

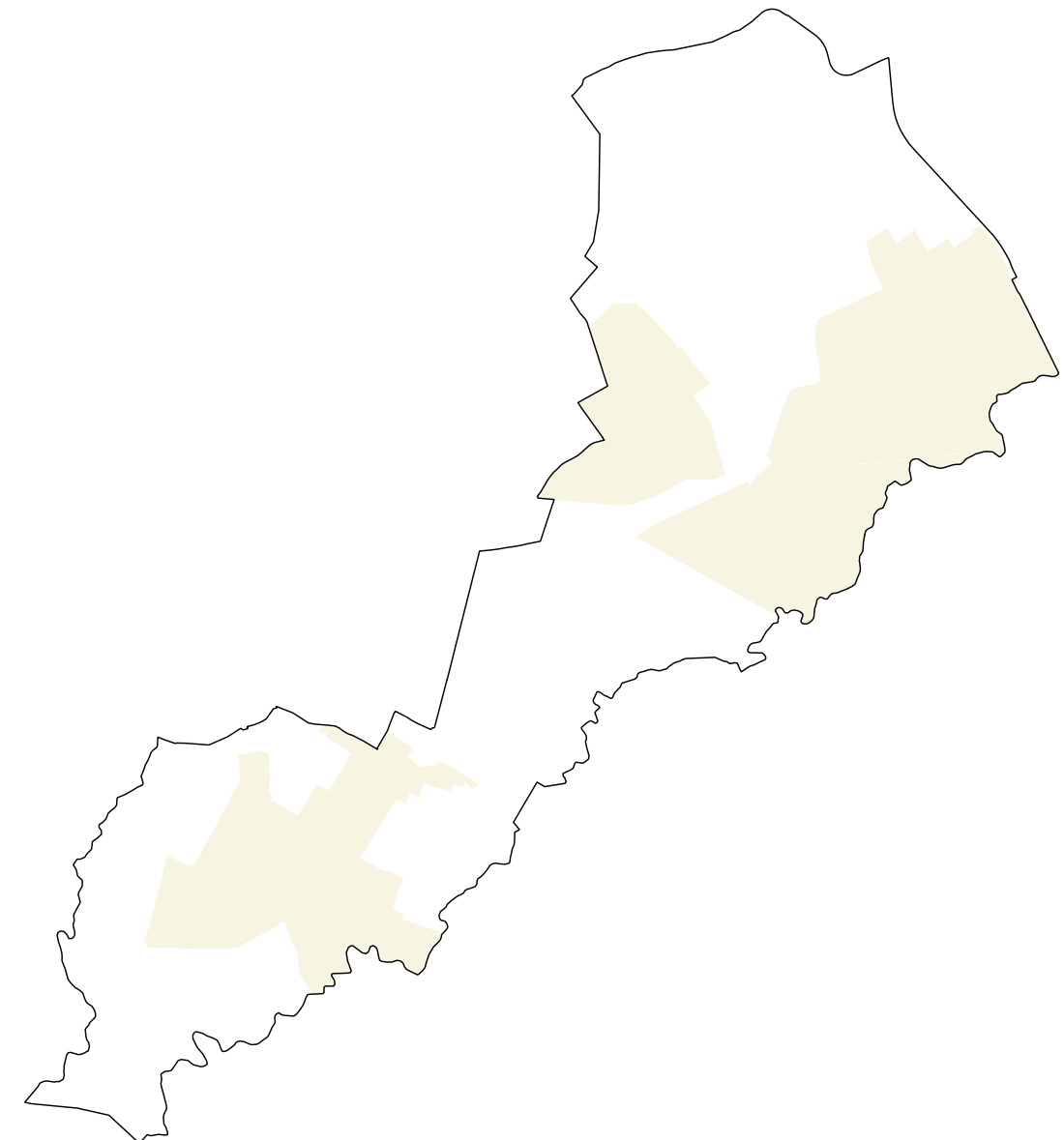
PLAN DIRECTEUR COMMUNAL DE THÔNEX

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT POUR L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS DE VILLAS

MISE À JOUR DE LA STRATÉGIE VIII ET DES FICHES 8A / 8B

Mise à jour partielle du PDCom de Thônex

Adopté par le Conseil Municipal le 26 mars 2024
Approuvé par le Conseil d'Etat le 27 novembre 2024



1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE	2
1.1 CADRE LÉgal ET OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE	
1.2 PLAN DE SYNTHÈSE « STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 » - PDCOM MAI 2020	
2. CONTEXTE SPATIAL	5
2.1 CONTEXTE TERRITORIAL	
2.2 TOPONYMIE	
2.3 STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE	
2.4 DENSITÉS EFFECTIVES ET PÉRIODE DE CONSTRUCTION	
2.5 RÉSEAU VIAIRE	
2.6 QUALITÉ DE LA DESSERTE EN TRANSPORT PUBLIC	
2.7 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX PAR QUARTIER	
3. CADRE DE LA DENSIFICATION DES QUARTIERS DE VILLAS (ZONE 5)	20
4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - CONDITIONS DE LA DENSIFICATION	23
A. VARIATION DES DENSITÉS ADMISSIBLES	
STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5	
APPLICATION DE L'ARTICLE 59-4 LCI	
B. TRAME PAYSAGÈRE ET ESPACES DE NATURE	
C. VÉGÉTALISATION ET RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES/PRIVÉES	
D. INDICE DE PLEINE TERRE	
E. CADRE BÂTI	
F. RÉSEAU VIAIRE ET DE MOBILITÉ DOUCE	

1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

1.1 CADRE LÉGAL ET OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE

La commune de Thônex a établi avec urbanité(s) sa stratégie pour l'évolution de sa zone villas qui constitue les fiches 8A et 8B du PDCom adopté par le Conseil Municipal le 17 décembre 2019 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 mai 2020. Le contenu de ce document s'inscrit dans le cadre législatif en force à l'époque, or celui-ci a évolué depuis. En effet, le Grand Conseil a modifié, en date du 1er octobre 2020 la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et en particulier l'article 59 al. 3bis (nouveau) et 4 (nouvelle teneur).

Cette modification remet en question l'application systématique de la dérogation prévue par l'article 59 al.4 LCI permettant de densifier les zones villas, en prévoyant de subordonner celle-ci à l'instauration dans les PDCom de périmètres de densification accrue. Cette importante évolution de la loi change sensiblement l'optique des stratégies d'évolution des zones villas en leur conférant un rôle proactif dans l'identification de secteurs aptes à être densifiés et en permettant une délimitation beaucoup plus fine de ces secteurs et des conditions de leur densification.

Compte tenu de ce nouveau contexte, la commune de Thônex souhaite modifier et compléter sa stratégie d'évolution des zones villas. Les objectifs suivants sont ainsi poursuivis :

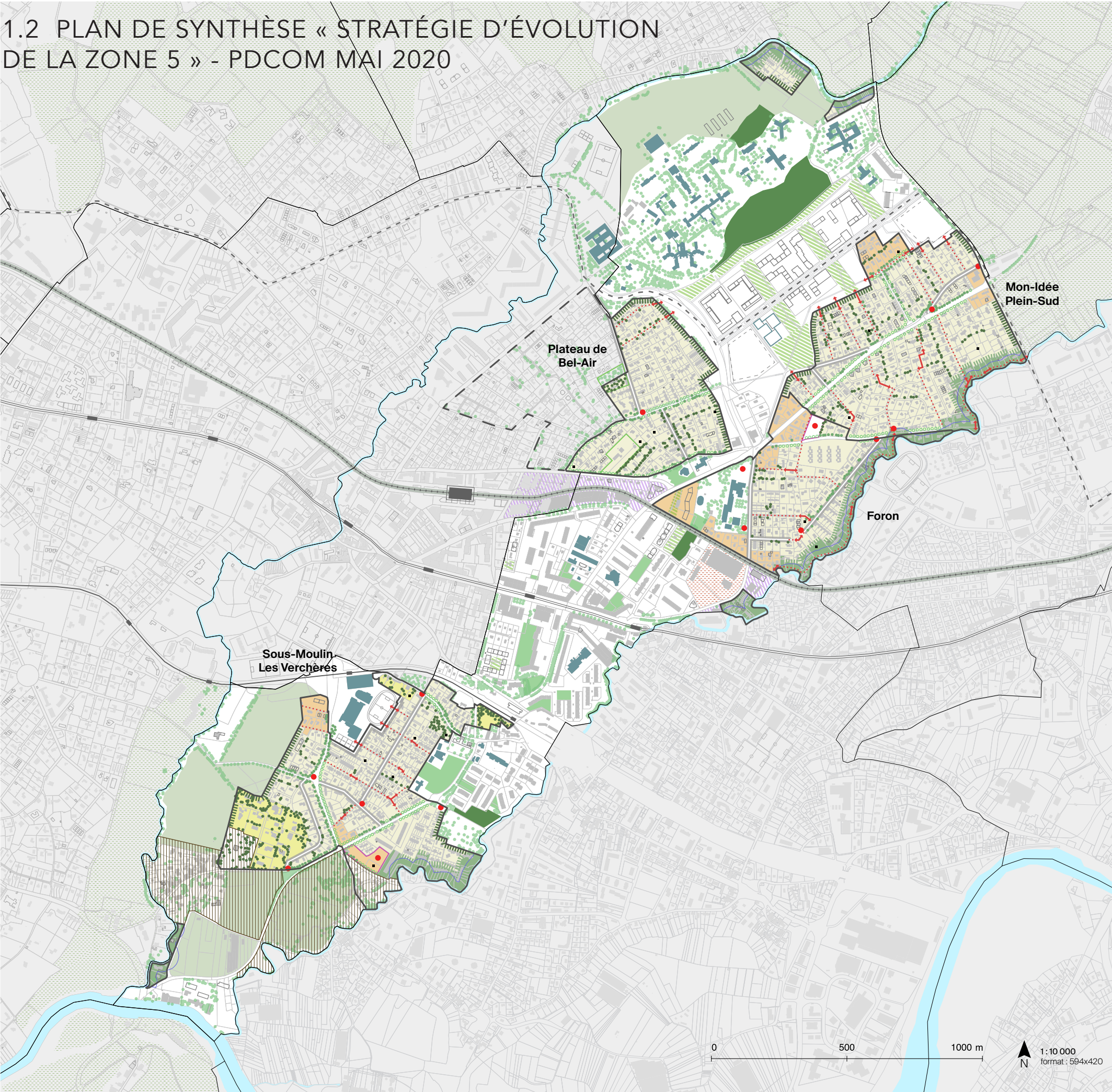
- Approfondir à partir du PDCom 2020, le diagnostic et les enjeux d'aménagement ;
- Affiner les périmètres de densification accrue ;
- Préciser les conditions de la densification à prendre en compte dans le cadre des projets.

L'adaptation de la stratégie d'aménagement s'appuie également sur le retour d'expérience des quelques mois d'application de la stratégie en force.

Novembre 2021

Nota Bene : Plans réalisés sur la base de données issues du Système d'information du territoire à Genève (SITG) extraites en mars 2021.

