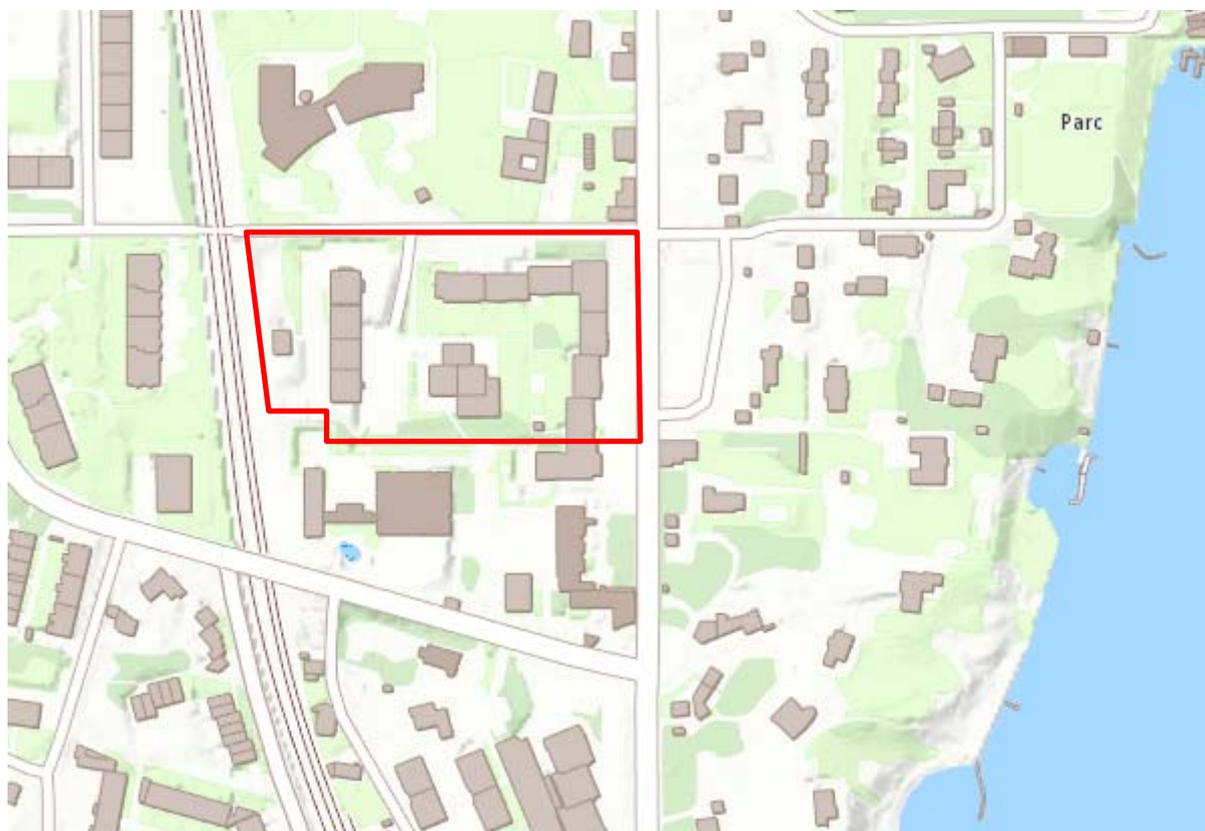


# ABROGATION POUR PARTIE DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 27912

VERSOIX  
CHEMIN AMI-ARGAND



EXPOSÉ DES MOTIFS – MARS 2022

**Adopté par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> juin 2022**



## TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION ET CONTEXTE.....	1
2. PLQ N° 27912-541: OBJECTIF ET ÉTAT DE RÉALISATION .....	2
3. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION POUR PARTIE DU PLQ N° 27912 .....	3
4. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES.....	4
5. SITUATION FUTURE .....	5
6. PROCÉDURE .....	5
7. ANNEXE .....	5



