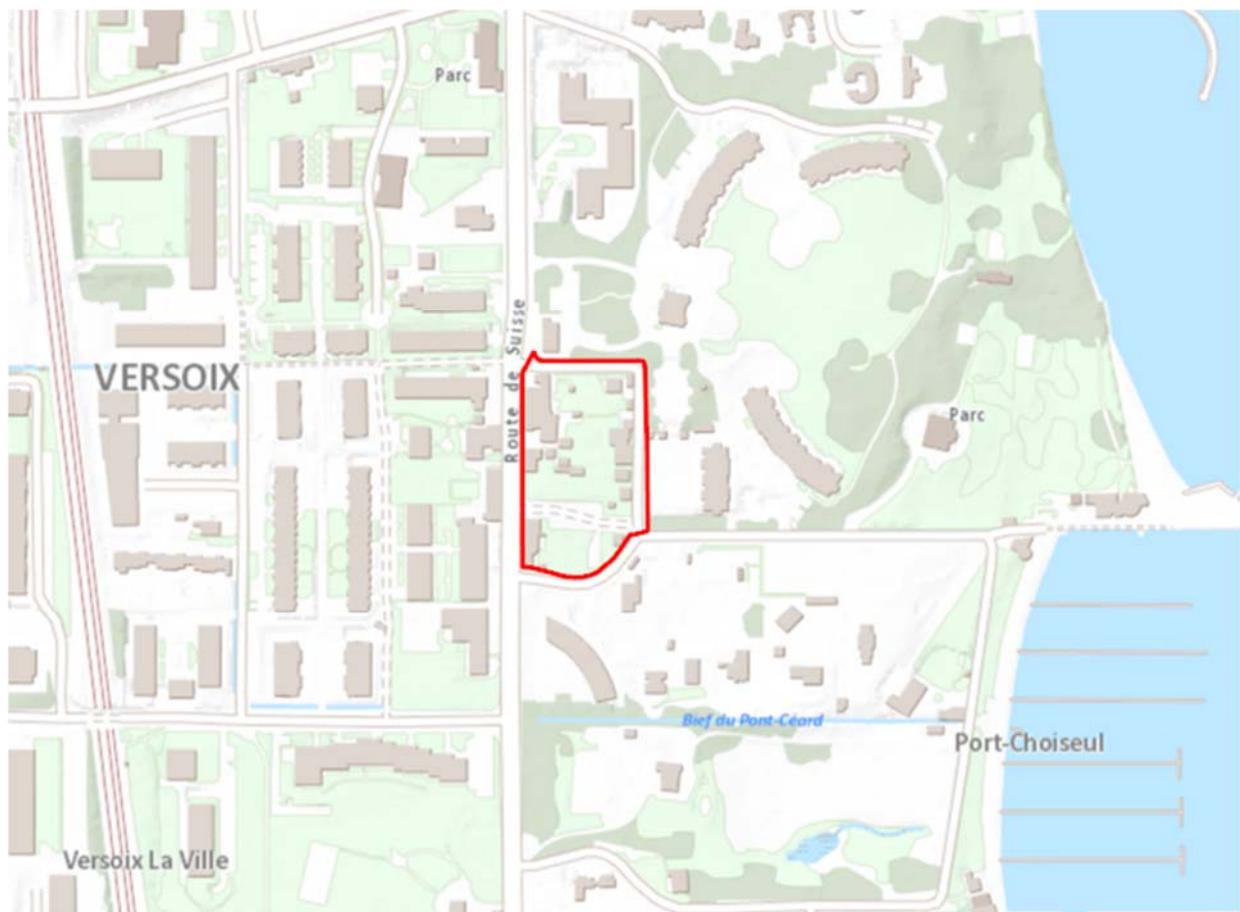


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER VALANT PLAN DE SITE N° 30064

VERSOIX
ILET JEAN-QUERRET



RAPPORT EXPLICATIF – JUIN 2022

Adopté par le Conseil d'Etat le 30 novembre 2022

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Contexte	2
2.1 Description succincte.....	2
2.2 Planifications directrices	6
3. Présentation des études préalables	8
3.1 La chronologie des études	8
3.2 Le diagnostic.....	9
3.3 Les enjeux	11
3.4 Les scénarios de développement.....	11
4. Projet	13
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	13
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	15
5. Processus décisionnel.....	28
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ valant PS.....	28
5.2 La concertation	28

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier valant plan de site (PLQ valant PS) N° 30064 se situe au nord de la commune de Versoix, le long de la route de Suisse, en périphérie du secteur dit « Versoix-la-Ville ». Il est délimité par la route de Suisse et les chemins Huber-Saladin et des Graviers.

Ce projet fait suite à une étude réalisée en 2014 à l'initiative conjointe du département chargé de l'aménagement du territoire du canton de Genève et de la commune de Versoix.

Le dossier du PLQ valant PS N°30064 se compose des documents suivants :

- le **plan** illustre graphiquement la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet "aménagement", d'un volet "équipement, contraintes et domanialités", d'un volet « éléments patrimoniaux », d'un schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir et de coupes ;
- le **règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- le **plan des aménagements extérieurs** illustre graphiquement les éléments d'aménagements et paysagers impératifs pour les futurs constructeurs. Il est opposable aux tiers ;
- la **charte des aménagements extérieurs** illustre les recommandations de mise en œuvre des éléments d'aménagement et paysagers. Elle n'est pas opposable aux tiers ;
- le **rapport explicatif** est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ valant PS. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ valant PS. C'est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ valant PS, à savoir : le règlement, le plan du PLQ valant PS, le plan et la charte des aménagements extérieurs.

Le dossier de PLQ valant PS est accompagné de pièces réglementaires comme le CET (concept énergétique territorial). Ce document est également opposable aux tiers.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte

Le PLQ valant PS N° 30064 se situe sur la commune de Versoix, proche de Port-Choiseul, au croisement du chemin Huber-Saladin avec la route de Suisse.



Son périmètre, d'une superficie de 9'731 m², est constitué de 27 parcelles, dont 17 sont en mains privées : n^{os} 605, 607 (dépendance), 4226, 4326, 5352, 5608, 5609, 5610, 5611, 5964, 5965, 6926, 6927, 7010, 7011, 7012 et 7013. Le solde des terrains appartient à la commune de Versoix, avec 4 parcelles : n° 2030, 2193, 2847, 3755 ainsi qu'à l'Etat de Genève, avec 5 parcelles : n^{os} 4224, 4324, 4325, 4327 et 5353. La parcelle n° 6273 fait partie du domaine public communal (DP).



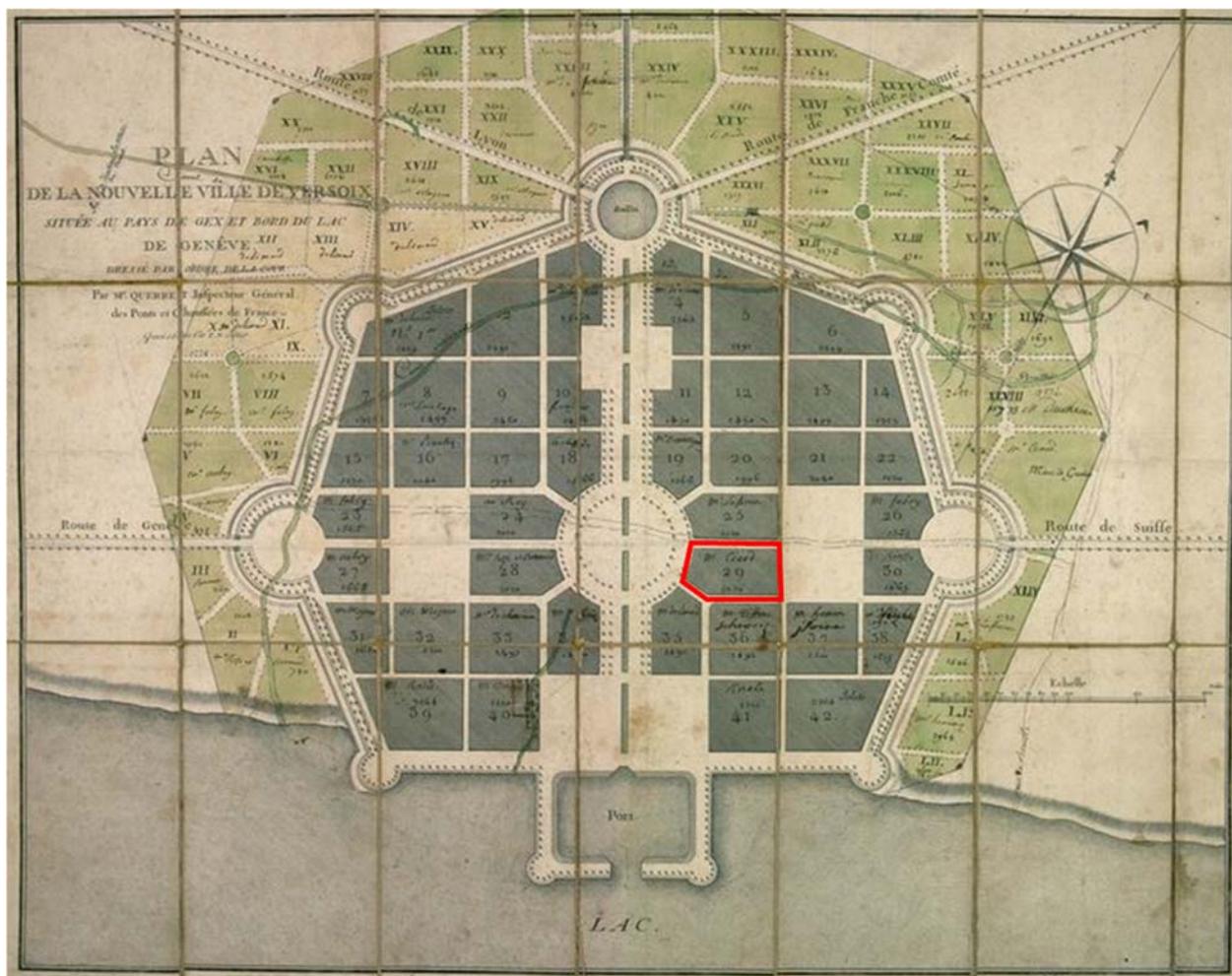
Le bâti existant est composé de maisons de relativement bas gabarit, agrémentées de jardins privés sur la moitié nord du périmètre. Un parking est présent sur la moitié sud du périmètre.

Ce projet fait suite à une réflexion menée par la commune de Versoix sur la reconnaissance et la valorisation de poches urbaines qui relèvent de périmètres présentant à la fois des qualités urbanistique et patrimoniale et des potentiels de développement (différencié, mixte et modéré), en cohérence avec sa planification directrice.

L'Etat de Genève et la commune de Versoix ont convenu en 2013 de mener un mandat d'études parallèles (MEP) afin de définir une image directrice pour le développement du périmètre. Une démarche de concertation avec la population a été menée par la suite afin de servir de base à l'élaboration d'un futur plan d'aménagement.

