

SÉANCE PUBLIQUE - **MERCREDI 25 MARS 2026**

STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA



COMMUNE DE
COLLONGE-BELLERIVE



COMMUNE DE
COLLONGE-BELLERIVE

Mise à jour partielle du PDCom de Collonge-Bellerive

Information publique du 25 mars 2026

Déroulement de la soirée

- Mot d'introduction - Carole Lapaire, Maire (5')
- Présentation de la mise à jour partielle du PDCom - urbaplan (25')
- Questions / réponses (30')
- Apéritif

Le plan guide sera affiché lors de l'apéritif.

La présentation sera disponible sur le site internet de la Commune.

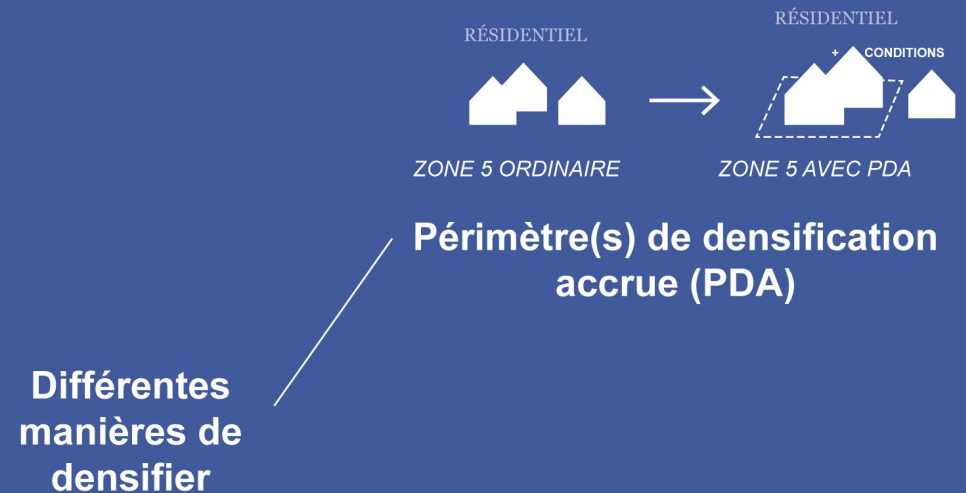
Densification de la zone 5

La zone 5 ordinaire peut évoluer vers une zone 5 comprenant des « périmètres de densification accrue »

→ possibilité de déroger à l'indice d'utilisation du sol, moyennant le respect de conditions qualitatives définies dans le guide communal de la zone 5



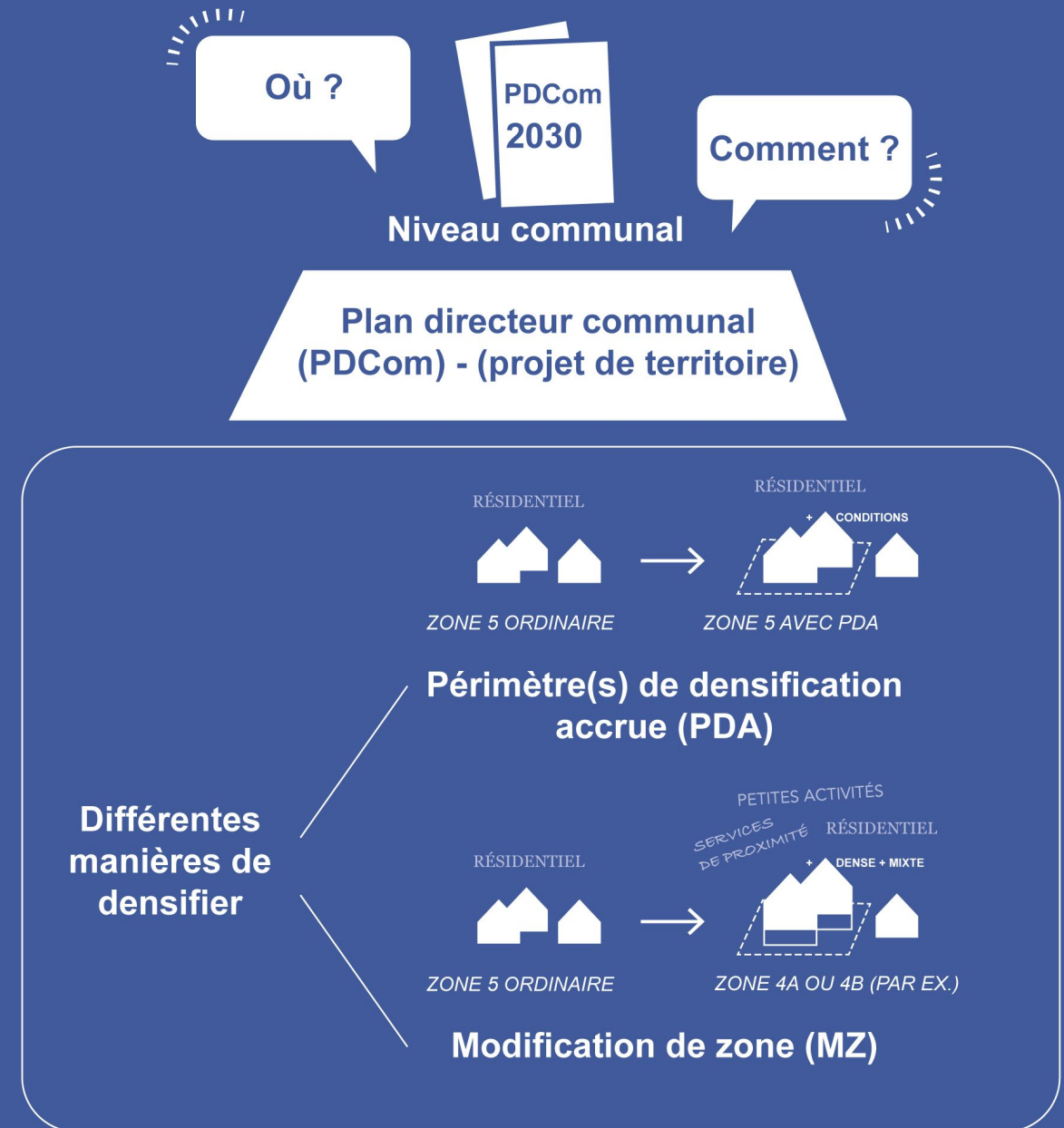
Plan directeur communal
(PDCCom) - (projet de territoire)



Densification de la zone 5

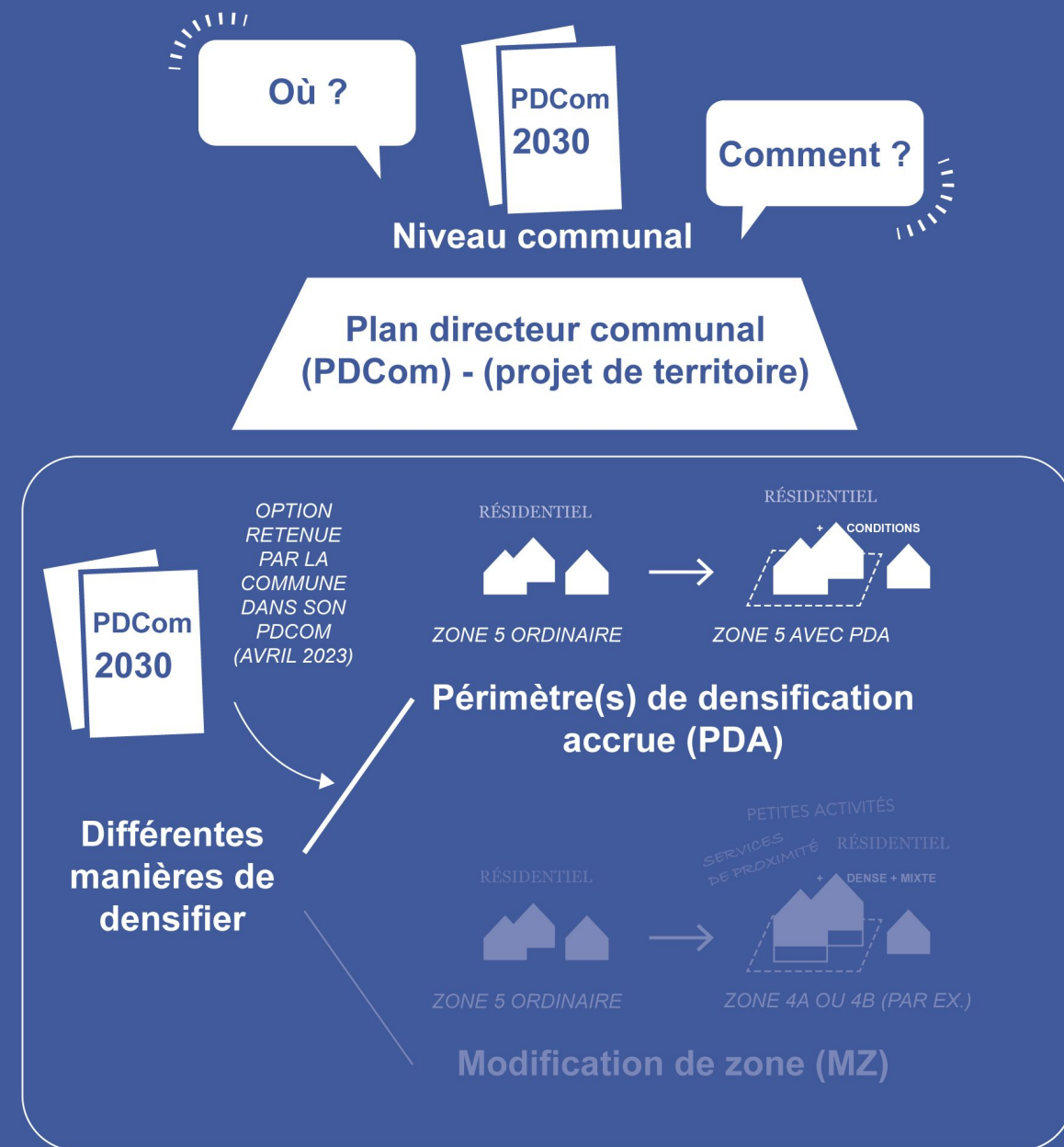
La zone 5 ordinaire peut évoluer vers une autre zone, par exemple une zone 4A ou 4B :

- Plus dense
- Et mixte (activités, services et commerces de proximité, ...)



Stratégie PDCom 2023

Dans sa stratégie zone 5 (PDCom), la Commune a d'abord proposé une option de densification sans modification de zone, qu'elle a jugé plus opérationnelle et acceptable auprès de sa population.



Stratégie PDCom 2023

Il s'agissait de deux grands périmètres de densification accrue (PDA), de part et d'autre de la Route de Thonon, visant à densifier tout en restant en zone 5.

