circulation est donc mixte. Des aménagements et mobiliers urbains seront à prévoir afin de limiter la vitesse de circulation des vélos et favoriser la cohabitation avec les piétons. Des stationnements pour vélos seront réalisés sur ces rues piétonnes, autant pour les habitants des immeubles environnants, que pour les utilisateurs des commerces.

Sur les parvis de la Mousse, l'accès est principalement piéton, mais est autorisé aux vélos pour entrer et sortir des immeubles.



Plan illustratif du PLQ, indicatif à ce stade



4.1.6 Affectations et programme

L'affectation principale du PLQ est le logement, correspondant à environ 83% des SBP totales. Des surfaces d'activités tertiaires essentiellement seront implantées dans la partie est du site proche du chemin de la Gravière (bâtiment H) ainsi qu'aux rez-de-chaussée des bâtiments (A, C, D, F et G). Des surfaces commerciales seront implantées au rez-de-chaussée des bâtiments bordant les rues piétonnes (C, D, F et G). A cela s'ajoutent des activités communautaires contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique) dans le bâtiment G.

Le présent PLQ permet de réaliser :

- 29'470 m² de SBP de logements, soit environ 290 logements (en bleu sur le plan ci-dessous).
- 3'040 m² de SBP d'activités tertiaires (en orange sur le plan ci-dessous).
- 1'170 m² de SBP de commerces de proximité (en orange-rouge sur le plan ci-dessous).
- 200 m² d'activités communautaires contribuant à la vie de quartier (en jaune sur le plan ci-dessous).

En sus, il y a 1792 m² de SBP existantes localisées dans le bâtiment H et destinées à des activités (administratives et artisanales).

Le plan des rez-de-chaussée (pages suivantes 31 et 32) illustre les affectations en lien avec les espaces libres du projet. Les commerces et les activités communautaires contribuant à la vie de quartier (non lucratives ou à faible plus-value économique) sont implantés le long des rues piétonnes pour en assurer l'animation. Les logements, quant à eux se situent en relation directe avec les jardins dans une atmosphère plus calme et privative.

Les étages supérieurs, à l'exception du bâtiment H, sont affectés au logement.

Activités (orange et orange-rouge sur le plan ci-dessous) : Le bâtiment H accueillera les activités tertiaires présentes et nouvelles dans le quartier. Les nouvelles activités seront localisées dans les deux derniers étages du bâtiment H ainsi que dans les rez-de-chaussée des bâtiments A, C, D F et G. Les activités de type commerces de proximité (à définir ultérieurement) seront toutes localisées au rez-de-chaussée des bâtiments A, C, D, F et G. Ceci dans le but d'animer les rues piétonnes et de leur donner un caractère public.

Activités communautaires contribuant à la vie de quartier, non lucratives ou à faible plus-value économique (jaune sur le plan ci-dessous) : Dans le rez-de-chaussée du bâtiment G, il sera possible d'implanter des activités communautaires contribuant à la vie de quartier, non lucratives ou à faible plus-value économique. Elles permettront de créer des espaces propices aux relations de voisinage à l'échelle plus large que le périmètre et de créer un type d'espace de vie de quartier complémentaire aux activités et aux logements. Ces surfaces pourraient s'apparenter à des locaux communs/salle polyvalente. La gestion de l'activité sera à la charge des habitants. La charge financière reposera entièrement sur les propriétaires et/ou les habitants.

Logements (bleu sur le plan ci-dessous) : ils constituent l'affectation principale du PLQ. Dans les étages, les typologies seront majoritairement traversantes ou double orientées. Les appartements mono-orientés donneront directement sur des voies accessibles aux véhicules de secours. Dans les bâtiments linéaires (C, D et F), les logements situés au rez-de-chaussée seront à privilégier sur les jardins et le long de la noue. Les logements au rez-de-chaussée seront de plain-pied avec les jardins. Dans les bâtiments (B, B1 et E), les appartements situés au rez-de-chaussée pourront être surélevés de 1 mètre par rapport au niveau de la rue, ce qui génèrera une mise à distance et plus de privacité pour les habitants.



Plan de faisabilité typologique des étages types



Plan intentionnel d'affectation du rez-de-chaussée



4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Généralités

Les espaces libres devront faire l'objet d'une étude plus approfondie.

Les noms utilisés dans le rapport explicatif pour les espaces publics renvoient au caractère propre de ce périmètre et devront faire l'objet d'une dénomination définitive.

4.2.2 Le bâti

Angles construits

Les angles construits visent à marquer les alignements avec les bâtiments environnants et à assurer un espace généreux pour les rues piétonnes. Ces angles construits marquent les « entrées » dans le périmètre depuis le côté de l'esplanade de la gare du Léman Express. Dans ces angles, les bâtiments doivent faire toute la hauteur indiquée sur le plan.



Schéma des alignements aux structures marquantes

Aires d'implantation

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 1 (bâtiment A) devrait être de forme longitudinale, articulant le passage entre la place de la Gare et le chemin de la Mousse (situés en dehors du périmètre de validité du présent PLQ). Le but ici est de tenir la rue et de faire front pour définir clairement le début du quartier. Il s'agit également de protéger le jardin des habitants se trouvant derrière.

Les bâtiments sis dans les aires d'implantations 2 et 3 (bâtiments B et B1) devraient être formés de plots accolés autour d'un espace minéral. Les aires d'implantation sont en retrait de la limite Nord du périmètre pour assurer un espace de filtre avec le chemin de la Mousse.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 4 (bâtiment C) devrait être de forme longitudinale, articulant le passage entre l'esplanade de la Gare du Léman Express et le chemin de la Mousse.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 5 (bâtiment D) devrait être de forme longitudinale, touchant de bout à bout la face nord et la face sud de l'aire d'implantation, articulant le passage entre l'esplanade de la Gare du Léman Express et le chemin de la Mousse.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 6 (bâtiment E), devrait être en forme de plots accolés autour d'un espace minéral. L'aire d'implantation est en retrait de la limite Nord du périmètre pour assurer un espace de filtre avec le chemin de la Mousse.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 7 (bâtiment F) devrait être de forme longitudinale, touchant de bout à bout la face nord et la face sud de l'aire d'implantation, articulant le passage entre la place située devant la tour Opale et le chemin de la Mousse. A l'instar du bâtiment sis dans l'aire d'implantation 4, celui-ci définit la limite qui permet d'apporter la privacité voulue au jardin des habitants.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation 8 (bâtiment G) devrait être de forme longitudinale, articulant le passage entre la place située devant la tour Opale et le chemin de la Mousse, tout en maintenant le tilleul sis sur la parcelle n° 4368.