1.2 PLAN DE SYNTHÈSE « STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 » - PDCOM MAI 2020



Cadre de la densification en zone 5
Principe d'application de l'article 59 alinéas 1 et 4 LCI pour Thônex

Densité élevée
pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI en dehors d'une stratégie concertée de densification (c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)
IUS ≥ 0,5 (valeur indicative)

- Secteur à enjeux d'aménagement**
 - Planification localisée ou image directrice
 - Groupement de parcelles
 - Diversification des formes bâties
 - Réserve foncière

Densité modérée
dérogation possible selon art. 59 al. 4 LCI dans le cadre d'une stratégie de densification de qualité
(c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti : renouvellement à encadrer**
 - Cohérence des projets avec le site à garantir
 - Trame urbaine-paysagère à renforcer/constituer

Densité faible
pas de dérogation selon art. 59 al. 4 LCI
(c.f. fiches de mesures 8A et 8B par quartier)

- Site bâti à proximité des cours d'eau**
 - Maintien de l'espace minimal des cours d'eau
 - Valorisation de la ripisylve
 - Accessibilité aux berges à garantir
- Site bâti dans un voisinage patrimonial de qualité**
 - Maintien d'espaces libres de construction
 - Patrimoine arboré à préserver

voir : page 187 - *Densifier dans le cadre d'une vision à long terme*
page 195 et suivantes - *Stratégies localisées en zone 5*

Trame urbaine et paysagère

Conditions impératives

- Lieu porteur de la vie de quartier**
 - Équipement de proximité (écopoints)
 - Espace public de proximité
- Liaison de mobilités douces à créer (c.f. PDCP)**
 - Inscription de servitudes / cession
 - Aménagement de nouveaux tronçons
- Surface inconstructible : 30 m (LEaux)**
- Traitement des seuils**
 - Limite « public-privé » : perméabilité visuelle
 - Voisinage d'équipements publics / activités
- Maillage vert**
 - Avenue paysagère
 - Patrimoine arboré à préserver / à constituer

Conditions dispositives

- Frange urbaine**
 - Transition avec les espaces agricoles ou verts
- Épaisseur des cordons boisés**
 - Patrimoine arboré structurant à préserver
- Parcelle à enjeux paysager**

voir : pages 188-190 - *Organiser la trame urbaine et paysagère*

- Parcelle communale en zone 5**
- Parcelle non bâtie**
- Espace agricole / parc / forêt**
- Équipement public**
- Plan de site**
- Secteur d'activités / nouveau quartier mixte**

2. CONTEXTE SPATIAL

*DÉVELOPPEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX
DU PDCOM 2020*

2.1 CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire communal est bordé par les cours d'eau du Foron et de la Seymaz, deux espaces naturels remarquables. Les espaces agricoles de Villette-Fossard au sud et de Belle-Idée au nord forment quant à eux des pénétrantes de verdure à l'échelle communale.

Les quartiers de villas représentent une très forte portion du territoire communal. Ils s'étendent de part et d'autre du centre communal autour de la rue de Genève qui concentre les commerces et services du quotidien tout comme des équipements importants (salle communale, piscine, centre administratif, ...).

Le quartier des Communaux d'Ambilly s'installe à proximité directe des quartiers de villas du Plateau de Bel-Air et de Mon-Idée. Sa réalisation s'accompagne de commerces, services et équipements qui formeront à cours terme une nouvelle centralité thônésienne.

La voie verte - avec ses nombreux accès latéraux - est un axe de déplacement structurant pour la mobilité douce. La proximité de la halte du LémanExpress de Chêne-Bourg fait de Thônex un territoire central et très bien desservi, en complément de la ligne de tram.

Enfin, l'ensemble des quartiers de Thônex sont reliés par un axe nord-sud constitué de l'avenue de Thônex et de la route de Jussy.

-  Centralité communale
-  Équipements communaux
-  Quartiers de villas
-  Voie verte d'agglomération
-  Halte LémanExpress
-  Ligne de tram
-  Axe routier principal



2.2 TOPONYMIE





2.3 STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

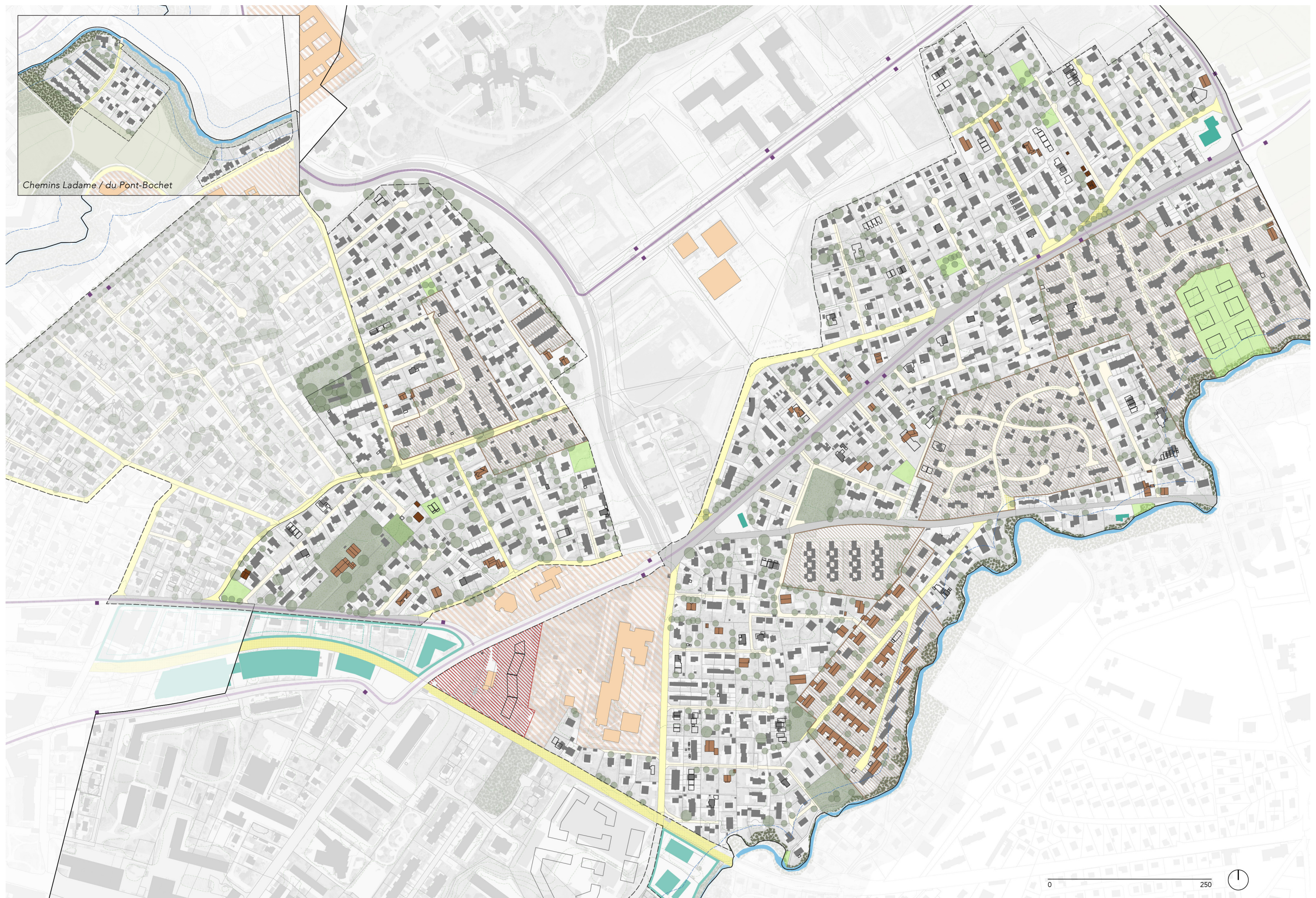
Le plan de la « structure urbaine et paysagère » repère les éléments internes et du contexte proche des quartiers de villas. Sont représentés :

- Trame des espaces publics
- Patrimoine bâti
- Structure foncière
- Structure végétale
- Équipements publics
- Réseau de transport public

En tant que données contextuelles utiles à la compréhension du territoire, celles-ci constituent le socle de la présente stratégie d'aménagement.

-  Patrimoine arboré
-  Poche verte
-  Espace agricole
-  Parcelle non bâtie
-  Patrimoine bâti / de valeur remarquable (c.f. RAC, 2017)
-  Opération d'ensemble (périmètre cohérent)
-  Plan localisé de quartier
-  Plan de site
-  Voirie principale
-  Réseau de quartier
-  Réseau fin de desserte
-  Équipement public
-  Activités (secteur / bâti)
-  Bâtiment en projet
-  Limite aux cours d'eau (30m)
-  Réseau et arrêts de transports publics



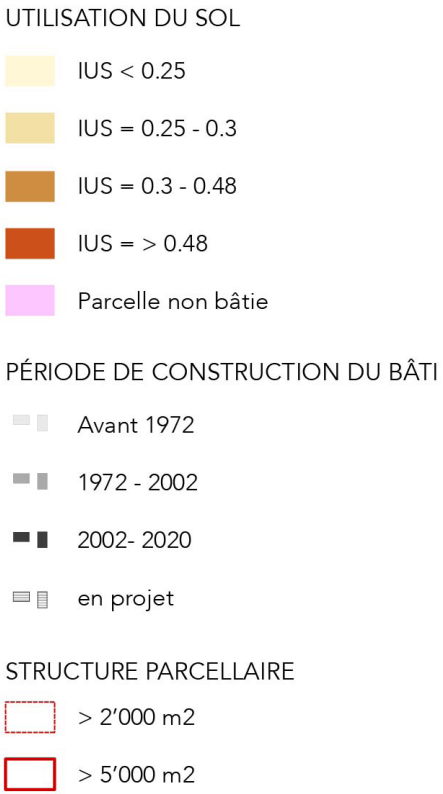


2.4 DENSITÉS EFFECTIVES ET PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Les plans suivants représentent à la fois l'utilisation du sol par la variation des densités et la période de construction des bâtiments.

La superposition de ces deux données met en valeur les parcelles et secteurs susceptibles d'évoluer le plus rapidement et à l'inverse les secteurs qui ne se transformeront a priori pas à court terme.

En complément, les grandes parcelles sont indiquées, celle de plus de 5'000 m2 sont mises en évidence en ce qu'elle peuvent être densifiées avec un IUS de 0.6 en accord à l'article 59 de la LCI.





2.5 RÉSEAU VIAIRE

Le réseau primaire traverse les quartiers de villas formant des coupures spatiales et fonctionnelles conséquentes.

Le réseau de quartier structurant, à savoir les espaces publics qui permettent de se déplacer au travers des quartiers, est assez peu développé en comparaison de la très forte prédominance des chemins en impasse non favorables au déplacement à pied, cyclables et pour les personnes à mobilité réduite.

HIÉRARCHIE DE LA STRUCTURE VIAIRE

(à ne pas confondre avec la hiérarchie du réseau définie par la circulation)