 Périmètres de densification accrue

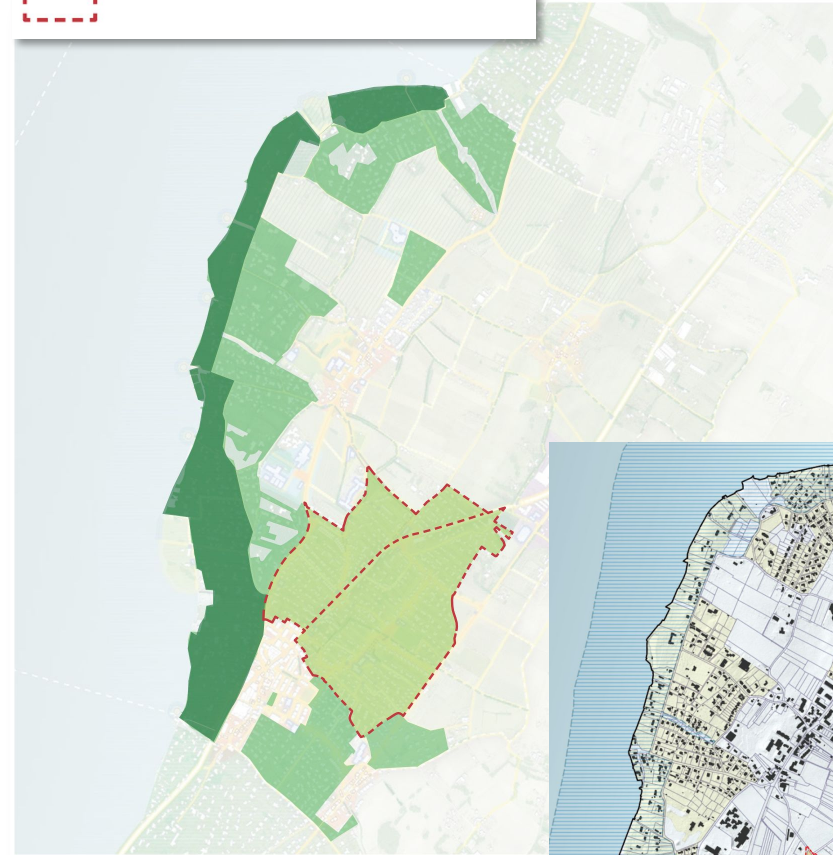


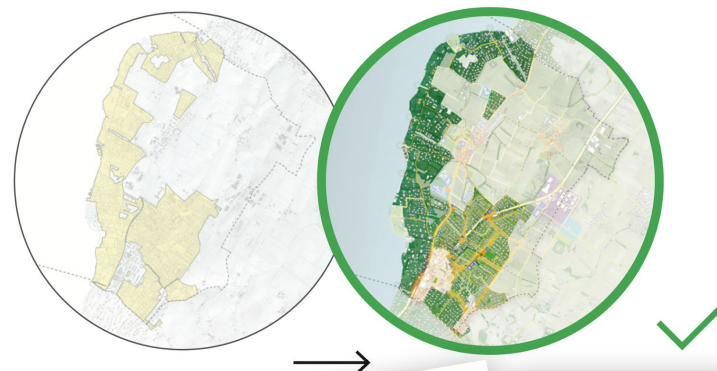
Fig. 113 : Synthèse de la constructibilité par secteur dans la zone 5



Stratégie PDCom 2023

Le guide communal de la zone 5 précise les caractéristiques et contraintes à prendre en compte pour pouvoir densifier une parcelle.

Attente communale - des projets qui contribuent aux objectifs de la stratégie zone 5 :

