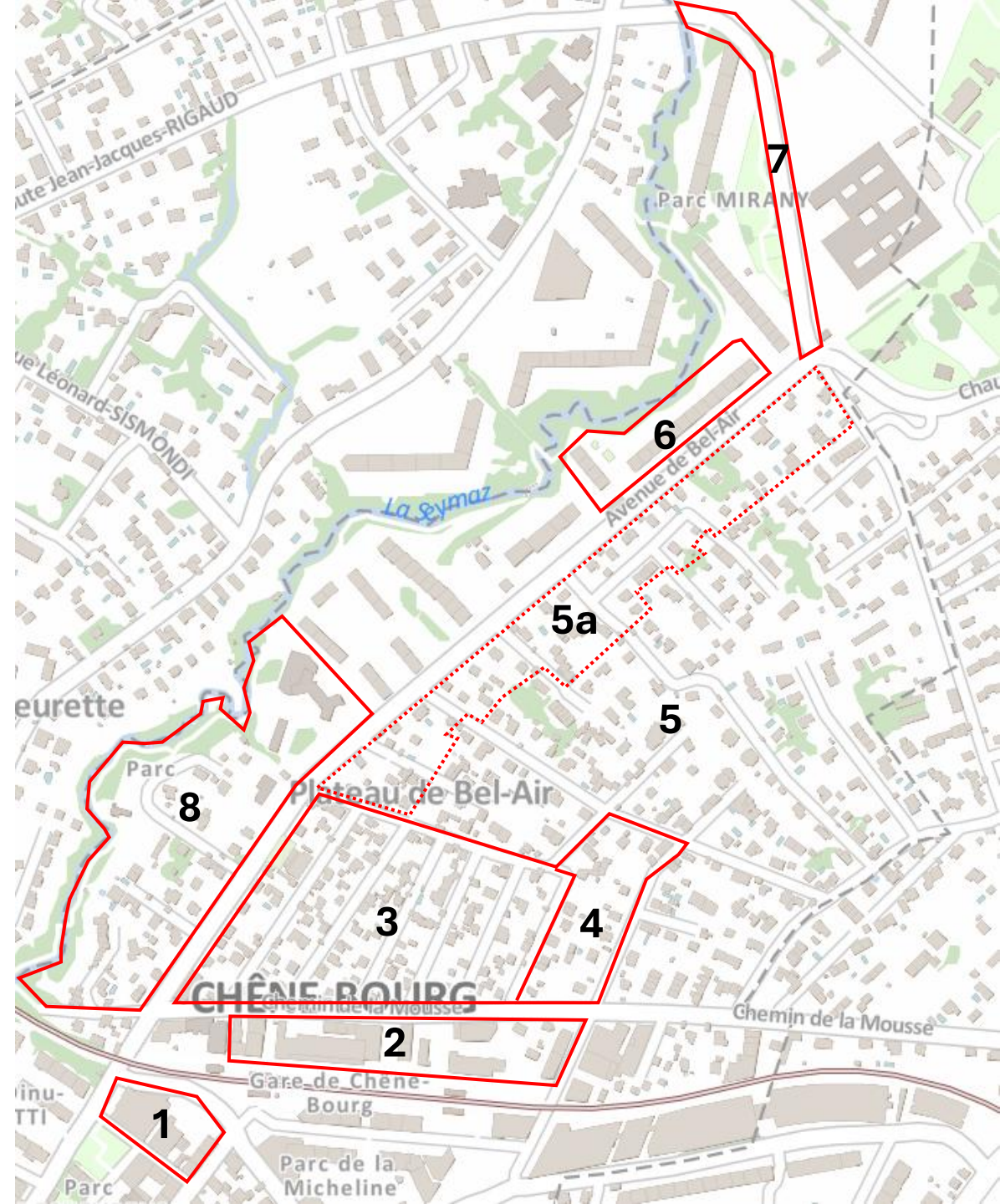


# ÉTAT DES PLANIFICATIONS, PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE BEL-AIR

Séance d'information AHPBA,  
Collège de Candolle, 19 novembre 2025

# Introduction du président

- 🍃 (1) PLQ Baud
- 🍃 (2) PLQ Mousse
- 🍃 (3) Peigne
- 🍃 (4) PLQ Gravière-Grand-Monts
- 🍃 (5) Zone 5 (villas) (5a): périmètre sans densification accrue)
- 🍃 (6) Immeubles Fondation Kammacher-Unia
- 🍃 (7) Projet avenue Mirany
- 🍃 (8) Seymaz-Sud



# Structure

- Introduction du président
- L'état du territoire communal (le tissu existant)
- Cadrage (les outils) :
  - plan directeur communal
  - plans d'affectations
- Mise en œuvre: les projets en cours
- Perspectives de développement, focus sur le plateau de Bel-Air
- Carte de synthèse




















An aerial photograph of the Chêne-Bourg district in Geneva, showing a mix of urban development, green spaces, and a river. The map is oriented vertically.