L'aire d'implantation 9 reprend l'implantation du bâtiment existant. Il est possible de surélever le bâtiment existant, mais également de démolir et reconstruire ce dernier dans ses limites d'implantation actuelles.

Passages

Des passages sous les bâtiments A, C, D et F (respectivement au sein des aires d'implantation 1, 4, 5 et 7) devront former des porches sur deux niveaux depuis le sol (R+1) et assurer une relation piétonne entre les rues et les jardins, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Les accès aux logements pourront se trouver dans ces passages, assurant un espace de seuil analogue aux parvis pour les habitants des bâtiments longitudinaux. Le passage sous le bâtiment G (aire d'implantation 8) forme quant à lui une porte d'entrée sur le parc de la Mousse et est donc sur trois niveaux depuis le sol (R+2), assurant un caractère plus public. Les véhicules SIS pourront accéder par ces passages si les projets architecturaux l'impliquent.

A ce stade, la position exacte des passages reste indicative et pourra être adaptée selon les contraintes de chaque projet architectural.

Gabarits

Les gabarits tels qu'indiqués sur le plan d'aménagement sont des maximums et traduisent la volonté du projet d'implanter les gabarits hauts, (R+5+S), coté gare. Viennent ensuite des gabarits de R+4 côté chemin de la Mousse.

L'indication « +S », désigne des superstructures habitées. Ces superstructures sont pensées comme un sixième étage dans le respect des distances prévues par la LCI. Aussi, elles

suivent les règles de distances et vues droites au même titre qu'un étage plein mais sur une portion réduite de l'implantation.

Hauteurs

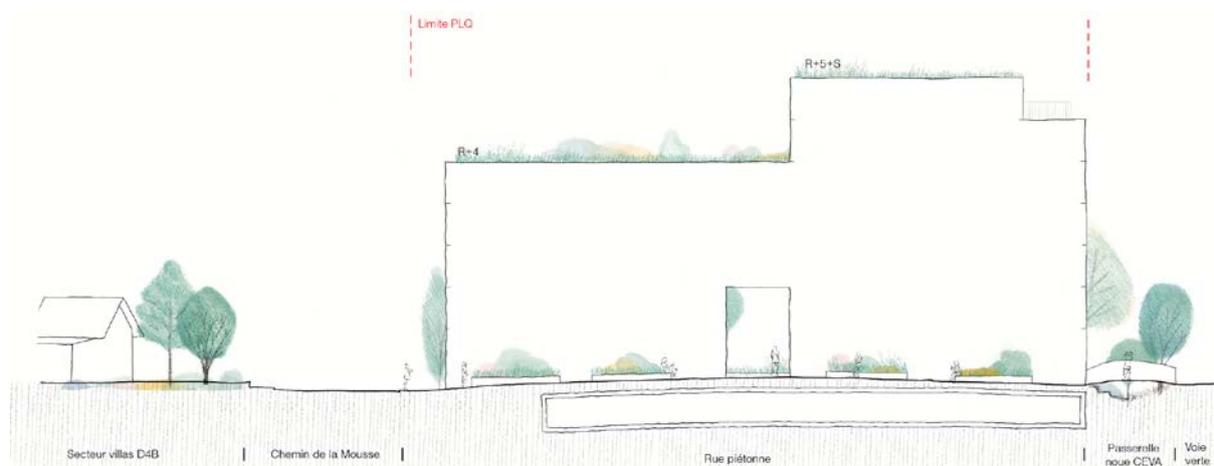
Le principe de composition de hauteur des bâtiments se fait de la manière suivante :

- 4m de hauteur pour le niveau du rez-de-chaussée accueillant des commerces et les niveaux d'activités.
- 3m de hauteur par étage de logement.
- 1m de réserve au-dessus du dernier étage pour les variations de niveaux d'implantation au sol, les compositions de toiture et des sur-hauteur d'étages courants.

4.2.2 Principes d'aménagement des espaces libres

Les rues piétonnes :

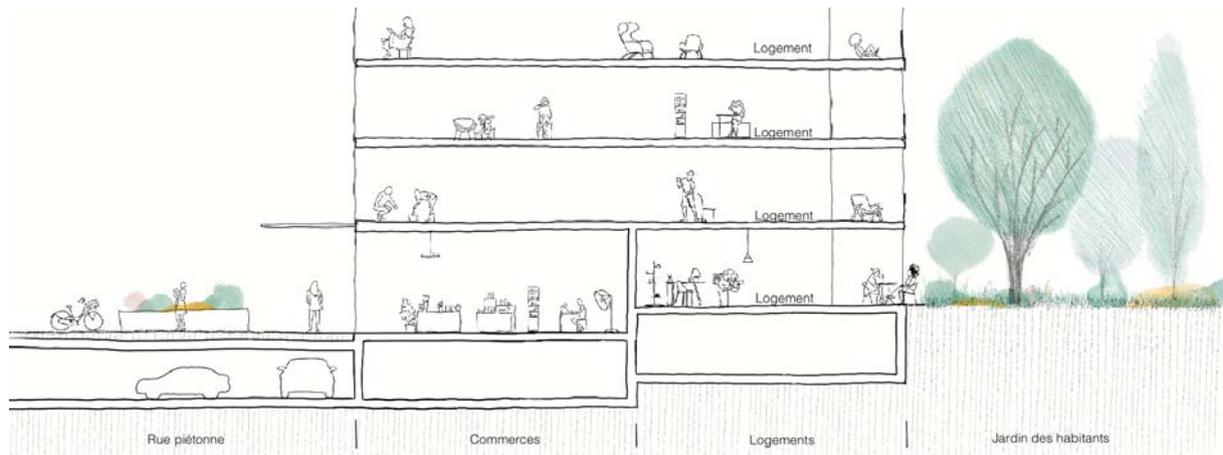
Ces rues ont un caractère public fort, accessibles aux piétons et aux cycles. Elles sont majoritairement minérales en revêtement imperméable et/ou semi-imperméable **et doivent garantir un confort d'usage notamment pour la circulation des vélos, des personnes à mobilité réduite etc.**, ainsi que l'accès des véhicules de secours.



Coupe VV à travers la rue piétonne



Les affectations des rez-de-chaussée seront principalement destinées à des activités à caractère commercial (commerces de proximité par exemple, mais cela n'est pas encore défini à ce stade). On trouve également sur ces rues les activités communautaires contribuant à la vie de quartier. Ces rues piétonnes sont relativement larges afin de permettre une multiplicité d'aménagements. Des marquises situées aux rez-de-chaussée des bâtiments peuvent prendre place dans la rue afin d'en améliorer le confort. Cet espace, pourrait aussi par exemple accueillir du mobilier urbain.