En parallèle, la modification des limites de zones (MZ) N° 29'818, élaborée par l'office de l'urbanisme (OU) de l'Etat de Genève, en accord avec l'office du patrimoine et des sites (OPS) et la commune de Versoix, a proposé un déclassement en zone de développement 4A protégée. Cette MZ a été adoptée par le Grand Conseil le 20 décembre 2013. Le choix de cette affectation vise à permettre une densification en cohérence avec une utilisation rationnelle du sol tout en assurant la préservation des qualités de l'ensemble bâti existant.

Le plan pour la nouvelle ville de Versoix établi par Jean Querret en 1773, est à l'origine de la morphologie particulière du périmètre du PLQ valant PS. Le découpage parcellaire longitudinal et perpendiculaire à la route de Suisse qui en découle intègre cours et jardins et définit un front bâti continu avec de plus bas gabarits en front de la route de Suisse, donnant à l'ensemble un caractère de faubourg.

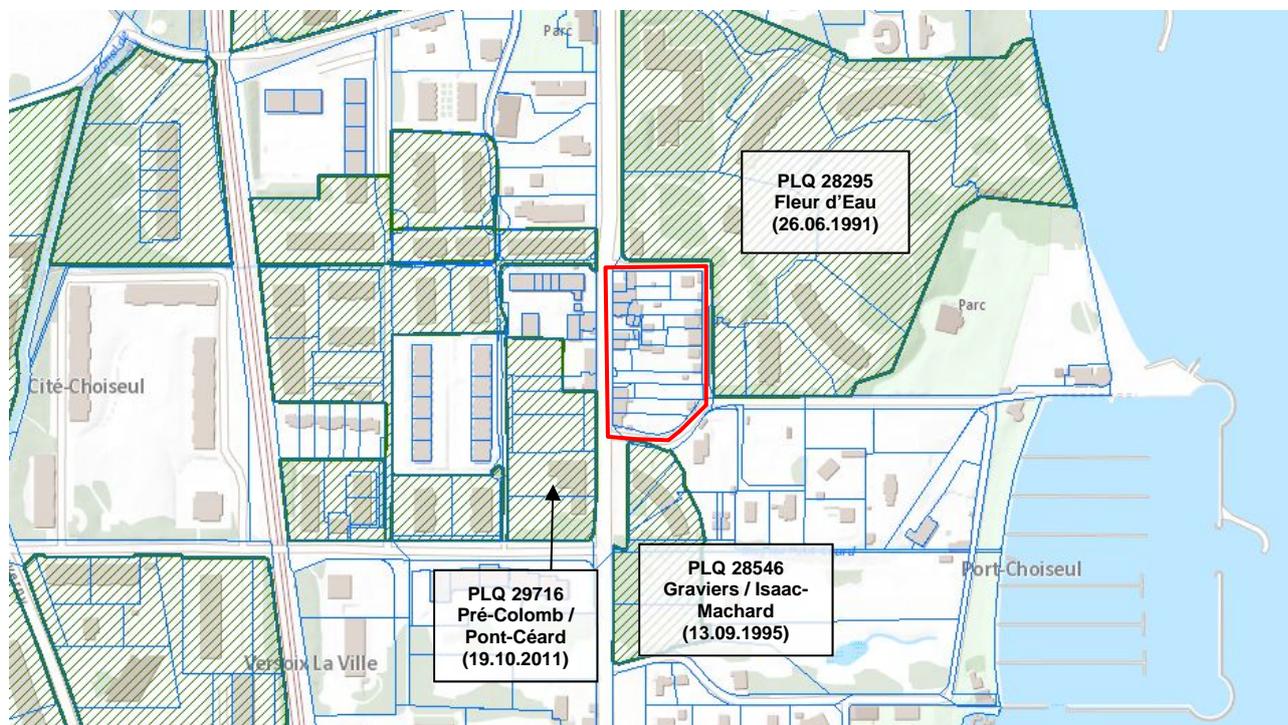


Côté ouest de la route de Suisse, le plan directeur relatif au plan des zones de constructions N° 24'848, adopté par le Grand Conseil en 1963, réinterprète la structure urbaine du plan Querret en y insérant des formes urbaines caractéristiques de cette période. Le plan directeur du secteur dit de « Versoix-la-Ville » établi en 1985 par l'architecte Jean-Marc Lamunière, reprend à son tour ces alignements dans une interprétation postmoderne.

Dans le cadre de l'étude du PLQ voisin N° 29'716 situé entre la route de Suisse et les chemins du Pré-Colomb et de Pont-Céard, adopté le 19 octobre 2011 par le Conseil d'Etat, s'est ouverte une discussion au sein du Conseil administratif de la commune de Versoix sur la préservation du bâtiment dit du « Vieux-Port » situé sur les parcelles n°s 4678 et 7162 de l'autre côté de la route de Suisse, hors périmètre du présent PLQ valant PS. Ce dernier fait partie des bâtiments structurants de la route de Suisse, qui est inscrite à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) et dessine avec les bâtiments existants en vis-à-vis une morphologie urbaine intéressante, qui marque une rupture nette avec la morphologie ouverte de la route de Suisse caractérisant le secteur de « Mont-Fleury ».



Côté est, en direction du lac, un autre type d'organisation accueille de grands domaines, des villas individuelles, des espaces dédiés aux activités de loisirs, exception faite du périmètre du PLQ N° 28'295 « Fleur d'eau » situé entre la route de Suisse, le chemin de la Grève et le chemin des Gravieres, adopté le 26 juin 1991 par le Conseil d'Etat, qui prévoit un complexe d'activités tertiaires de 4 niveaux sur rez-de-chaussée le long de la route de Suisse.



Côté sud, le périmètre du PLQ N° 28'546 situé entre la route de Suisse, le chemin des Gravieres et le chemin Isaac-Machard, adopté par le Conseil d'Etat le 13 septembre 1995, reprend la morphologie du plan Querret sans pour autant s'intégrer rigoureusement dans le projet historique.

2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le présent PLQ valant PS est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dont la 1^{ère} mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC).

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 dans sa 1^{ère} mise à jour répertorie le périmètre du présent PLQ valant PS pour une densification différenciée à dominante habitation de la zone 5 et renvoie à la fiche A03 intitulée « étendre la densification de la zone 5 par modification de zone ». Le présent PLQ valant PS répond aux objectifs attendus par la planification, soit :

- optimiser l'usage rationnel du sol à proximité des infrastructures de transport public (Léman Express et bus 50) ;
- augmenter le nombre de logements et d'activités de proximité répondant aux besoins de la population, en développant de la mixité sociale, grâce à la zone de développement 4A protégée ;
- créer un quartier assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales en offrant aux futurs habitants une alternative à l'usage quotidien de la voiture et en préservant et tirant parti du patrimoine bâti existant pour y intégrer de nouveaux bâtiments.



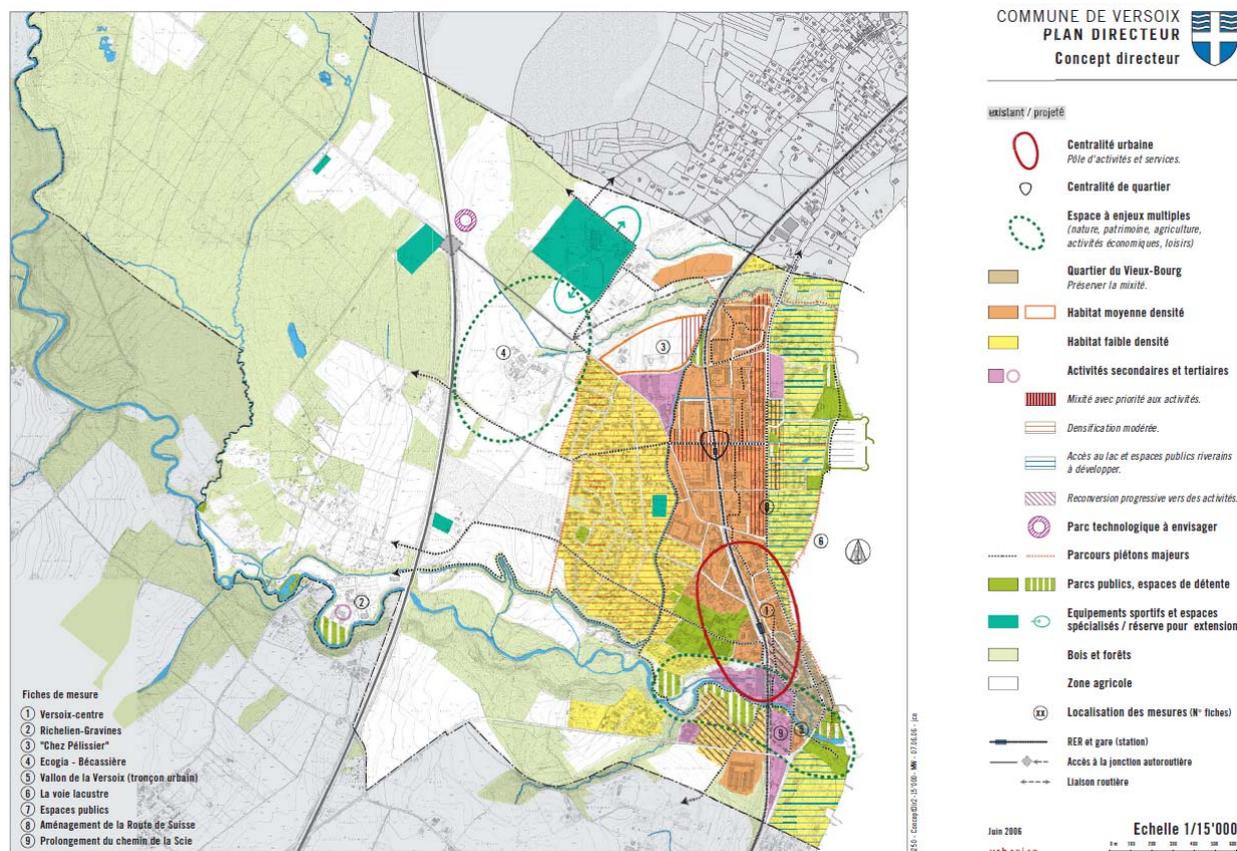
La carte n°1 intitulée « principes de densification », annexe aux fiches A01 à A08, prévoit pour le secteur une densité modérée à intermédiaire, avec un indice de densité (ID) de 1 à 1,8.

Le périmètre du présent PLQ valant PS a été classé en zone de développement 4A protégée en raison d'enjeux patrimoniaux. Conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre c, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD), cette zone correspond à une densité modérée, soit un ID minimal de 1. Ceci équivaut, à l'échelle du quartier, à un IUS minimal de 0.8.