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL  
COMMUNE DE CHÊNE-BOURG



**Population:** 9733 habitants (juin 2025)

**Emplois:** 2965 (décembre 2023)

**Surface:** 128 ha

**Densité** de population: 76 hab/ha

**Mixité** : typologies variées de logements, nombreux commerces, restaurants et équipements.

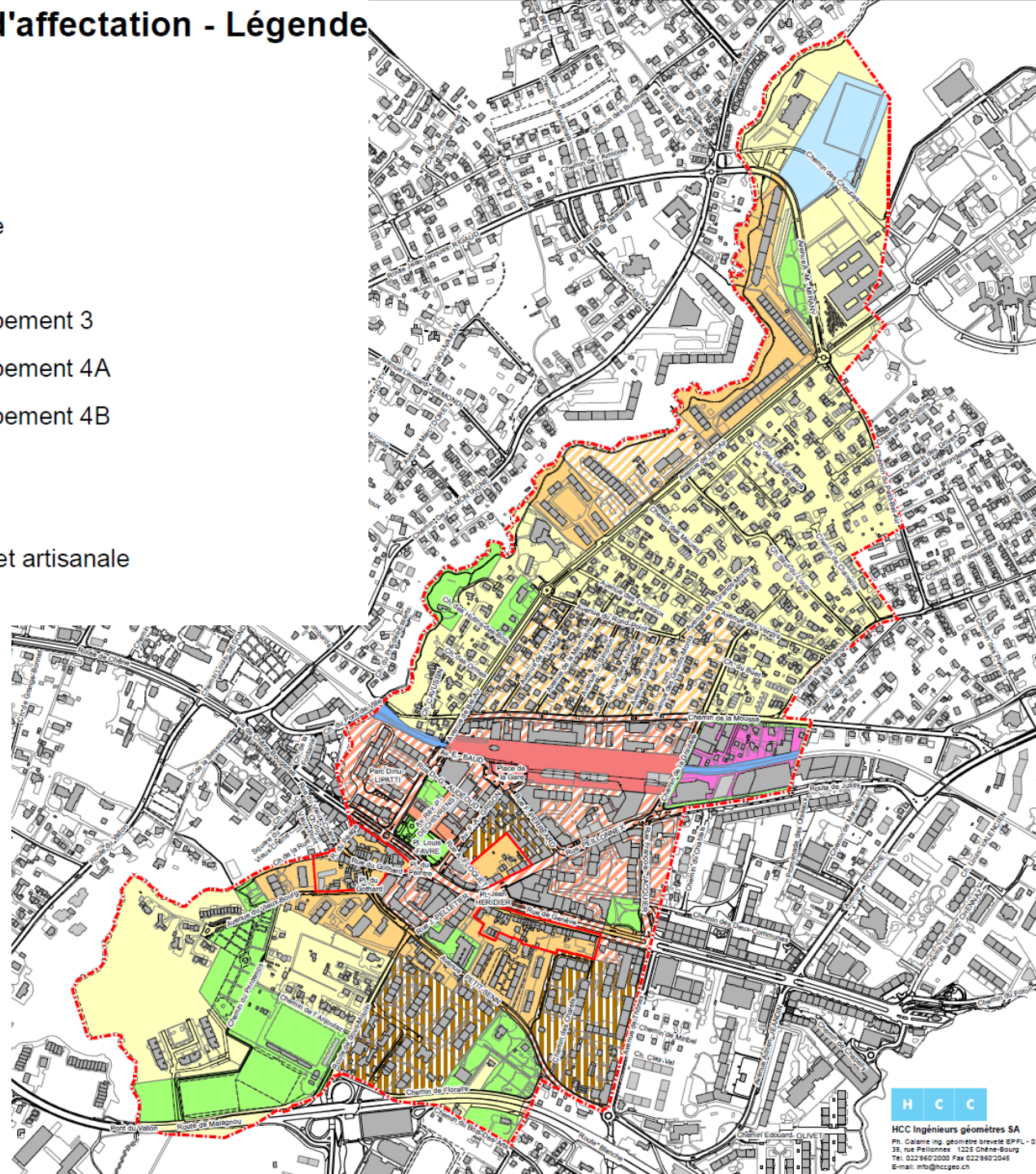
**Dynamisme:** développement urbain et croissance démographique attendus

Rapport final  
Adopté par le Conseil municipal dans sa séance du 14.12.2010  
Approuvé par le Conseil d'Etat le 16.03.2011



# Plan des zones d'affectation - Légende

- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4B
- Zone 4B protégée
- Zone 5
- Zone de développement 3
- Zone de développement 4A
- Zone de développement 4B
- Zone de verdure
- Zone ferroviaire
- Zone industrielle et artisanale
- Zone sportive





### ❖ Zone 3

La 3<sup>e</sup> zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (**gabarit 21 m, voire max. 27m** pour du logement). Elle comprend pour l'essentiel la région dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

### ❖ Zone 4A

La 4<sup>e</sup> zone A (urbaine) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (**gabarit max. 15 m**).