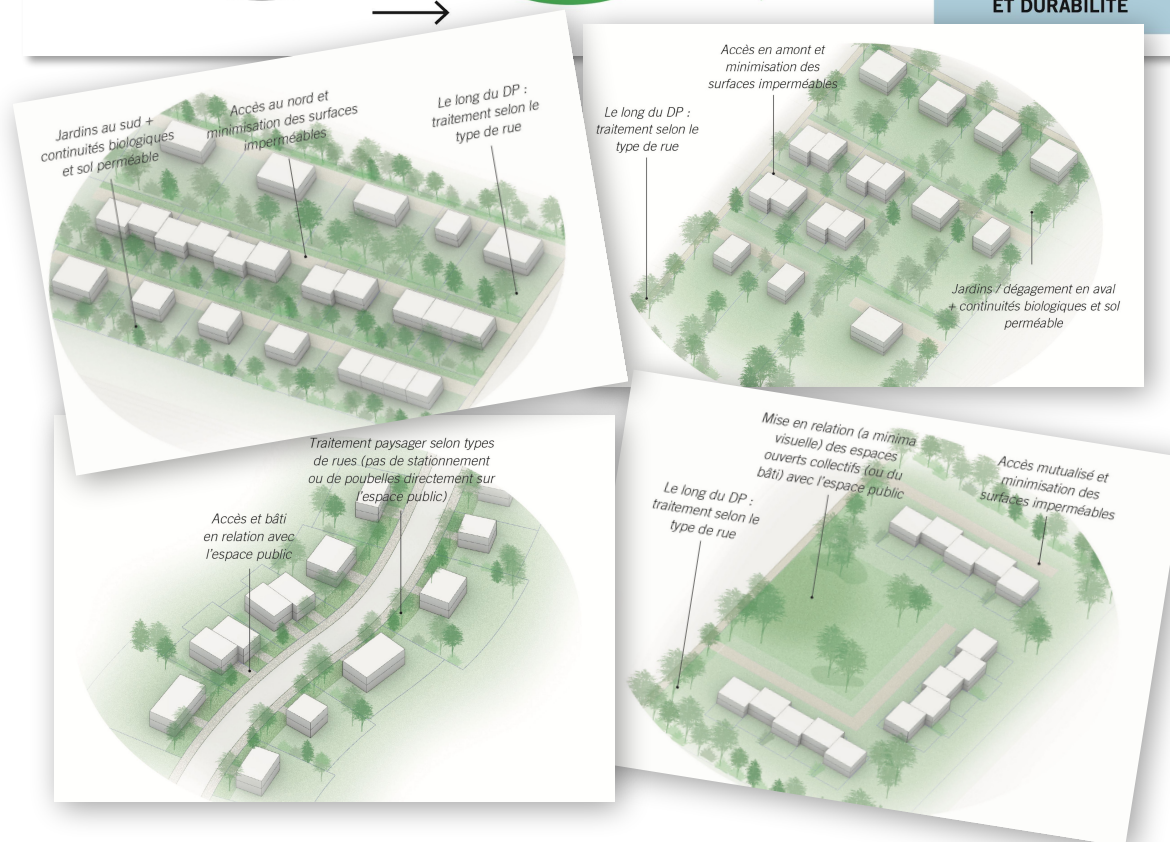


CADRE DE VIE ET
URBANISATION

PAYSAGE ET
BIODIVERSITÉ

MOBILITÉ DOUCE
ET ACCÈS

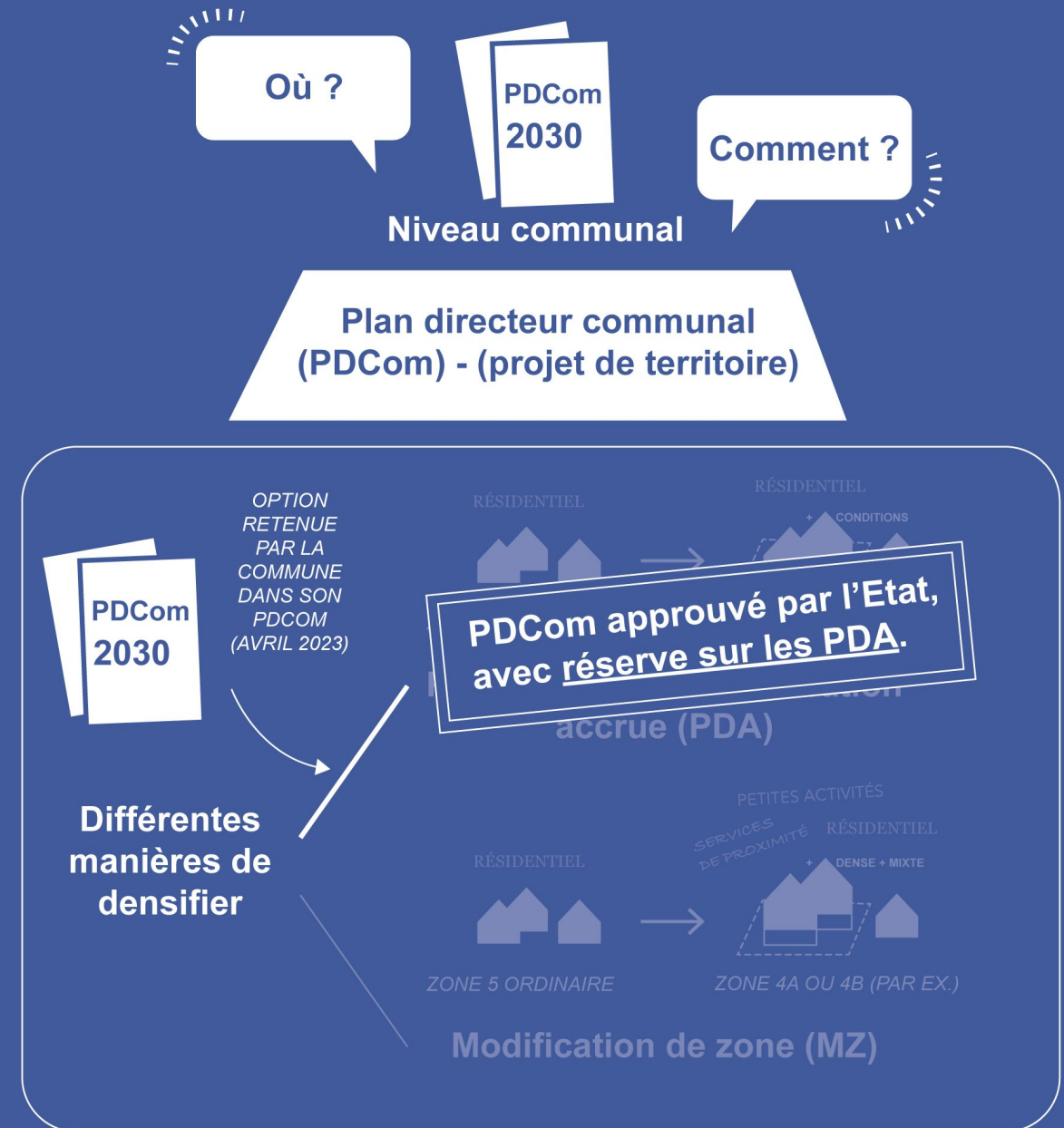
ENVIRONNEMENT
ET DURABILITÉ



Conditions de mise en oeuvre

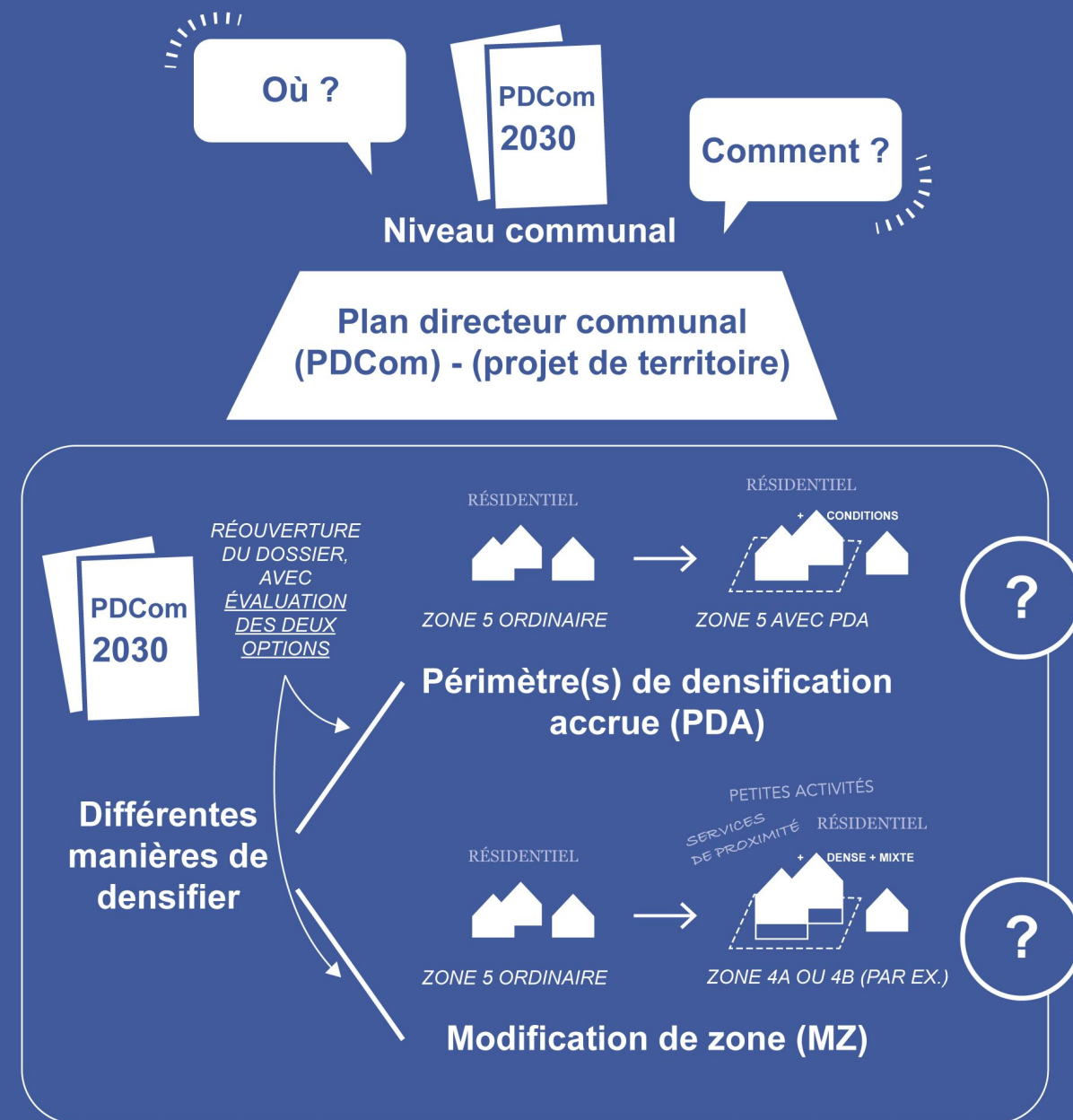
Stratégie PDCom 2023

Le Conseil d'Etat a approuvé le PDCom et la stratégie zone 5, à l'exception de ces PDA, qui ne sont pas considérés comme une proposition satisfaisante (n'explorant pas l'option de la modification de zone).



Mise à jour partielle du PDCom

La Commune a donc décidé de relancer la réflexion pour trouver une proposition alternative répondant à la fois aux attentes du Canton (« centralité secondaire à développer », bien desservie par les transports collectifs) et à celles de la population (contexte sensible).



Rappel du processus

SUPPORTS ATELIER 1

HEIG

INSIT

Institut d'Ingénierie du territoire

urbaplan

Collonge-Bellerive

Démarche de concertation

Quel avenir pour notre zone villa ?

1^{er} atelier

29 avril 2024



SUPPORTS ATELIER 2

COLLONGE-BELLERIVE

Quel avenir pour notre zone villa ?

Introduction à l'atelier du 4 juin 2024

HEIG

INSIT

Institut d'Ingénierie du territoire

urbaplan



SUPPORTS ATELIER 3

COLLONGE-BELLERIVE

Quel avenir pour la zone villa ?

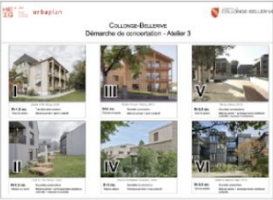
Introduction à l'atelier du 24 juin 2024

HEIG

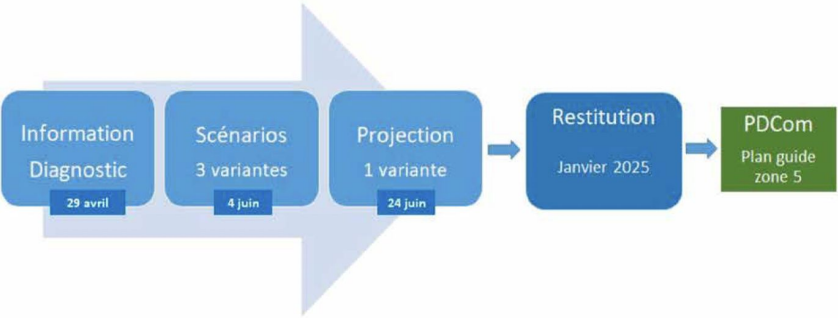
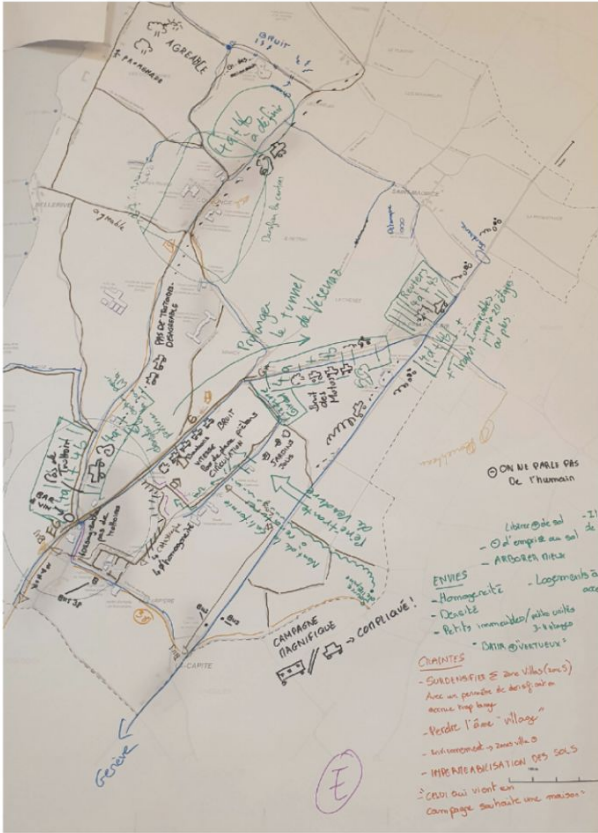
INSIT

Institut d'Ingénierie du territoire

urbaplan



NOTES	PROCES	USAGES	REMARQUES
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			



Mise à jour des secteurs de densification de la zone 5

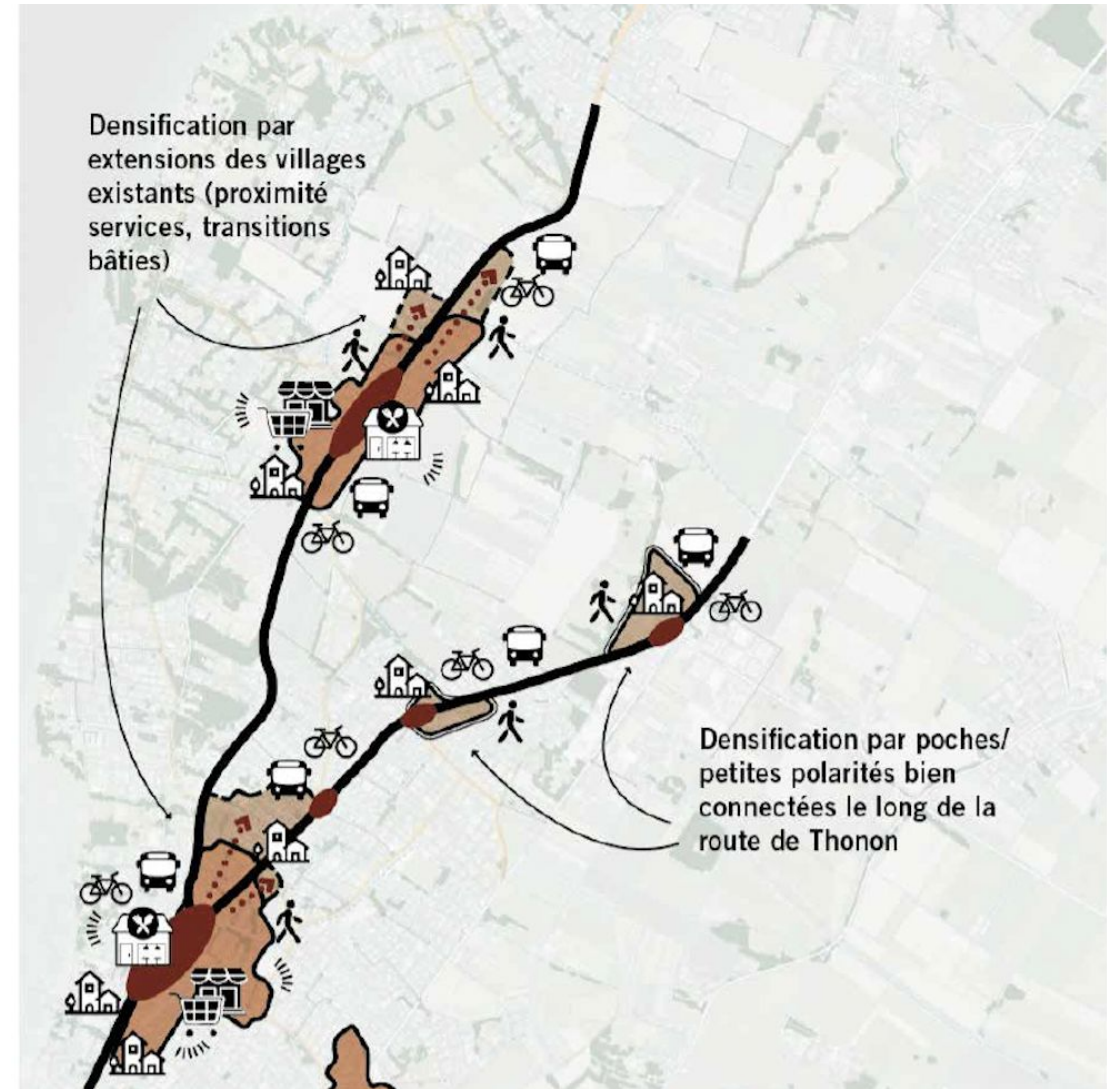
→ Critères de localisation et délimitation :