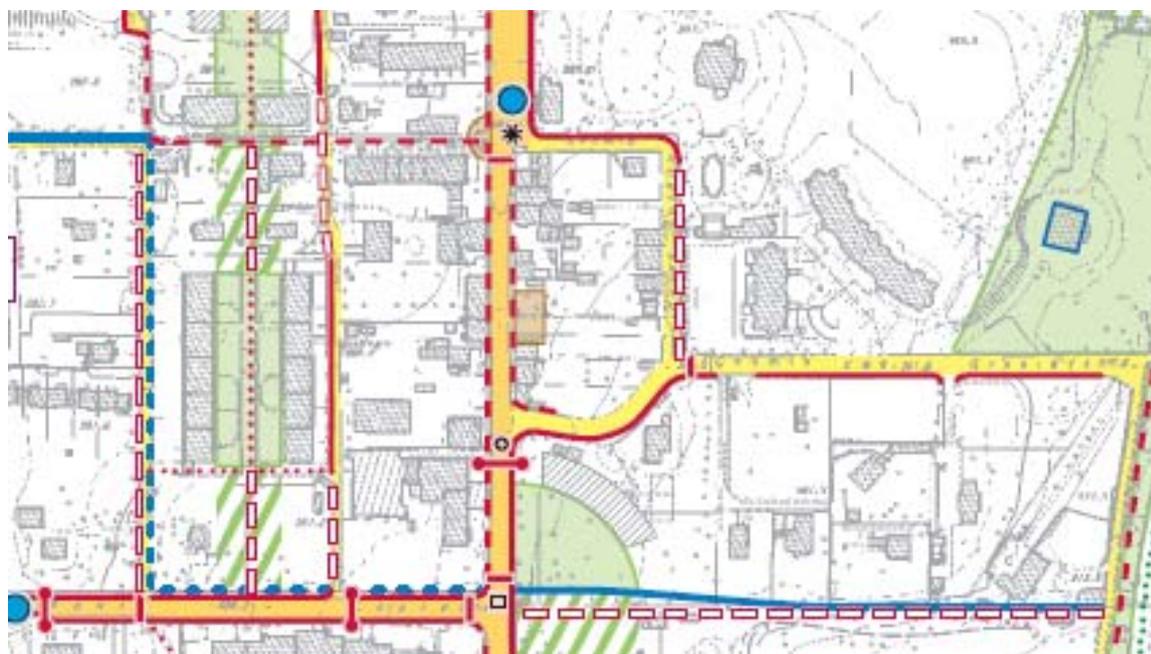
L'indice de densité du PLQ valant PS est de 1,33, correspondant à un IUS de 1,16, et représentant un maximum de 9'930 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) affectées à du logement et des activités. A ces surfaces de plancher s'ajoutent 270 m² de surfaces dévolues à de l'équipement public.

2.2.2 Planification communale

Le présent PLQ valant PS est conforme au 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. Le PDCoM prévoit pour ce périmètre une densification modérée avec une mixité activités et logements.



Le présent PLQ valant PS est conforme au plan directeur des chemins pour piétons de la commune de Versoix, intégré dans le PDCoM. Ce dernier prévoit que le site soit agrémenté d'une place publique le long de la route de Suisse afin de privilégier les contacts sociaux et le repos, ainsi que des cheminements pour contourner le quartier, notamment par le chemin Huber-Saladin.



3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

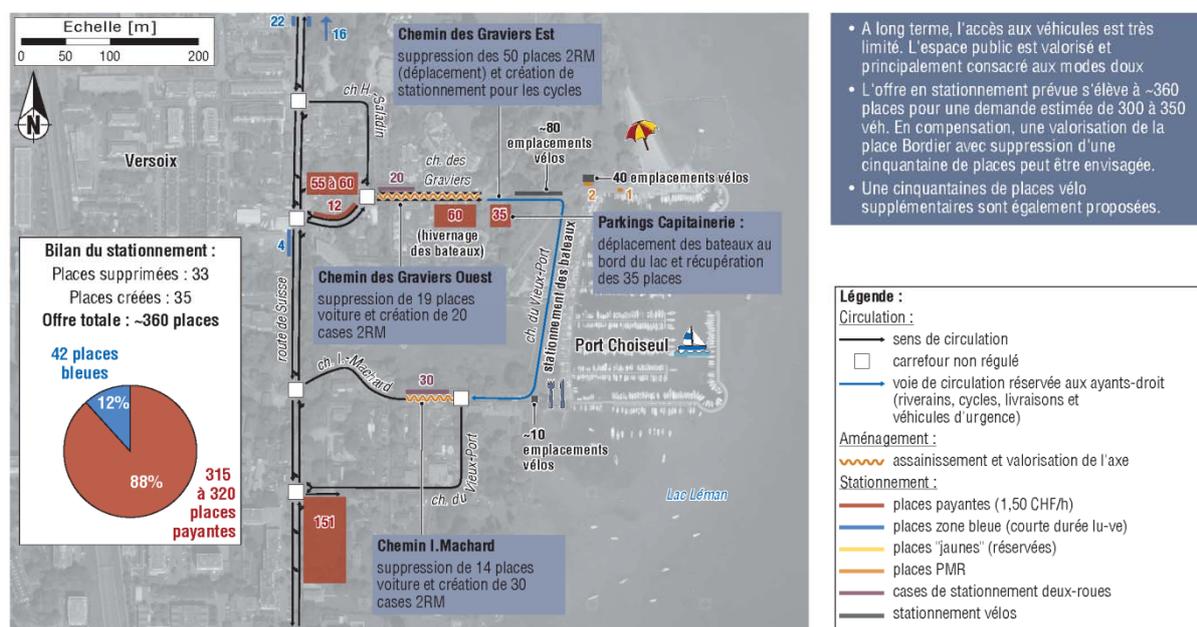
3.1 La chronologie des études

Entre septembre 2012 et janvier 2013, une étude de circulation et de réaménagement des accès du Port Choiseul, pilotée par la commune de Versoix, a été effectuée. Cette étude repense de manière générale les accès, la circulation au port, ainsi que le stationnement et l'aménagement de l'espace public y relatifs.

Sur le secteur du PLQ valant PS, les enjeux spécifiques issus de la réflexion menée par les mandataires de l'étude précitée concernent l'accès au port par le chemin Huber-Saladin et le chemin des Gravier, ainsi que la localisation de places de stationnement dévolues aux usagers du port.

■ Concept de stationnement et de circulation à long terme – Horizon 2020

Figure n°8



Port Choiseul à Versoix la Ville – Plan d'action / MSV - 30 janvier 2013

Suite à l'adoption de la modification de zone N° 29'818 par le Grand Conseil le 20 décembre 2013, classant ce site en zone de développement 4A protégée, l'OU a, conjointement avec la commune de Versoix, organisé un MEP qui s'est déroulé entre 2013 et 2014 avec la participation des bureaux MSV et TRIBU architecture.

En 2015, la commune et l'OU ont mandaté les deux bureaux pour travailler sur l'image de l'ensemble du secteur, de manière à situer tous les projets en cours et à mener une démarche de concertation ambitieuse. C'est au cours de cette dernière que le quartier a été rebaptisé l'Ilet Jean-Querret en mémoire de l'auteur du plan de la nouvelle Ville de Versoix au XVIII^{ème} siècle.

En 2016, une étude de faisabilité économique réalisée par Ph. Favarger Conseil Immobilier a été établie afin de vérifier, préalablement à l'élaboration du PLQ valant PS, la viabilité économique du projet.

En 2019 et 2020, en parallèle de son élaboration et afin de pouvoir intégrer ces éléments dans le dossier du PLQ valant PS, une étude sur les espaces libres du futur quartier a été réalisée par TRIBU architecture. Afin de dimensionner le parking souterrain et de définir précisément son emprise, une étude a également été réalisée par Arcorea SA.

3.2 Le diagnostic

La localisation

Le site est bien desservi en termes de mobilité. Une piste cyclable le long de la route de Suisse conduit en 35 minutes au centre-ville. L'arrêt de bus Port-Choiseul (lignes 50 et ND) se situe en accès direct au nord du quartier. La halte CFF Pont-Céard du Léman express se situe à moins de 10 minutes à pied. L'îlot est également accessible en transports individuels par la route de Suisse.

La valeur patrimoniale et urbanistique du site

Ce site constitue l'unique lot réalisé conformément au plan de la nouvelle Ville de Versoix, établi par Jean Querret en 1774, qui avait pour ambition de concurrencer la Ville de Genève en prévoyant notamment l'accueil de 30'000 habitants. Par ses caractéristiques urbanistiques de faubourg, avec ses parcelles en lanières perpendiculaires à la route de Suisse, son front bâti continu et bas le long de cet axe routier, ainsi que son système de jardins sur cours, il constitue un marqueur historique du développement de Versoix.

Les bâtiments présents en front de la route de Suisse constituent un ensemble rural figurant sur le cadastre de 1774, qui a été intégré au projet de la ville nouvelle. Les bâtiments côté rue comportent deux niveaux, tandis que sur l'arrière se trouvent les prolongements de l'habitat et les jardins. Les bâtiments sont affectés à de l'habitat, avec la présence de quelques activités en rez-de-chaussée le long de la route de Suisse.

Bien que ne faisant pas l'objet d'une décision de protection selon la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05; LPMNS), ces bâtiments existants le long de la route de Suisse présentent une valeur d'ensemble, tant par leur implantation que par leur typologie architecturale, raison pour laquelle la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) souhaite leur maintien.

Plusieurs bâtiments ont obtenu la valeur "intéressant" et « intérêt secondaire » lors de la mise à jour du recensement architectural du canton de Genève (RAC) de 2015. La préservation de l'alignement historique existant le long de la route de Suisse présente un intérêt patrimonial. Cinq bâtiments ont obtenu la valeur « sans intérêt » mais sont constitutifs de cet alignement à préserver



Extrait du recensement architectural cantonal (2015)

Le PLQ valant PS prévoit ainsi le maintien des bâtiments existants le long de la route de Suisse ayant obtenu la valeur "intéressant" et du bâtiment n° 2130 situé sur la parcelle n° 5610 ayant obtenu la valeur « intérêt secondaire » lors de la mise à jour du RAC, au regard de leur intérêt historique et patrimonial. Le bâtiment n° 555 situé sur la parcelle n° 5965, une ancienne buanderie de 1917, a été identifié comme une construction modeste présentant un intérêt secondaire d'après les visites réalisées postérieurement au RAC. Il est de ce fait identifié comme bâtiment pouvant être démolé dans le PLQ valant PS.

Le PLQ valant PS prévoit également le maintien du bâtiment n° 127 situé sur la parcelle n° 2847 ayant obtenu la valeur "intéressant" lors de la mise à jour du RAC au regard de son intérêt historique et patrimonial.

Le PLQ valant PS prévoit en outre le maintien dans leur gabarit, leur implantation et leur destination des cinq bâtiments n°s 669, 2131, 2245, 3497 et 4099 situés le long de la route de Suisse au regard de l'intérêt patrimonial et historique de préserver l'alignement historique le long de cette voirie, dont ces bâtiments sont constitutifs.

À l'extérieur du périmètre du PLQ valant PS, le RAC recense deux maisons mitoyennes et une dépendance sur le côté ouest de la route de Suisse qui forment également un ensemble ayant fait son apparition sur les cadastres entre 1791 et 1805.

Les caractéristiques actuelles du site

Au sein du site, la végétation s'est développée dans des jardins privés. À l'échelle de l'environnement de l'îlet, une continuité arborée s'étire en direction de Port-Choiseul le long du chemin des Gravieres, lequel est en partie affecté en zone de protection de la nature et du paysage.

Un parking asphalté a pris place sur l'emplacement des anciens jardins (parcelles n°s 4324 et 4325, propriété de l'Etat de Genève).