### ❖ Zone 4B

La 4<sup>e</sup> zone B (rurale) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées. Elle est applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise (**gabarit max. 10 m**).

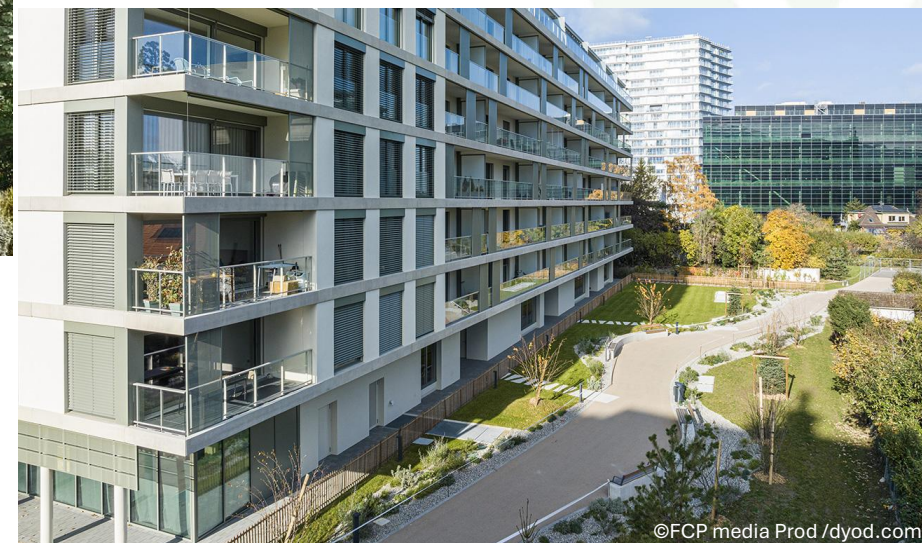
### ❖ Zone 5

La 5<sup>e</sup> zone est une zone résidentielle destinée aux villas où des exploitations agricoles peuvent également trouver place ; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant-droit peut être admise (**gabarit max. 10 m**).



# Rue Francois-Jacquier 14-18, zone de développement 3

Rez+6+attique (25m), projet jugé plutôt positivement





# Avenue Petit-Senn 42, zone de développement 4A

Rez+3-4 (15m max), projet jugé plutôt positivement





projets jugés «moins aboutis», notamment pour les espaces extérieurs...

**Avenue de Bel-Air 9**  
**zone de développement 3**  
rez+7+attique (30 m)



**Avenue de Thônex 24-28**  
**zone de développement 4A**  
rez+4 (19 m)





# PLQ récemment réalisé : n°29'683 « Gare de Chêne-Bourg »

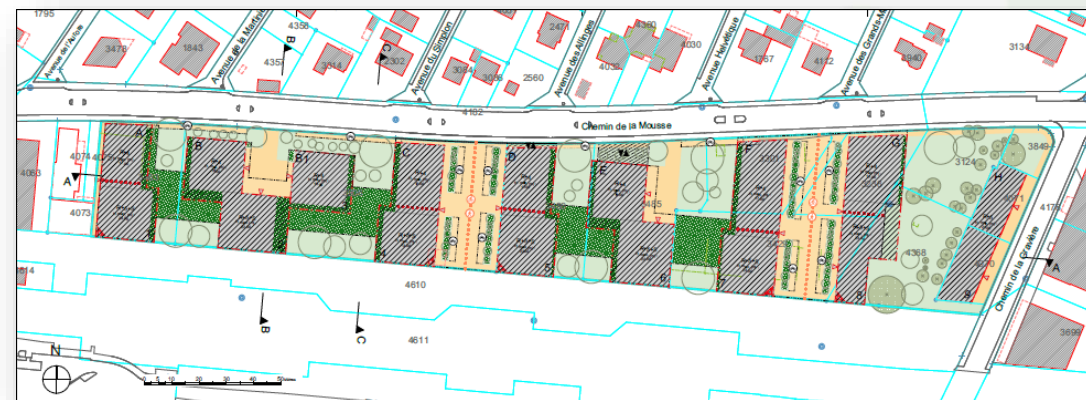




# Mise en œuvre des PLQ récemment adoptés : n° 30'016 « Chemin de la Mousse »

- Etat de la planification: PLQ adopté en 21 décembre 2022, DD en force et en instruction
- Horizon de réalisation: en cours (livraison des 1<sup>ers</sup> lots 2027-2030)
- Potentiel: 265 logements environ, surfaces d'activités
- Gabarits: rez+4 à rez+5+att

Plus d'infos: <https://www.ge.ch/document/plan-localise-quartier-chemin-mousse-chene-bourg>