Axe structurant fortement circulé

Axe de distribution des quartiers

Desserte fine de quartier





2.6 QUALITÉ DE LA DESSERTE EN TRANSPORT PUBLIC

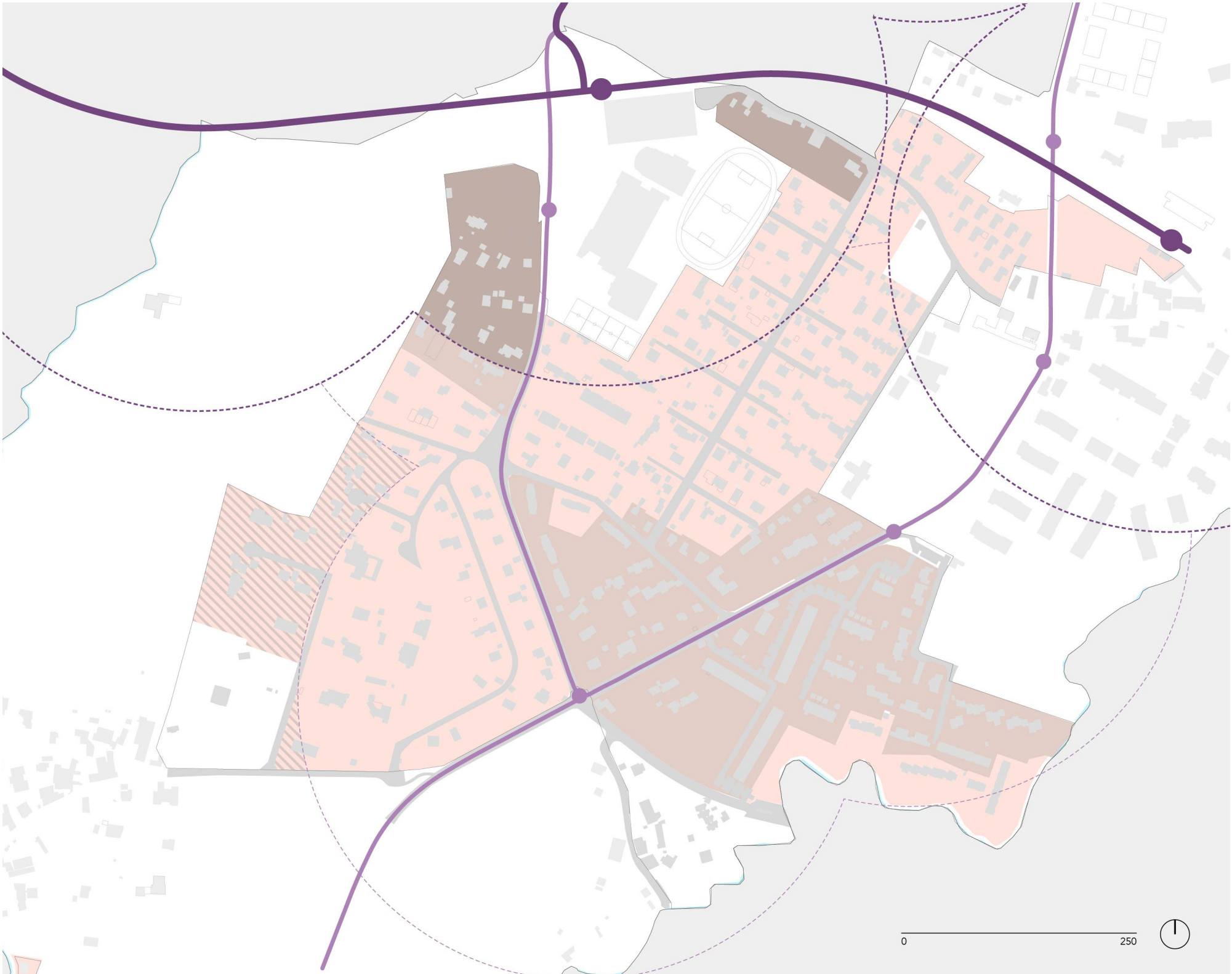
La qualité de la desserte est mesurée selon un rayon de desserte de 300m. En complément, les parcours effectifs (distance réelle à parcourir) permettent de définir avec une plus grande précision la qualité de la desserte des quartiers de villas.

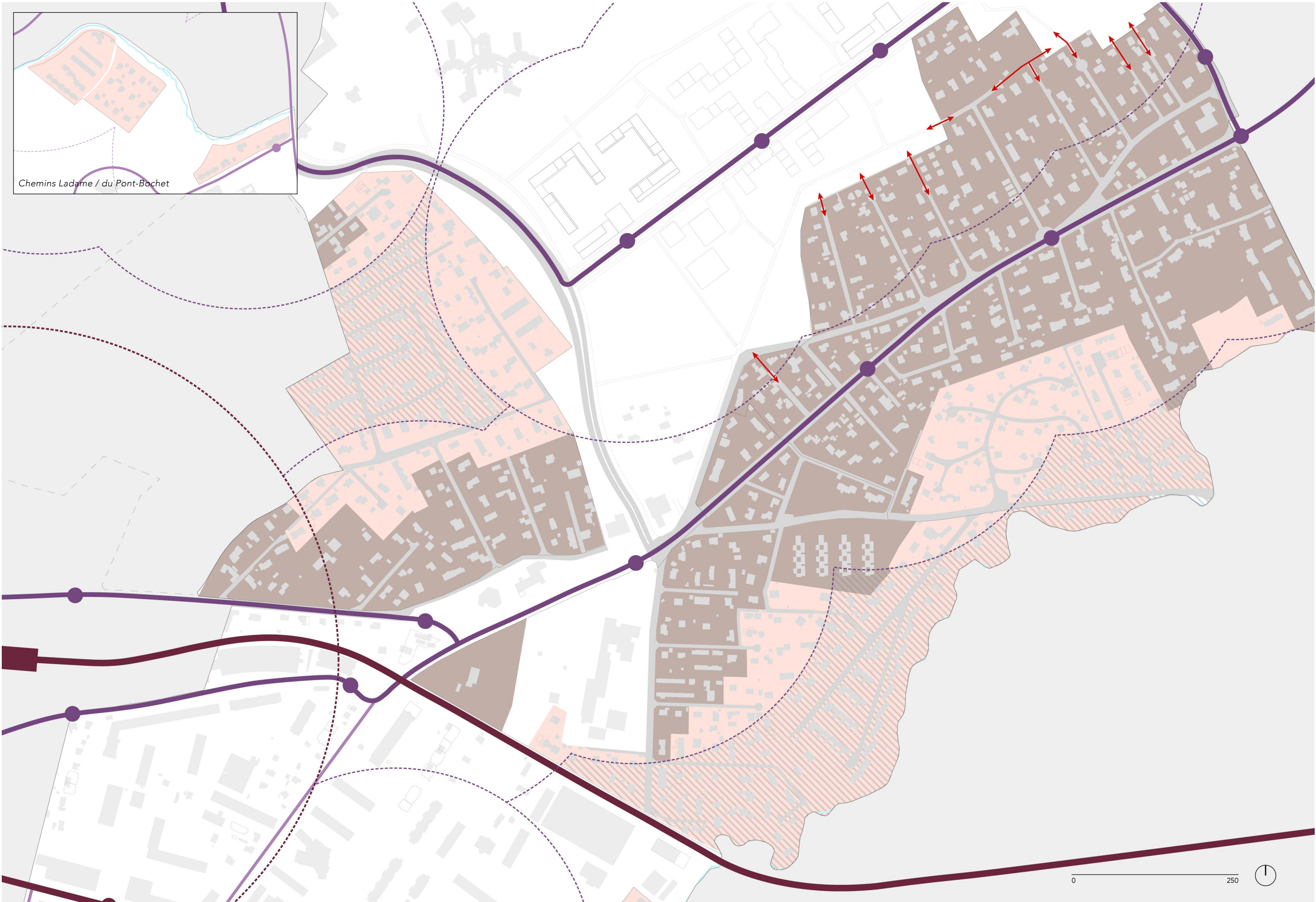
La desserte à Thônex-sud est assez faible dans la mesure où seul des lignes secondaires y sont aménagées. Deux poches sont au bénéfice d'une très bonne desserte.

Thônex-nord, avec une bonne qualité du réseau TP, et notamment le rabattement direct vers la halte Léman Express de Chêne-Bourg, détient une très bonne desserte, en particulier aux abords de la route de Jussy.

Les nombreux chemins en impasse à Mon-Idée empêchent néanmoins l'augmentation de la desserte à court terme de ce périmètre en direction des Communaux d'Ambilly.

Les parcelles très bien desservies pourraient faire l'objet de dérogations au RPSFP, permettant de limiter l'augmentation de la charge de trafic sur la route de Jussy déjà passablement sollicitée.



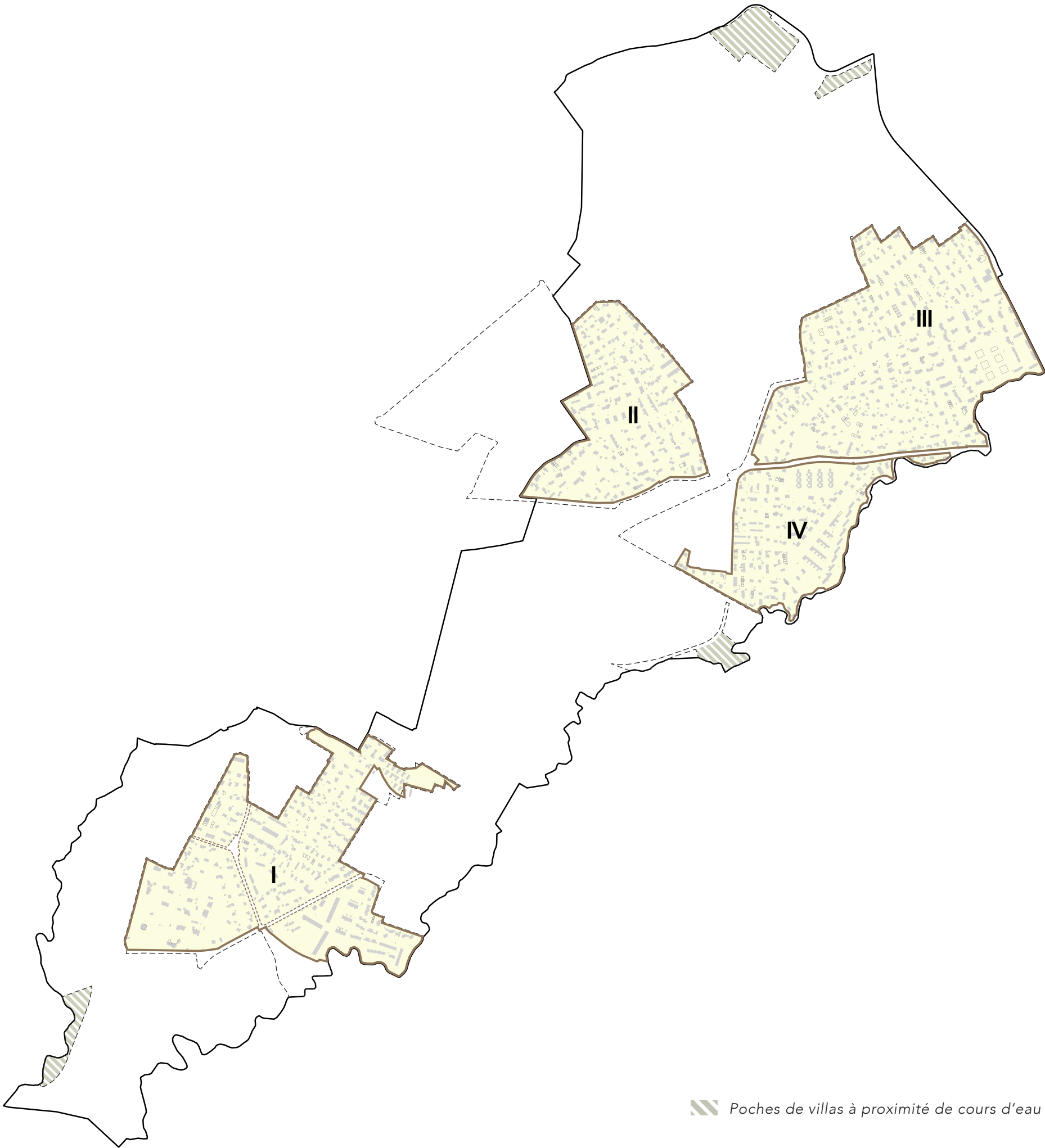


2.7 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX PAR QUARTIER

Ce chapitre résume les principaux éléments à considérer pour chacun des quartiers constitutifs de la zone villas de Thônex. Cette vision synoptique fournit les bases de la stratégie d'aménagement et les principes qui en découlent.

Les quartiers sont découpés de la façon suivante :

- I. Thônex-sud
- II. Plateau de Bel-air
- III. Mon-idée
- IV. Foron



I. THÔNEX-SUD



Thônex-sud constitue un vaste secteur dans lequel des quartiers sont clairement distincts :

- Le Clos des Ecoraches et le chemin des Cyprès se sont développés à partir du début des années 1980 et forme un ensemble de villas mitoyennes et d’habitat groupé ;
- Le quartier des Verchères s’articule le long d’une avenue rectiligne plantée d’arbres, prolongée « en peigne » par des chemins de dessertes privés. Le secteur est encore largement bâti par des villas individuelles, une opération d’ensemble à l’avenue Suisse est encore préservée ;
- Au nord, le long du chemin du Bois-des-Arts, une arborisation remarquables donne l’identité à cet axe historique, malgré les développements des quartiers du chemin Jules-Dufresne et 57-61 chemin du Bois des Arts. A l’ouest, le patrimoine bâti historique (valeur patrimoniale reconnue) donne aussi sa qualité au chemin qui raccorde la Mairie et le Centre sportif
- En frange ouest, le secteur de Villette - chemin de la Béaillie se caractérise par de vastes parcelles arborées et un patrimoine bâti reconnue. Ce quartier se situe à proximité du plan de site pour le village de Villette. Aucun projet de densification, au-delà d’un indice de 0.3, n’a été réalisé. La qualité d’ensemble a ainsi été préservée.