Le site est desservi, jusqu'en limite du domaine public, par l'ensemble des réseaux nécessaires à la mise en œuvre du PLQ valant PS : eaux usées, eaux claires, eau potable, électricité. Il ne présente pas de sol pollué connu à ce jour.

Les bâtiments maintenus sont en grande majorité à destination d'habitation et en faible proportion à destination d'activités. Les bâtiments maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination sont constitués d'un bâtiment à destination de logement et de quatre bâtiments à destination « d'autre bâtiment ».

Le périmètre du PLQ valant PS est compris dans le périmètre de consultation de la route de Suisse qui est une installation assujettie à l'OPAM, interdisant ainsi les établissements sensibles au sein des bâtiments situés le long de la route de Suisse.

Le périmètre du PLQ valant PS est soumis au bruit routier de la route de Suisse. La requalification de cet axe routier a cependant permis la pose d'un revêtement phono absorbant, réduisant ainsi les nuisances à la source.

La loi de modification de limites de zones N° 11289 adoptée par le Grand Conseil le 20 décembre 2013 a classé le périmètre du PLQ valant PS en zone de développement 4A protégée et a fixé deux DS pour le périmètre : un degré de sensibilité II déclassé III (DS II/III) pour les parcelles le long de la route de Suisse et un DS II pour les parcelles situées à l'est du périmètre.

Le périmètre du PLQ valant PS est également situé dans un secteur avec un degré de danger résiduel dû aux crues du canal de Versoix. Toute diminution du niveau du terrain naturel doit être évitée afin de ne pas entraîner une augmentation potentielle du risque.

3.3 Les enjeux

L'enjeu principal de ce PLQ valant PS est la réalisation d'un nouveau quartier, à proximité directe des transports en commun et en continuité du tissu bâti de la ville. Ce nouveau quartier se doit d'être composé de logements, d'espaces libres de qualité et être respectueux du caractère existant du lieu, de sa qualité patrimoniale et historique.

En termes d'identité, l'îlot Jean-Querret participe à la porte d'entrée de Versoix et de Genève. Ce site présente de nombreuses qualités à renforcer, telles que le front bâti existant le long de la route de Suisse, le gabarit des bâtiments et leur implantation en périphérie permettant le déploiement d'un cœur d'îlot végétalisé. L'enjeu d'intégration du projet au contexte existant, par la conservation des bâtiments les plus intéressants du point de vue patrimonial, ainsi que la coordination entre nouveaux et anciens bâtiments, est donc important.

La recomposition de l'îlot doit permettre une meilleure connexion de ce secteur à la ville en créant de nouveaux chemins pour les modes doux à travers le PLQ valant PS pour rejoindre le port, le lac, la halte ferroviaire de Pont-Céard, ainsi que les espaces de loisirs environnants.

L'enjeu en matière d'aménagement des espaces libres est de créer un cœur d'îlot végétalisé à l'intérieur du périmètre, accessible au public et favorisant la détente et la convivialité à travers des espaces libres de qualité. Pour cela, l'espace doit être libéré grâce à la mise en souterrain du stationnement.

En termes d'activités et de vie de quartier, il s'agit de pouvoir animer les rez-de-chaussée par des commerces de proximité, particulièrement le long de la perméabilité piétonne est – ouest de l'îlot, afin de favoriser une vie de quartier.

3.4 Les scénarios de développement

À l'issue du MEP organisé conjointement par la commune de Versoix et l'OU, deux images ont été présentées. Les concordances en termes d'intégration et de programme entre les deux projets ont encouragé les autorités à poursuivre dans cette direction et à entamer une démarche participative.



Projet MSV 2014

Le projet MSV proposait de bâtir en périphérie de l'îlot en conservant une structure de murs existants structurant des jardins privés clos, ainsi qu'une place centrale. Les bâtiments légèrement plus hauts que les gabarits des bâtiments existants s'intégraient bien au contexte. Un seul cheminement public est-ouest y était proposé.



Projet TRIBU 2014

Le projet TRIBU proposait une implantation de bâtiments en plots remplissant l'intérieur de l'îlot. Les gabarits des futurs bâtiments étaient légèrement plus importants que ceux existants, sans en péjorer leur intégration. L'espace public était disposé de manière cardinale (axes est-ouest et nord-sud), améliorant ainsi l'accessibilité du site. Un espace public traversant était privilégié en remplacement du parking existant sur les parcelles propriété de l'Etat de Genève.

4. PROJET

En 2016, une démarche de concertation a été lancée permettant de passer des résultats du MEP au parti d'aménagement retenu pour le PLQ valant PS.

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Les objectifs issus de la concertation ont été traduits par les principes formels suivants:

4.1.1 Morphologie en îlot et fronts bâtis

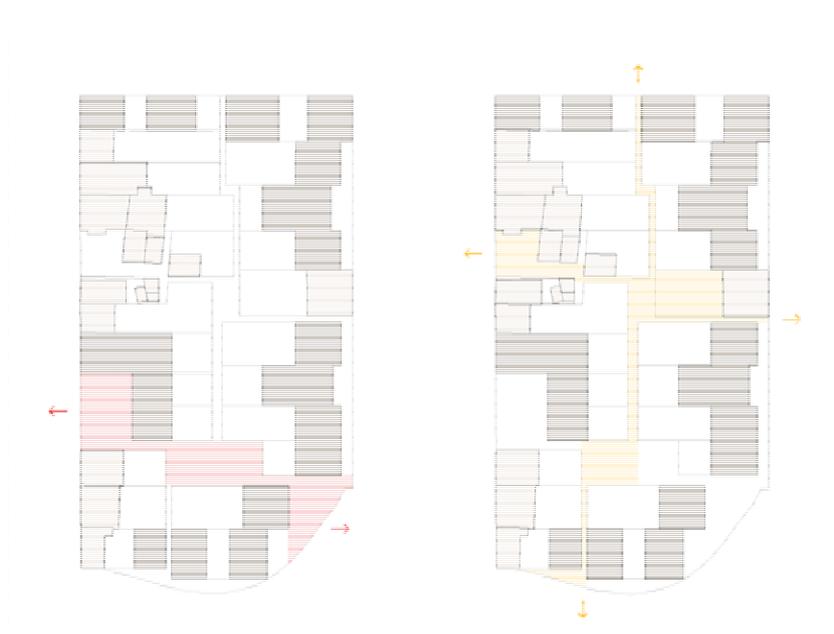


Le projet est fondé sur le principe d'un îlot constitué de deux fronts bâtis sur ses longs côtés et de fronts plus ouverts sur les petits côtés. Ce principe est adapté de manière à intégrer le front bâti existant qui est maintenu le long de la route de Suisse et à fractionner les fronts afin de mettre en évidence la métrique du parcellaire actuel.

Les cours intérieures et les murets structurant les deux têtes d'îlots le long de la route de Suisse sont maintenus. Ce système de cours, marqueur historique de l'organisation de l'îlot, est reproduit pour les bâtiments situés dans les aires d'implantation 2, 10 et 11 afin d'inscrire ces nouveaux volumes dans l'identité architecturale du site.

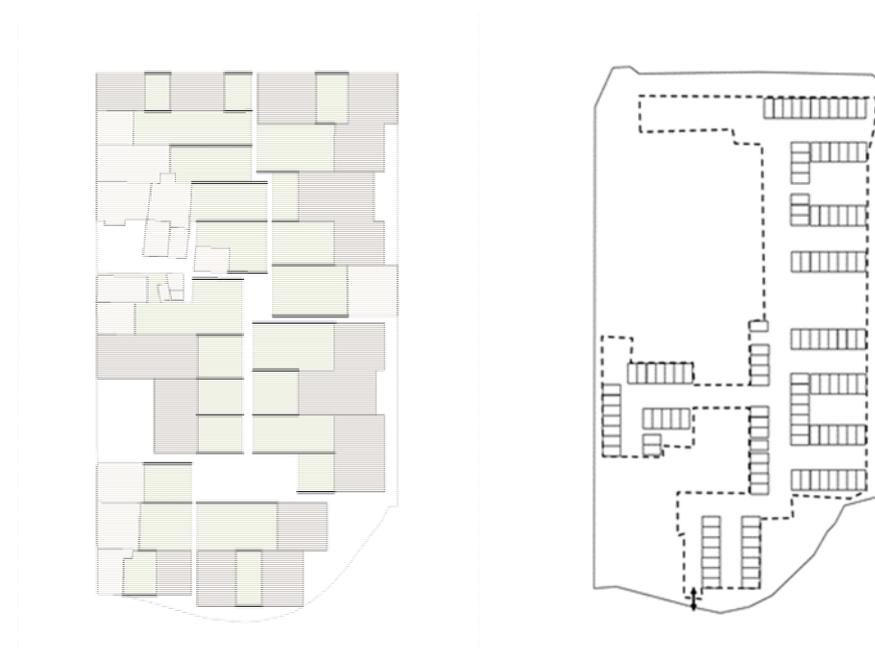
Afin de mettre en valeur la courbe du chemin des Gravieres, de structurer la perméabilité piétonne est-ouest et la forme d'îlot du site, des fronts d'implantation sont imposés pour les bâtiments situés dans les aires d'implantation 1, 2, 3 et 10.

4.1.2 Perméabilité piétonne



Une enfilade d'espaces publics est ouverte de manière à permettre la traversée de l'îlot sur l'axe est-ouest et des passages à caractère plus intime sont ménagés pour assurer l'accessibilité nord-sud par les habitants.

4.1.3 Le cœur vert de l'îlot et les stationnements



Le projet d'aménagement des espaces libres préserve et renforce le principe d'un cœur d'îlot vert. Il se fonde sur l'architecture des murets existants et du parcellaire en bandes. Les deux murets encore existants le long du parcellaire et correspondant à une trace historique de l'organisation en lanières de l'îlot sont maintenus. Le projet d'aménagement du cœur d'îlot vient recréer ce système d'aménagement historique à travers la construction de nouveaux murets en limites des jardins privés le long du parcellaire historique, figurant sur le plan des aménagements extérieurs. Cette structuration permet de délimiter les différents espaces et d'organiser une bonne transition entre les espaces publics et privés, les cheminements intérieurs et les jardins au caractère plus privatif pour certains.

Deux fontaines sont également sauvegardées. L'une à son emplacement actuel. La seconde est déplacée afin d'être conservée et sera réinstallée à un nouvel emplacement défini dans le plan des aménagements extérieurs.

S'agissant d'un projet modèle pour la Ville de Versoix, il s'agit d'être innovant en matière d'accessibilité aux mobilités douces. Ainsi, l'ensemble des bâtiments et des espaces libres doivent être construits de manière accessible à tous les types d'usagers.

Dans le but de créer un cœur vert dans l'îlot et des espaces libres dédiés aux habitants, l'ensemble des places de stationnement pour les voitures est mis en souterrain. L'emprise du parking souterrain a été étudiée afin d'être la plus rationnelle possible, ceci pour favoriser un maximum de pleine terre permettant la plantation durable d'arbres majeurs et d'espaces végétalisés capables d'absorber les eaux de pluie. Il s'agit, au travers de ces mesures, de garantir une haute qualité environnementale, de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, de favoriser la biodiversité et de permettre l'usage des espaces libres par les habitants.