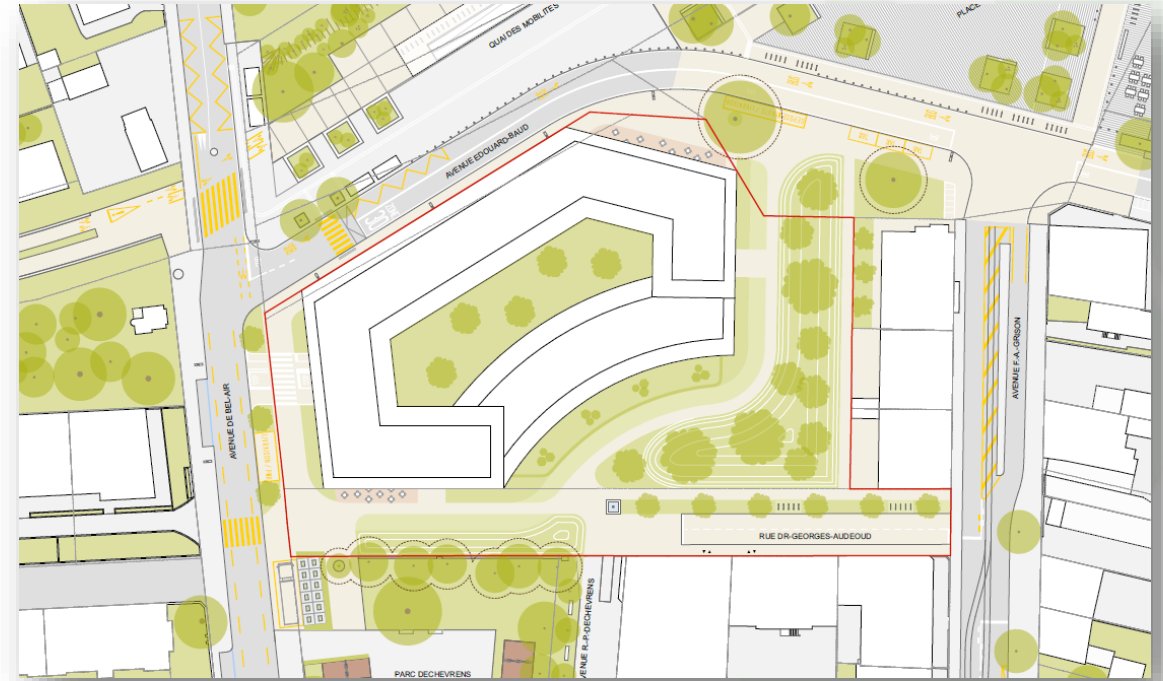




Mise en œuvre des PLQ **récemment adoptés** :  
n°30'233 « Edouard-Baud » (e)

- Etat de la planification: adopté le 27 août 2025
- Horizon de réalisation: 2028-2030
- Potentiel: 125 logements environ, surfaces d'activités
- Gabarits: rez+4 à rez+7

Plus d'infos: <https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/projets-quartier-approuves/chene-bourg-av-edouard-baud-pl-gare>





# Perspectives: **Avenir** du plateau de Bel-Air

- Etat de la planification différencié selon 4 secteurs:
- 1) MZ Seymaz Sud
- 2) Périmètre à déclasser selon le PDCant (divergence avec la position communale et sa stratégie d'évolution de la zone 5)
- 3) Zone 5 (villas)
- 4) Peigne

 REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE


DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE


Office de l'urbanisme

DAF - Cellule Support

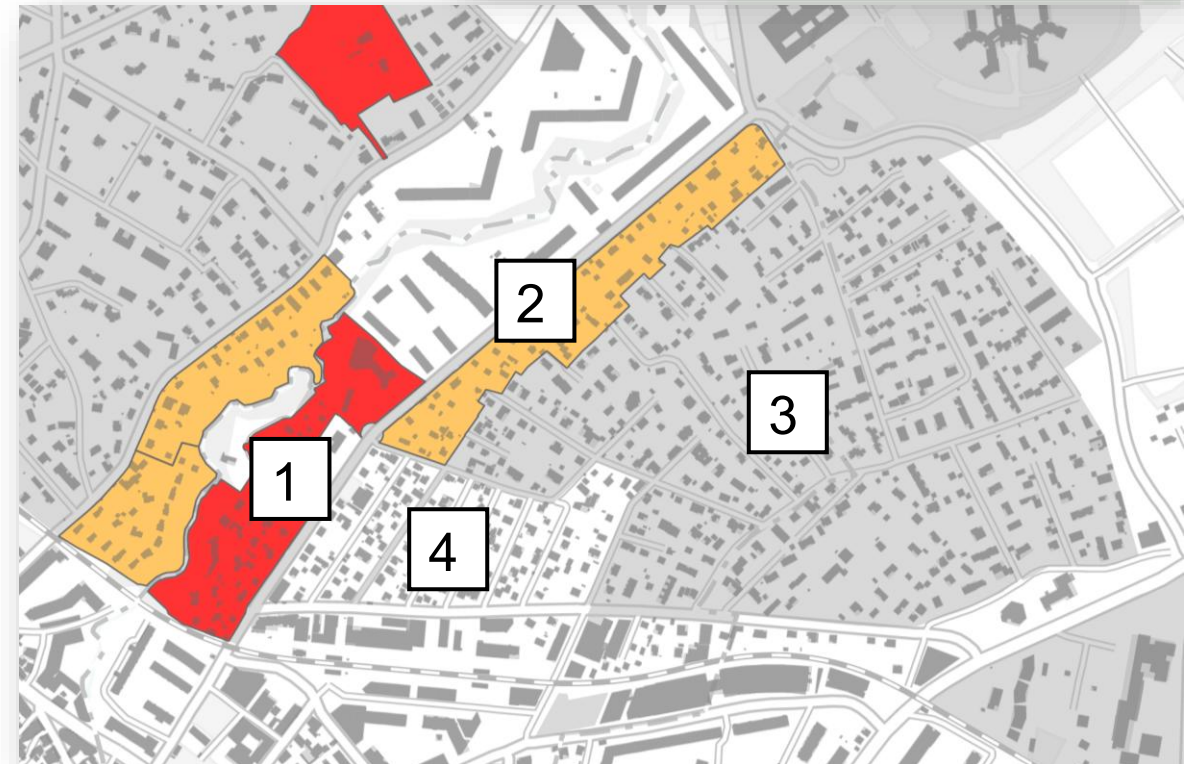
**Programme de densification des quartiers en zone 5  
selon la fiche A03 du plan directeur cantonal**