- a. **A proximité directe des centralités existantes** en termes d'équipements et de services (territoire des courtes distances) et le long de la route de Thonon.
- b. **Arrêt de TC bien desservi à 2-3 minutes à pied** pour favoriser le report modal et limiter les nuisances du trafic automobile.
- c. **Accès TIM direct depuis les grands axes** (Route de Thonon, Hermance) pour éviter, autant que faire se peut, d'augmenter le trafic dans les quartiers résidentiels existants.
- d. **Délimitation tenant compte de l'organisation du bâti, de la végétation et du foncier** autour du chemin de desserte.

Identification et délimitation des secteurs



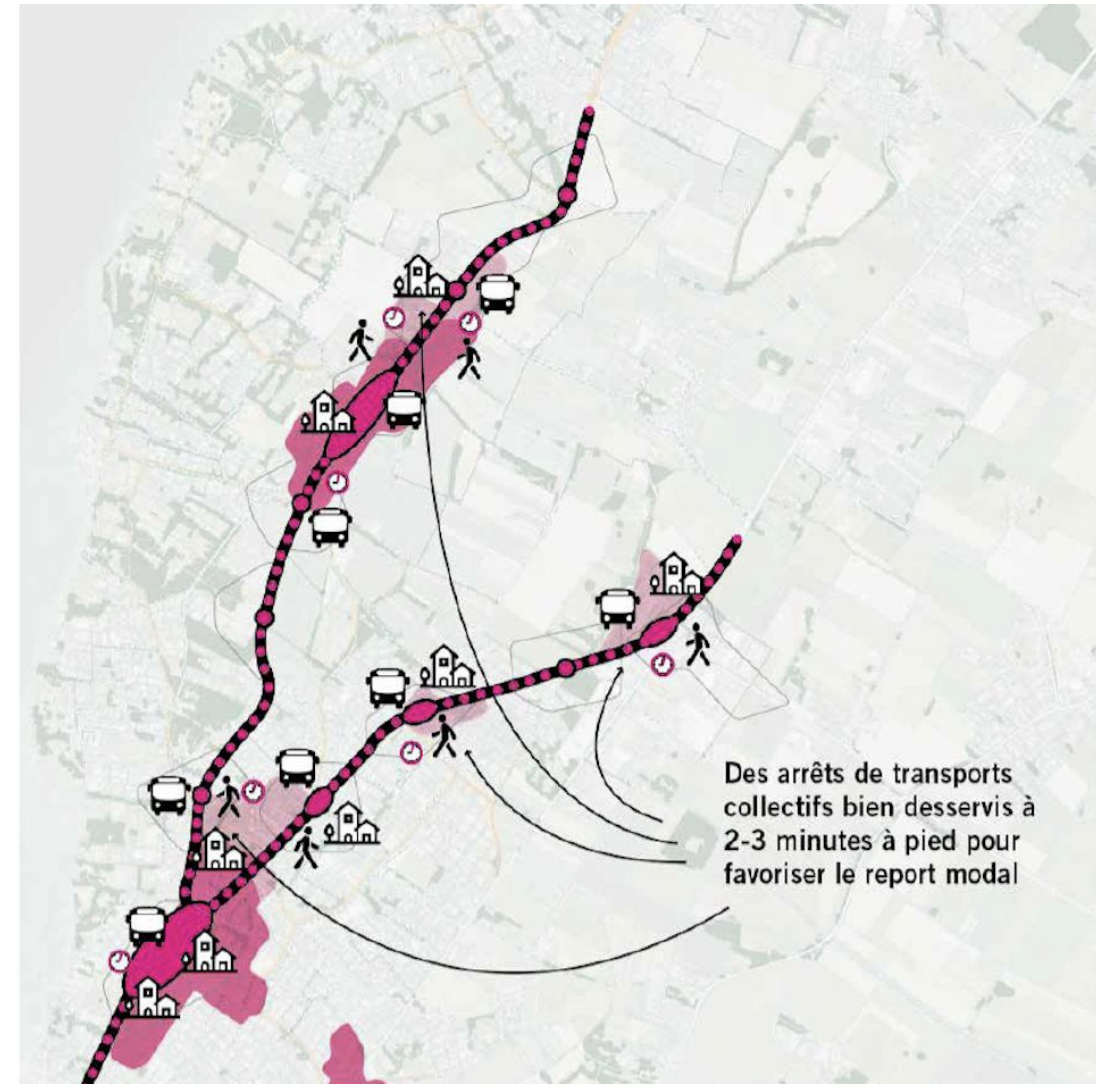
critère a. : **A proximité directe des centralités existantes** en termes d'équipements et de services (territoire des courtes distances) et le long de la route de Thonon.



Identification et délimitation des secteurs



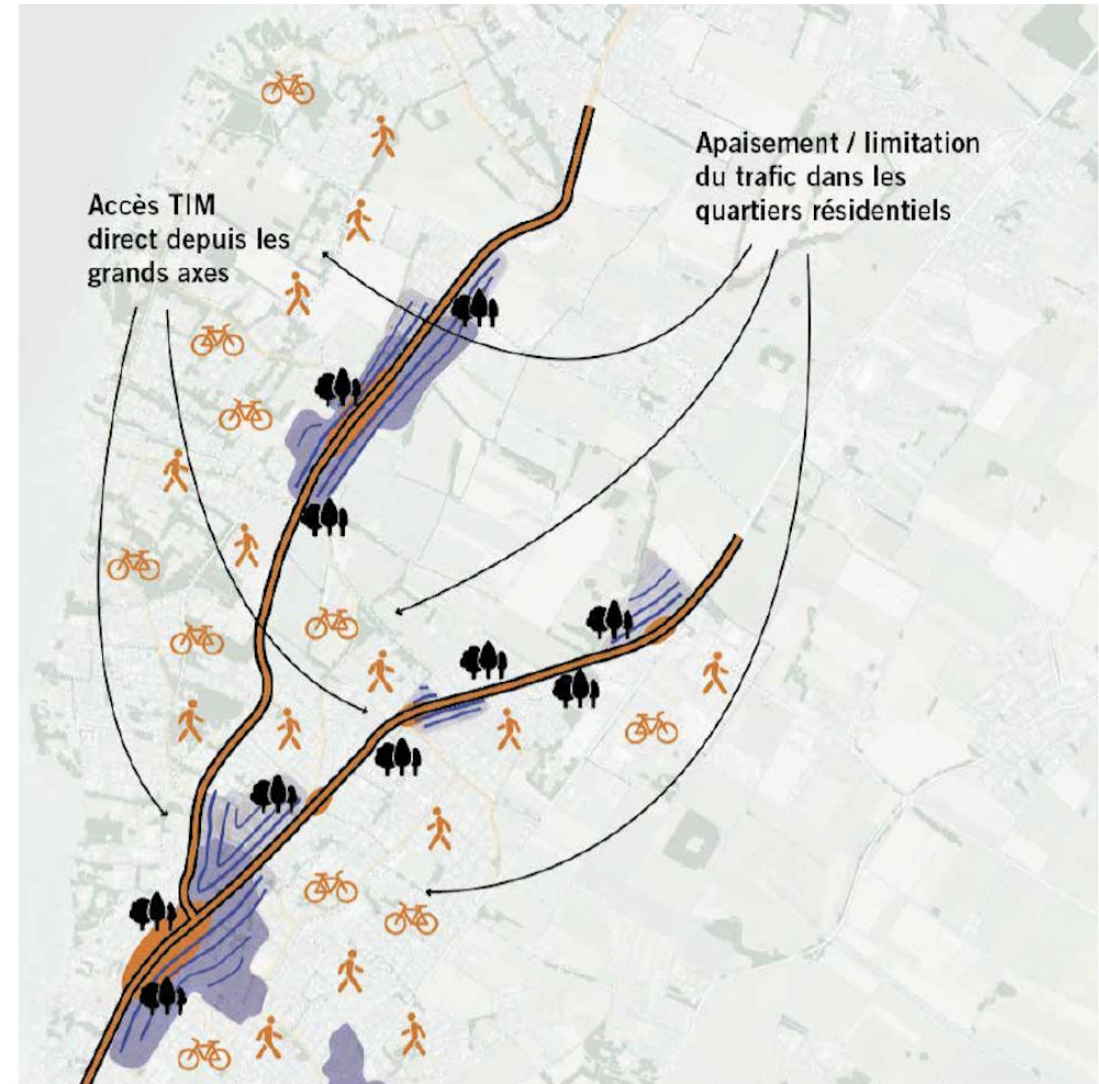
critère b. : Arrêt de TC bien desservi à 2-3 minutes à pied pour favoriser le report modal et limiter les nuisances du trafic automobile.