Le parking est ainsi centralisé avec une seule entrée-sortie sur le chemin des Gravier, de manière à limiter le flux de trafic sur le chemin Huber-Saladin et d'en renforcer sa convivialité. Les places de stationnement liées aux besoins du PLQ valant PS sont situées dans le premier niveau de sous-sol du parking souterrain. Un parking public de cinquante places de stationnement voitures peut être réalisé dans un deuxième niveau de sous-sol du parking souterrain. Ce parking public est indépendant et distinct des besoins en stationnement du PLQ valant PS.

Le PLQ valant PS prévoit ainsi des espaces libres aménagés appropriables par les habitants en tant que support d'une vie de quartier riche et animée, notamment à travers l'aménagement de potagers communautaires, d'espaces publics ludiques multigénérationnels et de surfaces pour des activités en rez-de-chaussée et pour un équipement public.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes constructifs

Comme mentionné au chapitre 3.2 « Diagnostic » du présent rapport explicatif, les bâtiments existants le long de la route de Suisse ayant obtenu la valeur "intéressant" lors de la mise à jour du RAC sont maintenus en raison de leur intérêt historique et patrimonial. Le bâtiment n° 2130 situé sur la parcelle n° 5610, ayant obtenu la valeur « intérêt secondaire », est également maintenu au regard de son intérêt historique et patrimonial et du fait qu'il soit constitutif de l'alignement historique existant le long de la route de Suisse.

Le bâtiment n° 127 situé sur la parcelle n° 2847 ayant obtenu la valeur "intéressant" lors de la mise à jour du RAC au regard de son intérêt historique et patrimonial.

Les bâtiments n^{os} 669, 2131, 2245, 3497 et 4099 sont maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination au regard de l'intérêt patrimonial et historique de préserver l'alignement historique le long de la route de Suisse dont ils sont constitutifs.

Pour les futurs bâtiments, 12 aires d'implantation sont prévues. Ces aires d'implantation encadrent l'implantation des futurs bâtiments de manière à assurer la mise en œuvre des principes formels caractérisant le parti d'aménagement retenu, tout en laissant des marges de manœuvre pour les projets des architectes.

Le PLQ valant PS prévoit la construction de logements dans l'ensemble des aires d'implantation, avec des activités en rez-de-chaussée dans les aires d'implantation 2, 6, 7, 10 et 11. Un équipement public est prévu dans le bâtiment existant n° 127 situé sur la parcelle n° 2847.

Afin de préserver et perpétuer l'identité du site, les configurations actuelles des têtes d'îlot nord et sud de l'îlot sont maintenues à travers le maintien des bâtiments faisant l'angle avec la route de Suisse, permettant ainsi de préserver les cours et les abords (murs). Le système de cours, qui constitue un marquage historique du lieu, est reproduit dans les aires d'implantation 2, 10 et 11.

Les aires d'implantation 1, 5, 7, 8, 9, 11 et 12 permettent des gabarits de construction bas de manière à adapter les rapports entre les constructions futures et existantes. En harmonie avec le patrimoine existant maintenu, le règlement impose la construction de balcons, loggias, coursives et autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements sur les façades, notamment pour les logements des rez-de-chaussée situés au niveau du terrain naturel et prolongés de jardins privatifs d'au moins 4m de profondeur.

Les toitures des nouvelles constructions représentent un potentiel non négligeable d'utilisation. Elles sont utilisées pour la production d'énergie, la rétention des eaux de pluie, qui alimentent notamment les bacs des jardins potagers, et doivent être végétalisées. Des terrasses à l'usage des habitants peuvent également être aménagées, sur une petite partie des surfaces des toitures accessibles de plain-pied depuis les appartements (maximum 10% de la surface totale des toitures des nouveaux bâtiments). Cette possibilité d'utilisation des toitures par les habitants est une demande qui a émergé du processus de concertation.

4.2.2 Degré de sensibilité au bruit

Le périmètre du PLQ valant PS est soumis à deux degrés de sensibilité au bruit. Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41; OPB), un degré de sensibilité III (DS III) est ainsi attribué au secteur côté route de Suisse et un degré de sensibilité II (DS II) est attribué côté chemin Hubert-Saladin.



Les affectations possibles des bâtiments du PLQ valant PS sont ainsi encadrées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

Pour les terrains situés en DS II (bâtiments B, C, D, E, H, I, J) :

Les bâtiments B et J ne pourront en aucun cas accueillir d'activités gênantes. Ils pourront accueillir des activités non gênantes en rez-de-chaussée. De telles activités seront en relation fonctionnelle avec l'habitation : épicerie, restaurant sans animation musicale, terrasse ouverte en journée, commerce de service, cabinet médical, école, maison de quartier, etc.

Pour les terrains situés en DS III (bâtiments A, B, F, G et K, les bâtiments maintenus et les bâtiments maintenus dans leur gabarit, leur implantation et leur destination) le long de la route de Suisse) :

Les bâtiments B, F, G et K pourront accueillir des activités moyennement gênantes : grand magasin, restaurant avec animation musicale, terrasse, espace culturel et festif, espace dévolu à la pratique du sport en salle ou à l'extérieur, etc.

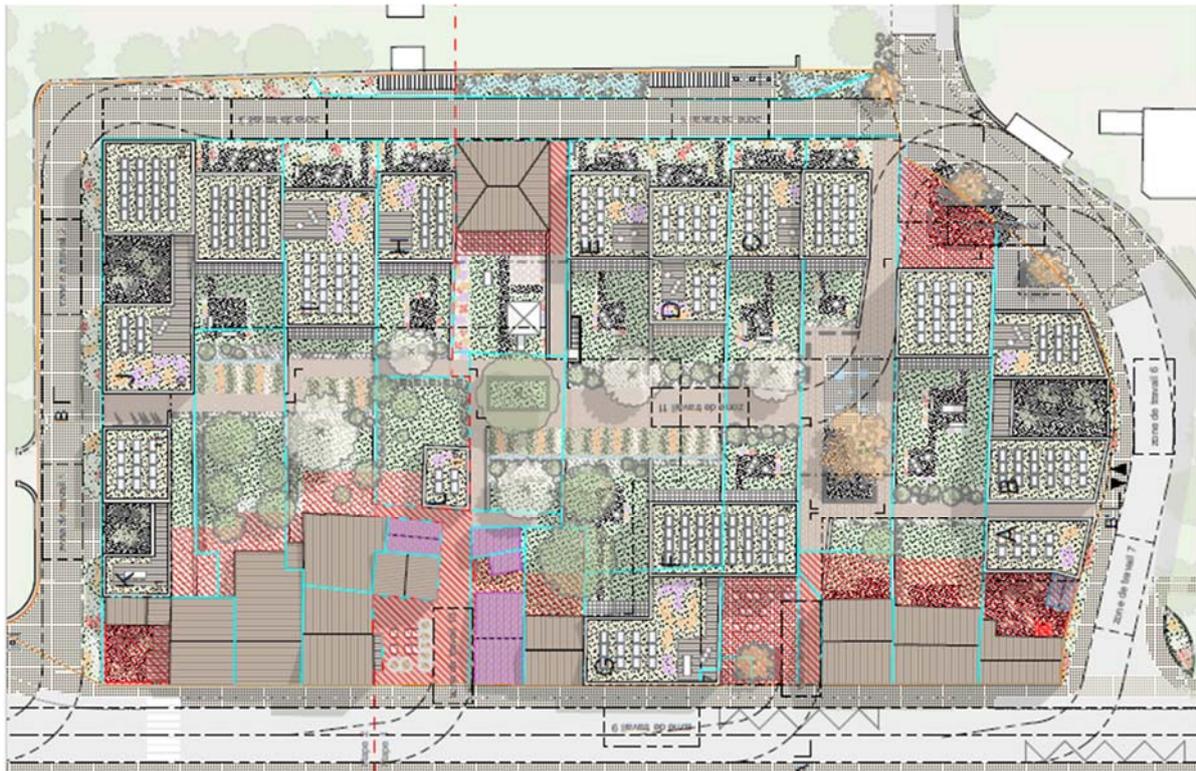
4.2.3 Principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres tel que présenté est le fruit d'un travail de projet élaboré dans le cadre du processus de concertation entre la Ville de Versoix, les investisseurs, les propriétaires et les habitants. Afin d'assurer une réalisation de qualité de ces espaces libres, un plan impératif et une charte des aménagements extérieurs accompagnent le PLQ valant PS. Ces pièces serviront de documents de référence lors de l'examen des futures autorisations de construire.

Le concept de cœur vert d'îlot est composé de différents espaces proposant une gradation allant de l'espace public au jardin privé. La végétation développée se veut propice à la constitution d'un réseau écologique et favorable à la biodiversité (arborisation avec des espèces variées, bande fleurie, haie vive, potager, graminée ornementale, noues paysagères, bassins d'eau, etc.) Le cœur d'îlot offre également aux habitants des espaces de vie à travers un système de placettes, de cheminements pour les modes doux, ainsi que l'installation de mobilier urbain, de jeux pour enfants, de jeux d'eaux et de potagers partagés.

L'aménagement des espaces libres respectera la norme SIA 500 « Constructions sans obstacle », édition 2009 (SN 521 500), de manière à garantir une accessibilité en tout temps aux personnes à mobilité réduite.

Les bâtiments offriront, au niveau des entrées d'immeubles, soit de plain-pied, des espaces de parcage hautement fonctionnels pour les vélos et poussettes. De la même manière, les places de stationnement extérieur pour les vélos seront abritées et équipées contre le vol.



Plan des espaces libres du PLQ valant PS

Le concept d'éclairage du quartier permet de limiter les émissions lumineuses à travers un éclairage ponctuel sur les venelles du cœur d'îlet, avec un éclairage dirigé vers le bas, à détection de présence et à intégrer si possible dans les murets, ainsi qu'un éclairage linéaire sur les placettes avec des sources lumineuses encastrées dans le sol ou dans le mobilier.