Dernière mise à jour - 17 septembre 2024

 Zone villas existante (5 ou D5)

 Pas de dérogations selon l'article 59, alinéa 4 LCI

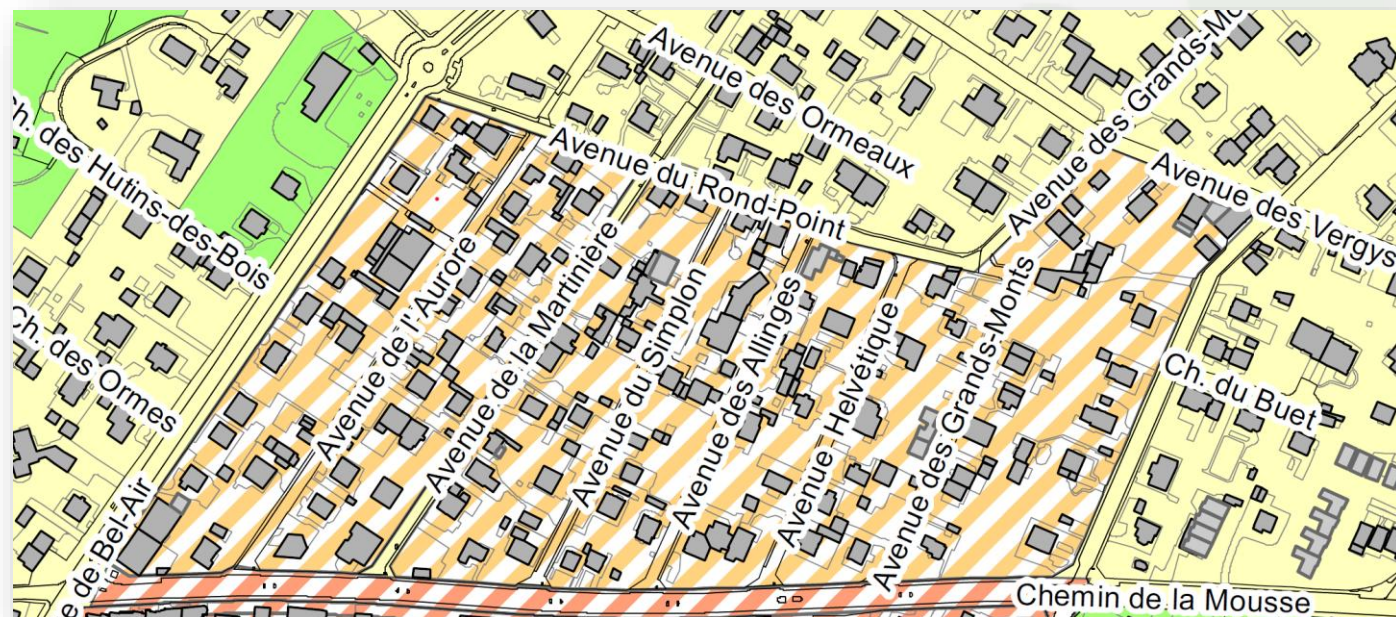
 Modification de zones en cours





# Perspective: **Secteur du «Peigne»**

- Etat de la planification: périmètre en zone de développement 4B depuis 1957
- Horizon de réalisation: ...
- Potentiel: ...
- Gabarit indicatif : 10m