Identification et délimitation des secteurs



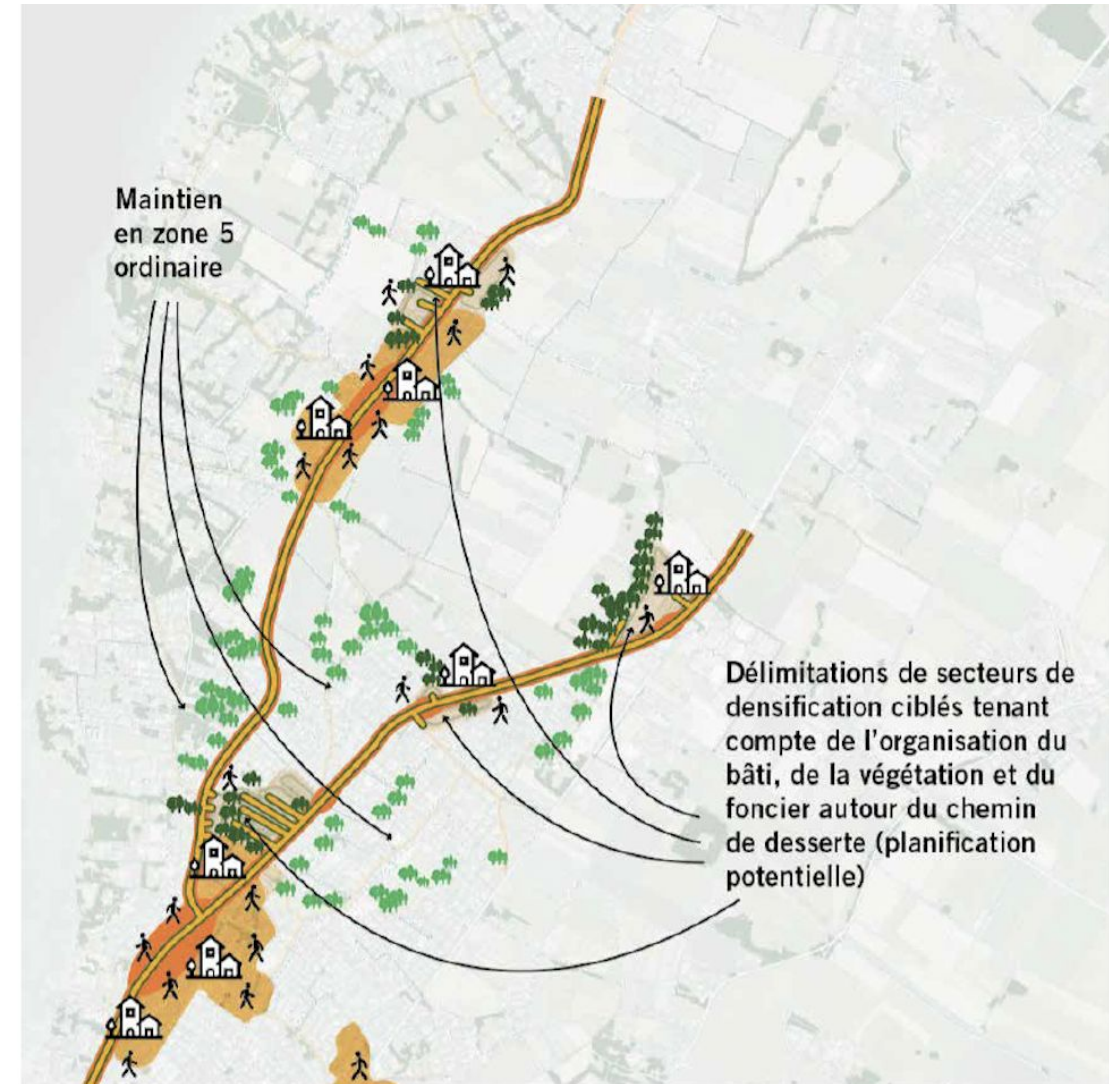
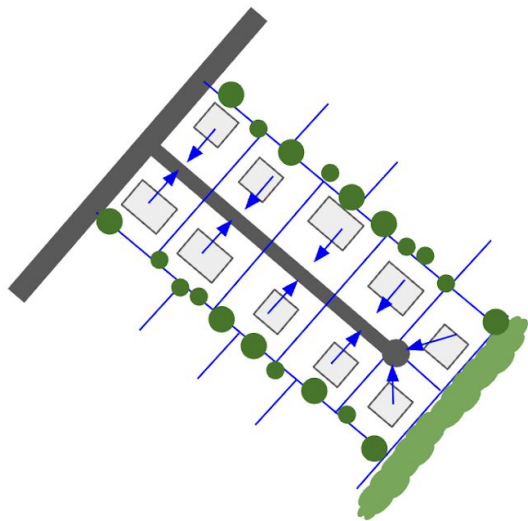
→ critère c. : **Accès TIM direct depuis les grands axes**
(Route de Thonon, Hermance) pour éviter, autant que faire se peut, d'augmenter le trafic dans les quartiers résidentiels existants.



Identification et délimitation des secteurs



critère d. : **Délimitation**
tenant compte de
l'organisation du bâti, de la
végétation et du foncier
autour du chemin de
desserte.



Mise à jour des secteurs de densification de la zone 5

→ **Modalités de densification (MZ ou PDA)** : tenir compte des “hypothèses et intentions programmatiques” exprimées dans le cadre de la démarche participative (à ce stade : mixte ou résidentiel)

- ◆ **Modification de zone (MZ)** : mixité (services et commerces de proximité, équipements publics), démarche type PLQ avec **processus de consultation en 4 phases obligatoires** (lancement, déploiement, restitution, consultation), cf. art. 5A, L 1 35.



- ◆ **Périmètres de densification accrue (PDA)** : résidentiel, référence au **guide communal de la zone 5** (fiche de mesure 6-1), selon «**Marche à suivre pour la densification de la zone 5**» publiée en 2022 par l'Office de l'Urbanisme et le Département du territoire.



Plan guide



PLAN GUIDE

Modification de zone (MZ)

En zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- ① Prolongement des villages de Vésenaz et de Collonge - voir fiche de mesures 6-2
- ② Secteur des Tattes - voir fiche de mesures 6-3

Hors zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- ③ Secteur Les Prêles (prolongement de Collonge) - voir fiche de mesures 3-3
- ④ Secteur Onyx Business Park (ex-Reuters) (le long de la route de Thonon) - voir fiche de mesures 4-2
- ⑤ Hôpital de Bellerive - voir fiche de mesures 2-1
- ⑥ Manège de La Pallanterie - voir fiche de mesures 2-1

Périmètres de densification accrue (PDA)

- ⑦ Prolongement du village de Vésenaz - voir fiche de mesures 6-1

Images directrices

Des images directrices devront être élaborées, portées par la Commune et le Canton, pour que les futurs développements s'inscrivent dans une vision d'ensemble cohérente.

Cette réflexion globale est particulièrement importante dans le prolongement des villages de Vésenaz et de Collonge, notamment pour assurer la continuité et la qualité des espaces publics et des milieux naturels et optimiser les accès.

Entrées / sorties de village :

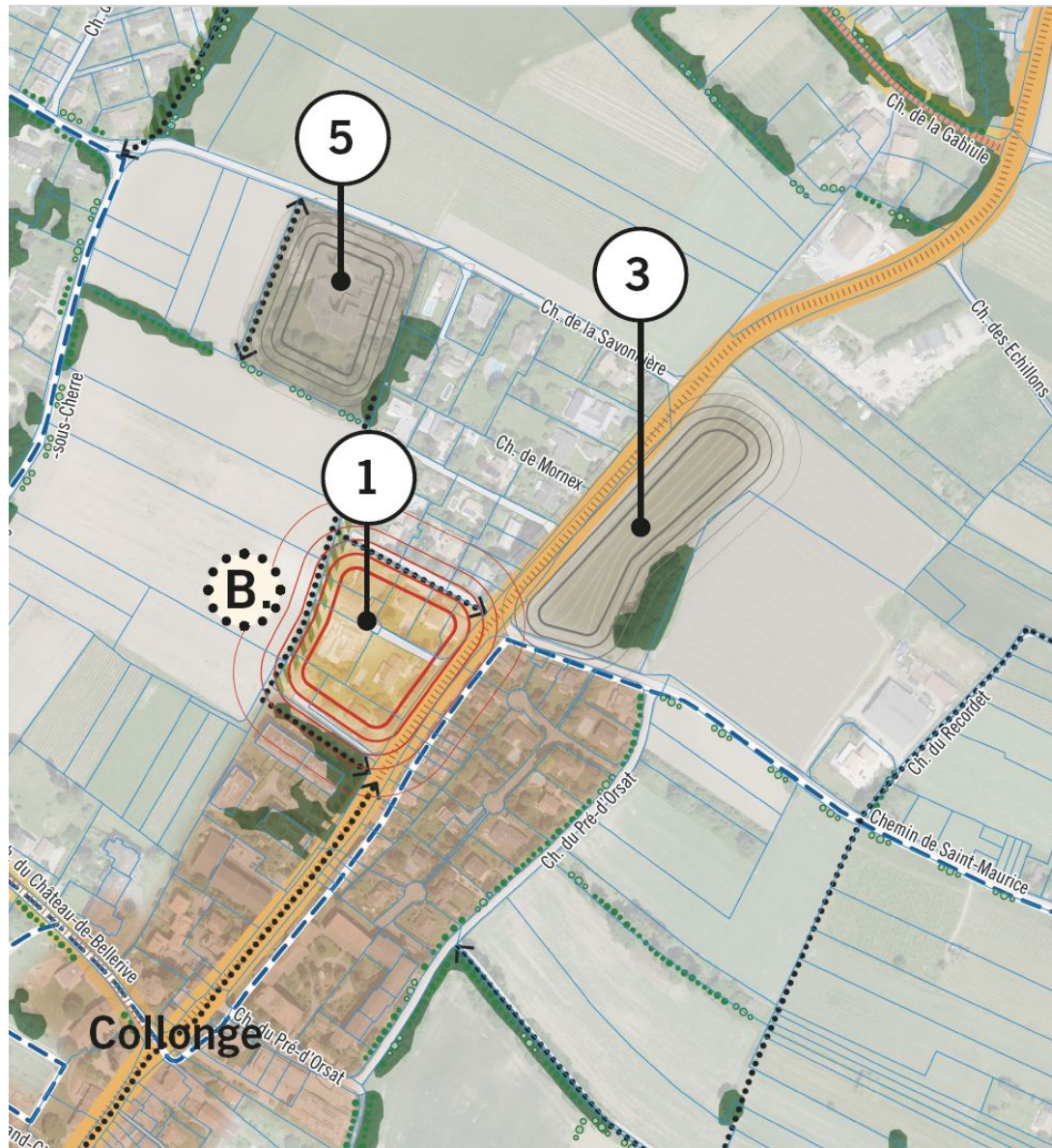
Prolongement des villages de Vésenaz (A.) et de Collonge (B.) - voir f. de mesures 6-2

FOND DE PLAN - (ÉLÉMENTS DE LÉGENDE STRATÉGIE ZONE 5 (CF. FM 6-1) + PHOTO AÉRIENNE)

- Maintien / prolongement des haies bocagères
- Traitement de la limite avec l'espace rural
- Massifs et cordons boisés
- Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager
- Axe majeur d'espace public de quartier
- Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance
- Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice
- Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2)
- Itinéraires balisés

¹ Le réaménagement de la route de Thonon et de la route d'Hermance devra demeurer compatible avec les fonctions d'axes respectivement primaire et secondaire de ces deux routes.