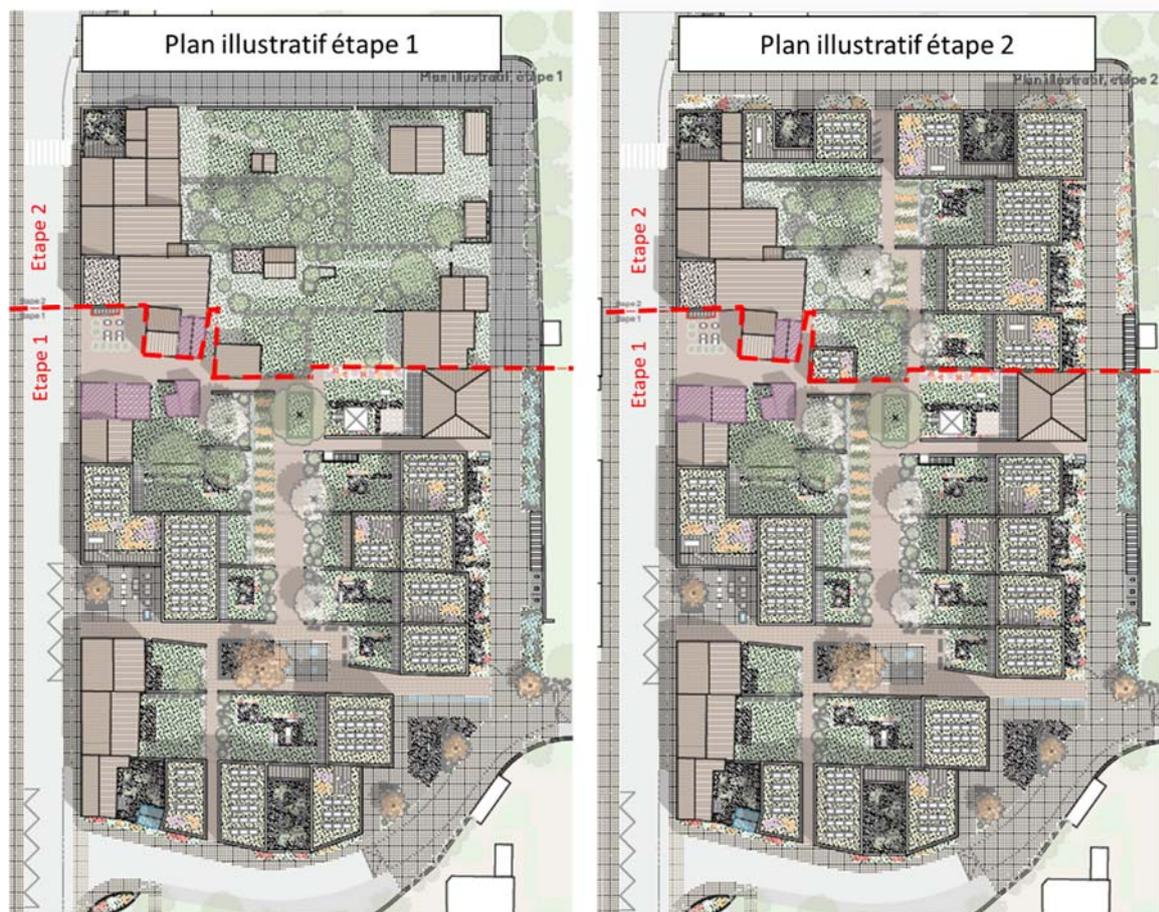


Plan des éclairages du PLQ valant PS

4.2.4 Phasage de développement du quartier

Les aires d'implantation des futurs bâtiments, les espaces libres et le parking souterrain ont été conçus afin de permettre un développement du quartier par phases.

Le quartier peut ainsi, de manière cohérente, se développer selon deux grandes phases, ce qui donne la possibilité au projet de s'adapter aux volontés de mobilisation foncière des différents propriétaires. Ce phasage ne comporte toutefois pas de caractère réglementaire. Il permet le démarrage du projet sans devoir attendre que l'ensemble des parcelles soient disponibles, tout en garantissant le respect des principes du parti d'aménagement du PLQ valant PS. Il laisse également la possibilité aux propriétaires situés dans la partie du nord de l'îlet de continuer à bénéficier de leurs lieux de vie.



4.2.5 Le stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants/employés et des visiteurs/clients se situent en souterrain. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic, par un seul accès entrée-sortie au parking souterrain depuis le chemin des Gravieres.

La construction du garage souterrain peut se faire selon les deux étapes potentielles identifiées, en fonction de l'état d'avancement de chaque opérateur immobilier. Cela nécessite que lors de la première phase, des servitudes de passage privé en souterrain soient inscrites au registre foncier au profit de l'ensemble des parcelles sous lesquelles se situe l'emprise du garage souterrain, ainsi qu'au profit de la commune.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ valant PS N° 30064 se situe dans le secteur V.

A. En matière de logements :

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur V sont fixés par l'article 5, alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place/100 m² SBP pour les habitants ;
- minimum 0,1 place/100 m² SBP pour les visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur V sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :

- 1,5 place/100 m² SBP, dont au maximum 1/3 en surface.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur V sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0,2 place/100 m² SBP.

B. En matière d'activités

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur V sont fixés par l'article 6 RPSFP de la manière suivante :

pour les activités listées à l'article 6, alinéa 3 RPSFP, les ratios de stationnement maximaux pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés en application de la norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006 et d'un facteur de réduction de 50% correspondant au secteur V (défini à l'article 6, alinéa 3 RPSFP).

La catégorie « commerce de proximité » se base sur la surface de vente (SV = 70% de la SBP activités) :

- 1,5 places/100 m² SV auquel on applique 50% de réduction (employés) ;
- 3,5 places/100 m² SV auquel on applique 50% de réduction (clients, s'il y en a).

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur V sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place/200 m² SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur V sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 1 place/200 m² SBP.

C. En matière d'équipement public

L'équipement public n'étant pas encore précisément défini à ce jour, l'office cantonal des transports (OCT) préconise un calcul des places stationnement par analogie à un bâtiment d'activités au sens général (secteur tertiaire, industriel, et artisanal).

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures sont calculés en application de l'article 6 alinéa 2 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 1 place/100 m² SBP pour les employés ;
- maximum 0,2 place/100m² SBP pour les visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur V sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place/200m² SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés dans le secteur V sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 1 place/200m² SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

D. Places de stationnement voitures

1.1/ Pour les habitants des logements :

La surface de 6'892 m² de logement au ratio de 1 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 69 places minimum pour les habitants des logements. Toutefois, selon l'article 8, alinéa 2, lettre d RPSFP, en raison des améliorations notables en matière d'offre en transports publics dans ce secteur, notamment l'augmentation de la cadence des trains à la Gare CFF de Pont-Céard (toutes les 15 minutes) et la présence d'un nouvel arrêt de bus sur la route de Suisse au droit de la parcelle N°5353 (incluse dans le périmètre du PLQ valant PS) à destination de la gare de Versoix, et selon l'article 8, lettre h RPSFP, en raison des exigences en matière de gestion et de fonctionnement du réseau routier structurant, à savoir maîtriser l'augmentation du trafic lié aux voitures sur la route de Suisse, et en accord avec l'OCT, une dérogation quant au nombre de places à aménager est accordée, basée sur une baisse de 20% du nombre de places de stationnement. Le nombre de places est ainsi porté à **55 places minimum pour les habitants** des logements, ce qui correspond à un ratio de 0,8 place/100 m².

1.2/ Pour les visiteurs des logements :

La surface de 6'892 m² de logement au ratio de 0,1 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne 7 places minimum pour les visiteurs des logements. Toutefois, selon l'article 8, alinéa 2, lettre d RPSFP, en raison des améliorations notables en matière d'offre en transports publics dans ce secteur, notamment l'augmentation de la cadence des trains à la Gare CFF de Pont-Céard (toutes les 15 minutes) et la présence d'un nouvel arrêt de bus sur la route de Suisse au droit de la parcelle N° 5353 (incluse dans le périmètre du PLQ valant PS) à destination de la Gare de Versoix, et selon l'article 8, lettre h RPSFP, en raison des exigences en matière de gestion et de fonctionnement du réseau routier structurant, à savoir maîtriser l'augmentation du trafic lié aux voitures sur la route de Suisse, et en accord avec l'OCT, une dérogation quant au nombre de places à aménager est accordée, basée sur une baisse de 20% du nombre de places de stationnement. Le nombre de places est ainsi porté à **6 places minimum pour les visiteurs** des logements, ce qui correspond à un ratio de 0,08 place/100 m².

Soit un total de 55 places pour les habitants et de 6 places pour les visiteurs.

1.3/ Pour les employés des commerces de proximité :

La surface de 1'010 m² (soit 707 m² SV) de commerces de proximité au ratio 1,5 places/100 m² de SV et pondérés d'un coefficient de 50% (article 6, alinéa 3 et RPSFP et norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006), donne **5 places maximum** pour les employés. Toutefois, selon l'article 9, lettre b RPSFP, en raison des améliorations notables en matière d'offre en

transports publics, notamment l'augmentation de la cadence des trains à la Gare CFF de Pont-Céard (toutes les 15 minutes) et la présence d'un nouvel arrêt de bus sur la route de Suisse au droit de la parcelle N° 5353 (incluse dans le périmètre du PLQ valant PS) à destination de la Gare de Versoix et selon l'article 9, lettre c RPSFP, en raison des exigences en matière de gestion et de fonctionnement du réseau routier structurant, à savoir maîtriser l'augmentation du trafic lié aux voitures sur la route de Suisse, et en accord avec l'OCT, une restriction quant au nombre de places à aménager est imposée, basée sur une baisse de 50% du nombre de places de stationnement. Le nombre de places est ainsi porté à **2 places maximum pour les employés** des commerces de proximité, ce qui correspond à un ratio de 0,3 place/100 m² SV.

1.4/ Pour les clients des commerces de proximité :

La surface de 1'010 m² (soit 707 m² SV) de commerces de proximité au ratio 3,5 places/100 m² de SV et pondérés d'un coefficient de 50% (article 6, alinéa 3 et article RPSFP et norme VSS 640 281 du 1^{er} février 2006), donne **12 places maximum** pour les clients. Toutefois, selon l'article 9, lettre b RPSFP, en raison des améliorations notables en matière d'offre en transports publics, notamment l'augmentation de la cadence des trains à la Gare CFF de Pont-Céard (toutes les 15 minutes) et la présence d'un nouvel arrêt de bus sur la route de Suisse au droit de la parcelle N° 5353 (incluse dans le périmètre du PLQ valant PS) à destination de la Gare de Versoix et l'article 9, lettre c RPSFP, en raison des exigences en matière de gestion et de fonctionnement du réseau routier structurant, à savoir maîtriser l'augmentation du trafic lié aux voitures sur la route de Suisse, et en accord avec l'OCT, une restriction quant au nombre de places à aménager est imposée, basée sur une baisse de 50% du nombre de places de stationnement. Le nombre de places est ainsi porté à **6 places maximum pour les clients** des commerces de proximité, ce qui correspond à un ratio de 0,8 place/100 m² SV.

Soit un total de 8 places pour les commerces de proximité, dont respectivement 2 places pour les employés et 6 places pour les clients.

1.5/ Pour l'équipement public

La surface de 270 m² au ratio de 1 place/100 m² de SBP donne **3 places maximum pour les employés** de l'équipement public.

La surface de 270 m² au ratio de 0,2 place/100 m² de SBP donne **1 place maximum pour les visiteurs** de l'équipement public.

Soit un total de 4 places pour l'équipement public, dont respectivement 3 places pour les employés et 1 place pour les visiteurs.

1.6/ Bâtiments maintenus

Les 10 places existantes en surface pour les bâtiments maintenus seront supprimées pour permettre la mise en œuvre des espaces libres du PLQ valant PS et seront déplacées dans le parking souterrain, au premier niveau de sous-sol. Parmi ces 10 places, 4 sont destinées au bâtiment 2268 sur la parcelle n° 4326 afin que l'entreprise s'y trouvant puisse poursuivre son activité.

Soit un total de 10 places pour les bâtiments maintenus, dont 4 places pour le bâtiment 2268.

1.7/ Places de stationnement public

8 places de stationnement public seront aménagées pour permettre un stationnement public, dans le premier niveau de sous-sol du parking souterrain.