# Perspective: **Projet de PLQ** n°30'182 « Gravière-Vergys » (g)

- Etat de la planification: préavis du CA
- Horizon de réalisation: ...
- Potentiel: 150 logements environ
- Gabarits : rez+2 à rez+3 (zone de développement 4B)

## Le plan de l'avant-projet et ses aménagements







# Perspective: PDCom - Stratégie évolution zone villa -

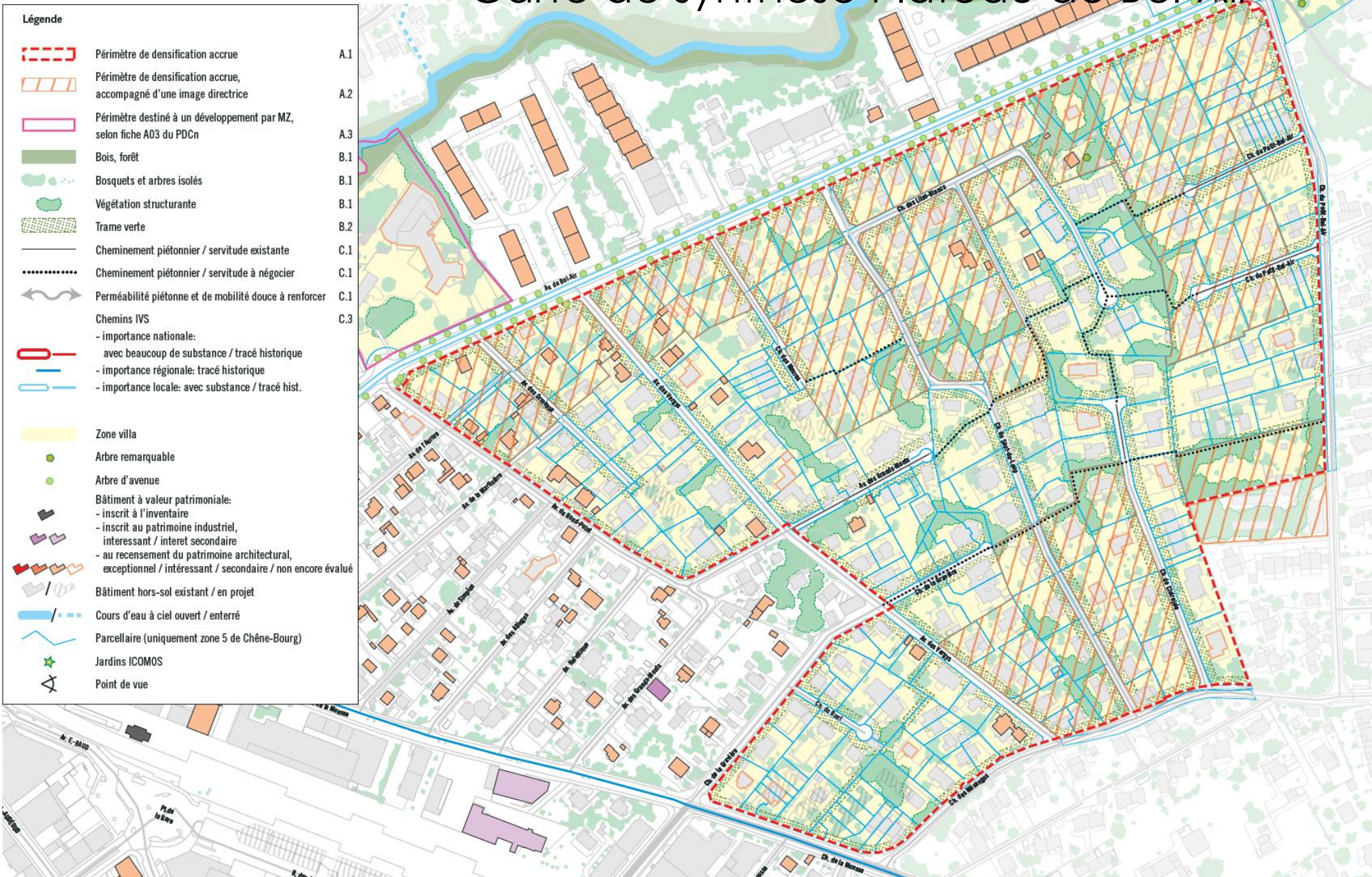
## Carte de synthèse Plateau de Bel-Air

Plus d'infos: [lien](#)