Le secteur est coupé par deux axes au caractère routier et fortement circulé (réseau primaire) : route de Sous-Moulin et avenue de Thônex. La route de Sous-Moulin possède un caractère paysager remarquable par la présence d’arbres sur domaine privé formant une voûte sur l’espace public.

Les rives du Foron, accessibles à pied, forment un espace de nature de proximité.

Trois poches le long de la route de Sous-Moulin comportent des enjeux spécifiques : proximité directe d’un équipement majeur d’échelle régionale, position d’entrée de quartier au droit de deux axes du réseau primaire et terrains non bâtis propriété de la Commune et de sa fondation pour le logement. Ces groupes de parcelles méritent une réflexion d’ensemble afin d’encadrer et coordonner leur évolution en lien avec le contexte spécifique qui les caractérise.

II. PLATEAU DE BEL-AIR



Le Plateau de Bel-Air est traversé par la limite communale avec Chêne-Bourg. Du point de vue urbain, il forme un tout cohérent entre le chemin de la Mousse au sud et les Communaux d’Ambilly à l’est. Cette situation appelle l’élaboration d’une stratégie concertée entre les communes.

Le secteur situé à Thônex est desservi par trois axes structurants de quartier : chemin des Piverts, des Mésanges et du Petit Bel-Air. Cette trame d’espace public s’accompagne par endroit de grands arbres plantés sur domaine privé lui donnant son identité.

La frange est du quartier est complètement hermétique avec l’aménagement du maillon routier et des buttes qui l’accompagnent. A l’exception du débouché du chemin des Mésanges, aucun passage ne permet de relier le quartier aux Communaux d’Ambilly, donnant à ce Plateau un caractère introverti, renforcé par les nombreuses impasses.

Deux parcelles de plus de 5’000 m2 constituent un capital arboré et paysager pour le quartier. Leur évolution doit être entrevue en regard de ces qualités préexistantes.

III. MON-IDÉE



Le quartier de Mon-idée se situe entre le Foron et ses rives boisées au sud et le nouveau quartier des Communaux d'Ambilly au nord, dont la densité contraste avec le tissu de villas en présence. A l'est, le quartier s'ouvre sur le plaine agricole de Puplinge.

Axe majeur de la commune, la route de Jussy (réseau primaire) réaménagée en 2020, coupe le quartier en deux par son large gabarit, son absence d'aménagement paysager et les fortes charges de trafic. Le réseau de quartier, quant à lui, se constitue presque exclusivement de chemins en impasse ne facilitant pas les parcours à pied et cyclables transversaux à la route de Jussy. Par sa position centrale au cœur du quartier, le chemin Plein-Sud a une vocation d'espace public structurant, d'autant qu'il permet un lien direct au quartier des Communaux d'Ambilly.

Le parc du Martin-Pêcheur, opération réalisée dans les années 1970, forme un ensemble cohérent articulant des volumes compacts implantés au cœur de parcelles de taille similaire (env. 1'000 m2). Ce lotissement est desservi par un accès unique prolongé par des branches opérant la desserte fine des parcelles ; l'entrée est marquée par un parc de proximité accessible au public, les clôtures - barrières basses de couleur blanche - participent à l'uniformité de l'ensemble. Aux chemins des Tourterelles et de Lacolat, un ensemble de villas mitoyennes a été réalisé au tournant des années 1970. Très bien préservé, ce quartier offre des qualités paysagères avec l'aménagement de jardins de rue qui donne au site son identité. Le secteur du chemin du Chamoliet est également peu transformé avec une arborisation encore généreuse.

Le périmètre de Mon-Idée se caractérise aussi par une forte mutation opérée à la parcelle, surtout au nord de la route de Jussy. Par sa situation en extension du quartier de Mon-Idée, la poche au nord du chemin Plein-Sud entretient un lien direct aux Communaux d'Ambilly et à sa trame d'espaces publics. Les secteurs situés aux extrémités est et ouest de la route de Jussy ont un statut particulier en étant installés en entrée de quartier. Ces groupes de parcelles méritent une réflexion d'ensemble afin d'encadrer et coordonner leur évolution en lien avec le contexte spécifique qui les caractérise.

IV. FORON



Le quartier du Foron est bordé au nord par la route d'Ambilly et au sud par la voie verte d'Agglomération, espace public majeur de la commune. La limite est marquée par le cordon boisé du Foron, formant une frange arborée de grande qualité paysagère et environnementale. Le Cycle d'Orientatation donne une vocation publique au quartier.

Le réseau de desserte est en impasse, aucune connexion directe n'existe entre le chemin du Foron et la route d'Ambilly.

Le quartier du chemin de Bédex forme un tout cohérent par une opération d'ensemble datant des années 1960. Très peu transformée (exception en pointe nord), cette entité bâtie forme une très grande cohérence en plan et propose une qualité spatiale remarquable : villas de plein pied en retrait de la rue, ensemble bâti articulé par des patios privatifs et villas mitoyennes retournées sur le chemin. Une majorité des villas sont reconnues pour leur valeur patrimoniale (c.f. plan « structure urbaine et paysagère »).

Les parcelles à l'intersection des chemin du Foron et de la route d'Ambilly se situent dans un périmètre contraint. Leur évolution doit être encadrée par une vision d'ensemble afin de prévoir des aménagements cohérents et coordonnés en lien avec sa position en entrée de quartier.

La poche de villas située entre la voie verte et le Cycle, par sa situation spécifique d'interface, appelle à une stratégie d'ensemble permettant d'encadrer et coordonner son évolution de façon cohérente.

Deux parcelles non bâties ont une position intéressante du point de vue de la trame des espaces publics. En effet, elles ont une vocation d'espaces publics de proximité en ce qu'elles articulent la trame viaire de quartier - chemin de Bédex et du Pont-Noir - ou prolonge l'espace naturel du Foron.

3. CADRE DE LA DENSIFICATION DES QUARTIERS DE VILLAS (ZONE 5)

MODE D'EMPLOI DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - CONDITIONS DE LA DENSIFICATION

La stratégie s'articule autour de 6 principes d'aménagement - présentés au chapitre 4 - applicables en tant que conditions à la réalisation d'un projet de construction et, sur demande, à l'octroi d'une majoration de l'indice de densité (IUS). Ils s'appliquent à tous projets menés à la parcelle ou au groupe de parcelles.

Les principes relèvent de :

- la densité admissible selon les secteurs et leur contexte d'aménagement spécifique ;
- la trame paysagère à préserver et compléter ;
- la réalisation de connexions biologiques ;
- l'organisation bâtie des quartiers ;
- la place réservée aux espaces de pleine terre ;
- la trame des espaces publics à structurer : fonction du réseau viaire et liaison de mobilité douce (en lien avec le Plan directeur communal des chemins pour piétons).

La Commune de Thônex, par l'intermédiaire de son Service Technique, préavise les demandes d'autorisation de construire sur la base de ce cahier en veillant à la prise en compte des principes détaillés dans celui-ci.

Au moment de l'élaboration du projet, en amont du dépôt de l'autorisation de construire, le requérant apporte la preuve de la prise en compte des principes d'aménagement applicables à la parcelle faisant l'objet du projet de construction.

L'Office des autorisations de construire (OAC) instruit les dossiers de demande d'autorisation de construire en sollicitant les préavis des politiques sectorielles concernées par la stratégie d'évolution des quartiers de villas, à savoir : office de l'urbanisme (OU), office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), office cantonal des transports (OCT), service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), office de la protection du patrimoine (OPS) et tous autres services concernés.

En lien avec la marche à suivre du Canton « densification de la zone 5 - modalités d'application du nouvel article 59 LCI », la Commission d'architecture (CA) examine le dossier de demande d'autorisation de construire aux échelles lui permettant de juger l'insertion du projet dans son contexte (groupe de parcelles < quartier < commune).

OBJECTIFS D’AMÉNAGEMENT POURSUIVIS

- Aménager les quartiers de villas de façon cohérente en réponse aux enjeux soulevés pour chaque quartier (pp. 16-17)
- Veiller à la qualité des projets de construction en regard des qualités voulues et décrites pour les quartiers de villas
- Diversifier les densités et le taux de pleine terre selon le contexte spécifique de chaque quartier

FEUILLE DE ROUTE DE LA COMMUNE (MESURES DE MISE EN ŒUVRE)

1. Préaviser favorablement, voire promouvoir, des densités supérieures à un IUS de 0.3 au sens de l’article 59 alinéa 4 LCI selon le plan des densités admissibles
2. Assurer la constitution d’une trame végétale et paysagère structurée et cohérente à l’échelle du quartier
 - Maintenir et renforcer le patrimoine arboré existant
 - Évaluer la qualité des aménagements paysagers vis-à-vis du contexte d’aménagement élargi : espace dédié à la plantation d’arbres et aire de jardins en pleine terre
 - Garantir un traitement qualitatif du seuil entre espace public et privé : perméabilité visuelle du traitement de la limite parcellaire, végétation selon le type de voie de desserte, emprise du stationnement sur fond privé, ...
 - Favoriser la création d’îlots de fraîcheur, notamment le long des voies publiques
3. Évaluer la qualité écologique des projets : implantation du bâti et du stationnement vis-à-vis de la continuité de la trame végétale du quartier, système de gestion des eaux de ruissellement à ciel ouvert, essences arborées utilisées, plantation de haies vives, perméabilité des clôtures pour la faune, ...
4. Créer un maillage piétonnier continu et sûr en organisant les différents modes de déplacements (fonction, emprise, priorité, ...)
 - Inscription de servitudes de passage au moment des requêtes en autorisation de construire
 - Cession au domaine public des axes majeurs de la trame viaire des quartiers de villas : élargissement de chaussée, réalisation de trottoirs, aménagement de points de récupération, ...
 - Élaboration de Plans localisés de chemin pedestre (PLCP)
5. Aménager les lieux et équipements publics propices au fonctionnement et à la vie du quartier
 - Prévoir des emplacements centralisés pour la collecte des déchets, notamment sur domaine privé
 - Mettre en valeur des lieux de rencontre sur le domaine public : aménagement de bancs et de poubelles, éclairage, végétation sur le domaine communal, ...
6. Assurer l’espace minimal des cours d’eau et rendre accessible les berges
 - Renforcer la présence des cordons boisés par la plantation de nouvelles essences à proximité du lit des cours d’eau
 - Inscrire des servitudes de passage au moment des demandes d’autorisation de construire
 - Aménager des cheminements le long des berges tout en respectant les milieux naturels en présence
7. Assurer l’intégration du projet de construction vis-à-vis du contexte d’aménagement : patrimoine historique, rapport à l’espace public, traitement des façades pignon, ...
8. Organiser des démarches de concertation ad hoc selon les secteurs et les opportunités de projet
 - Informer sur les conditions de la densification en zone 5
 - Consulter les propriétaires pour saisir les opportunités de projets et les mutualisations à l’échelle du groupe de parcelles
 - Établir un dialogue avec les propriétaires pour la transformation des secteurs à forts enjeux d’aménagement

4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT *CONDITIONS DE LA DENSIFICATION*

A. VARIATION DES DENSITÉS ADMISSIBLES

STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE 5 APPLICATION DE L'ARTICLE 59-4 LCI

Ce principe établit une densification différenciée des quartiers de villas. L'indice d'utilisation du sol varie en fonction du contexte d'aménagement explicité dans le diagnostic approfondi (chapitre 2).