Coupe WW à travers le bâtiment G

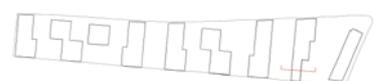


Les aires d'implantation des places de stationnement vélos sont volontairement généreuses dans le PLQ. Elles pourront ainsi faire l'objet d'un projet d'aménagement commun au moment du développement des projets architecturaux et mieux répondre aux programmes qui seront réalisés.

A ce stade, il est imaginé que le sol en pied des façades et des passages soit réalisé en matériaux minéraux lisse (béton, asphaltes...) afin d'offrir un confort de marche à tous les usagers (piétons, poussettes, personnes à mobilité réduite, vélos poussés). Au centre, un « tapis » plus perméable est envisageable pour l'implantation de terrasses, équipements, plantations, etc. invitant à l'appropriation de l'espace collectif

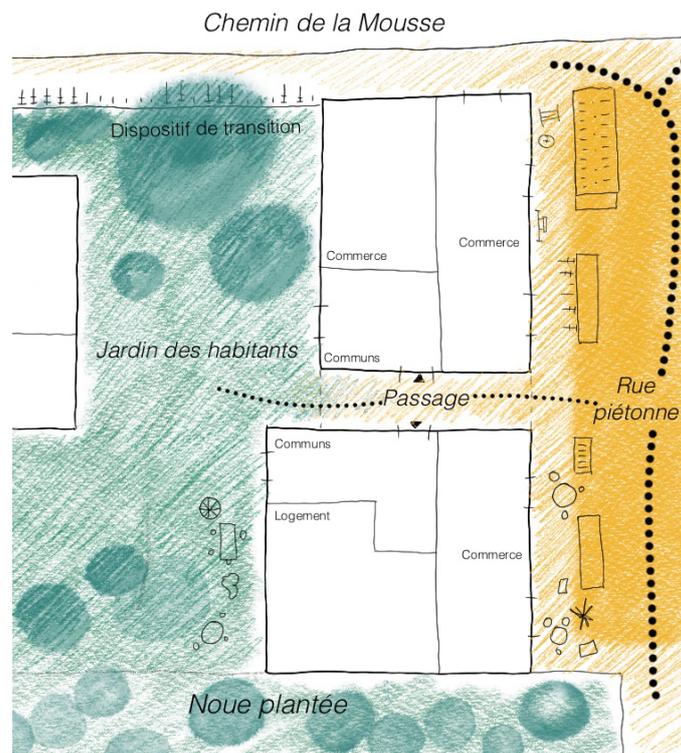


Coupe ZZ à travers la rue piétonne, le bâtiment G et le Jardin de la Mousse



Les passages :

Afin de garantir des espaces de voisinage pour les habitants des bâtiment linéaires (A, C, D, F et G) analogues aux parvis, les passages permettent d'accéder aux locaux communs des logements. Ces passages assurent également une relation collective aux jardins des habitants pour ces bâtiments. Le passage sous le bâtiment G a la particularité d'être plus haut et plus large que les autres car il a une vocation plus publique amenant au parc de la Mousse.



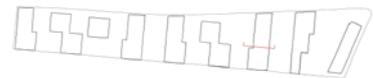
Plan schématique d'un passage liant une rue piétonne à un jardin des habitants

Les passages permettent de distinguer les adresses des logements des façades sur rue dévolues aux commerces et aux activités communautaires contribuant à la vie de quartier (non lucrative ou à faible plus-value économique).

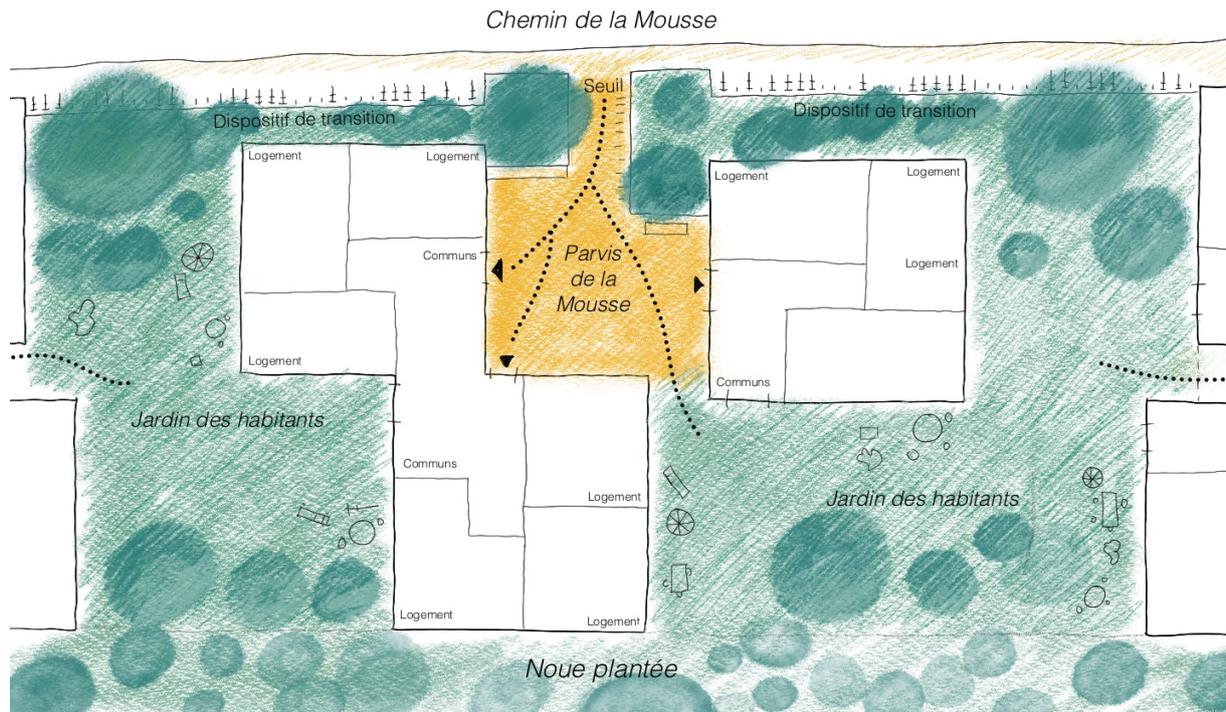
Enfin, les passages apportent également des petites percées visuelles vers les jardins depuis la rue pour les usagers des espaces publics.



Coupe YY à travers un passage entre une rue piétonne et un jardin des habitants



Les parvis de la Mousse :



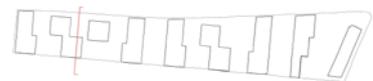
Plan schématique du parvis de la Mousse et jardins des habitants

Lieux de petit voisinage, les parvis de la Mousse s'apparentent à des placettes urbaines ouvertes où peut se dérouler la sociabilité du quartier.