Ech: 1/2'500 0m 50 100

### Légende

- Périmètre de densification accrue A.1
- Périmètre de densification accrue, accompagné d'une image directrice A.2
- Périmètre destiné à un développement par MZ, selon fiche A03 du PDCn A.3
- Bois, forêt B.1
- Bosquets et arbres isolés B.1
- Végétation structurante B.1
- Trame verte B.2
- Cheminement piétonnier / servitude existante C.1
- Cheminement piétonnier / servitude à négocier C.1
- Perméabilité piétonne et de mobilité douce à renforcer C.1
- Chemins IVS C.3
- importance nationale: avec beaucoup de substance / tracé historique
- importance régionale: tracé historique
- importance locale: avec substance / tracé hist.
- Zone villa
- Arbre remarquable
- Arbre d'avenue
- Bâtiment à valeur patrimoniale:
  - inscrit à l'inventaire
  - inscrit au patrimoine industriel, intéressant / intérêt secondaire
  - au recensement du patrimoine architectural, exceptionnel / intéressant / secondaire / non encore évalué
- Bâtiment hors-sol existant / en projet
- Cours d'eau à ciel ouvert / enterré
- Parcellaire (uniquement zone 5 de Chêne-Bourg)
- ★ Jardins ICOMOS
- ✕ Point de vue





# Perspective: démolition/reconstruction des **immeubles de la fondation Kammacher / Unia**

61ter-95 avenue de Bel-Air

- Etat de la planification:  
Concours d'architecture,  
Lauréat désigné en juin 2025
- Horizon de réalisation: ...
- Potentiel: 140 logements  
environ
- Gabarits indicatifs: rez+4