A.1 - PÉRIMÈTRE DE DENSITÉ FAIBLE - IUS ≤ 0.3



Les principes d'aménagement B / C / D / E / F sont pris en compte
Ce périmètre poursuit les objectifs d'aménagement suivants :

- Maintien de l'espace minimum du Foron + valorisation de la ripisylve
- Préservation du patrimoine arboré et environnemental des jardins
- Préservation du patrimoine bâti

PÉRIMÈTRES DE DENSIFICATION ACCRUE

A.2 - SOUS-PÉRIMÈTRE DE DENSITÉ INTERMÉDIAIRE - IUS ≤ 0.48



Majoration de la densité admissible sous réserve de la prise en compte des principes d'aménagement B / C / D / E / F

A.3 - SOUS-PÉRIMÈTRE À FORTS ENJEUX D'AMÉNAGEMENT - IUS ≤ 0.6



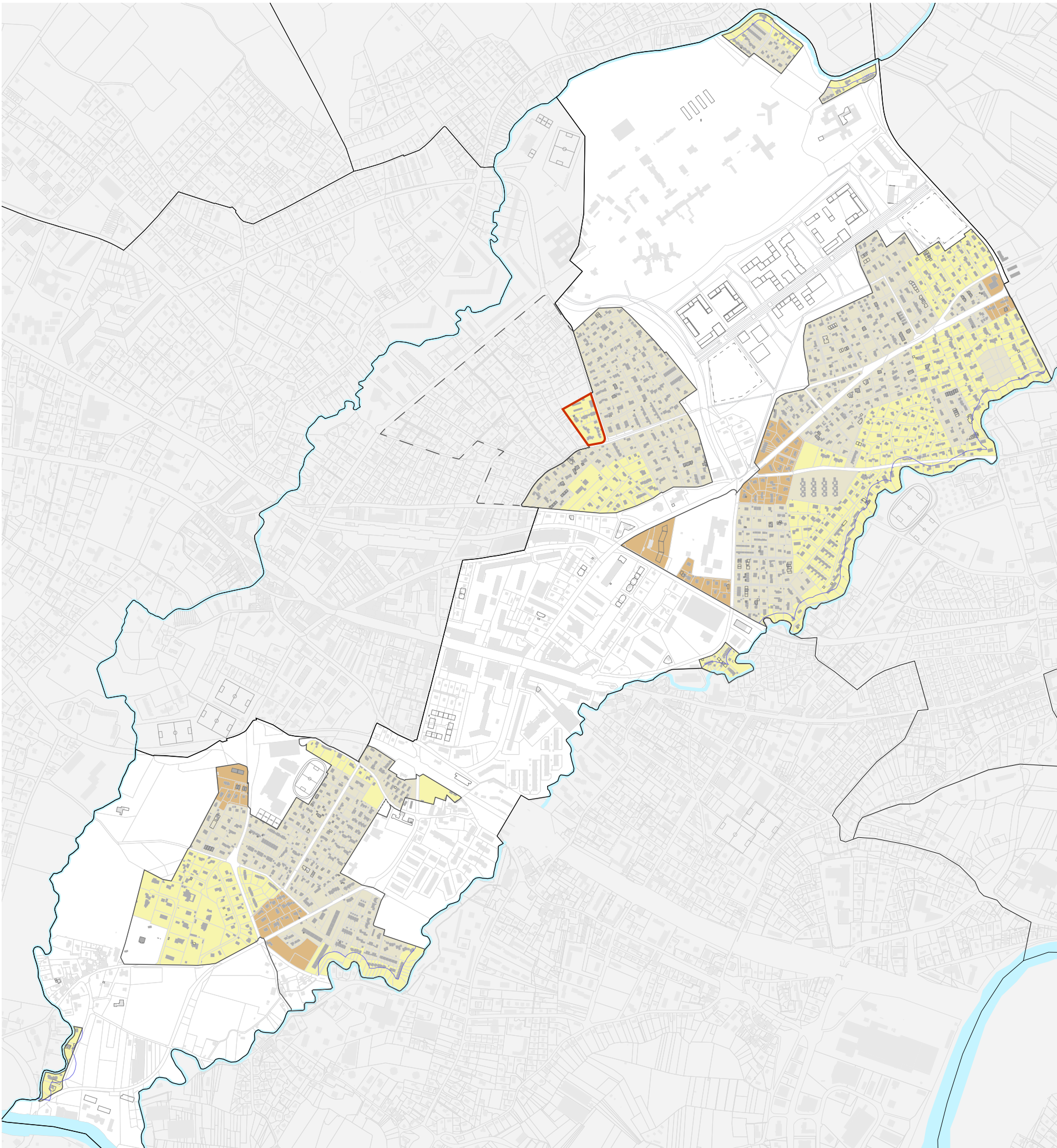
Majoration de la densité admissible sous réserve de la prise en compte des principes d'aménagement B / C / D / E / F + élaboration d'une stratégie d'ensemble cohérente et coordonnée à l'échelle du groupe de parcelle - PLQ / image directrice

Incitation au regroupement de parcelles - 5'000 m2 minimum - avec un IUS > 0.5

A.5 - SECTEUR DONT L'ÉVOLUTION RESTE À DÉTERMINER



Le périmètre à l'angle des chemins du Petit-Bel-Air et des Mésanges est maintenu en faible densité en attente d'une stratégie concertée avec la Commune de Chêne-Bourg.



B. TRAME PAYSAGÈRE ET ESPACES DE NATURE

Ce principe vise à assurer la qualité du patrimoine végétal et naturel sur le domaine privé. Le projet à la parcelle s’inscrit dans la trame paysagère ci-contre et participe à renforcer les qualités en présence. Il est le vecteur de l’identité de quartier et veille ainsi à :

- Assurer les qualités de la trame arborée et arbustive en accompagnement du réseau structurant de quartier, soit les chemins et allées à vocation d’espace public internes aux quartiers (épines dorsales structurantes), et des axes de circulation majeurs de la commune ;
- Préserver les espaces de jardin repérés en ce qu’ils représentent des espaces non bâtis, maillons des connexions paysagères et biologiques à l’interne des quartiers ;
- Protéger les espaces naturels remarquables du Foron et de la Seymaz par l’arborisation de leur ripisylve.

A ce titre, les arbres et haies vives existants, participant de la trame végétale portée au plan ci-contre, sont en principe préservés. Leur abattage / défrichage est dans tous les cas compensé sur place par d’autres plantations conformément au Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA) sans admettre l’option de compensation financière.

L’utilisation d’essences locales et adaptées au changement climatique est requise. Les nouvelles plantations renforcent en outre l’ambiance paysagère du quartier.

L’application du principe B est détaillée par le principe C en référence aux quatre points de légende ci-dessous :



Accompagnement paysager du seuil public-privé - **C1**



Maintien et renforcement de l’arborisation structurante - **C2**



Préservation des espaces de jardin - **C3**

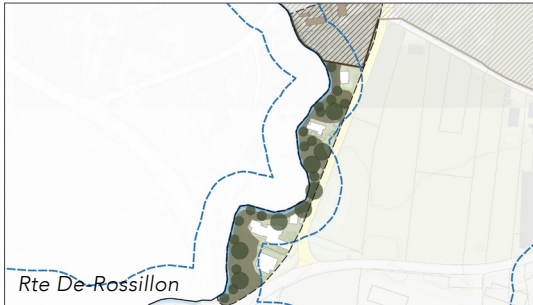
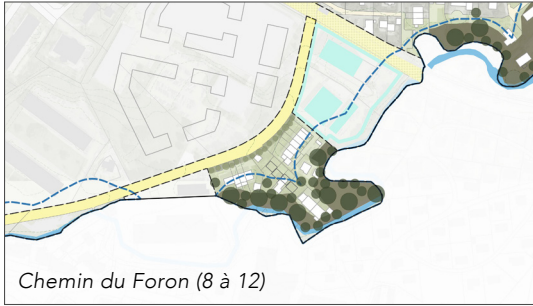
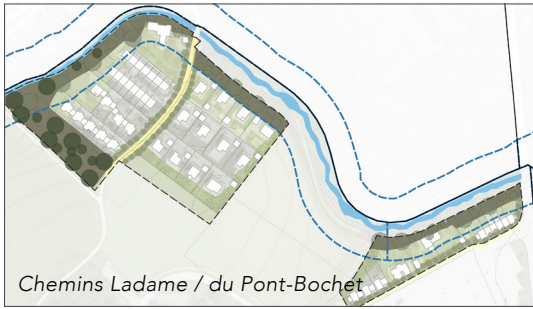


Valorisation des ripisylves - **C4**



A TITRE INFORMATIF

 Réseau principal fortement circulé	 Plan de site	 Secteur de densité faible
 Réseau structurant de quartier	 Patrimoine bâti : valeur secondaire - intéressante (RAC, 2017)	 Secteur à forts enjeux d’aménagement
 Desserte fine des parcelles	 Parcelle > 5’000m2	 Opération d’ensemble : unité à préserver
 Espace public de proximité	 Limite des constructions 30m (LEaux)	
 Poche verte (parcelle non bâtie) / Vocation potentielle d’espace public de proximité	 Liaisons de mobilité douce	



0 250



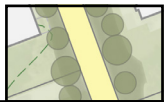
0 250



C. VÉGÉTALISATION ET RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES / PRIVÉES

Le principe C décline 4 points (C.1 - C.4) en référence à la trame paysagère et aux espaces de nature du principe B, il est complété par des préconisations spécifiques sur le type de clôture et l’emprise du stationnement.

C.1 ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER DU SEUIL

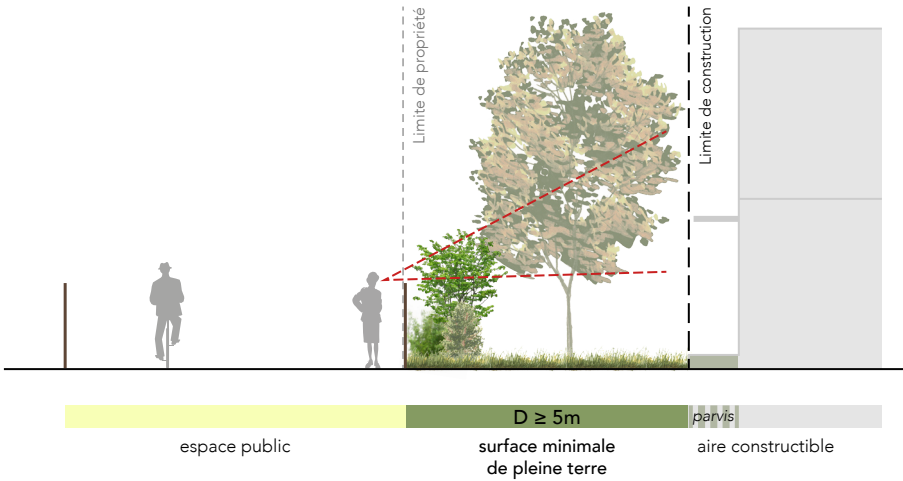


Le seuil correspond à l’espace situé entre la voie de desserte publique ou privée et le volume bâti. En constituant un espace de transition sur domaine privé, son aménagement donne le caractère et l’unité au quartier, car perceptible depuis la rue et relavant ainsi du bien commun. Son traitement paysager doit faire l’objet d’une attention particulière.

Il peut prendre la forme d’un espace de dégagement (variante 1) par la plantation de haies et/ou l’installation d’une clôture, ou d’un jardin de rue (variante 2) qui prévoit un espace ouvert sans clôture entre le bâti et la rue. Cet espace est aménagé avec de la pleine terre et privilégie la plantation d’arbres ; reste toutefois admis les chemins d’accès (largeur $\leq 2m$).