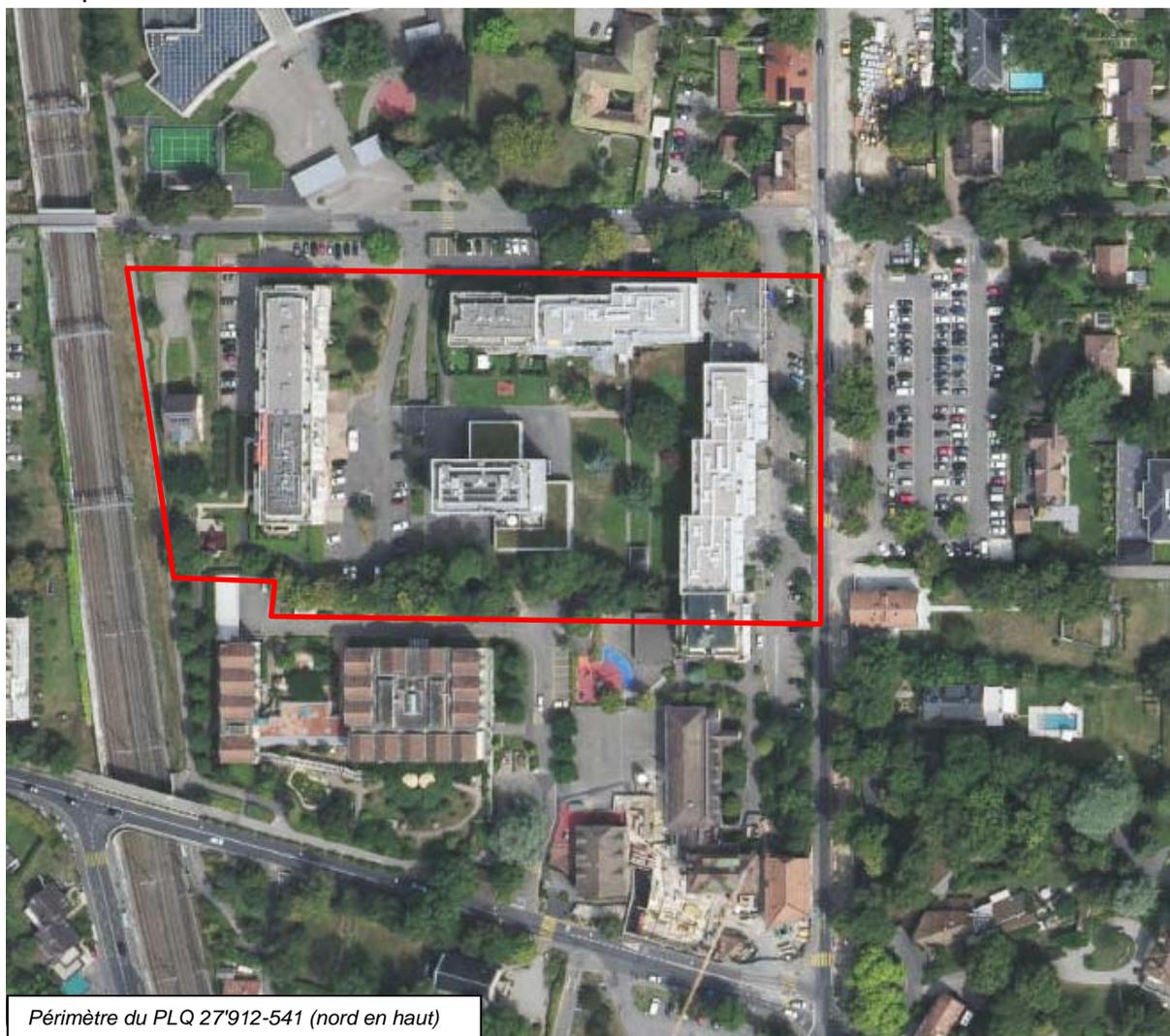
## 1. SITUATION ET CONTEXTE

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 27912-541 « Chemin Ami-Argand » est situé à l'angle du chemin Ami-Argand et de la route de Suisse, sur le territoire de la commune de Versoix, feuille cadastrale N° 14. Il a été adopté par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> août 1990. A l'ouest du périmètre se trouvent les voies de chemin de fer.

Son périmètre comprend à ce jour 16 parcelles, dont une appartient à la commune (N° 1481), les autres appartiennent à des collectivités publiques et des privés. Initialement, le PLQ comprenait 15 parcelles, des mutations parcellaires ont eu lieu pour les nouveaux bâtiments, sis sur les parcelles N° 5619 et 5959. La superficie totale du périmètre est de 20'400 m<sup>2</sup>, sise en zone de développement 4A (ce type de zone est destiné principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, et des activités peuvent également y être autorisées).