Vue côté avenue de Bel-Air

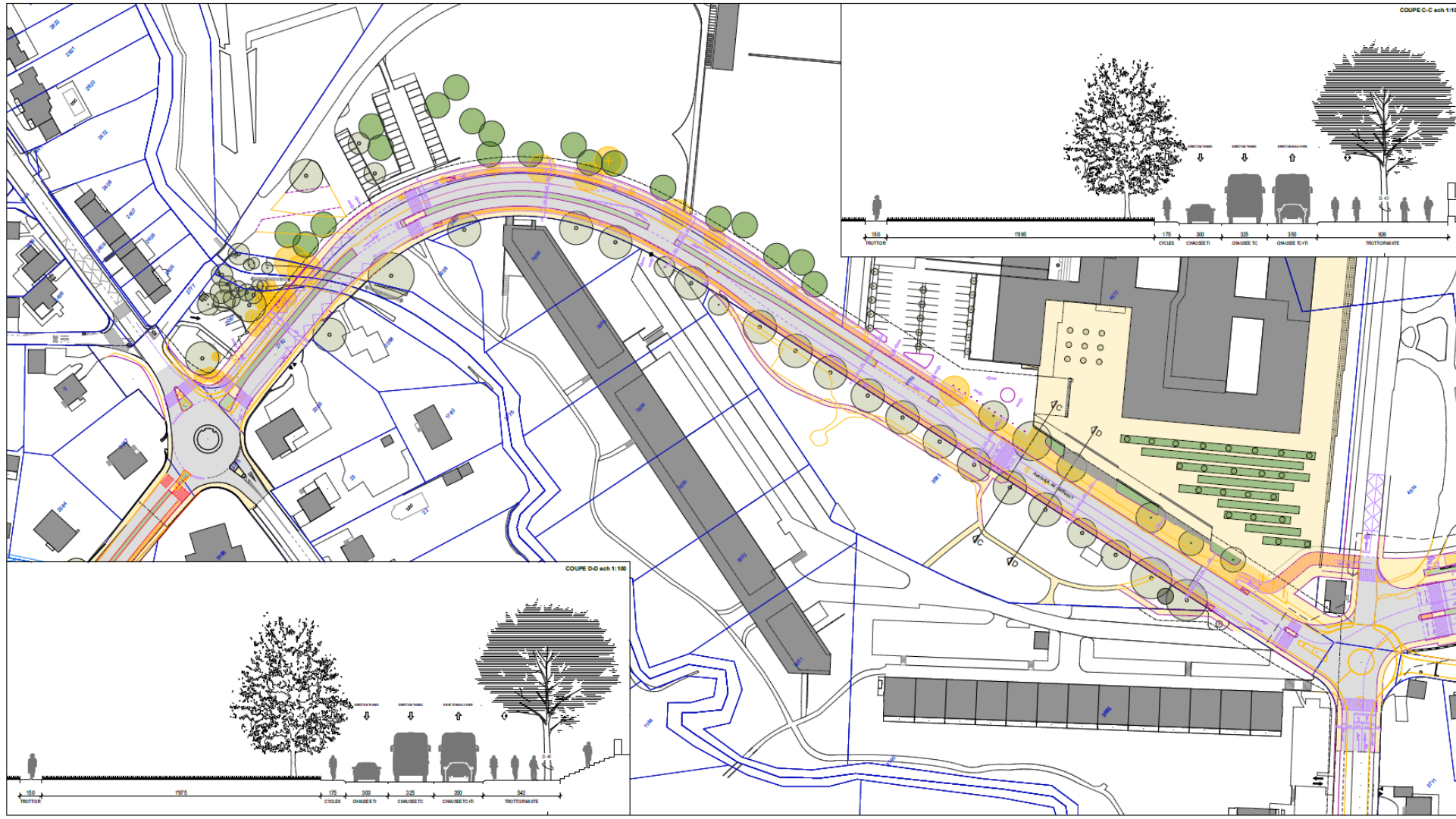


Vue côté jardin

© <https://burrusnussbaumer.ch/portfolio/bel-air/>



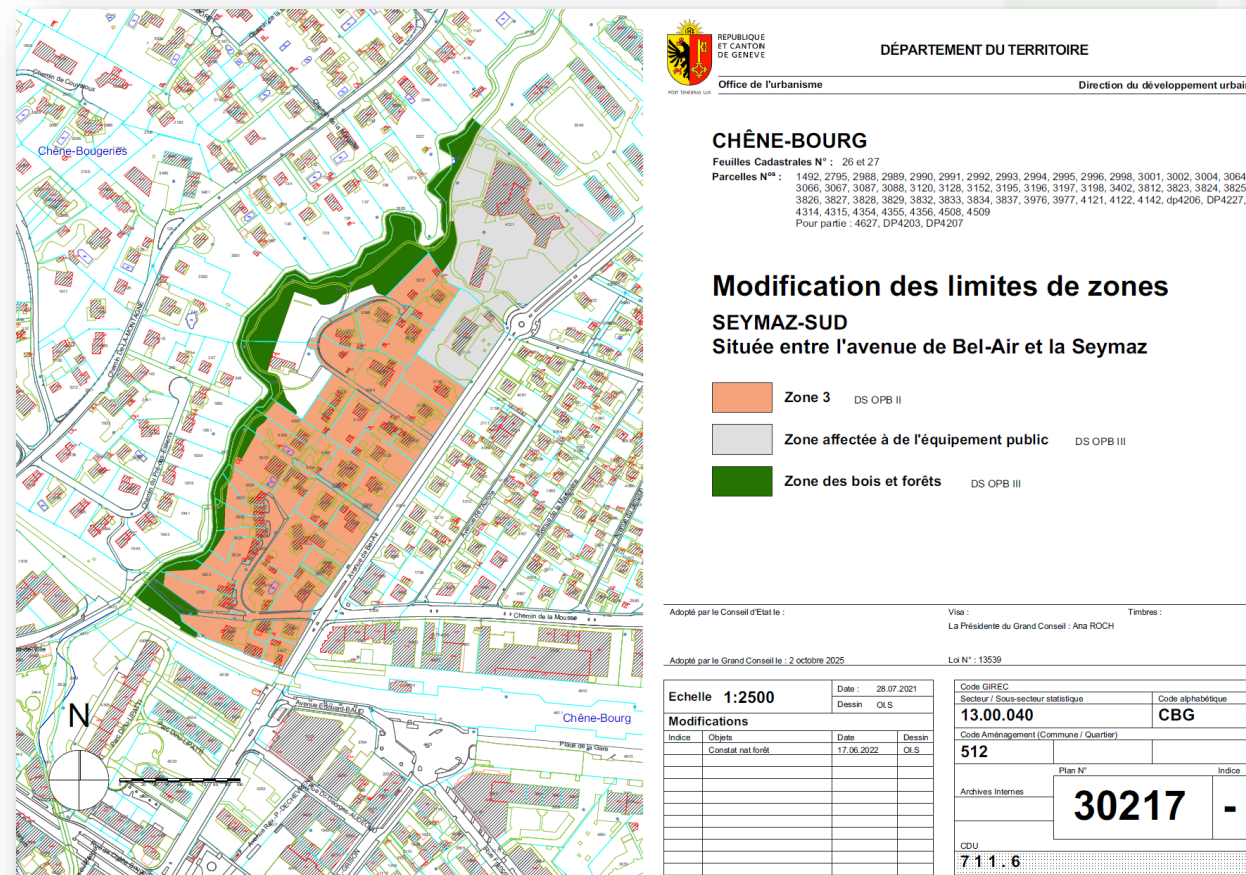
# Axe Frontenex – projet de réaménagement de l'avenue Mirany + suivi motion, **Début des travaux: automne 2026 (18 mois environ)**





# Perspective : Projets de modification de zone « Seymaz-Sud » (h)

- Etat de la planification: **MZ 30217-512 (zone 3 ordinaire)** adoptée par le Grand Conseil le 2 octobre 2025 - référendum lancé, et **MZ n° 29'929-512 (zone 4A de développement)** d'initiative communale
- Horizon de réalisation: ...
- Potentiel: ...





# Carte de synthèse des projets de développement et DD impactantes à horizon 2040

- PLQ en force (a,b,c)
  - PLQ récemment adoptés (d,e)
  - Projets de PLQ (f,g)
  - Projets de MZ (h)
- 
- DD impactantes (+25 logements):
    - 1) DD 327'516/1: recours
    - 2) DD 339'594/1: en instruction
    - 3) DD 340'839/1: en instruction
    - 4) 61ter-95 avenue de Bel-Air: concours d'architecture
    - 5) DD 325'480/2: acceptée
    - 6) DD 314'958/1: en chantier
    - 7) DD 114'017/1: en instruction

[SITG vues 3D](#)