VARIANTE 1 : ESPACE DE DÉGAGEMENT

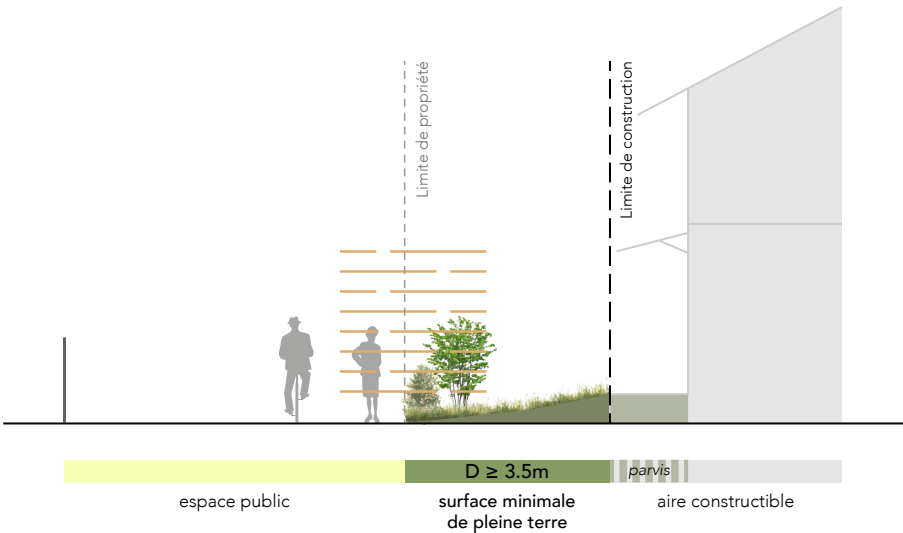
- Haie vive : arbustes d’essence indigène ($H \leq 2m$)
- Clôture : admise en limite de propriété ($H \leq 1.5m$) + perméabilité faune
- Pleine terre (c.f. principe D) : 5m minimum entre construction et voie publique



source : google/maps

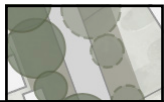
VARIANTE 2 : JARDIN DE RUE

- Haie vive : arbustes d’essence indigène ($H \leq 1.5m$)
- Clôture : non admise en limite de propriété - muret : $H \leq 1m$
- Pleine terre : 3.5m minimum entre construction et voie publique



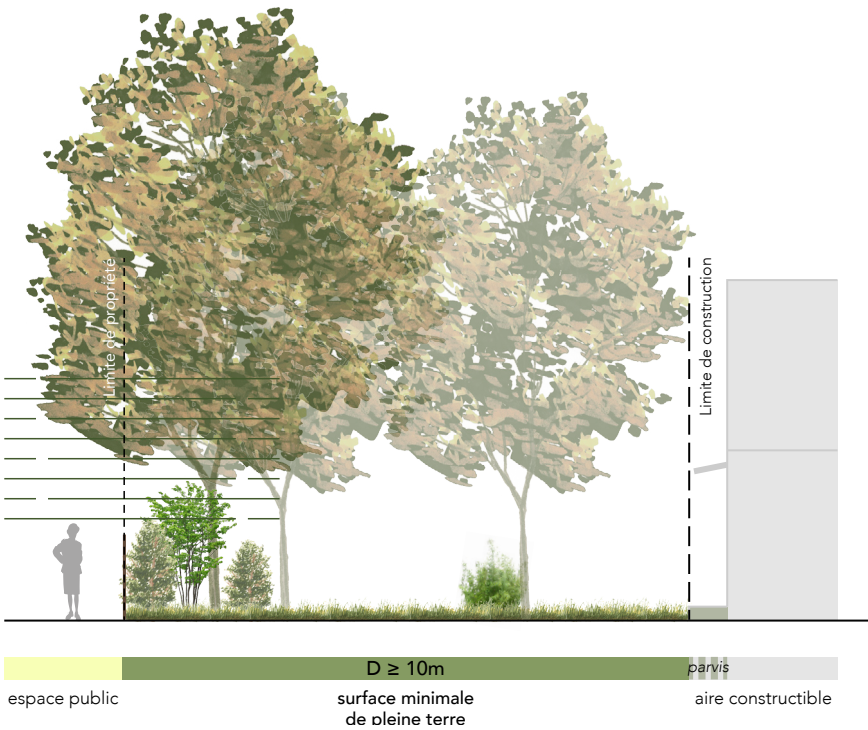
source : google/maps

C.2 MAINTIEN ET RENFORCEMENT
DE L'ARBORISATION STRUCTURANTE



L'arborisation des parcelles privées renforce le paysage des espaces publics. Ce patrimoine végétal est à préserver là où il existe et à renforcer le long des axes structurants repérés au sein des quartiers. La pleine terre a un rôle essentiel à ce titre.

- Haie vive : arbustes d'essence indigène ($H \leq 2m$)
- Clôture : admise en limite de propriété ($H \leq 1.5m$) + perméabilité faune
- Pleine terre : 10m minimum entre construction et voie publique
- Arborisation : à préserver / conforter (arbres de haute futaie)



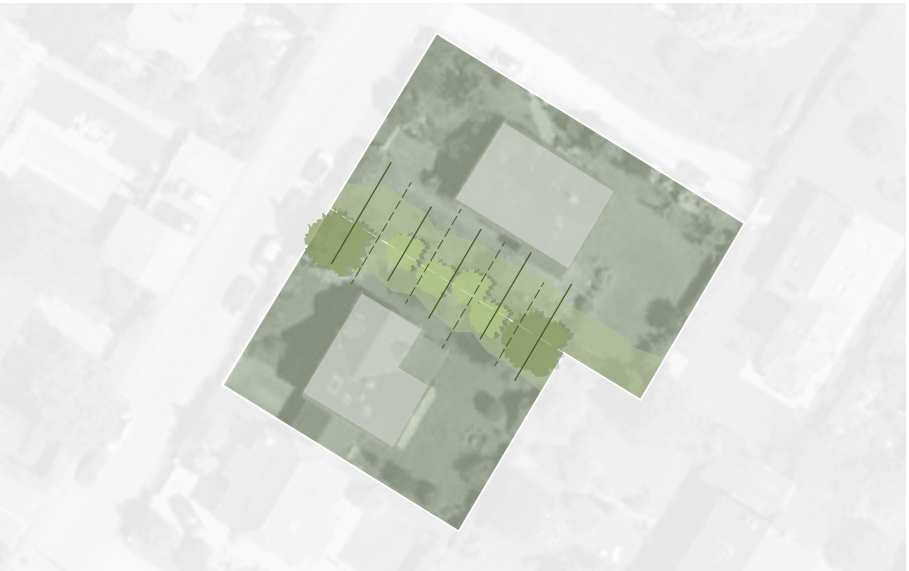
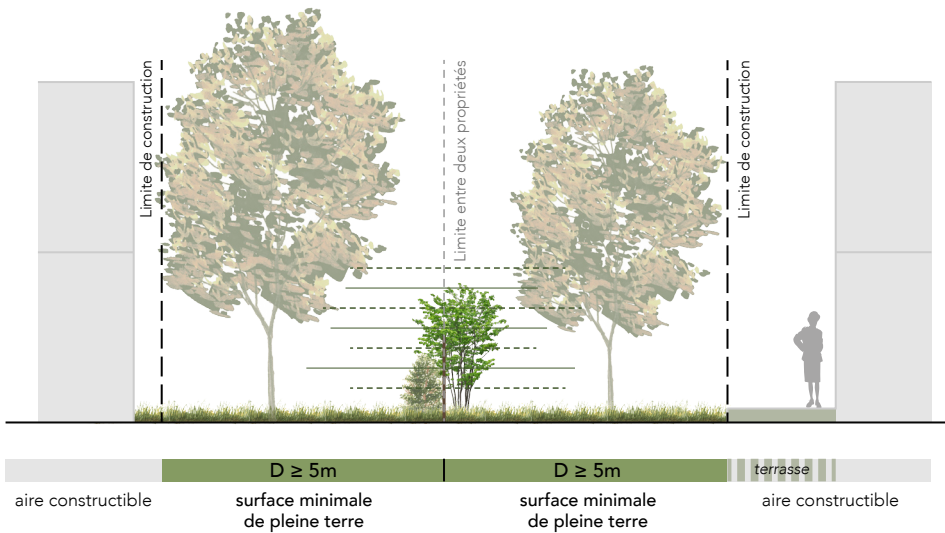
source : google/maps

C.3 PRÉSERVATION DES ESPACES DE JARDIN



Les espaces de jardin sont réservés à la pleine terre sans constructions. Ils sont des lieux de délasserment avec une place laissée à la végétation. Les clôtures en limite de propriété sont perméable aux déplacements de la petite faune.

- Haie vive : arbustes d'essence indigène ($H \leq 2m$)
- Clôture : admise en limite de propriété ($H \leq 1.5m$) + perméabilité faune
- Pleine terre : 5m minimum entre construction et limite de propriété



