

Des logements à Chêne-Bougeries

Un éco-quartier à Challendin

Un projet mesuré, bien localisé, qui propose dans un cadre de qualité des logements diversifiés, répondant aux besoins prépondérants de la population.



L'opportunité du site de Challendin

Le développement du site s'inscrit dans les objectifs du projet d'agglomération et du nouveau plan directeur cantonal qui prévoit une densification de la couronne urbaine, bien desservie par les transports publics.

Le périmètre de Challendin, proche de la ville et en bordure de l'axe principal de la route de Chêne, est opportun pour accueillir une part du développement de la commune. Le grand espace encore disponible de ce site est actuellement confiné derrière une haie. Son ouverture pour accueillir des logements et un usage collectif des espaces extérieurs, permettra aux futurs habitants et au voisinage de profiter de ce lieu très bien localisé.



Image aérienne Challendin.

La proximité immédiate du tram encouragera l'utilisation des transports publics. L'accès des voitures pourra se faire, par un aménagement approprié de régulation, directement sur l'axe majeur de la route de Chêne, sans transiter par des zones d'habitation. Le dispositif sera complété par un maillage de cheminements piétons et vélos (liaison à la gare du CEVA).

Des logements dans un cadre de qualité

Le projet est fondé sur la volonté d'inscrire les bâtiments dans un espace de verdure.

Comme un écrin pour les bâtiments, le parc, qui procure une unité et une identité à l'ensemble, est l'élément fondamental du projet. Les parkings sont enterrés sous une ondulation verdoyante agrémentée de graminées et d'herbes florales. Le parc est à usage collectif et fortement arborisé afin d'intégrer les bâtiments dans un filtre végétal.

Sur la route de Chêne, les planifications directrices communales prévoient un concept de "continuité verte". A cet effet, le projet a fait l'objet de plusieurs adaptations suite aux trois consultations de la commission communale d'urbanisme, afin de privilégier un bâti en retrait de la route, qui ménage un espace de transition pour accueillir une plantation continue de grands arbres. Ce dispo-

sitif dessine une perspective verte sur rue qui masque les constructions à l'arrière. L'espace libre côté rue est dilaté pour permettre d'articuler le nouveau bâtiment et la villa patrimoniale existante autour d'une place collective, sur laquelle s'organisent des services de proximité pour le quartier.

Le chemin de Challendin a une fonction de desserte pour les villas existantes et pour le nouveau quartier. Le projet prévoit de le réaménager comme un espace collectif de qualité et de transition. Il doit assurer, outre sa fonction primaire d'accessibilité, la sécurité, la convi-

vialité, l'ouverture sur le parc d'un côté et la privacité des villas de l'autre.

Une mixité et des logements diversifiés

Le projet prévoit environ 200 logements, dont un tiers de logements subventionnés, le solde en propriétés par étage, qui bénéficieront tous de prix très attractifs (contrôle de l'Office cantonal du logement) et dont une partie sera réservée exclusivement pour les résidents de la commune. La variété des typologies d'appartements favorise la mixité sociale: des logements pour les familles, pour les jeunes, pour les aînés, avec une flexibilité d'adaptation de la taille des logements, pour répondre à l'évolution familiale par exemple.

Le bâti sur la route de Chêne est constitué d'un volume bas sur les deux premiers niveaux, qui protège le parc des nuisances phoniques de la rue tout en assurant la perméabilité pour les piétons au rez-de-chaussée. En situation peu propice pour de l'habitation, il sera essentiellement destiné à des activités médicales en lien avec la clinique des Grangettes. Ce volume est surmonté de trois corps de bâtiments de logements qui laissent de larges ouvertures sur le parc. Ces logements traversants profitent, côté rue, de la protection conférée par l'arborisation et, de l'autre, de vues sur le parc.

A l'arrière, les bâtiments situés dans le parc ont une forme d'étoile à trois branches, ce qui favorise les échappées visuelles. Entre trois et cinq logements par niveau (de 2 à 6 pièces) sont comme suspendus dans la végétation environnante. La disposition en attique du dernier niveau permet, par le retrait du volume, d'adoucir encore le gabarit et de favoriser l'intégration des bâtiments au contexte existant et au concept d'arborisation.

Et, en bref...

Le projet prévoit un ensemble de mesures pour promouvoir un quartier durable (écoquartier). Ces mesures relèvent de l'environnement

(nature et biodiversité), de l'énergie et des matériaux, de la gestion de l'eau et des déchets, de la mobilité (places Mobility, incitation à la mobilité douce), de la mixité fonctionnelle et sociale, de l'intégration inter-générationnelle, etc.

Le projet implique, sur l'ensemble du périmètre, l'abattage de 23 arbres dont le diamètre du tronc dépasse les 10 centimètres. Seuls 6 d'entre eux ont un diamètre plus grand que 20 centimètres. Le PLQ définit une zone de protection pour certains arbres importants à conserver. Avec les grands arbres d'essences indigènes prévus, le bilan de verdissement sera très favorable.

Le nombre de places de stationnement pour voitures correspond à une place pour 100 m² de logement. De nombreuses places abritées pour vélos sont prévues. Par ailleurs la proximité et la fréquence des transports publics incitent fortement à leur utilisation. Le mouvement journalier des véhicules individuels en sera ainsi réduit, les habitants pouvant laisser la voiture dans leur parking.