Ces espaces de taille plus réduite que les rues piétonnes distribuent les accès aux logements encadrés par les bâtiments B et B1 pour le premier parvis et E pour le second. Ils sont majoritairement minéraux (quelques plantations en pot sont possibles) et séparés du chemin de la Mousse par des espaces verts plantés formant un seuil. Leur caractère est plus privatif que celui des rues piétonnes puisqu'ils sont dédiés principalement aux habitants des bâtiments qui les entourent.



Coupe TT dans le parvis de la Mousse

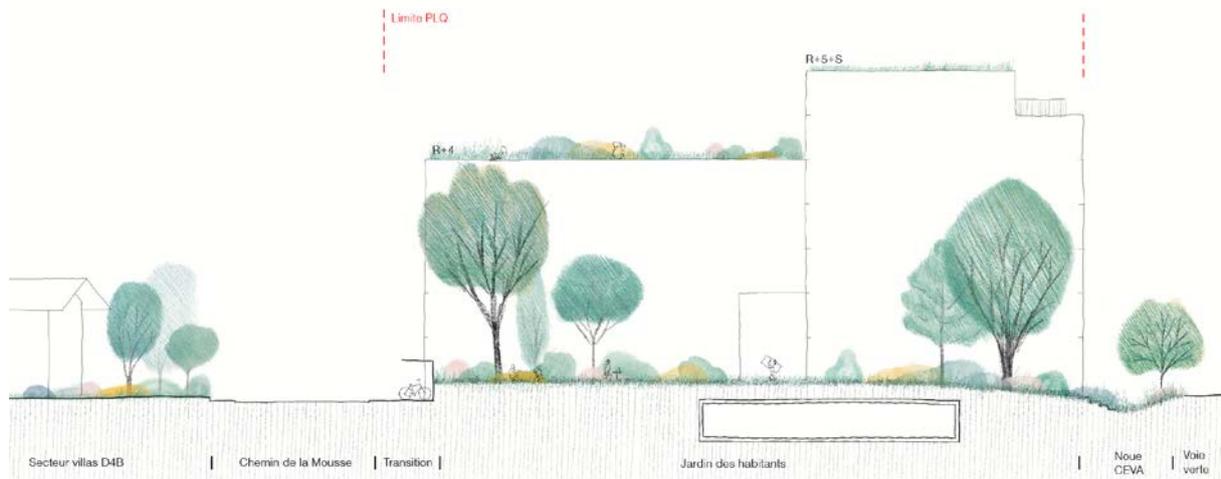


L'architecture s'articulant autour de ces espaces peut se voir largement évidée en rez-de-chaussée afin d'accentuer la transition avec les espaces plantés environnants (jardins des habitants) et proposer des espaces couverts à l'extérieur.

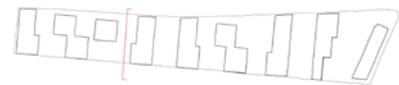
Les jardins des habitants :

Hors périmètre, la noue séparant le PLQ de la halte Léman Express de Chêne-Bourg constitue un élément paysager fort. Elle définit la limite sud des ensembles de bâtiments.

Les jardins des habitants sont destinés aux habitants des immeubles adjacents. Ce sont des espaces collectifs privés où peuvent se rencontrer les habitants du quartier. En majorité en pleine terre et dans la continuité paysagère de la noue, ils forment un « pont » vert entre la noue et le chemin de la Mousse. L'implantation centrale du parking souterrain, permet des plantations d'arbre de 1^{ère} et de 2^{ème} grandeurs du côté du chemin de la Mousse. Ces jardins pourront être largement plantés de grands arbres conduits en forme libre côté noue. Ils seront ponctués d'aménagements encourageant les habitants à y planter ou cultiver diverses espèces de végétaux ou y installer des places de jeux.



Coupe UU dans le jardin des habitants



Les jardins sont accessibles directement depuis les logements et leurs espaces communs, ainsi que depuis les passages reliant les rues piétonnes.

Au sein des jardins des habitants, on observe une gradation du degré de privacité allant du plus privé à proximité des façades, au plus collectif au cœur des jardins, protégé de part et d'autre par des plantations plus importantes (côté chemin de la Mousse et noue de la place de la Gare). La limite entre le privé et le collectif se veut peu définie. Ainsi, une clôture à proprement parler n'est pas autorisée. On privilégiera plutôt un dispositif de filtre végétal assurant une perméabilité visuelle, un traitement de sol différencié ou encore une différence de niveau. Dans tous les cas, cette transition devra faire l'objet d'un travail paysager à valider lors des demandes en autorisation de construire.

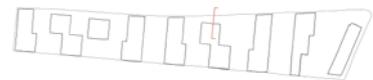
La dalle de parking souterrain permettra, par le traitement des niveaux, des plantations plus modestes mais pérennes grâce à une épaisseur minimum de 1m sur dalle.

Dispositif architectural de transition

La limite entre les logements en rez-de-chaussée et le chemin de la Mousse peut se traiter par des différences de niveau permettant l'intégration de mobilier urbain et de transition plantée, de sorte à éviter les clôtures et autres grillages.



Coupe XX dans le dispositif de mise à distance avec le chemin de la Mousse



Lorsque les jardins pénètrent dans le périmètre jusqu'à toucher le chemin de la Mousse, un dispositif architectural permettra de garantir la privacité de ces espaces tout en assurant une percée visuelle plus lointaine sur les arbres et le quartier de la gare depuis le chemin de la Mousse.

Les places de stationnement vélo localisées entre les jardins des habitants et le chemin de la Mousse pourront servir de filtre visuel au sol et de barrière physique. Le terrain sera surélevé d'au moins 1 mètre à l'arrière des places de stationnement vélos.

Le parc de la Mousse :

Il est entièrement en pleine terre. De nombreux arbres seront sauvegardés à cet endroit et de nouveaux seront plantés. Il pourra être traversé par les piétons.

Cet espace urbain prend place dans le secteur du périmètre où sont actuellement bâties des villas entourées de jardins fortement plantés. Le projet prévoit la démolition des villas et le maintien des arbres existants, en particulier du grand tilleul situé au sud du parc. Les arbres existants seront complétés par des nouvelles plantations. Les cheminements piétons devront être aménagés afin de relier l'angle Sud-Est du périmètre (au sud du bâtiment H, côté chemin de la Gravière) et le nord. Les aménagements paysagers devront cependant intégrer, cas échéant, l'implantation d'un abri bus pour les lignes programmées le long du chemin de la Mousse (entre les bâtiments G et H).