Plan guide - Collonge



PLAN GUIDE

Modification de zone (MZ)

 En zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- ① Prolongement des villages de Vézenaz et de Collonge - voir fiche de mesures 6-2
- ② Secteur des Tattes - voir fiche de mesures 6-3

 Hors zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- ③ Secteur Les Prèles (prolongement de Collonge) - voir fiche de mesures 3-3
- ④ Secteur Onyx Business Park (ex-Reuters) (le long de la route de Thonon) - voir fiche de mesures 4-2
- ⑤ Hôpital de Bellerive - voir fiche de mesures 2-1
- ⑥ Manège de La Pallanterie - voir fiche de mesures 2-1

Périmètres de densification accrue (PDA)

- ⑦ Prolongement du village de Vézenaz - voir fiche de mesures 6-1

Images directrices

Des images directrices devront être élaborées, portées par la Commune et le Canton, pour que les futurs développements s'inscrivent dans une vision d'ensemble cohérente.

Cette réflexion globale est particulièrement importante dans le prolongement des villages de Vézenaz et de Collonge, notamment pour assurer la continuité et la qualité des espaces publics et des milieux naturels et optimiser les accès.

Entrées / sorties de village :

-   Prolongement des villages de Vézenaz (A.) et de Collonge (B.) - voir f. de mesures 6-2

Plan guide - Vésenaz



PLAN GUIDE

Modification de zone (MZ)

 En zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- ① Prolongement des villages de Vésenaz et de Collonge - voir fiche de mesures 6-2
- ② Secteur des Tattes - voir fiche de mesures 6-3

 Hors zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures) :

- 3 Secteur Les Prêles (prolongement de Collonge) - voir fiche de mesures 3-3
- 4 Secteur Onyx Business Park (ex-Reuters) (le long de la route de Thonon) - voir fiche de mesures 4-2
- 5 Hôpital de Bellerive - voir fiche de mesures 2-1
- 6 Manège de La Pallanterie - voir fiche de mesures 2-1

 **Périmètres de densification accrue (PDA)**

- 7) Prolongement du village de Vézenaz - voir fiche de mesures 6-1

Images directrices

Des images directrices devront être élaborées, portées par la Commune et le Canton, pour que les futurs développements s'inscrivent dans une vision d'ensemble cohérente.

Cette réflexion globale est particulièrement importante dans le prolongement des villages de Vésenaz et de Collonge, notamment pour assurer la continuité et la qualité des espaces publics et des milieux naturels et optimiser les accès.

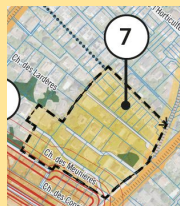
Entrées / sorties de village :

•A•B Prolongement des villages de Vézenaz (A.) et de Collonge (B.) - voir f. de mesures 6-2

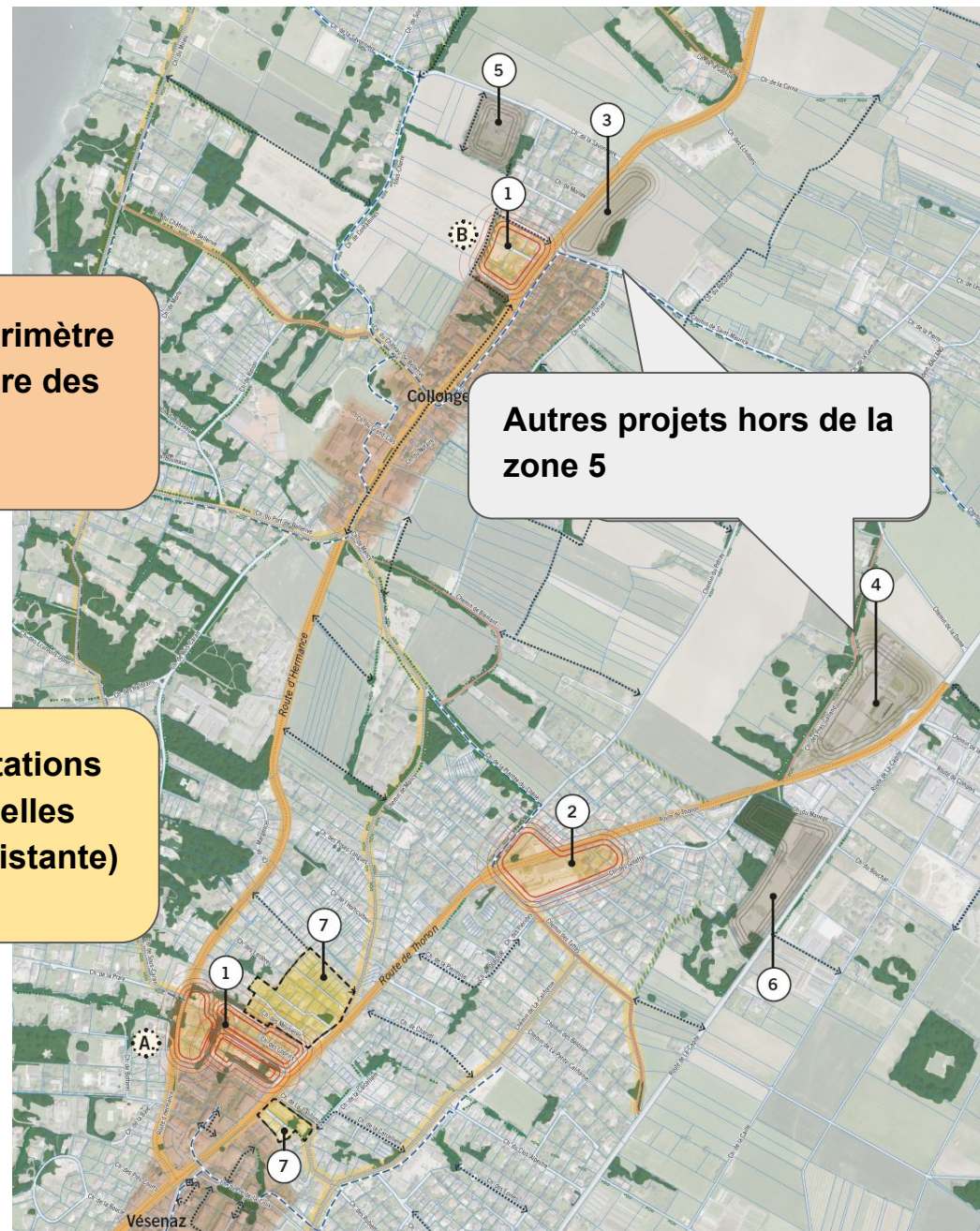
Plan guide



Des projets de MZ en Z5 (périmètre exact à préciser dans le cadre des futures démarches)

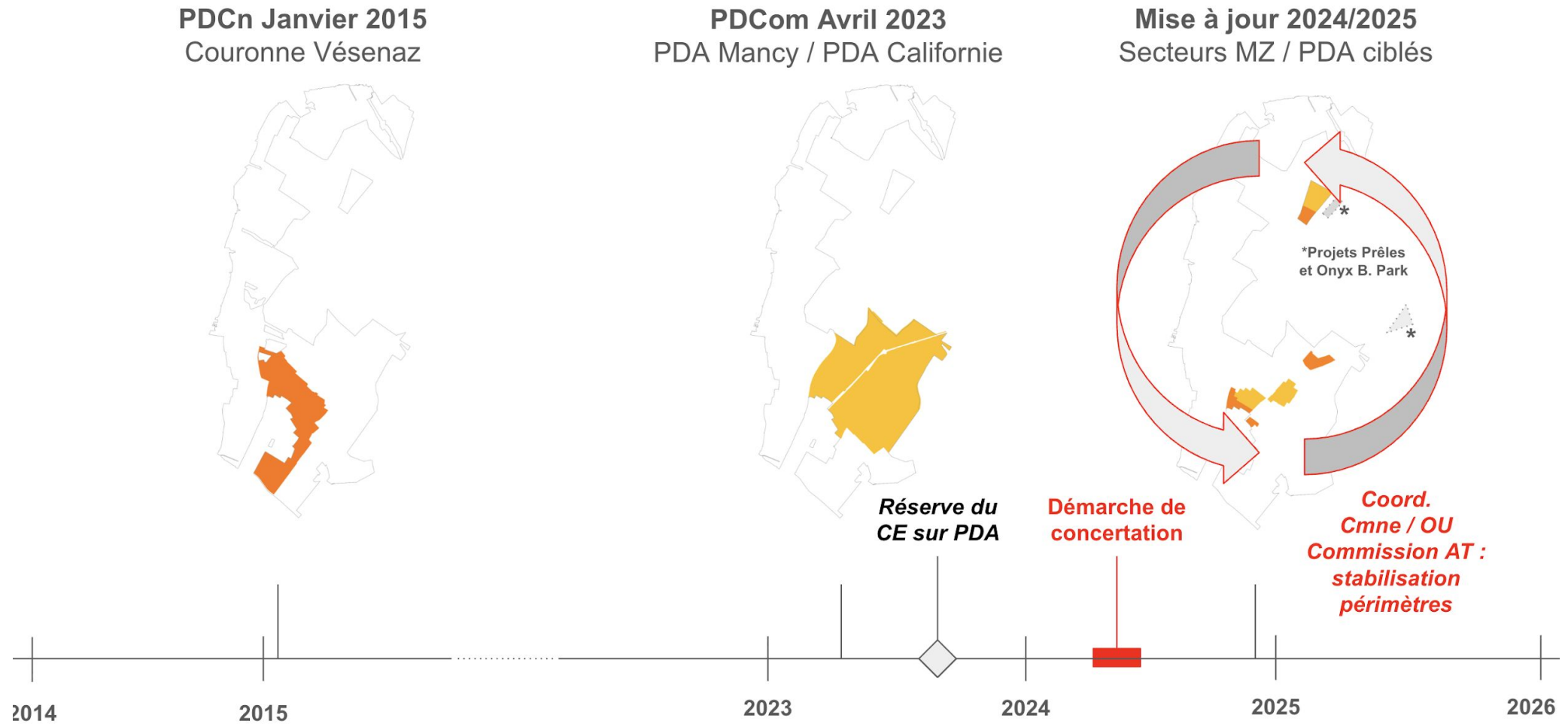


Des nouveaux PDA (délimitations à partir de groupes de parcelles reliées par une desserte existante)



Autres projets hors de la zone 5

Bilan d'évolution du projet



Réseau piéton



Les propositions PDA / MZ
2024/2025 sont bien intégrées
aux réseaux de mobilité douce

COMMUNE DE COLLONGE - BELLERIVE
RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL
Plan directeur des chemins pour piétons



