

PROJET DE DELIBERATION

Préavis relatif au projet de plan localisé de quartier (PLQ) N°30103 « Thônex / Communaux d'Ambilly - Pièce A3 »

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu la présentation du projet de Plan Localisé de Quartier (PLQ) faite à la Commission grands projets – Belle-Terre lors des séances du 19 août et 14 octobre 2025,

Vu la mise à l'enquête publique N°2026 par le Département du Territoire dudit projet de PLQ du 28 mars au 28 avril 2025,

Vu les observations reçues par le Département du Territoire et les réponses apportées par le l'Office de l'urbanisme transmises à la commune en date du 16 octobre 2025 présentées ce jour au Conseil municipal, visant à apporter des précisions ou adaptations mineures au projet de PLQ,

Vu le préavis favorable sous conditions de la Commission Grands Projets – Belle-Terre du 4 novembre 2025,

Vu l'exposé de motifs,

Vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu l'article 6, alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957, sur proposition du Conseil administratif,

décide

par ... oui contre ... non et ... abstentions

Article premier. – de préaviser *favorablement* le projet de plan localisé de quartier N°30103-537 « THÔNEX/COMMUNAUX D'AMBILLY - PIECE A3 », sous réserve de la prise en compte des précisions et ajustements mineurs proposés par le Département du territoire, à savoir :

1. **Modifications des gabarits**

- **Abaisser le gabarit maximal à R+6 du bâtiment B**, situé directement le long de l'allée Belle-Terre à proximité immédiate des villas du chemin Plein-Sud afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'ensoleillement et de dégager davantage la vue vers la forêt de Belle-Terre.
- **Rehausser la partie actuellement prévue en R+1 du bâtiment B à R+4**, afin de compenser la réduction de gabarit et de préserver les droits à bâtir.

2. **Modifications d'implantations**

- **Reculer le bâtiment B**, situé à proximité immédiate des villas du chemin Plein-Sud, afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'ensoleillement et de dégager davantage la vue vers la forêt de Belle-Terre.
- **Supprimer la galette et reculer le bâtiment D**, dans le but d'augmenter la surface dédiée aux aménagements paysagers en pleine terre sur la pièce urbaine.

3. **Modification du règlement du PLQ (intégration du principe de l'accessibilité universelle)**

- Intégrer dans le règlement du plan localisé de quartier le principe de l'accessibilité universelle, notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et les personnes en fauteuil roulant (PFR).

Art. 2. — de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes :

1. **Accessibilité universelle et concertation inclusive**

- Veiller à ce que le PLQ fasse l'objet d'une consultation aussi large que nécessaire, en associant notamment les représentant·e·s des personnes en situation de handicap à ces démarches.

- Veiller à ce le principe de l'accessibilité universelle soit pris en compte dans l'élaboration des propositions concrétisant les objectifs du PLQ, le cahier des charges des espaces publics et des infrastructures, ainsi que la charte de développement durable.
- S'assurer que le plan paysager des espaces non bâtis, établi par le mandataire spécialisé conformément au chapitre 2, article 4 du règlement du PLQ et joint au dossier lors du dépôt de la première autorisation de construire, prenne en compte les besoins des PMR et des PFR.

2. Plans financiers

- Veiller à ce que le coût spécifique lié à la construction et à l'équipement des locaux à vélos — à l'exception des emplacements pour vélos-cargos — soit intégré dans les plans financiers des logements de manière à ce que le prix de la location des places pour vélos standards soit inclut dans le loyer des appartements et que seuls les emplacements pour vélos-cargos, motos et voitures fassent l'objet d'une location spécifique.

3. Qualité de l'habitat et confort des logements

- Garantir un ensoleillement optimal, une répartition équilibrée de la lumière naturelle dans les logements, ainsi qu'une ventilation naturelle efficace entre les immeubles.

4. Protection contre les nuisances sonores

- Veiller au respect des valeurs limites d'immission définies par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, en tout point des ouvertures en façade donnant sur des locaux sensibles au bruit.
- S'assurer que la configuration architecturale des bâtiments exposés au bruit garantisse cette conformité.

5. Exemplarité environnementale et cadre de vie

- Faire en sorte que la future pièce urbaine réponde aux exigences de qualité, intègre les enjeux climatiques et de biodiversité et vise la neutralité carbone.
- Promouvoir une transition écologique et solidaire à travers une architecture durable et résiliente, offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

6. Espaces publics et végétalisation

- Veiller à la qualité et à la multifonctionnalité des espaces publics de la pièce urbaine A3, notamment par la végétalisation des cœurs d'îlot et la création de jardins collectifs de qualité.
- Encourager la végétalisation des toitures, y compris en présence de systèmes de production énergétique, afin de créer des milieux de substitution.

7. Droits à bâtir de la Commune

- Garantir que la Commune de Thônex retrouve, conformément à l'accord entre propriétaires relatif à la répartition des droits à bâtir sur les 10 parcelles historiques n°5575, 3046, 3828, 3829, 3831, 4538, 4289, 5125, 5633 et 5632, l'intégralité des droits à bâtir rattachés à la parcelle n°5633 (surface de 21'488 m²), dont elle était historiquement propriétaire dans le périmètre des Communaux d'Ambilly, soit :
 - 9'645 m² dans la pièce A3 ;
 - 7'037 m² dans la pièce A5.

8. Servitudes de passage

- Obtenir l'inscription au Registre foncier des servitudes de passage public à pied et à vélo avant l'ouverture du chantier concerné.

Art. 3. — d'autoriser le Conseil administratif à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles nécessaires aux aménagements projetés.