Ce jardin à caractère public peut constituer une amorce du futur PLQ voisin qui devrait concerner le chemin de la Gravière, et offre un raccourci pour les piétons depuis le chemin de la Gravière. Il offre un dégagement visuel et d'usage pour le quartier et ses alentours.

Il est également envisagé comme un espace de délasserment à proximité des nombreuses activités installées autour du chemin de la Gravière et en direction de Thônex.

Des porosités visuelles ainsi qu'un passage entre la rue piétonne et ce jardin devront être réalisés. Ceci dans le but d'activer davantage la rue piétonne et d'offrir une zone de détente pour les activités situées dans les bâtiments G et H.

Arborisation et espaces verts :

Le projet de PLQ s'appuie sur la création d'espaces verts généreux. Le maintien d'une grande partie des arbres présents dans le secteur qui accueillera le parc de la Mousse est accompagné de la création de grandes surfaces de plantations en pleine terre. La continuité des espaces verts entre la noue et le chemin de la Mousse est assuré par les espaces destinés aux jardins des habitants. La canopée offerte par les arbres à planter le long de la noue et du chemin de la Mousse assure un climat apaisé au centre des jardins avec un rôle important pour contrer les effets d'îlot de chaleur.

Les espaces verts sur dalle permettent des plantations (dans les limites des contraintes de parcours des véhicules SIS) grâce à la mise en place d'un minimum de 1m d'épaisseur de terre sur les niveaux enterrés.

D'un point de vue climatique, les jardins sont pensés comme des espaces tampons entre l'esplanade des Trois-Chêne et le chemin de la Mousse.

Outre la qualité paysagère offerte, la masse de pleine terre permet une régulation importante du climat local et des infiltrations d'eaux pluviales.

Enfin, le projet est vu comme une zone de transition entre le quartier au nord du chemin de la Mousse, caractérisé par des villas implantées au milieu de jardin d'agrément et le centre-ville. A ce titre, le choix des essences d'arbres et d'arbustes devrait mettre en avant les espèces indigènes, robustes et offrant des floraisons saisonnières variées.

4.2.3 Le stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants/employés et des visiteurs/clients se situent en souterrain. Aucune place de stationnement n'est prévue en surface. 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 secteurs 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° 30016 se situe dans le secteur III.

A. En matière de logements :

1/ 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/100 m² SBP pour les habitants ;
- 0 place pour les visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur III sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :

- 1.5 place/100 m² SBP, dont environ 33% en surface.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur III sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0.1 place/100 m² SBP.

B. En matière d'activités :

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur III sont fixés par l'article 6 RPSFP de la manière suivante :

1.1/ Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- maximum 0.6 place/100 m² SBP pour les employés ;
- 0 place pour les clients ou visiteurs.

1.2/ Pour 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) :

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

- maximum 0.6 place/100 m² SV, auquel on applique 30% de réduction (employés) ;
- maximum 3 places/100 m² SV, auquel on applique 30% de réduction

(clients).

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur III sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place/200 m² SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur III sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 1 place/200 m² SBP.

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

C. Places de stationnement voitures

1.1/ Pour les habitants des logements :

- La surface de 29'470 m² de logement au ratio de 0.7 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **207 places minimum** pour les habitants des logements.

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

- La surface de 29'470 m² de logement ne donne **aucune place** (article 5, alinéa 1 RPSFP) pour les visiteurs des logements.

Soit un total de 207 places habitants des logements et aucune place visiteurs des logements.

1.3/ Pour les employés des activités et des commerces :

- La surface de 3'040 m² d'activités tertiaires au ratio de 0.6 place/100 m² de SBP d'activités donne **19 places maximum** pour les employés des activités tertiaires.
- La surface de 1'170 m² (soit 585 m² de SV) de commerces de proximité au ratio de 0.6 place/100 m² de SV et pondéré d'un coefficient de 30% (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281) donne **3 places maximum** pour les employés des commerces de proximité.

Soit un total de 22 places employés des activités et des commerces.

1.4/ Pour les clients des activités et des commerces :

- La surface de 3'040 m² d'activités tertiaires ne donne droit à aucune place de stationnement clients/visiteurs (article 6, alinéa 2 RPSFP).
- La surface de 1'170 m² (soit 585 m² de SV) de commerces de proximité au ratio de 3 places / 100 m² de SV et pondéré d'un coefficient de 30% (article 6, alinéa 3 RPSFP et norme VSS 640 281) donnent **14 places maximum** pour les visiteurs et les clients.

Soit un total de 22 places employés des activités et des commerces et 14 places clients des commerces.

A cela s'ajoute **4 places** existantes liées au 1792 m² de SBP existantes destinées aux employés et localisées au rez-de-chaussée du bâtiment H.

1.5/ Pour les personnes à mobilité réduite :

En application de l'article 9 alinéa 1 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses, du 29 janvier 2020 (RSG L 5 05.06; RACI) dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Dans les ensembles plus importants, une case de plus par 50 places supplémentaires jusqu'à 200 places, une case de plus par 100 places supplémentaires jusqu'à 500 places, puis une case de plus par 250 places supplémentaires doit être réservée.

Le parti pris sur ce volet, est que pour l'ensemble du périmètre, sur le nombre total de places de stationnement (243 places toutes affectations confondues), doit être réservé 2 places pour personne à mobilité réduite pour 50 places de stationnement « standard ».

Soit 10 places PMR.

D. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

- La surface de 29'470 m² de logement au ratio de 1.5 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 9 RPSFP), donne **442 places** pour les logements.

2.2/ Pour les activités :

- La surface de 4'210 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne **21 places minimum** pour les activités.

Soit un total de 463 places vélos, dont environ 30% en surface.

E. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

3.1/ Pour les logements :

- La surface de 29'470 m² de logement au ratio de 0.1 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **30 places** pour les logements.

3.2/ Pour les activités :

- Vu les dispositions du RPSFP (article 6, alinéa 7), lequel définit un seuil maximum et vu le haut niveau de desserte dans ce périmètre et l'impératif de préserver le maximum de surfaces en pleine terre et en plus, vu le caractère de proximité souhaité pour les commerces, aucune place n'est à prendre en compte pour les clients des activités.

Soit un total de 30 places 2RM pour les logements.