Au sud du périmètre, deux PLQ ont été mis en œuvre: le PLQ N° 27639, avec un bâtiment d'un niveau et un autre d'un gabarit de R+5+A, comprenant des logements et des activités, ainsi que le PLQ N° 27730, avec deux bâtiments ayant des gabarits de R+3, occupés par une résidence pour personnes âgées.

Le secteur est bien desservi en transports communs, avec la proximité d'un arrêt du Léman Express, « Pont-Céard », et avec deux lignes de bus: la ligne 50 reliant l'aéroport et la ligne 55 en direction de Bossy. Plusieurs équipements publics sont aussi présents dans le quartier: l'école Ami-Argand, le collège du Léman, une crèche et le stade de football municipal.

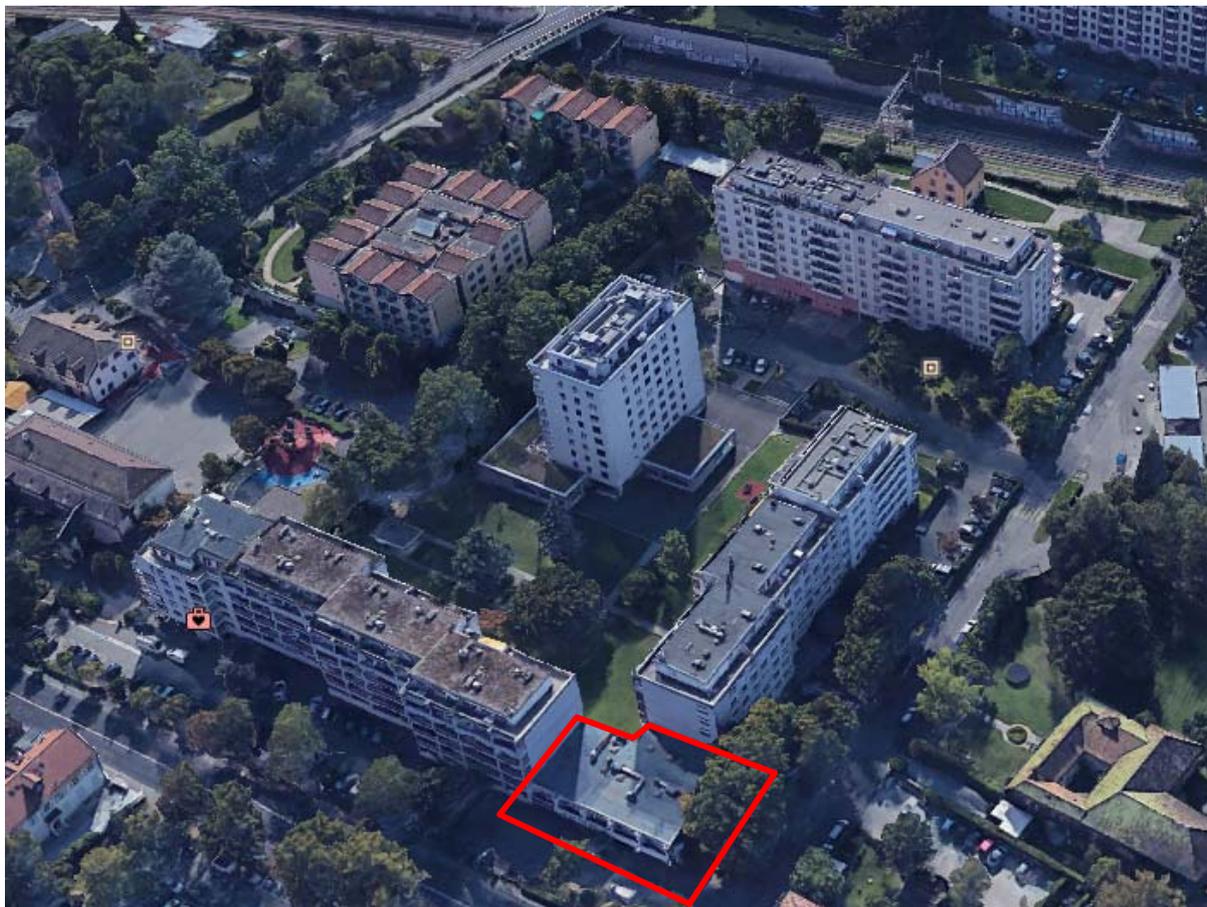




Quelques arbres se trouvent le long du chemin Ami-Argand et de la route de Suisse, en limite de propriété, ainsi qu'au sein du périmètre. L'alignement le plus important se situe le long du chemin Ami-Argand, avec de grands spécimens.