Soit un total de 8 places de stationnement public.

1.8/ Places de stationnement pour les personnes handicapées

Le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI) impose, pour les parkings collectifs d'une capacité de stationnement comprise entre 50 et 200 places, qu'au moins une case par tranche de 50 places soit réservée aux conducteurs handicapés.

2 places de stationnement seront ainsi réservées pour les conducteurs handicapés.

Principes de répartition du stationnement voiture par bâtiment

Aires d'implantation	Nombre de stationnement voiture								
	Habitants logements	Visiteurs logement	Employés activités	Clients activités	Total aires d'implantation	Équipement public (270 m2)	Logements bâtiments existants	Places stationnement public	TOTAL
Bâtiment A	2	0,2			2	3 employés + 1 visiteur	10	8	
Bâtiment B	10	1,0	0,6	1,7	11				
Bâtiment C	7	0,7			7				
Bâtiment D	6	0,6			6				
Bâtiment E	3	0,3			3				
Bâtiment F	5	0,5	0,4	1,2	5				
Bâtiment G	2	0,2	0,3	0,7	2				
Bâtiment H	2	0,2			2				
Bâtiment I	5	0,5			5				
Bâtiment J	10	1,0	0,6	1,5	11				
Bâtiment K	2	0,2	0,2	0,6	2				
Bâtiment L	1	0,1			1				
Total	55	6	2	6	69				

1.9/ Parking public

Un parking public de cinquante places de stationnement voitures pourra être réalisé dans un deuxième niveau de sous-sol du parking souterrain. Ce parking public sera indépendant et distinct des besoins en stationnement du PLQ valant PS.

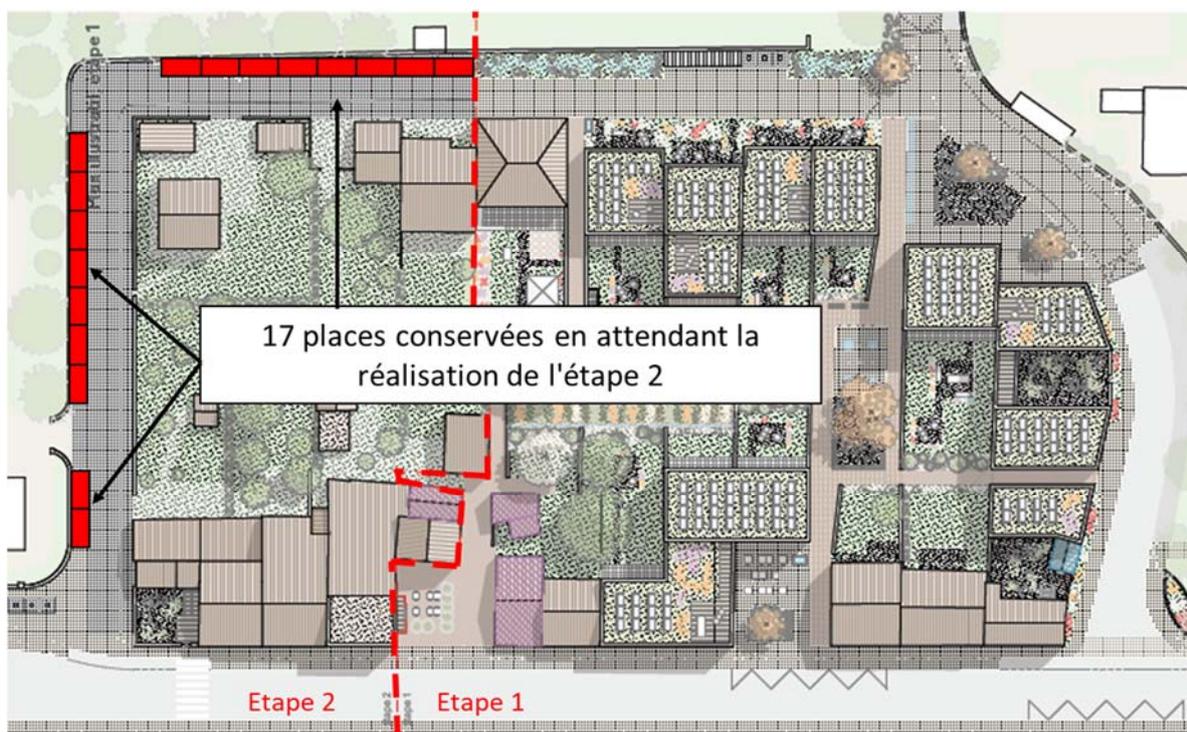
En cas de réalisation de ce parking public, les 8 places pour le stationnement public qui sont prévues dans le premier niveau de sous-sol du parking souterrain ne seront plus à réaliser à cet endroit et seront dès lors incluses dans les cinquante places du parking souterrain public situé au deuxième niveau de sous-sol.

1.10/ Phasage du quartier et places de stationnement

37 places pour le stationnement public en surface sont existantes le long du chemin Hubert-Saladin. Ces dernières font actuellement l'objet d'une autorisation provisoire et devront être supprimées pour permettre l'aménagement du futur quartier.

Dans l'hypothèse où le quartier se développerait en deux phases distinctes, il est prévu que 17 des places publiques actuellement situées le long du chemin Hubert-Saladin soient conservées jusqu'à la réalisation de la deuxième étape.

Lors de la réalisation de la deuxième étape, si le parking public est réalisé dans le deuxième niveau de sous-sol du parking souterrain, les 17 places susmentionnées seront alors supprimées. Si le parking public n'est pas réalisé, seules 8 places publiques seront aménagées dans le 1^{er} niveau de sous-sol du parking souterrain du PLQ valant PS, comme indiqué au point 1.7 ci-avant.



Les aires d'implantation 4, 5, 6, 7 et 11 regroupant les droits à bâtir de l'Etat de Genève et de la commune de Versoix sont destinées à être occupées par des coopératives. En accord avec l'OCT, et dans le cas où des garanties sont données quant au taux de motorisation des habitants, une diminution du nombre de places de stationnement pourrait être étudiée pour les habitations en coopérative.

E. Places de stationnement vélos

2.1/ Pour les logements :

La surface de 6'892 m² de logement au ratio de 1,5 places/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 9 RPSFP), donne **103 places pour les logements**.

2.2/ Pour les activités :

La surface de 1'010 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne **5 places minimum pour les activités**.

2.3/ Pour l'équipement public :

La surface de 270 m² d'équipement public au ratio de 1 place/200 m² de SBP, donne **1 place minimum pour l'équipement public**.

Soit un total de 109 places vélos pour les logements, les activités et l'équipement public, dont 1/3 maximum peut être aménagé en surface.

Principes de répartition du stationnement vélo par bâtiments

Aires d'implantation	Nombre de stationnement vélo				
	Logement	Activité	Total aires d'implantation	Equipement public (270 m2)	TOTAL
Bâtiment A	4		4	1 place	
Bâtiment B	19	1	20		
Bâtiment C	14		14		
Bâtiment D	12		12		
Bâtiment E	5		5		
Bâtiment F	10	1	11		
Bâtiment G	4	1	5		
Bâtiment H	3		3		
Bâtiment I	9		9		
Bâtiment J	18	1	19		
Bâtiment K	4	1	5		
Bâtiment L	1		1		
Total	103	5	108		

F. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

3.1/ Pour les logements :

La surface de 6'892 m² de logement au ratio de 0,2 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **14 places pour les logements**.

3.2/ Pour les activités :

La surface de 1'010 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **5 places maximum pour les activités**.

3.3/ Pour l'équipement public :

La surface de 270 m² d'équipement public au ratio de 1 place/200 m² de SBP, donne **1 place maximum pour l'équipement public**.

Soit un total de 20 places 2RM pour les logements, les activités et l'équipement public.

Principes de répartition du stationnement deux-roues motorisés par bâtiments

Aires d'implantation	Nombre de stationnement deux-roues motorisés				
	Logement	Activité	Total aires d'implantation	Equipement public (270 m2)	TOTAL
Bâtiment A	1		1	1 place	
Bâtiment B	3	1	4		
Bâtiment C	2		2		
Bâtiment D	2		2		
Bâtiment E	1		1		
Bâtiment F	1	1	2		
Bâtiment G	1	1	2		
Bâtiment H	0		0		
Bâtiment I	1		1		
Bâtiment J	2	1	3		
Bâtiment K	0	1	1		
Bâtiment L	0		0		
Total	14	5	19		

4.2.5 Lutte contre les îlots de chaleur urbaine

En prévision du réchauffement climatique et des effets déjà connus d'augmentation des températures en ville, plusieurs éléments du règlement concourent à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine pouvant conduire en période de canicule à une différence de température de plus de 5°C entre les zones urbanisées et la campagne.

C'est la raison pour laquelle le plan prévoit que des arbres majeurs seront à planter, ainsi que des surfaces de verdure à réaliser afin de favoriser l'évaporation et donc le rafraîchissement.

Le revêtement des façades et le revêtement des allées auront un albédo élevé, c'est-à-dire qu'ils devront permettre de réfléchir la lumière afin d'éviter le phénomène d'accumulation de chaleur.

Les loggias, balcons, coursives et les autres dispositifs architecturaux de prolongement ou distribution des logements exposés au soleil joueront le rôle de masques au rayonnement solaire direct pendant la période estivale.

La ventilation naturelle de l'îlot se fera par les passages publics, suffisamment larges pour faire pénétrer les brises estivales du Joran.

4.2.6 Droits à bâtir

Les droits à bâtir ont été répartis de façon à assurer un traitement équitable de l'ensemble des propriétaires.

Les droits à bâtir sont situés dans les aires d'implantation sises à proximité immédiate des biens-fonds auxquels ils sont rattachés, afin de permettre un développement opérationnel du quartier en deux étapes : les aires d'implantation 1 à 7 comme possible première étape et les aires d'implantation 8 à 12 comme possible deuxième étape.

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, la répartition vise à fragmenter le moins possible les droits à bâtir des propriétaires entre différentes aires d'implantation. Les droits à bâtir des collectivités publiques (Etat et commune) ont également été, dans la mesure du possible, séparés des droits à bâtir des propriétaires privés (les règles de construction n'étant pas les mêmes pour les propriétaires publics et privés). Seule l'aire d'implantation 5 regroupe des droits à bâtir des collectivités publiques (commune) et de propriétaires privés.

Les droits à bâtir issus des parcelles privées de l'Etat et de la commune de Versoix localisés dans les bâtiments situés dans les aires d'implantation 3, 6, 7 et 11 feront l'objet d'un appel à projet afin de sélectionner une coopérative d'habitat pour réaliser et occuper ces futurs bâtiments.

Les parcelles n^{os} 4326, 5608, 5609 et 5611 comprennent des constructions existantes, qui sont maintenues en raison de leur intérêt patrimonial ou qui sont maintenues dans leur gabarit, leur implantation et leur destination et qui comportent des droits à bâtir dépassant l'IUS prévu par le PLQ valant PS. Elles ne se voient donc pas attribuer de nouveaux droits à bâtir. La parcelle n° 6273, dans la mesure où elle fait partie du domaine public communal, ne génère pas de droits à bâtir.