Légende

-  Chemin de randonnée pédestre cantonal
-  Cheminement piétonnier existant / à créer ou à aménager
-  Servitude à négocier
-  Itinéraire balisé, avec des espaces de repos (banc, fontaine,...)
-  Mesure prioritaire
-  Equipement existant
-  Arrêt TPG, CGN, MG
-  Plage / port, accès à l'eau
-  Espace vert, sportif, cimetière
-  Chemins à l'inventaire IVS (inventaire des voies historiques), avec substance et beaucoup de substance
-  Zone à vitesse limitée (zone 30) existante
-  Zone 5 (actuelle)
-  Traversées sur la Route de Thonon à améliorer



Réseau cyclable



Les propositions PDA / MZ
2024/2025 sont bien intégrées
aux réseaux de mobilité douce

COMMUNE DE COLLONGE - BELLERIVE
RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Itinéraires cyclables



0 200 800m

Echelle 1/20'000 - janvier 2019

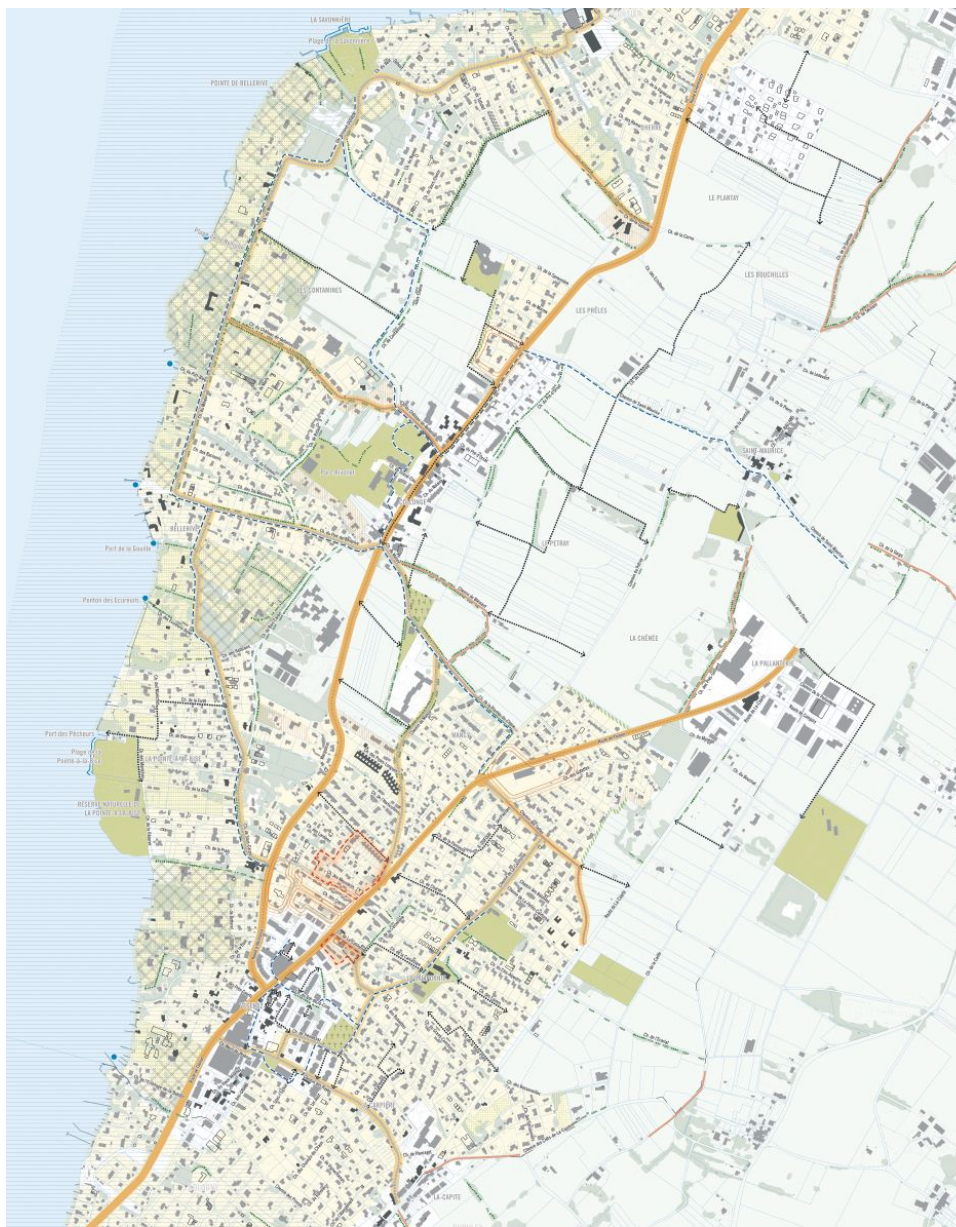
17065_itinCycl_20000_190110.ai

urbaplan

- / — Aménagement cyclable existant / à créer
- - - - - Traversée de village à aménager
- - - - - Itinéraire recommandé (carte vélo Genève)
- Autre itinéraire de desserte (aménagements ponctuels possibles)
- / ● Stationnement ou abri à vélo existant / à créer
- / ● Equipement / accès au lac



Plan de la stratégie zone 5

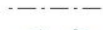
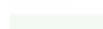


STRATÉGIE ZONE 5

-  Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager¹
-  Axe majeur d'espace public de quartier
-  Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance
-  Zone villa - Voir catalogue types bâti
-  Périmètre de de densification accrue
-  Densification de la zone 5 par modification de zone - périmètres à préciser (voir fiches de mesures 6-2, 6-3)
-  Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice
-  Maintien / prolongement des haies bocagères
-  Traitement de la limite avec l'espace rural
-  Massifs et cordons boisés
-  Maintien d'espaces ouverts
-  Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2)
-  Itinéraires balisés

¹ Le réaménagement de la route de Thonon et de la route d'Hermance devra demeurer compatible avec les fonctions d'axes respectivement primaire et secondaire de ces deux routes.

DONNÉES DE BASE

-  Limite communale
-  Parcellaire
-  Bâtiment hors-sol existant / projeté
-  Bâtiment à valeur patrimoniale (classé; inscrit à l'inventaire; au recensement architectural du canton (RAC); exceptionnel ou intéressant)
-  Zone villa - Secteur pouvant faire l'objet d'une mise en zone 5 (FM n° 2-1)
-  Autres zones
-  Périmètre de protection des rives du lac
-  Inventaire des arbres isolés
-  Espace de loisirs / cimetière
-  Plage / port

Intégration du recensement architectural du canton (RAC)



Inventaires fédéraux:

Inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (Protection des Biens Culturels)

Jardins historiques de Suisse (relevé ICOMOS)

Inventaire des Voies Historiques de Suisse (IVS):
- importance nationale: beaucoup de substance / substance / tracé historique
- importance régionale: substance / tracé historique
- importance locale: beaucoup de substance / substance / tracé historique

Inventaires cantonaux:

Bâtiment / objet / parcelle classés

Bâtiment / parcelle inscrits à l'inventaire

Recensement architectural, exceptionnel / intéressant / intérêt secondaire

Recensement du patrimoine industriel

Relevé «l'architecture à Genève 1919-2000»

Zone 4B Protégée / de développement

Zone 5 (actuelle)

Plan de site

Périmètre de protection des rives du lac

Pénétrente de verdure (PDCn2030)

Nouvelles fiches de mesures



14. Fiches de mesures

Le programme de mise en œuvre est composé de 11 fiches de mesures regroupées par chapitre, qui récapitulent les démarches à entreprendre par la Commune. Afin que ce programme soit réellement opérationnel, un lien devra être établi entre planification territoriale et planification financière.

Portrait de la commune

- 2-1 Adaptation des limites de zones
- 2-2 Politique foncière
- 2-3 Densification du site de l'établissement « Les Crêts de Vézenaz »

Secteur de Collonge

- 3-1 Traitement des espaces publics
- 3-2 [Projet d'extension de l'école de Collonge](#)
- 3-3 [Modification de zone - Secteur Les Prêles](#)

Vézenaz - La Pallanterie - La Capite

- 4-1 [Projet d'extension de l'école de Vézenaz](#)
- 4-2 [Modification de zone - Secteur Onyx Business Park \(ex-Reuters\)](#)

Stratégie d'évolution de la zone 5

- 6-1 Guide communal pour l'évolution de la zone 5
- 6-2 [Densification de la zone 5 par modification de zone](#)
- 6-3 [Modification de zone - Secteur Les Tattes](#)
- 6-4 Route de Thonon «Vézenaz-Zone 5-Pallanterie» - Etude stratégique de requalification

Politique des milieux naturels et de l'agriculture

- 7-1 Revitalisation du maillage vert
- 7-2 Promotion d'aménagements naturels sur le territoire communal

Plan directeur des chemins pour piétons

- 9-1 Cheminements piétonniers de Vézenaz
- 9-2 Cheminements piétonniers de Collonge

Plan directeur des énergies

- 12-1 Feuille de route

Fiche 3-2 : Projet d'extension de l'école de Collonge (réflexions en cours)

PROJET D'EXTENSION DE L'ÉCOLE DE COLLONGE

Adapter l'offre en équipements publics

3-2

Rappel du contexte et objectifs

L'école cycle moyen de Collonge est un demi-groupe scolaire. L'ensemble a été construit dans les années 70. Ses bâtiments doivent être rénovés et mis aux normes scolaires et énergétiques.

Cette mise aux normes passe par un agrandissement de l'école (nouveaux locaux, classes supplémentaires) pour répondre aux besoins scolaires et parascolaires.

L'école se trouve sur la parcelle n° 8117, propriété privée communale d'une surface de 59508 m2, qui comprend 4 bâtiments souterrains et 16 bâtiments hors sol et fait l'objet de plusieurs affectations :

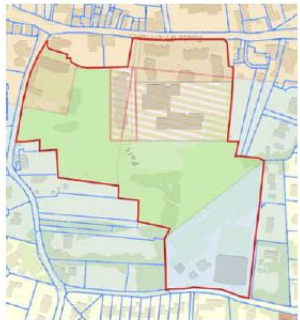
- > Zone 4B protégée
- > Zone de développement 4B
- > Zone de développement 4B protégée
- > Zone de verdure
- > Zone sportive

La commune a mené sur plusieurs années une enquête sur les besoins en locaux de ses services, des associations communales et des utilisateurs des bâtiments communaux. Il en est ressorti un besoin de nouveaux équipements publics, besoin qu'il s'agira de préciser et prioriser. Une étude a été réalisée sur la base d'une première hypothèse programmatique, testant sa faisabilité par :

- > l'agrandissement de l'ensemble bâti en direction du Nord-Ouest, sur la zone de verdure, pour y accueillir une salle de gym double et une piscine scolaire ouverte au public,
- > la démolition d'une partie de l'école existante,
- > la rénovation du bâtiment conservé.

Le plan-masse ci-contre est extrait de cette étude.