La base légale de construction pour le périmètre a été modifiée, passant d'une zone 5 (villas) à une zone 3 de développement (loi 10127 du 13 décembre 2007). Lors de cette procédure, la commune a négocié avec le canton une réduction du gabarit légal des bâtiments à une hauteur maximale de 13,5 mètres au lieu des 21, voire 27 mètres autorisés en 3^e zone (ceci correspond à des bâtiments de 4 étages au lieu de 7 ou 9).

Une motion adoptée par le Grand Conseil a cependant demandé de fixer une densité de 1,2 au minimum et un nombre de logements supérieur à 150. L'indice d'utilisation du sol du plan localisé de quartier (PLQ) est de 1,2 (IUS), donc conforme à l'exigence minimum du Grand Conseil. ■

Christian Exquis,
architecte EPFL - urbaniste
CLIVAZ - EXQUIS Architectes

Prise de position du Conseil administratif

Le PLQ N° 29736-511 fait suite à la loi N° 10127 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une 5^e zone de développement 3), adoptée par le Grand Conseil le 13 décembre 2007.

En 2003 déjà, l'anciennement Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) avait mandaté un bureau d'architectes pour la réalisation d'une étude de faisabilité en vue d'une densification du secteur. Cette étude, conclue en 2004, avait révélé qu'un important potentiel de développement existait sur ce secteur. Le DAEL avait donc demandé, en septembre 2005, la mise à l'enquête publique d'un projet de plan modifiant les limites de zones. Le Conseil municipal avait refusé, lors de sa séance du 16 mars

2006, de donner un préavis favorable à ce projet.

Au vu dudit préavis, le Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de Chêne-Bougeries en mai 2006. Il est ressorti de cette audition que la limitation des gabarits des futurs immeubles prévues à 15 mètres par le projet initial ne semblaient pas suffisantes aux autorités communales qui ont souhaité les diminuer encore pour atteindre le gabarit des constructions prévu dans le voisinage, soit 13,50 mètres. Après avoir fait vérifier que les modifications apportées ne diminueraient pas de manière considérable le potentiel constructible du périmètre, le Conseil d'Etat a décidé de modifier le projet. Ainsi, les parcelles situées près du Chemin Falletti et de part et d'autre du Chemin Marie-Jeanne ont été

retirées du projet de modification des limites de zones, lequel a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de Chêne-Bougeries lors de sa séance du 21 juin 2007.

Cela étant, la motion M1801 déposée auprès du secrétariat du Grand Conseil le 13 décembre 2007 a invité le Conseil d'Etat à fixer un indice d'utilisation du sol, de 1,2 au minimum, sur le périmètre proposé au déclassement.

Le PLQ N° 29736-511 a, quant à lui, fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal lors de sa séance du 13 avril 2011.

Le Conseil municipal a par ailleurs accompagné ce préavis d'une réserve formulée comme suit:

«Si l'implantation des bâtiments E à L est perçue comme étant inté-

ressante et relevant d'une certaine recherche, le bâtiment A, avec ses excroissances B, C et D, n'est pas en cohérence avec le reste du plan. Il implique un impact en sous-sol et sur la végétation de la route de Chêne qui est jugée excessive. Ce bâtiment devrait être redimensionné et adapté à l'image générale du plan. Par ailleurs, l'accès au périmètre par le seul Chemin de Chalendin s'avère problématique, étant encore précisé que le débouché dudit chemin sur la Route de Chêne devrait être pourvu d'un feu signalétique».

Ainsi, la position des autorités communales est positive, le demeure à ce jour, conditionnée par une prise en compte, de la part des initiants du projet et de l'Etat, des réserves citées. ■

Publicité

PRESSING DU VIEUX-CHÊNE

Alain FROSSARD et sa collaboratrice Fatima
sont à votre entière disposition pour:

- Pressing
- Rideaux – voilages
- Blanchisserie
- Tapis
- Retouches
- Daim – cuir – fourrures

Travail artisanal soigné effectué
par des professionnels

Du lundi au vendredi
de 7 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h 30

1, rue de Genève (face au cinéma Forum)
Tél. 022 348 25 00 – 1225 Chêne-Bourg

Vente
Installation

AGENA
TV – HIFI – VIDÉO

Réparation
Dépannage

022 348 88 80

Rue de Genève 3 1225 Chêne-Bourg

Antennes et satellites

Sonorisation Vidéo-projection

Agent officiel **CANAL+**



AMBROSIO S.A.

CHAUFFAGE TOUTES ÉNERGIES
DÉTARTRAGE DE BOUILLEURS

35, rte de Sous-Moulin 1225 CHÊNE-BOURG POMPES À CHALEUR PANNEAUX SOLAIRES
Tél. 022 349 85 77 Fax 022 349 46 28



Transvoirie est le partenaire
idéal pour une gestion
efficace de vos déchets

Tél. 022 306 15 15 - www.transvoirie.ch

Créateur de bijoux

Philippe Colin
BIJOUTIER - JOAILLIER

71, rue de Genève
1225 Chêne-Bourg
Tél.: 022 348 7580

Agent **GUESS**
TISSOT

Achète or et vieux bijoux