Ainsi, l'ensemble des surfaces brutes de plancher (SBP) prévues par ce PLQ, de l'ordre de 7'500 m<sup>2</sup> pour le bâtiment de 8 étages et d'environ 2'300 m<sup>2</sup> pour le second, ont été réalisées.

### 3. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION POUR PARTIE DU PLQ N° 27912



*Vue aérienne du quartier avec périmètre de l'abrogation (en rouge le périmètre concerné)*

Le projet d'abroger pour partie le PLQ concerné découle de la volonté d'une densification modeste du quartier, en comblant l'angle ouvert des bâtiments implantés le long de la route de Suisse et du chemin Ami-Argand.

Cet angle est indiqué comme bâtiment existant maintenu sur le PLQ. Il a en effet été construit en 1975 et avait initialement un simple rez-de-chaussée, occupé par un restaurant. Un étage supplémentaire a été ajouté pour la construction d'un motel dans le cadre d'une première autorisation de construire en dérogation au PLQ.

Actuellement, deux nouvelles requêtes sont en cours d'instruction sur ce secteur (demande de démolition (M) N° 8014, déposée en novembre 2017 et demande définitive d'autorisation de construire (DD) N° 112927, déposée en août 2019). Elles prévoient précisément la démolition de l'immeuble existant et la construction d'un immeuble de logements et de locaux d'activités administratives au rez-de-chaussée, avec un gabarit de R+5 et un sous-sol de trois niveaux, sur les parcelles privées N° 5569 et N° 5572 (pour partie). Cette dernière accueillera de nouveaux aménagements extérieurs.

La DD N° 112927 susvisée fait suite à une demande de renseignement (DR) N° 18513 pour la construction d'un immeuble de logements avec surfaces commerciales, qui a obtenu une réponse défavorable, suite aux préavis défavorables des commissions d'architecture et d'urbanisme. Ces dernières demandaient de revoir le projet, afin qu'il puisse présenter des qualités architecturales et urbanistiques apportant une plus-value au quartier.

Les modifications suite à l'instruction de la DR furent donc les suivantes: suppression d'un étage et donc l'alignement avec la corniche des immeubles mitoyens, ainsi qu'avec les façades voisines; création d'un dégagement visuel pour les fenêtres existantes en pignon de l'immeuble voisin et enfin, agrandissement du passage destiné aux piétons, au rez-de-chaussée du bâtiment, de la rue vers la cour.

Ainsi, dans le cadre de l'instruction de la DD précitée, la commission d'urbanisme a considéré que le comblement de l'angle avec le gabarit proposé est acceptable, compte tenu de l'implantation du bâtiment en retrait de la route de Suisse, de l'existence d'une cour non bâtie et du fait que le projet permet de créer des nouveaux logements, au bénéfice d'une excellente desserte en transports publics et localisés à proximité d'équipements publics.

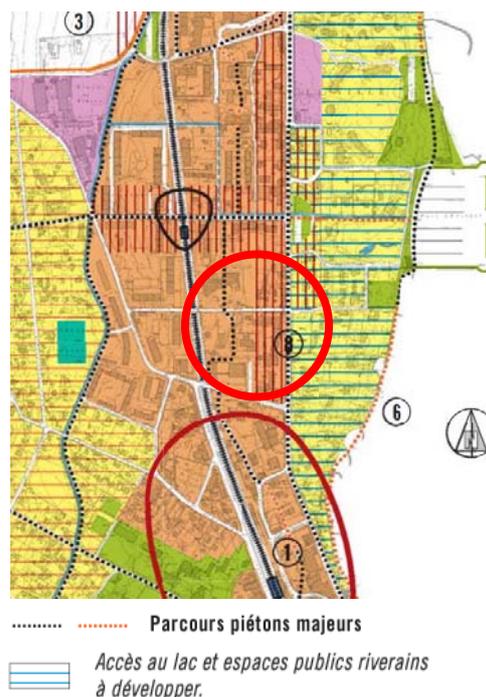
Considérant que le projet architectural proposé aurait pour conséquence de présenter une dérogation importante en matière de gabarit par rapport au PLQ N° 27912, l'abrogation pour partie de ce dernier est nécessaire. À noter que, s'agissant du degré de sensibilité (DS) OPB, le périmètre abrogé continuera d'être régi par le plan N° 28775, adopté par le Conseil d'Etat le 2 décembre 1996, qui lui attribue le DS III.