C.4 VALORISATION DES RIPISYLVES

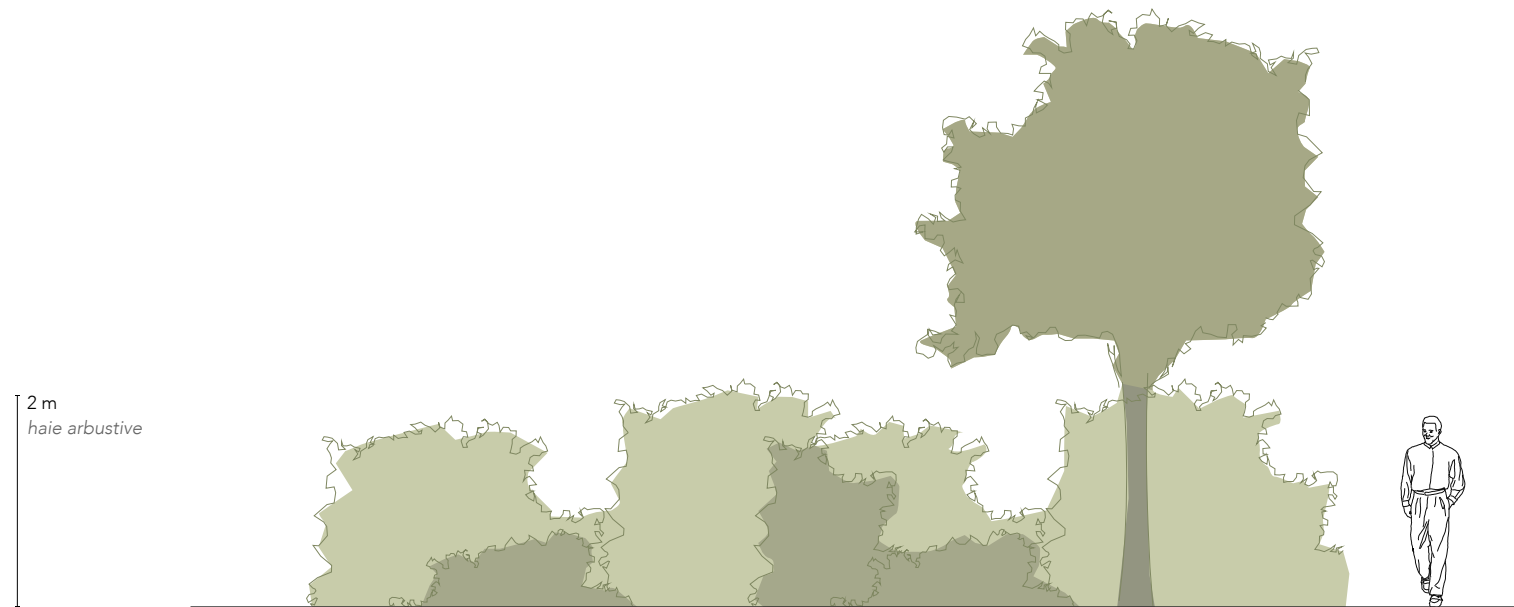
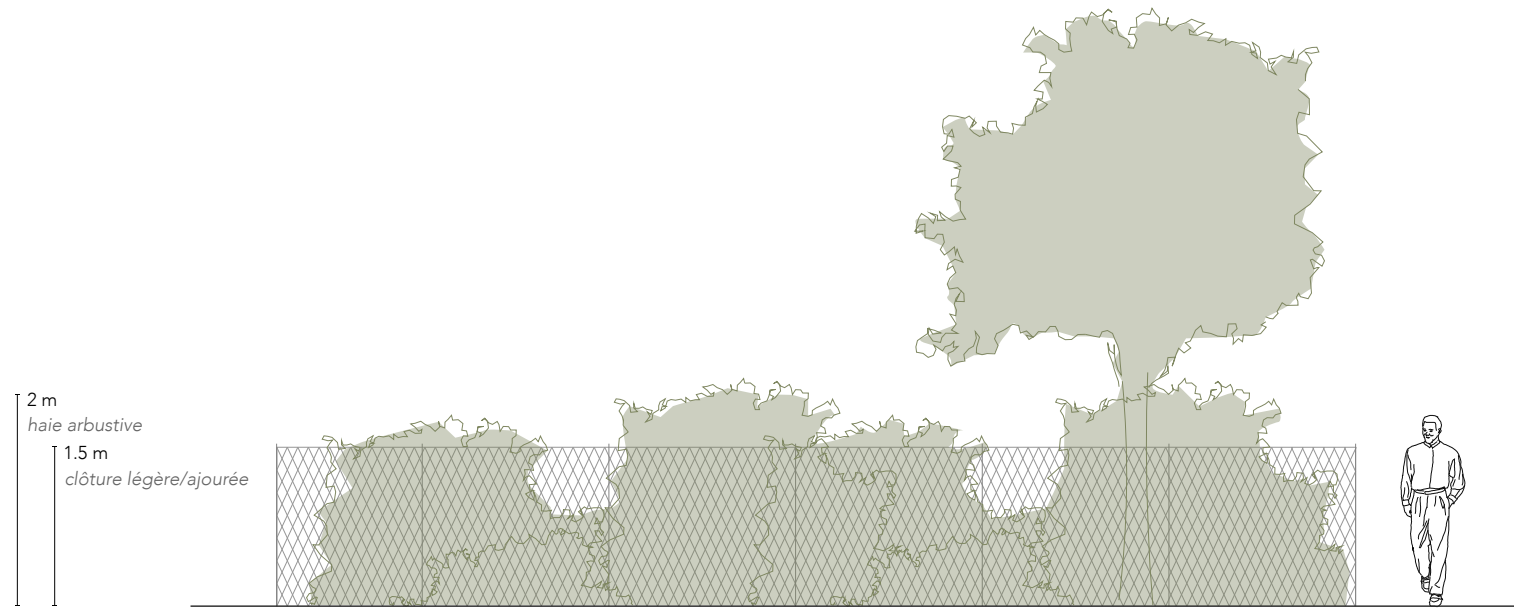
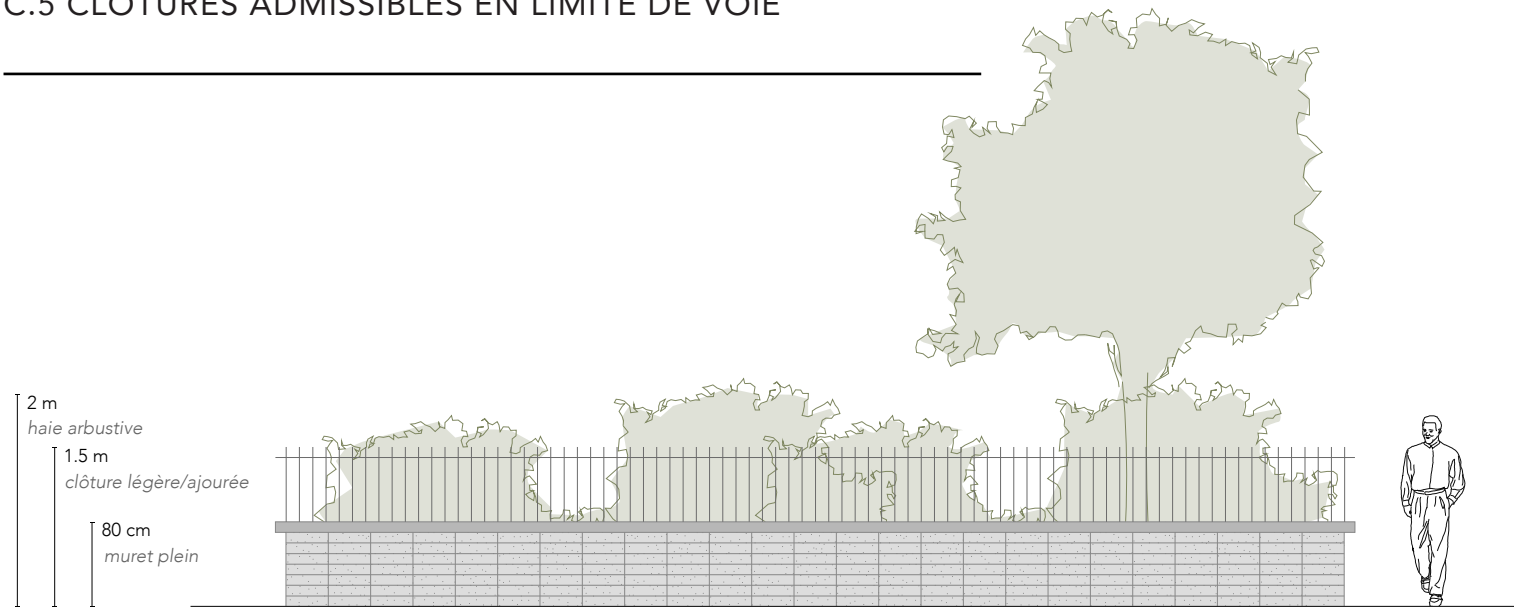


Afin de garantir la protection des cours d'eau du Foron et de la Seymaz ainsi que celles des rives et cordons boisés, la loi sur les eaux (LEaux) implique une distance inconstructible de 30 mètres par rapport au lit de la rivière.

Cet espace de pleine terre est dédié à la plantation d'arbres, les clôtures ne sont pas admises.



C.5 CLÔTURES ADMISSIBLES EN LIMITE DE VOIE



EXEMPLES DE TRAITEMENT DE LA LIMITE NON ADMIS



Façade aveugle, garage en limite de propriété, absence de végétation, création d'une nouvelle desserte privée



Palissade opaque, absence de végétation



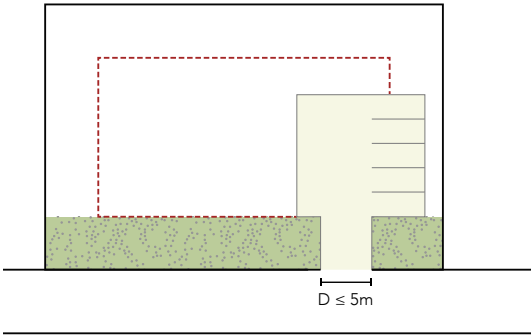
Haie mono-spécifique, fort cloisonnement, hauteur > 2.4m

C.6 EMPRISE DU STATIONNEMENT

Ce principe précise les aménagements possibles pour le stationnement en surface sur le domaine privé. Il s’agit avant tout de limiter son impact, notamment visuel, sur la voie de desserte. Pour y parvenir, le projet organise le stationnement selon l’une des variantes ci-dessous :

VARIANTE 1 : EN RETRAIT DE LA VOIE

- Ouverture de 5 mètres sur l’axe de desserte servant à l’accès à la parcelle
- Assurer les conditions de visibilité
- Parking / garage aménagé en principe d’un seul tenant
- 6 places de stationnement maximum par projet admises en surface, au-delà le stationnement en sous-sol pourrait être préconisé selon l’impact paysager et environnemental

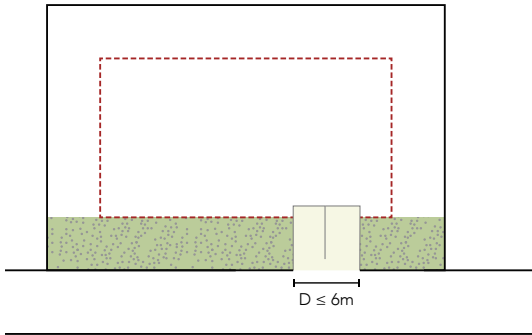


Accès admissible depuis la voie

VARIANTE 2 : EN LIMITE DE LA VOIE

ADMISSIBLE UNIQUEMENT SUR LE RÉSEAU DE DESSERTE FINE DE QUARTIER
SELON LE PLAN PP.13-14

- Aire de stationnement avec une ouverture de 6 mètres maximum
- 6 places de stationnement maximum par projet admises en surface, au-delà le stationnement en sous-sol pourrait être préconisé selon l’impact paysager et environnemental
- Les aires de stationnement sont aménagées en respectant une distance de 6 mètres l’une de l’autre



source : google/maps

Dans tous les cas, la réalisation de parkings souterrains s’inscrit dans l’emprise des surfaces bâties hors sol. La Commune soutient les dérogations au nombre de places de stationnement au sens de RPSFP, notamment selon la qualité de la desserte en transport public au sens des cartes pp. 13-14.

REVÊTEMENTS ADMISSIBLES

Afin de garantir au maximum la perméabilité du sol, les revêtements suivants doivent être privilégiés pour l’aménagement du stationnement en surface :

- Gravier (1)
- Matière argilo-calcaire, stabilisé (2)
- Pavés filtrants (3)

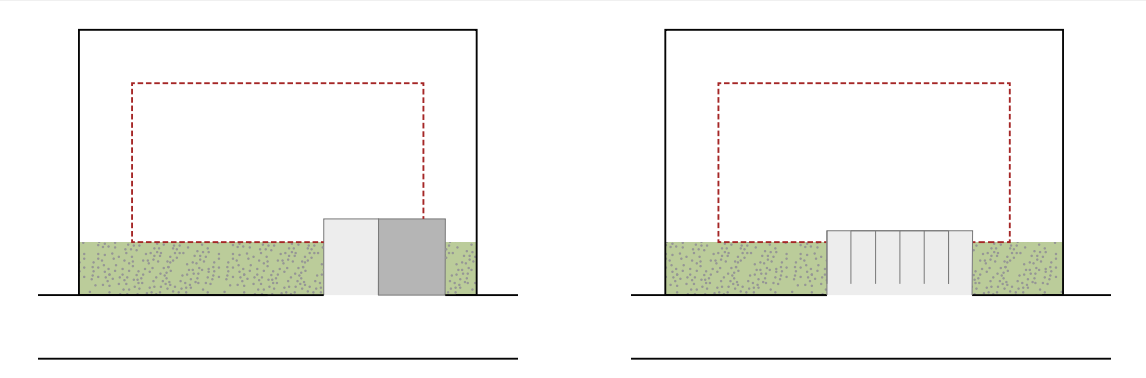


source : Ville de Lausanne

AMÉNAGEMENT DU STATIONNEMENT NON ADMIS

Le long des voies identifiées pour être végétalisées, les garages et abris ne sont pas admis en dehors des limites de construction, un espace de pleine terre doit être réservé en limite de propriété le long de la voie de desserte.

Le stationnement en bande - au-delà de deux places - en limite de parcelle, n’est pas admis non plus.



source : google/maps

D. INDICE DE PLEINE TERRE

L'indice de pleine terre, fonction de la densité bâtie, est un outil de mise en œuvre de la trame paysagère et naturelle (principe B).

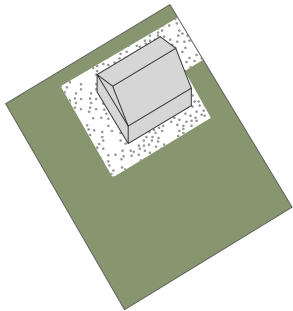
La pleine terre se définit comme suit : il s'agit d'un terrain naturel sans infrastructures imperméables ou perméables en surface ou en sous-sol. Sont compris à ce titre, les terrasses, dalles de parking , pavés filtrants, ...

Elle correspond aux espaces de jardin ; elle favorise l'infiltration, ainsi que la gestion des eaux, tout comme elle assure les fonctions biologiques des sols.

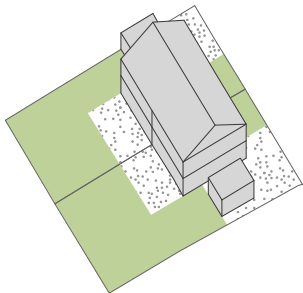
Les espaces restants, en dehors des surfaces bâties, accueillent les extensions et annexes aux habitations : terrasses, vérandas, garages, cabanes de jardin, ...