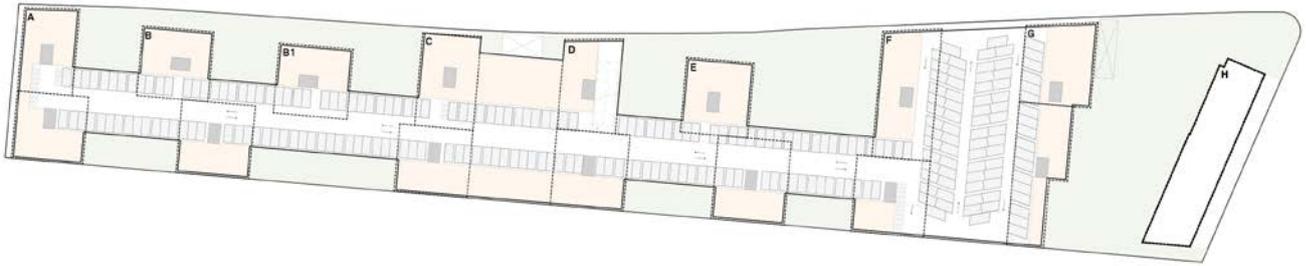


Illustration pour un aménagement possible du stationnement en sous-sol

4.2.4. Degrés de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41; OPB), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

La délimitation entre les DS figurant sur le plan permet de préserver la majorité des bâtiments abritant des logements. Les affectations des rez-de-chaussée permettront de répondre à des attentes d'activation de l'espace public tout en préservant la qualité de vie des habitants.

Le secteur auquel le DS II est attribué ne peut en aucun cas accueillir des activités gênantes. Les activités acceptées qui pourront y prendre place seront en relation fonctionnelle avec les logements (ex: épicerie, restaurants sans animations musicale, terrasse ouverte en journée, commerces de service, tels que salon de coiffure, cabinet médical, maison de quartier...).

Le secteur auquel le DS III est attribué pourra accueillir des logements et des activités moyennement gênantes (ex: grand magasin, restaurant avec animation musicale, espace culturel et festif...)

4.2.5 Traitement des eaux

La problématique de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées du PLQ « chemin de la Mousse » a fait l'objet d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) établi par le bureau CSD Ingénieurs SA.

Le raccordement futur du périmètre a été planifié en tenant compte de la topographie actuelle et future du terrain, de la configuration du projet d'aménagement du PLQ et des caractéristiques et contraintes du système d'assainissement existant, avec l'objectif de minimiser l'ampleur des nouvelles infrastructures à mettre en œuvre.

La topographie future du terrain a fait l'objet d'une étude de remodelage topographique impliquant le rehaussement global des terrains sur une hauteur variant de 50 cm à 80 cm en partie centrale et sud du périmètre du PLQ, sur lequel a été basé le SDGEE. Ce remodelage topographique permet notamment de raccorder une surface d'environ 11'072 m² vers le bassin d'infiltration accompagnant les aménagements de la place de la Gare situé en bordure sud du périmètre du PLQ. La bande du PLQ située en bordure du chemin de la Mousse, représentant une surface totale d'environ 6'733 m², sera raccordée sur le réseau public sous ledit chemin, avec une gestion des eaux pluviales permettant le respect de la contrainte de rejet.

En ce qui concerne les aspects quantitatifs, le périmètre du projet est inclus dans le bassin versant de la Seymaz, pour lequel la contrainte de rejet à respecter pour toute nouvelle construction a été fixée à 10 l/s/ha pour un temps de retour de 20 ans par l'office cantonal de l'eau (OCEau) sur la base des études du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune de Chêne-Bourg.

Selon les résultats du SDGEE, le volume global de rétention à mettre en œuvre pour le sous bassin versant nord du PLQ, raccordé sous le chemin de la Mousse, est d'environ 104 m³.

Le bassin-versant « sud » du PLQ, dont l'ensemble des eaux pluviales seront raccordées à la noue d'infiltration et de rétention réalisée dans le cadre des aménagements de la place de la Gare, représente une surface d'environ 11'072 m², pour un coefficient de ruissellement d'environ 0.52. Il ne nécessite pas la mise en œuvre de mesure de gestion des eaux à la parcelle, les eaux pluviales étant gérées directement dans la noue de rétention / infiltration.

Les principaux axes du SDGEE sont présentés ci-dessous et sont détaillés dans ce même document :

- Mise en œuvre des équipements liés à la gestion et l'évacuation des eaux selon un phasage de réalisation garantissant le respect de la contrainte de rejet vers la Seymaz, par la mise en œuvre de deux bassins de rétention enterrés en bordure du chemin de la Mousse, pour un volume de rétention total de 104 m³.
- Optimisation de la mise à contribution d'un minimum de 80% des surfaces de toiture des bâtiments projetés permettant de stocker un volume d'environ 120 m³ sur l'ensemble du périmètre.
- Dimensionnement du réseau d'eau pluvial (collecteurs et fossés) en tenant compte des débits générés par le PLQ dans son état futur d'aménagement pour un temps de retour de 10 ans. Les eaux pluviales seront rejetées dans 3 exutoires différents équipés d'ouvrages de régulation des débits.
- Raccordement de l'ensemble des eaux usées du PLQ par l'intermédiaire de deux collecteurs de raccordement « collectif-privé » vers le réseau public du chemin de la Mousse, avec relevage des eaux usées issues des sous-sols.



Schéma de principe des natures de sols et pentes



4.2.6 Energie

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2020-01_V 2, validé le 13 janvier 2021 par l'OCEN oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale.

Le respect des exigences HPE (avec ou sans certification Minergie) en vigueur et THPE pour les bâtiments des collectivités impliquera :

- Le développement d'enveloppe thermique performante des bâtiments
- La mise en œuvre d'installations solaires photovoltaïques (estimée à 1 550 m²)
- La mise en œuvre d'installations solaires thermiques (estimée à 500 m²)
- Une production de chaleur adéquate (principalement non fossile)

Les investigations mettent en évidence que le raccordement au CAD Laurana en direct ou via le branchement de la Tour Opale, alimentant le secteur, n'est pas possible. Ce dernier est en effet sous-alimenté pour couvrir ce nouveau quartier.

Les pistes pouvant être développées pour répondre aux productions d'énergies sont les suivantes :

- Création d'une centrale à bois
- Création de PAC (sur air, sur sondes géothermiques ou à stockage d'eau glacée)

La variante PAC sur sondes géothermiques et plus globalement les variantes de production par PAC seront à favoriser afin de respecter l'axe stratégique 2 de la « stratégie de protection de l'air 2030 ».

