



VILLE DE VERSOIX

MAIRIE

MESSAGE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A l'attention de Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères Municipales et Conseillers Municipaux

Evolution du message :	Validé par :	Quand :	Suivi par :
Décision de commencer l'élaboration du message :	Le Conseil administratif	13.01.2021	CL/IG
Fin de l'élaboration et validation du message :	Le Conseil administratif	10.02.2021	CL/IG
Présentation à la Commission de l'Aménagement et transports :	La Commission	19.01.2021 et 23.02.2021	CL/IG
Présentation à la Commission des finances :	La Commission	04.03.2021	JT/VA
Présentation au Conseil municipal :	Le Conseil municipal	08.03.2020	CL

CREDIT D'ETUDE DE CHF 30'000.- TTC

DESTINE A L'ETUDE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES COLOMBIERES – LACHENAL
PLAN DIRECTEUR COMMUNAL



Table des matières

1. HISTORIQUE	3
2. PERIMETRE DE L'ETUDE	3-4
3. EXPOSE DES MOTIFS	4-5
4. PLANNING PROVISIONNEL	5-6
5. FINANCEMENT CANTONAL	6
6. CREDIT D'ETUDE	6
7. CONCLUSION	6

1. Historique

L'ancienne « villa Wartmann » (parcelle n°4706) a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire en 2012. Le projet prévoyait la construction de trois immeubles d'habitation, reliés par deux niveaux de sous-sol comprenant des espaces collectifs (piscine, fitness, salle polyvalente) et un parking souterrain de 72 places sur une zone villa.

Dans le cadre de la demande d'autorisation, le Service des monuments et des sites (SMS) a donné un préavis défavorable à ce projet pour des raisons patrimoniales liées à la villa. Une décision de classement du bâtiment à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés (MSi-VSX 8a-b) a été prononcée.

En 2018, une demande de renseignement (DR) pour la création de deux immeubles d'activités avec parking souterrain pour accueillir une ambassade a reçu un préavis défavorable du Conseil administratif pour deux raisons :

- L'incompatibilité des activités diplomatiques (mesures de sécurité liées à une telle activité) avec la proximité des équipements scolaires (Ecole Lachenal et Cycle des Colombières) ;
- La suppression de l'espace arborisé le long du Chemin de Saint-Loup.

En 2019, l'application des valeurs strictes des valeurs de l'OPB liées au bruit par le Canton a délimité un couloir aérien sous lequel l'orientation habitat n'est désormais plus compatible avec les nuisances, impactant ainsi le secteur.

2. Périmètre de l'étude

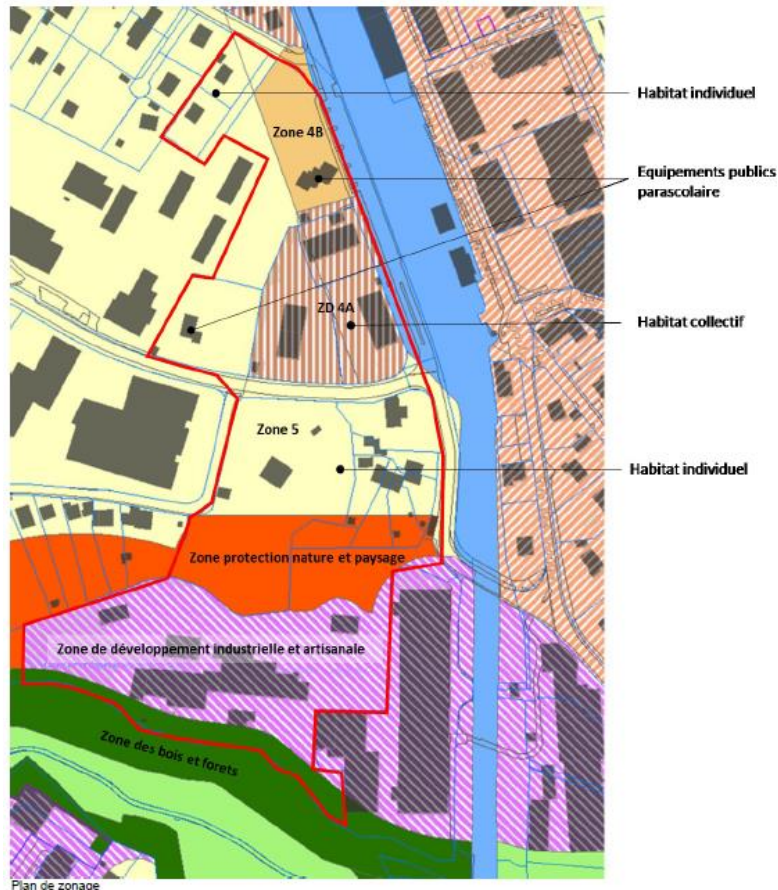
Au regard des différentes contraintes, règlementaires, patrimoniales et environnementales, le Canton en partenariat avec la Ville de Versoix a décidé en 2020 de lancer une étude d'aménagement afin de définir les possibilités de développement sur le secteur Colombières – Lachenal sur un périmètre plus large que celui de l'ancienne « villa Wartmann ». Ce périmètre s'étend désormais aux bâtiments du parascolaire ainsi que les deux villas au chemin Dégallier (dont la Commune a un droit d'emption), aux immeubles existants côté Adrien-Lachenal jusqu'au secteur des bâtiments de l'ancienne papeterie, le long de la Versoix.