L'indice se décline ainsi en trois seuils-cibles, en fonction de l'IUS :

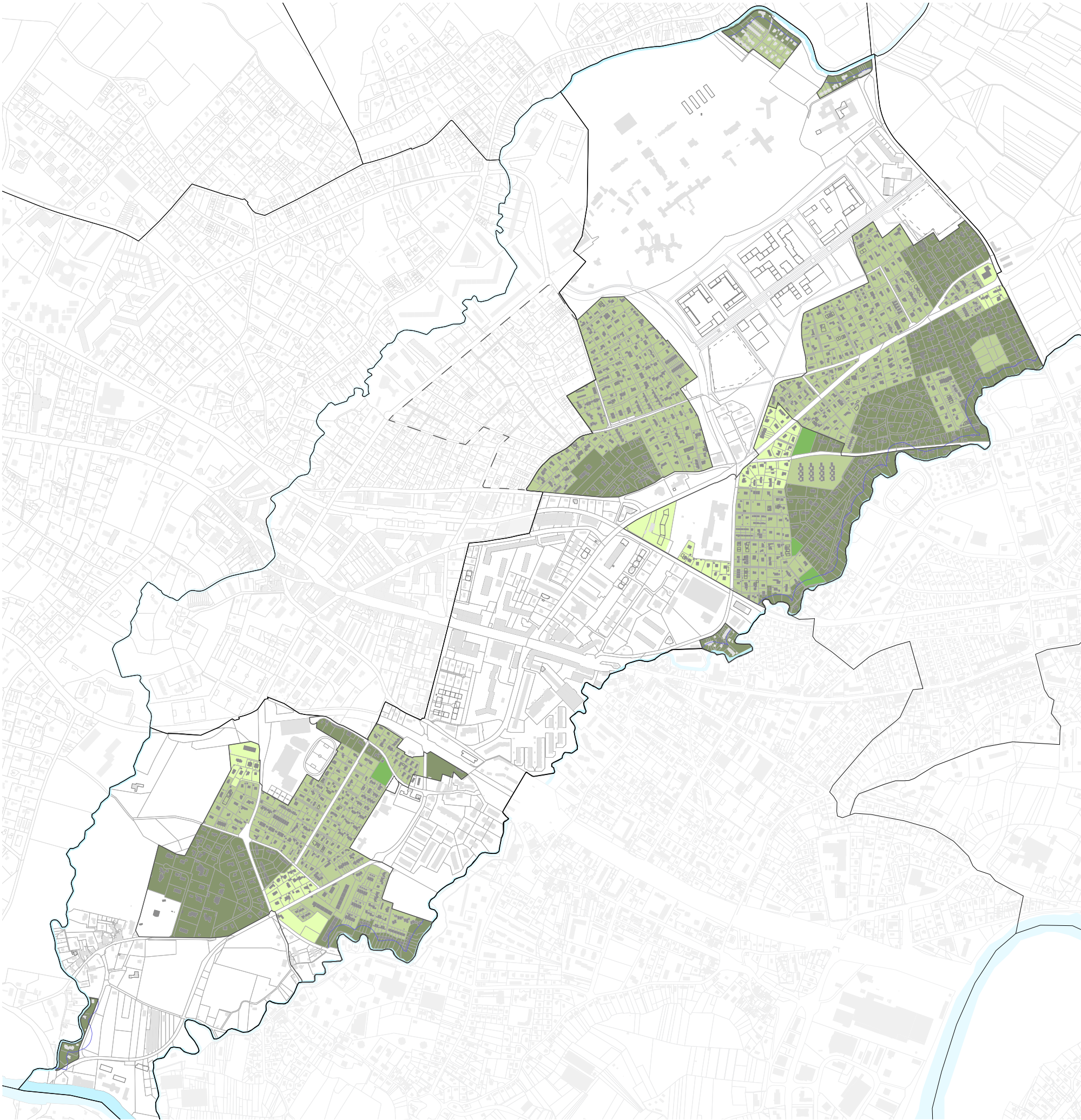
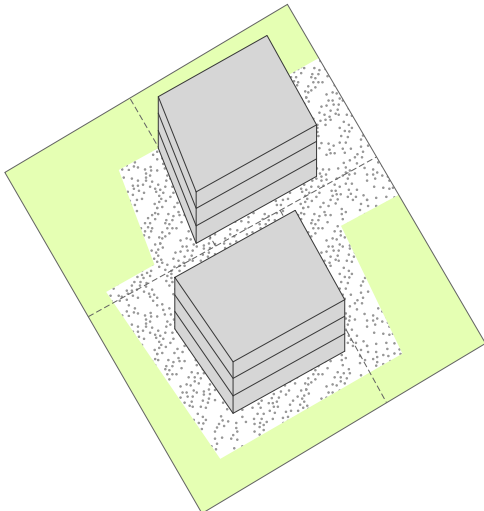
- Indice cible de pleine terre ≥ 0.6 pour un IUS ≤ 0.3



- Indice cible de pleine terre ≥ 0.5 pour un IUS ≤ 0.48



- Indice cible de pleine terre ≥ 0.4 pour un IUS ≤ 0.6

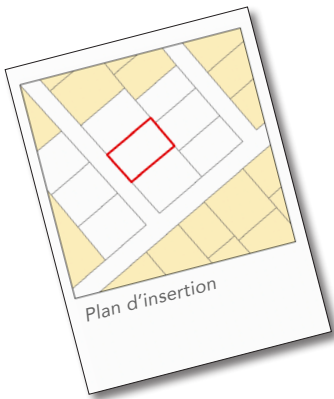


E. CADRE BÂTI

E.1 INTÉGRATION DU PROJET DANS LE QUARTIER

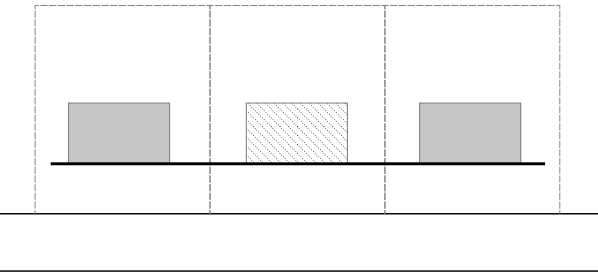
Ce principe vise à maintenir l’organisation et la cohérence d’ensemble des quartiers dans lesquels les nouveaux projets s’insèrent.

A cet effet, lors de la demande d’autorisation de construire, **le requérant joint un plan d’insertion du projet dans son contexte** en démontrant les choix opérés quant à l’implantation privilégiée par rapport au périmètre élargi.



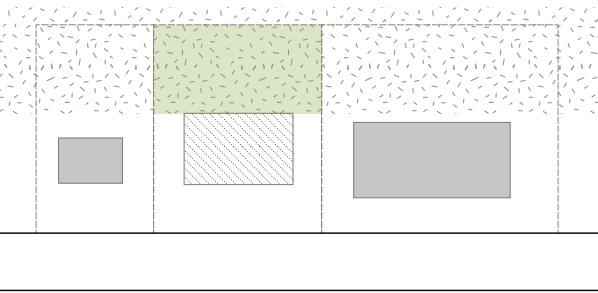
Les préconisations ci-contre sont à intégrer au projet de cas en cas.

Alignement sur rue



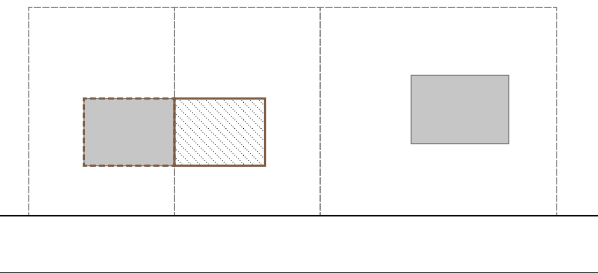
Lorsque les bâtis forment un alignement, en front de voie ou non, le projet s’implante de telle manière à continuer celui-ci.

Espace de jardin



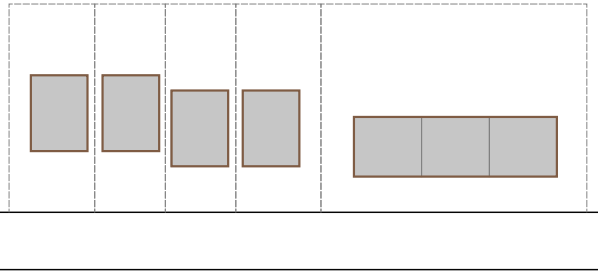
Le projet est attentif à réserver un espace de jardin dans la continuité des jardins existants dans les parcelles voisines.

Mitoyenneté



Dans le cas où le projet concerne une villa construite en mitoyenneté, le projet s’intègre au bâti restant.

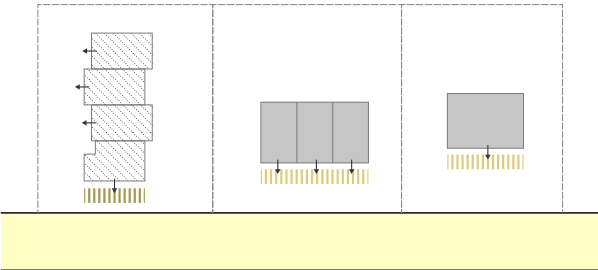
Villas en série



L’habitat en bande admet un maximum de 3 villas côte à côte. Au-delà, le projet propose des mesures architecturales spécifiques :

- Articulation des volumes bâtis
- Percées visuelles
- Rythme de façade
- ...

Mur pignon



Sur les axes structurants de quartier, selon le principe B (pp. 21-22), les murs pignons aveugles ne sont pas admis. Les façades doivent être ajourées, les baies constituent une proportion équilibrée sur la façade.

E.2 OPÉRATIONS AVEC VALEUR D’ENSEMBLE

Quatre quartiers proposent un aménagement particulièrement cohérent dans leur ensemble. Leur organisation spatiale, décrite aux pp. 16-17, ainsi que le maintien du plan d’origine - une unité opérationnelle peu transformée - appelle à conserver ces poches, porteuses d’identité de quartier et de qualités paysagères.

- (1) Angle avenue Suisse - route de Sous-Moulin
- (2) Chemins de Lacolat, des Tourterelles et des Corneilles
- (3) Chemin de Bédex
- (4) Parc du Martin-Pêcheur

Ces secteurs sont maintenus avec une densité faible. Les rénovations et extensions de minime importance sont admissibles.

(1)



(2)



(3)



(4)



E.3 PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE VALEUR

La commune de Thônex compte un patrimoine architectural notable avec de nombreux bâtiments dont la valeur est remarquable. Ce patrimoine est indiqué sur le plan de la « structure urbaine et paysagère » (pp. 7-8). Les données sont issues du recensement architectural cantonal (RAC) mené en 2017.

Les bâtiments ainsi repérés doivent faire l’objet d’une attention particulière. Leur rénovation est à privilégier.

Les nouveaux projets qui se développent à proximité d’un bâtiment à valeur patrimoniale prennent en considération cette situation particulière en portant une attention spécifique à l’implantation dans le périmètre tout comme aux volumes privilégiés.



F. RÉSEAU VIAIRE ET DE MOBILITÉ DOUCE

Afin de désenclaver les quartiers et éviter les conflits d’usages liés aux différents mode de transport, ce principe vise :

- la création de liaisons manquantes pour la mobilité douce
- la réalisation d’aménagements tels que la réservation d’emprise pour trottoir, l’élargissement de voie, la gestion du stationnement sur rue, l’implantation de point de récupération, ...

Poursuivant l’idée de continuité des parcours, la mise en oeuvre de ce principe doit permettre de mieux relier les quartiers entre eux, de les connecter aux quartiers alentours ainsi que de favoriser l’utilisation des modes de déplacement doux (marche et vélo). Une attention particulière doit être portée à l’accessibilité des aménagements à toutes les catégories de la population, notamment les personnes à mobilité réduite.

Par leur importance ou leur fonction au sein du réseau viaire, l’aménagement des chemins portés au plan nécessite d’être anticipé.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés par la Commune pour mettre en œuvre ce principe :

- Cession au domaine public
- Servitude de passage à inscrire
- Elaboration d’un Plan localisé de chemin pédestre (PLCP)



Liaison à créer

Aménagement de la voirie à anticiper