4.2.7. Droits à bâtir

Tableau de répartition des droits à bâtir						Localisation des droits à bâtir								
Parcelle N°	Surface cadastrée	Surface constructible	SBP future	SBP existante	SBP à réaliser	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°	Bât. N°
						A	B	B1	C	D	E	F	G	H
3'124	869 m2	869 m2	1'738 m2		1'738 m2								1'738 m2	
3'238	917 m2	917 m2	1'834 m2		1'834 m2								1'834 m2	
3'301	1'045 m2	1'045 m2	2'090 m2		2'090 m2						846 m2	1'244 m2		
3'429	2'088 m2	2'088 m2	4'176 m2		4'176 m2					380 m2		3'796 m2		
3'463	1'342 m2	1'342 m2	2'684 m2		2'684 m2	2'684 m2								
3'485	1'911 m2	1'911 m2	3'822 m2		3'822 m2						3'822 m2			
3'486	1'553 m2	1'553 m2	3'106 m2		3'106 m2					3'106 m2				
3'849	255 m2	255 m2	510 m2		510 m2									510 m2
3'906	5'365 m2	5'365 m2	10'730 m2		10'730 m2		4'250 m2	1'800 m2	3'980 m2	700 m2				
4'070	463 m2	463 m2	926 m2	926 m2	0 m2									926 m2
4'071	433 m2	433 m2	866 m2	866 m2	0 m2									866 m2
4'368	1'495 m2	1'495 m2	2'990 m2		2'990 m2	1'000 m2							700 m2	1'290 m2
TOTAL	17'736 m2	17'736 m2	35'472 m2	1'792 m2	33'680 m2	3'684 m2	4'250 m2	1'800 m2	3'980 m2	4'186 m2	4'668 m2	5'040 m2	4'272 m2	3'592 m2

Tableau des droits à bâtir issu du plan

La logique de répartition des droits à bâtir résulte des accords établis entre les porteurs de droits, les biens-fonds qui leur sont attachés et de leurs intérêts communs à développer les projets.

Les propriétaires fonciers des parcelles mentionnées en bleu et en jaune ci-dessous ambitionnent de réaliser les chantiers en même temps. Les dispositions prévues par le PLQ permettent diverses mutualisations. Cependant, des réalisations indépendantes sont également garanties, les accords n'étant pas finalisés à ce jour.

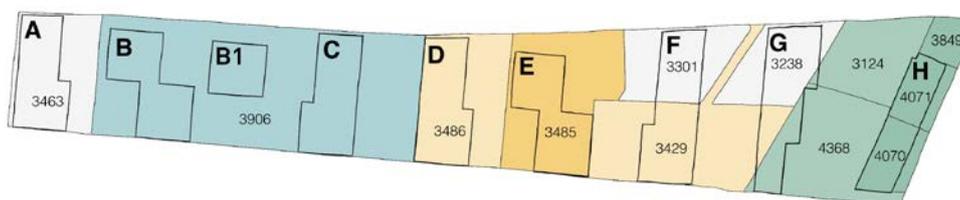


Schéma de localisation des parcelles et des bâtiments

4.2.8. Recommandations pour la mise en œuvre

Les principes clefs pour les espaces libres :

- Aménager les rues piétonnes en leur donnant un caractère public, dans la continuité de celles de la place de la gare.
- Plantation de grands arbres dans les espaces en pleine terre en continuité de la noue sise au sud du périmètre réalisée dans le cadre des aménagements de la place de la Gare.
- Plantation d'arbres de première grandeur dans les jardins le long du chemin de la Mousse.
- Garantir des dégagements visuels depuis le chemin de la Mousse vers la place de la gare tout en préservant la privacité des jardins.
- Aménager les parvis de manière à donner une identité propre à chacun.
- Concevoir un parking de manière à offrir le maximum de surface en pleine terre.

Les principes clefs pour le bâti :

- Valoriser les typologies de logements à orientations multiples.
- Favoriser les usages domestiques et/ou collectifs pour les habitants des toitures, balcons et loggias.
- Valoriser les « jardins » en toitures.
- Limiter les alignements de front le long du chemin de la Mousse.
- Favoriser les fronts continus le long des rues piétonnes.

Les principes clefs pour la mobilité et les services :

- Privilégier l'implantation des locaux communs (vélos, poussettes, buanderie...) dans les rez-de-chaussée bordant les parvis et les passages.
- Choisir des matériaux garantissant un confort à tous les usagers.

4.2.9. Accès pompiers

Le plan ci-dessous illustre les accès possibles des véhicules de secours. Les accès devront être étudiés et adaptés à chaque projet selon les nécessités typologiques et les volontés architecturales et paysagères.

Les véhicules de secours accèdent au périmètre depuis le chemin de la Mousse, puis par les rues piétonnes et/ou les parvis. Les passages permettent d'accéder aux façades des logements côté jardins. La dalle de parking et les aménagements paysagers devront permettre l'accès et le stationnement des véhicules d'intervention.

Les revêtements de sols mis en œuvre devront assurer un accès adéquat aux véhicules de secours. Dans tous les cas de figure, les supports devront assurer la charge et la stabilité des véhicules en circulation et intervention. Les parcours proposés traversent des surfaces de natures différentes, les revêtements suivants pourraient être mis en œuvre :

- Pour les espaces majoritairement minéraux : bétons, calcaire concassé, asphalte, etc...
- Pour les espaces majoritairement végétaux : gravier gazon, pavés gazon, dalle à gazon PVC, nid d'abeilles, etc ...



Schéma de circulation et intervention de véhicules SIS



5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

5.1.1 Opportunité

Comme dit plus avant dans le chapitre lié à la planification directrice, ce présent projet a été identifié dans les différentes planifications directrices qu'elle soit cantonale ou communale. Le GP Chêne-Bourg-Chêne-Bougeries a permis de le prioriser et d'affiner les analyses et de poser certains principes et recommandations.

5.1.2 Le projet urbain

Les acquis urbains

En fin d'année 2018, l'office de l'urbanisme (OU) et les propriétaires des parcelles n^{os} 3906 et 3485 mandatent NOMOS – Groupement d'architectes pour reprendre le développement du projet en vue du dépôt du PLQ en enquête technique.

Les bureaux d'ingénieurs CSD ingénieurs SA et Sorane SA sont mandatés en parallèle pour élaborer respectivement le Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE) et le Concept énergétique territorial (CET).

Le projet de PLQ s'appuie sur les validations des développements précédents et reprend les acquis suivants :

- Mise en forme des principes de perméabilité nord-sud établis dans le PDCom.
- Activation des rez-de-chaussée le long des passages publics nord-sud.
- Limiter les îlots ou ensembles urbains à 3 pour augmenter la flexibilité et qualifier chacun d'entre eux selon son contexte.
- Laisser ouverte la possibilité de traverser les aires d'implantation selon les projets architecturaux.
- Traiter les eaux de surface en valorisant l'existence de la noue sise au sud du périmètre réalisée dans le cadre des aménagements de la place de la Gare.
- Formaliser une progression graduelle des gabarits.
- Mutualiser les parkings entre toutes les opérations.
- Mise en œuvre d'un IUS maximum de 2.
- Développement de projet sous forme d'îlots urbains.
- Affectation majoritaire de logements (85% min) et d'activités mixtes (15% max)
- Garantir la faisabilité des constructions par la localisation des droits à bâtir.