Le secteur est situé à proximité des centralités de Versoix-Centre et de Versoix-Bourg. Ce périmètre bénéficie, du fait de sa situation, d'une desserte en transports collectifs très performante (gare de Versoix, Léman Express, réseaux de bus) ainsi que d'une proximité avec un certain nombre

d'équipements publics (Collège des Colombières, Ecole Lachenal) et de commerces. Le secteur dispose également d'une bonne connexion aux réseaux de mobilité douce via sa proximité avec la future voie verte reliant Versoix à Genève-Sécheron et son raccordement aux réseaux piétonniers de la Commune. Ces parcelles sont actuellement accessibles par la route de Saint Loup, le chemin Louis Dégallier et le chemin des Colombières.

Le périmètre d'étude est un secteur d'environ 5.5 hectares (ha). De par sa nature et son usage, il a été subdivisé en 4 sous-secteurs en fonction des différentes contraintes. Certaines de ces affectations ne correspondent pas et/ou plus à leur usage.



3. Exposé des motifs

Le plan directeur communal (PDCoM) de Versoix, adopté par le Conseil municipal le 11 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007, identifie ce secteur comme appartenant à la centralité urbaine et prévoit pour ce dernier :

- pour la partie nord, de l'habitat de moyenne densité ainsi que des espaces publics,
- pour la partie sud, des activités secondaires et tertiaires au sein d'un espace aux enjeux multiples (nature et patrimoine notamment).

Cette étude permet de zoomer sur ce territoire versoisien aux enjeux multiples. Elle a pour objectifs de définir :

- Une image directrice de l'ensemble du secteur synthétisant les études menées par sous-secteur;
- Une image directrice du secteur parascolaire qui tient compte des besoins de la Commune, des développements des espaces publics et du traitement des espaces libérés, de la mutation de l'habitat individuel;

- Une étude sommaire sur les possibilités de densification sur le secteur de l'ancienne « villa Wartmann » ainsi qu'un avant-projet de PLQ;
- Une étude sommaire de l'état des lieux et des possibilités d'évolution et de développement de la papeterie. (Esquisses des possibilités de densification, estimation des potentiels constructibles et définition des points d'attention);
- La conception de l'image directrice d'ensemble du secteur doit être accompagnée d'un processus de concertation avec la population avec une démarche participative.

La révision du plan directeur (PDCom) est l'un des projets prioritaires pour la ville de Versoix en 2021 puisqu'elle est tenue de le réviser d'ici au 31.12.2024, soit 3 ans après l'approbation du Plan Directeur Cantonal par la Confédération.

Le lancement d'études spécifiques, sur un secteur donné et en amont de la révision du PDCom 2^{ème} génération constitue une opportunité de définir des pistes de développement dans le centre urbain, un des enjeux stratégiques du PDCom. Les résultats de cette étude seront donc intégrer dans le Plan directeur communal.

Les contraintes naturelles, environnementales, tels que la zone de protection des rives de la Versoix et la topographie, le couloir aérien ainsi que les diverses thématiques en présence font que les options d'aménagement semblent limitées.

En conséquence, une étude d'aménagement dans ce secteur aux multiples enjeux semble incontournable et en cohérence avec les objectifs de développement du Plan directeur communal en vigueur, soit de densifier ce secteur.

4. Planning provisionnel

Un cahier des charges a été élaboré conjointement entre le Canton et la Ville de Versoix entre avril et juillet 2020. Quatre groupements de mandataires ont répondu à cet appel d'offre. Le groupement pluridisciplinaire composé d'architectes-urbanistes (LIENGME / MECHKAT), d'architectes-paysagistes (OXALIS), d'ingénieurs en environnement (AVIS-VERT) et d'ingénieurs en mobilité (RGR), ainsi que d'une spécialiste en processus participatif (Anita Frei) a été retenu.

L'étude se déroulera sur une durée de 6 mois environ, avec un démarrage en février 2021, sous réserves des mesures sanitaires liées au COVID-19.

Phase 1 Phase préparatoire	février à mars 2021
<i>Lancement de l'étude, récolte des données</i>	
<i>Préparation des documents dans le cadre de la démarche participative</i>	1 ^{er} atelier avril 2021
Phase 2 Phase exploratoire	mai-juin 2021
<i>Synthèse suite à l'atelier 1</i>	
<i>Formalisation des scénarios</i>	
<i>Présentation et validation des scénarios</i>	
<i>Présentation à la Commission de l'aménagement et des transports</i>	
<i>Préparation du 2^{ème} atelier</i>	juin 2021
Phase 3 Phase de formalisation	août-septembre 2021
<i>Rapport de synthèse suite au 2^{ème} atelier</i>	
<i>Travail sur l'image directrice</i>	
<i>Consultation des services techniques cantonaux et communaux</i>	
<i>Séance avec les propriétaires</i>	

*Rapport de synthèse du 3ème atelier
Formalisation de l'image directrice
Séance avec les propriétaires
Présentation à la Commission de l'aménagement et des transports
4^e atelier restitution*

5. Financement cantonal

De manière générale, le financement des études conjointes Canton-Commune est réparti à parts égales. Dans le présent cas, la clé de répartition a été revue de la manière suivante : 80% à la charge du Canton et 20% à la charge de la Commune.

6. Crédit d'étude

Le montant global de l'étude s'élève à CHF 150'000.- TTC. La part communale s'élève donc à CHF 30'000.-TTC.

Etude d'aménagement	CHF 150'000.- TTC
Part cantonale	- CHF 120'000.- TTC
Total part communale :	CHF 30'000.- TTC

7. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil administratif de la Ville de Versoix vous invite à réserver un accueil positif à cette demande de crédit d'étude de CHF 30'000.- TTC.