Le bâtiment existant situé sur la parcelle n° 2847, propriété de la Ville de Versoix qui est maintenu, accueillera un équipement public pour 270 m², raison pour laquelle ces surfaces ne sont pas comprises dans le calcul des indices.

Le propriétaire du bâtiment n° 555 situé sur la parcelle n° 5965 et identifié comme pouvant être démolit, peut soit démolir ce bâtiment dans le cadre du développement du projet et utiliser les droits à bâtir qui sont rattachés à son bien-fonds dans le bâtiment à réaliser dans l'aire d'implantation 1, soit conserver ce bâtiment tel quel.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ valant PS

L'opportunité

L'élaboration de ce projet se fonde sur une opportunité foncière provoquée par l'achat des parcelles sud du quartier par un propriétaire privé souhaitant les développer. Ces parcelles forment un ensemble cohérent avec les propriétés de l'Etat ainsi que celles de la commune. Au regard de la volonté de la commune de valoriser les poches urbaines de son territoire dotées de qualités patrimoniales ainsi que des orientations du PDCn 2030, dans sa 1^{ère} mise à jour allant dans ce sens, cette opportunité foncière a décidé l'Etat et la commune de Versoix à initier une étude test, puis une démarche participative lors de l'élaboration du projet.

Le projet urbain

Le projet urbain est le fruit d'une démarche participative inscrite dans un contexte d'étude élargi où plusieurs projets sont en phase d'étude ou de réalisation.

La traduction règlementaire

Les objectifs issus de la concertation relatifs à des questions de planification sont intégrés dans le présent PLQ valant PS. Le projet de PLQ valant PS a fait l'objet d'échanges entre offices de l'Etat ainsi qu'avec la commission cantonale d'urbanisme dans le cadre des enquêtes techniques liées à la procédure d'élaboration du PLQ valant PS.

Un travail de coordination particulier a été effectué avec l'office cantonal des transports (OCT), l'office Cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) ainsi qu'avec l'office du patrimoine et des sites (OPS) sur trois enjeux centraux du PLQ valant PS : la libération des surfaces libres par une mise en souterrain du stationnement, la qualité et la végétalisation du cœur d'îlot, la préservation du patrimoine bâti et son intégration dans le projet de nouveau quartier.

5.2 La concertation

Le 23 avril 2016, la démarche de concertation a été lancée par une séance d'information et de débat ouverte au public (habitants, voisins et intéressés). Un groupe de suivi, constitué de neuf personnes participant activement à la vie du quartier et de la commune a accompagné la mise en place de la démarche de concertation.

Entre juin et septembre 2016, trois ateliers publics réunissant 15 participants ont été organisés.

- Le premier atelier du 4 juin 2016 a permis d'entrer dans le sujet du développement d'un nouveau quartier et d'évacuer les a priori. Il a donné l'occasion à chacun d'exprimer ses idées, sa manière de voir le quartier, d'aborder les points positifs et négatifs et d'envisager des manières idéales d'y vivre.
- Le deuxième atelier du 25 juin 2016 a permis, dans une logique commune et constructive, de fixer les objectifs du cahier des charges de l'outil de planification. Ils ont été regroupés dans le document « Votre quartier, vos objectifs. » et ont servi de base à l'élaboration de l'avant-projet de PLQ.
- Le troisième atelier du 24 septembre 2016 a permis de présenter l'avant-projet de PLQ aux participants pour ensuite les inviter à travailler en groupes sur diverses thématiques concernant le projet :

Groupe 1: Le bâti et les activités

Groupe 2: Les espaces publics et la mobilité

Le but de ce travail en groupe était d'aboutir à des recommandations pour orienter et enrichir le projet.

L'ensemble de la démarche a permis d'aboutir à un projet auquel les habitants du quartier et des environs adhèrent ainsi que de définir des objectifs partagés pour ce nouveau quartier :

- proposer une stratégie d'aménagement novatrice et spécifique en alternative à la « table rase » et au « pastiche villageois » ;
- respecter le lieu, conserver son caractère et ses spécificités ;
- réaliser des logements supplémentaires dans un secteur bien desservi en transports publics et services ;
- proposer une intervention contemporaine tant au niveau du bâti que des espaces publics ;
- valoriser et développer les « micro-activités » en lien avec l'espace public ;
- assurer une perméabilité piétonne du quartier ;
- favoriser la mobilité douce, vers le centre, la gare et le port ;
- profiter de la requalification de la route de Suisse pour valoriser le front de rue ;
- limiter le stationnement et le situer en sous-sol pour libérer de l'espace en surface

Ces lignes directrices ont été intégrées dans le projet présenté lors de la séance publique du 21 mars 2017 en présence des autorités communales, des participants aux ateliers, ainsi que des propriétaires et riverains n'ayant pas forcément pris part au processus de concertation.

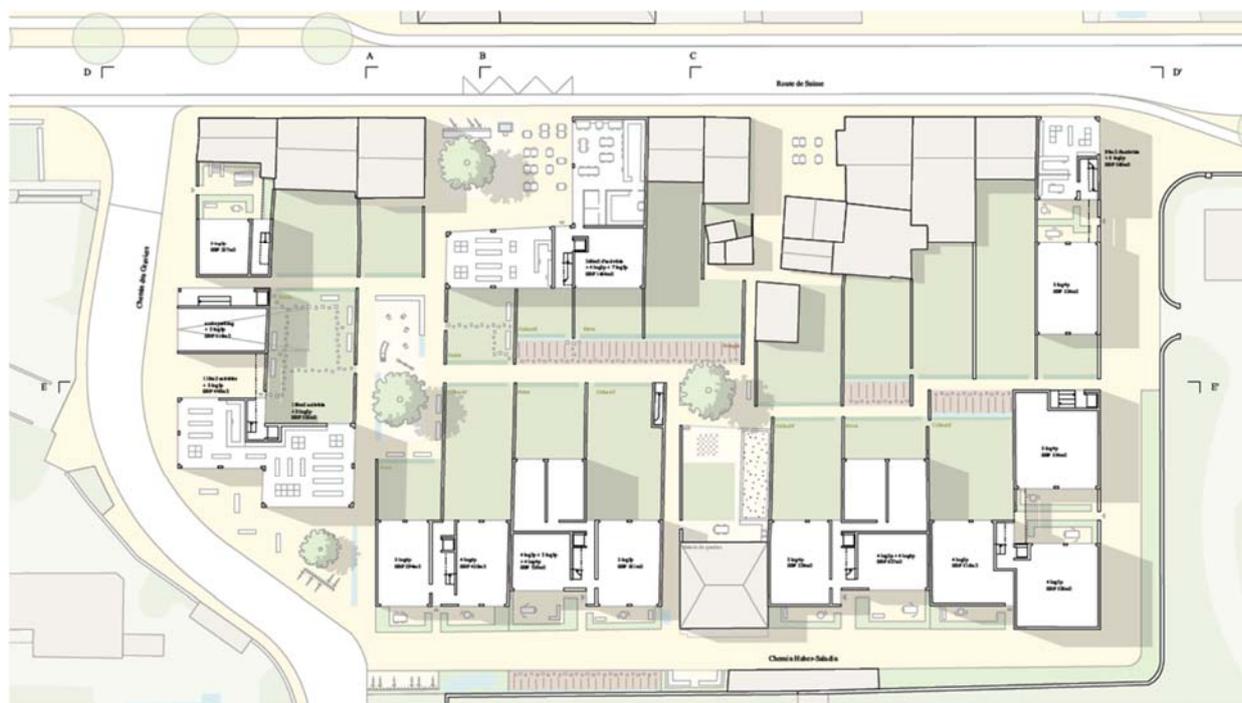


Image de l'avant-projet issu de la démarche de concertation - 2017

Sur la base des éléments issus du processus de concertation, l'OU a engagé en 2017 le processus de formalisation d'un PLQ avec comme objectif principal de développer un projet équilibré entre la préservation des bâtiments historiques et identitaires du périmètre, notamment le front bâti le long de la route de Suisse, le développement de nouveaux logements et nouvelles activités, la création d'espaces publics appropriables par les habitants.

Afin de garantir la conservation des bâtiments historiques et identitaires du périmètre, élément central du projet depuis le début, le projet de PLQ a été transformé en 2021 en PLQ valant PS. Le PLQ valant PS s'avère en effet être l'outil le plus adéquat afin de permettre juridiquement la préservation des bâtiments à conserver. Cette évolution s'est avérée sans incidence sur le contenu du projet ainsi que sur la répartition des droits à bâtir puisque le projet de PLQ prévoyait déjà la préservation des bâtiments historiques et identitaires du périmètre.

En parallèle du processus de formalisation du PLQ valant PS, plusieurs séances ont été organisées avec les habitants du quartier :

- Le 13 décembre 2017, une rencontre a eu lieu entre l'OU et l'association de l'îlet Jean-Querret (ASSIQ), regroupant les habitants du quartier, de manière à garder un contact étroit avec les habitants.
- Le 25 juin 2020, une présentation du projet de PLQ a été faite par l'OU et la commune aux habitants du quartier. Cette séance avait pour but de présenter la manière dont les objectifs issus du processus de concertation étaient concrètement traduits dans le projet de PLQ.
- Le 13 juillet 2020, une rencontre a eu lieu entre l'OU, la commune et les propriétaires afin de présenter en détail le tableau de répartition des droits à bâtir ainsi que d'évoquer les différentes possibilités de mobilisation de ces derniers et les temporalités possibles de développement du projet.
- Le 10 juin 2021, une rencontre a eu lieu entre l'OU, la commune et les propriétaires. Cette séance avait pour but de présenter la dernière version du projet sous la forme d'un PLQ valant PS, ses dispositions réglementaires ainsi que de représenter la répartition des droits à bâtir.

La démarche de concertation a également donné lieu aux recommandations suivantes, dont la réalisation ne dépend pas uniquement du règlement du PLQ valant PS, mais relève également de la future animation du quartier et s'adresse aux futurs investisseurs ainsi qu'à la Ville de Versoix :

- Favoriser l'implantation de différents types de logements, par exemple de coopératives offrant une mixité générationnelle dans un même bâtiment, ou d'appartements avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), ou autres types de logements favorisant la mixité sociale.

Afin de permettre une mixité au sein du quartier, les 2'748 m² de droits à bâtir appartenant à l'Etat et à la commune de Versoix vont faire l'objet d'un appel à projets afin qu'une coopérative s'installe dans le quartier.

- Stimuler l'animation du site par des potagers communautaires, locaux communautaires, conciergeries de quartier, terrasses, restaurants, cafés, mais également par des espaces publics ludiques multigénérationnels.

Le PLQ valant PS prévoit des espaces libres aménagés appropriables par les habitants, réserve des espaces pour des potagers partagés en cœur d'îlot, des surfaces pour des activités en rez-de-chaussée et conserve un bâtiment destiné à un équipement public. Ces éléments d'organisation spatiale du quartier sont en mesure de permettre une vie de quartier riche et animée.

- Mutualiser le stationnement afin de limiter les coûts de construction et leur incidence sur les loyers.

Le nombre de places de stationnement pour les logements a été réduit de 20% dans le cadre du PLQ valant PS. Ceci au regard de la bonne desserte du quartier par les transports en commun.