5.2 La concertation

Information / coordination auprès des services de l'Etat et de la commune

Le projet ayant commencé dans le cadre du GP Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries, les principaux services concernés ont donc été associés lors des différentes séances de direction de projet (DIRPRO) intégrant entre autres, la commune, l'office cantonal des transports (OCT), l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA).

Des échanges continus et réguliers ont eu lieu avec la commune (services technique et politique) durant tout le processus. En effet, la commune qui a un double rôle, étant elle-même propriétaire de 3 parcelles (n^{os} 3849, 4070 et 4071), a réalisé une étude de faisabilité pour une surévaluation voire une démolition / reconstruction de son bâtiment sis sur les parcelles n^{os} 4070 et 4071. La détermination de la commune d'intégrer le PLQ lui permet aussi de jouer un rôle d'acteur foncier.

Des présentations et des échanges ont eu lieu avec le Conseil administratif (CA) et la commission d'aménagement du territoire du Conseil municipal (CM) en 2017 et en 2019.

Lors de l'élaboration du projet de concept énergétique territorial (CET), l'office cantonal de l'énergie (OCEN) a été pré-consulté par Sorane SA, le bureau d'étude en charge dudit concept. L'OCEN a pré-validé le CET dans sa version mise en circulation technique.

Concernant l'élaboration du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), le bureau CSD, le mandataire en charge dudit schéma, a également consulté l'office cantonal de l'eau (OCEau) dans le cadre de l'élaboration du document.

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) a été réalisée par le bureau CSD en coordination avec le service spécialisé (SERMA).

Concertation et consultation de la population et des propriétaires

Les principes du projet ont commencé à être concertés avec les acteurs concernés dès 2013, poursuivis en 2014 et en 2015, notamment sur la base de séances organisées avec les propriétaires, de séances publiques à plus larges échelle (avec les riverains et habitants du quartier) ou bien d'expositions publiques organisées entre le 18 et le 29 janvier 2016.

L'office l'urbanisme (OU) étant intéressé par un retour critique des propriétaires concernées quant aux principes et recommandations posés par les études préalables a rencontré par deux fois les propriétaires du périmètre en 2015. Certains des propriétaires intéressés à développer leurs parcelles, à l'image d'UNIA (qui a mandaté le bureau Urbaplan), ont permis de réinterroger certaines recommandations. Ces retours faisaient écho aux réserves formulées par la commune notamment s'agissant du fonctionnement des cœurs d'îlots, leurs orientations (impact sur l'ensoleillement) et la pertinence d'un front au sud du périmètre.

L'arrivée d'un nouvel acteur foncier, en l'occurrence la caisse interentreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP) début 2018 a permis de donner de l'élan au projet de PLQ.

Courant 2018, des séances de travail ont eu lieu avec les propriétaires porteurs et voulant impulser le développement du PLQ, en l'occurrence, UNIA (parcelle n° 3906), CIEPP (n° 3485) et les représentants des propriétaires de la parcelle n° 3486.

L'OU a sollicité par courrier courant 2019 les autres propriétaires (parcelles n^{os} 4368, 3124, 3238, 3301, 3429 et 3463) afin de leur faire un point de situation et échanger encore avec eux. Aucun retour n'a été reçu par l'OU, cependant les propriétaires de la parcelle n° 3463 ont formulé leur intention de développer fin 2019 et une rencontre a été organisée début 2020, durant laquelle ils ont confirmé leur intention de développer et indiqué être d'accord avec l'image du PLQ, sous réserve d'user de leurs droits à bâtir sur leur propre parcelle.

Les propriétaires de la parcelle n° 3429 ont également formulé des intentions de développement et indiqué être d'accord avec l'image du PLQ, ce qui porte à 75 % la part du foncier susceptible de muter rapidement et dont les propriétaires sont en accord avec l'image du projet. Aucun retour formel n'a été reçu des propriétaires des 25% restants malgré des courriers de relance.

Les habitants et riverains ont aussi été associés dès la genèse de ce projet, comme dit plus haut et ce depuis 2013, soit de manière directe, à travers des séances publiques, expositions et autres tables rondes ou, indirectes, via les associations de quartiers à l'image de l'association des habitants de plateau du Bel-Air (AHPBA).

En effet, les conclusions des orientations du plan guide du GP Chêne-Bourg-Chêne-Bougeries ont été envoyées à l'AHPBA à sa demande afin qu'elle puisse informer ses membres. En début 2020, l'OU a souhaité organiser une rencontre avec l'AHPBA pour échanger sur le PLQ N° 30016. Une séance a été organisée avec l'association mi-2020, laquelle a estimé que le projet allait grandement améliorer la situation actuelle car il permettrait une requalification de ce morceau de territoire. Une copie de l'image du projet lui a été transmise à l'issue de cette rencontre.

Les milieux de protection de la nature ont également été sollicités. En effet, en date du 21 janvier 2021, une séance d'échange a eu lieu avec les représentants de la plateforme nature et paysage (PNPGE), qui ont bien accueilli le projet et jugé positivement les mesures proposées tout en formulant certaines autres mesures qui ont été intégrées pour certaines déjà à ce stade de la planification. Ces mesures ont permis de faire évoluer le projet vers une meilleure intégration des aspects nature.

Au regard des enjeux du projet et de ce qui a été initié jusqu'à maintenant, notamment lors des études préalables, en concertation large ou restreinte, ainsi que des échanges avec la commune, il a été décidé de finaliser le processus de concertation par une exposition en plein-air à réaliser sur site (sur l'esplanade de la gare) avant et pendant la mise à l'enquête publique du PLQ.

Information à la commission d'urbanisme cantonale

Dans le cadre de l'élaboration de l'image du PLQ, la commission cantonale d'urbanisme a été sollicitée à plusieurs reprises, d'abord dans le cadre des travaux sur le GP Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries en 2015 ensuite dans le cadre de l'avant-projet en 2019, sur lequel elle avait donné un avis favorable avec recommandations. En début 2020, dans le cadre de la première enquête technique, elle a émis quelques souhaits d'adaptation qui ont été pris en compte pour la plupart. A ce propos, en mai 2020, une délégation de la commission d'urbanisme a reçu favorablement les adaptations apportées au projet avant que la commission ne préavise en plénière favorablement le projet en février 2021.

Information à la commission d'urbanisme communale

La commune a été un partenaire incontournable tant au niveau technique qu'au niveau politique (exécutif et délibératif). A chaque fois que le Conseil administratif le souhaitait, une présentation a été organisée pour que la commission du municipal soit informée. Ce fut le cas en 2017 et à l'automne 2019.