#### 4. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES

La carte du schéma directeur cantonal du 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<sup>ère</sup> mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), le 18 janvier 2021, fait référence, pour ce secteur (cercle rouge ci-dessous), à la fiche A02, intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine », qui préconise la densification ponctuelle des noyaux suburbains et de secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol, ainsi qu'à une centralité secondaire à développer autour de la halte ferroviaire de « Pont-Céard ».



Extrait de la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, mise à jour



Extrait de la carte de synthèse du PDCn

S'agissant du plan directeur communal (PDCCom) de Versoix, adopté par le Conseil municipal le 11 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007, la carte de synthèse identifie pour ce périmètre (cercle rouge ci-dessus), un secteur dévolu à l'habitat de moyenne densité, pour lequel une mixité de logements et d'activités est prévue le long de la route de Suisse, sur une profondeur d'une cinquantaine de mètres. Elle relève également la présence d'un parcours piétonnier au sein du secteur, parallèlement à celui existant le long de la route de Suisse. Il est prévu que ces parcours se connectent à ceux à créer en direction du lac, dans le cadre du développement de l'accès au lac et aux espaces publics riverains, de l'autre côté de la route de Suisse.

L'abrogation pour partie du PLQ proposée et le projet visé par la DD N° 112927 s'inscrivent ainsi dans les objectifs des planifications directrices en termes de densité et d'affectation.

## **5. SITUATION FUTURE**

L'abrogation pour partie du PLQ N° 27912 permettra, à terme, la réalisation du projet visé par la DD N° 112927. Celui-ci comprend 26 logements, plus précisément quatorze appartements et douze studios, ainsi que deux arcades commerciales au rez-de-chaussée. La surface totale créée est d'environ 2'090 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), dont environ 1'860 m<sup>2</sup> sont destinés aux logements et environ 230 m<sup>2</sup> aux activités commerciales situées en rez-de-chaussée.

Concernant les places de stationnement, le projet prévoit 19 places de parking en sous-sol sur deux niveaux et 4 places de parking en extérieur (une destinée au commerce et les trois autres aux visiteurs des logements), dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite. Les places pour les cyclistes sont aussi prévues pour partie en extérieur, soit 17 places, et 13 en sous-sol. Pour les deux-roues motorisés, quatre places sont aménagées en surface.

Il est prévu de renforcer les plantations le long de la route de Suisse pour compléter l'alignement d'arbres déjà présent.

La toiture du nouveau bâtiment sera végétalisée comme plusieurs bâtiments voisins. Par ailleurs, la toiture devra également être valorisée par des panneaux solaires. Un réseau thermique se développera dans le secteur afin d'alimenter les bâtiments du secteur.

Enfin, un passage sera créé au rez-de-chaussée, afin d'assurer une continuité piétonnière entre la rue et le secteur à l'arrière du bâtiment, qui par ailleurs fait déjà l'objet d'une servitude de passage public à pied existante.

## **6. PROCÉDURE**

L'enquête publique relative à l'abrogation pour partie du PLQ N° 27912, qui s'est déroulée du 2 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2021, n'a donné lieu à aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Versoix a préavisé favorablement le projet, à l'unanimité des présents et sans émettre de remarque, en date du 22 novembre 2021.

La procédure d'opposition, ouverte du 1<sup>er</sup> février au 2 mars 2022, n'a donné lieu à aucune opposition.

## **7. ANNEXE**

Un exemplaire du plan N° 27'912-541.