La Commune poursuit ses réflexions et envisage aussi d'autres opportunités de réserver des espaces pour de futurs équipements publics, en particulier sur les terrains privés identifiés dans le PDCoM pour une densification par modification de zone : Tattes, Prêles, ONYX Business Park, la Commune ne disposant pas elle-même d'autre foncier pour des équipements publics d'importance. Compte-tenu du nombre important de projets d'infrastructures d'envergure, les autorités communales vont devoir prioriser, aussi bien pour des raisons financières que pour des raisons de disponibilité des équipes techniques.



A gauche : Plan de zone et parcellaire. Le liseré rouge définit le contour de la parcelle n° 8117.



A droite : Extrait de l'étude de faisabilité d'une école de village, LMAU - Mainati Architecture SA, Août 2024

Démarches

Poursuite des réflexions pour le développement de l'offre en équipements publics (dimensionnement, priorisation, étapes de réalisation), en concertation avec les propriétaires privés des différents secteurs de développement identifiés dans le PDCoM.

En cas de réalisation d'un projet d'extension sur la parcelle 8117, il s'agira notamment de :

- > Réaliser un bilan « Analyse du cycle de vie » des bâtiments avant de décider de la meilleure solution : démolition ou réutilisation ;
- > Prendre en considération le fait que les bâtiments scolaires sont inscrits avec la valeur « intérêt secondaire » au recensement architectural du canton ;
- > Evaluer avec le Canton si une extension des bâtiments scolaires est envisageable sur la zone de verdure ou si une modification de zone est nécessaire.

RESPONSABLE DE LA MISE EN ŒUVRE (INITIATIVE) ET PARTENAIRES

Commune

HORIZON DE MISE EN ŒUVRE

Moyen terme (5-10 ans) pour les besoins scolaires et parascolaires

ETAT DE LA COORDINATION

Information préalable

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES

Fiche de mesures 4-1

FINANCEMENT

La mise en œuvre de l'agrandissement et rénovation de l'école cycle moyen est prévue dans le plan financier quinquennal communal, il est souhaité de déposer un crédit d'engagement auprès du Conseil Municipal fin 2029.

Fiche 3-2 : Extension de l'école de Vézenaz (réflexions en cours)

EXTENSION DE L'ÉCOLE DE VÉZENAZ

Adapter l'offre en équipements publics

4-1

Rappel du contexte et objectifs

L'école de Vézenaz est un groupe scolaire complet. Les deux bâtiments les plus anciens de l'école ont été construits dans les années 60, ils doivent être rénovés et mis aux normes scolaires et énergétiques.

Cette mise aux normes passe par un agrandissement de l'école (nouveaux locaux, classes supplémentaires) pour répondre aux besoins scolaires et parascolaires.

L'école est implantée sur la parcelle n° 7694, propriété privée communale, d'une surface de 8 512 m². Elle comporte 4 bâtiments, soit 3 bâtiments abritant les classes de l'école primaire et une dépendance. La parcelle est affectée en zone 5.

L'étude de faisabilité en cours (cf. image ci-contre) propose :

- > L'agrandissement de l'école sur le toit du bâtiment le plus récent (construction de 4 classes) ;
- > La construction d'un pavillon d'un étage dans la cour pour accueillir les cantines scolaires ;
- > La rénovation complète de l'école.

Démarches

- > Poursuivre les réflexions et développer le projet.
- > Préciser les conditions-cadre avec le Canton : possibilité d'une extension de l'école en zone 5 ou nécessité de mettre en conformité l'affectation ?

Le projet prendra en compte la valeur patrimoniale des deux bâtiments d'origine, inscrits au recensement architectural cantonal avec la valeur « Intéressant » et dont la substance d'origine est toujours présente.

RESPONSABLE DE LA MISE EN ŒUVRE (INITIATIVE) ET PARTENAIRES

Commune

HORIZON DE MISE EN ŒUVRE

Court terme : 0-5 ans

ETAT DE LA COORDINATION

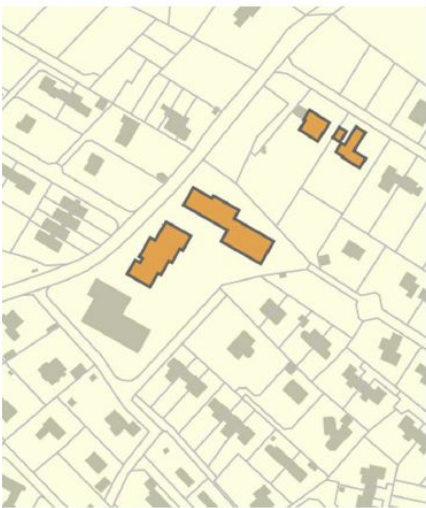
Information préalable

FINANCEMENT

La mise en œuvre de l'agrandissement et rénovation de l'école cycle moyen est prévue dans le plan financier quinquennal communal, il est souhaité de déposer un crédit d'engagement auprès du Conseil Municipal fin 2029.

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES

Fiche de mesures 3-2



Recensement architectural, exceptionnel / intéressant / intérêt secondaire

Plan de zone et recensement architectural cantonal.



STRATEGIE
Urbanisation
— Limite parcelle
- - - Limite de construction
■ Salle de classe
■ Salle d'enseignement d'appui
■ Parascolaire
■ Local matériel

Extrait de l'étude de faisabilité d'une école de village,
LMAU – Mainati Architecture SA, Juillet 2024

Fiche 3-3 : Modification de zone - Secteur Les Prèles

MODIFICATION DE ZONE - SECTEUR LES PRÈLES

Le long de la route d'Hermance et dans le prolongement direct du village de Collonge

3-3

Rappel du contexte et objectifs

Le secteur des Prèles est stratégiquement localisé le long de la route d'Hermance - axe majeur bien desservi par les transports collectifs - dans le prolongement direct du village de Collonge, à proximité de ses équipements, services et commerces. Il est identifié par le PDCom pour le développement d'un quartier de logements et équipement public, dans le périmètre délimité par le chemin de la Savonnière et le chemin du Pré-d'Orsat, créant ainsi une entité clairement définie qui termine le village.

Le développement de ce secteur, actuellement en zone agricole et surface d'assolement (SDA), est conditionné à la restitution d'une surface de SDA au moins équivalente à celle du projet (11'439 m2) et à la mise à disposition d'un équipement public communal. Le propriétaire s'est engagé à démolir les bâtiments existants sur les parcelles 9422 et 9423 (bâtiment résidentiel et anciens hangars agricoles désaffectés) et à reconstituer des SDA sur les terrains ainsi libérés (12'293 m2), soit un bilan positif de +7% de SDA.

Le propriétaire, en collaboration avec les autorités communales, a traduit ses intentions dans une image directrice, qui schématise les objectifs et principes d'aménagement pour ce secteur et sera prise en compte dans les prochaines étapes de planification. L'image directrice prévoit l'implantation d'environ 55 à 70 logements dans le prolongement du tissu bâti existant ainsi que la réalisation d'un équipement (une nouvelle salle communale et des salles de sociétés).

La Commission Aménagement de Collonge-Bellerive soutient le projet, qui constitue une opportunité d'augmenter le nombre de logements dans la Commune. L'image directrice, qui servira de base à la modification de zone, a été validée par la Commission Aménagement.

Démarches

- > Modification des limites de zone (MZ) et plan localisé de quartier (PLQ) d'initiative communale
 - > Mise en œuvre de la stratégie de repositionnement des surfaces d'assolement (SDA) : la restauration des parcelles 9423 (partie bâtie de la parcelle), 9422, 303, 304, 305, 306, 308, 309, 310, 311 et 6567 permettra leur réhabilitation pour une exploitation agricole.
- Les planifications pour ces secteurs prendront en compte les principes figurant dans l'image directrice réalisée par le propriétaire privé et la Commune, à savoir :
- > Inscription du nouveau quartier dans la charpente des espaces et équipements publics communaux.
 - > Connection du quartier au réseau des cheminements de mobilité douce, notamment au parcours reliant la Pallanterie au lac, afin de renforcer cet axe majeur identifié dans la charte des espaces publics (et reprise par le PDCom) et ouverts de la commune.
 - > Prolongement des pénétrantes paysagères à travers le quartier afin de préserver des vues sur le grand paysage et inscrire le nouveau développement dans la charpente paysagère à l'échelle du territoire.
 - > Traitement de la transition avec la zone agricole.
 - > Prise en compte de la présence de la route cantonale : périmètre de consultation OPAM, protection contre le bruit.

RESPONSABLE DE LA MISE EN ŒUVRE (INITIATIVE) ET PARTENAIRES

MZ et PLQ d'initiative communale, en coordination avec le propriétaire et le Canton

HORIZON DE MISE EN ŒUVRE

MZ et PLQ : court terme (0 à 5 ans)

ETAT DE LA COORDINATION

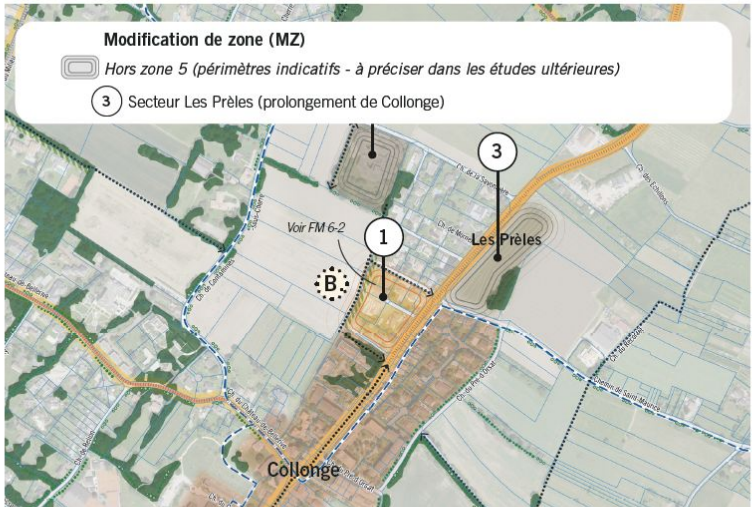
Information préalable

FINANCEMENT

MZ et PLQ : le propriétaire et la Commune
si équipement public

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES

...



Extrait du plan guide (voir détails carte de synthèse et légende en annexe et chapitre 6.4)



Image directrice développée par le propriétaire privé

Fiche 4-2 : Modification de zone - Onyx Business Park

MODIFICATION DE ZONE - ONYX BUSINESS PARK

4-2

Le long de la route de Thonon face à la zone industrielle et artisanale de la Pallanterie

Rappel du contexte et objectifs

Le site Onyx Business Park est identifié par le PDCor pour le développement d'un nouveau quartier mixte remarquable et durable.

Situé le long de la route de Thonon face à la zone industrielle et artisanale de la Pallanterie, le site est constitué d'une grande parcelle (n° 8446) de 40709 m2, propriété de l'Etat de Genève, octroyée en DDP à la société ONYX Business Park (OBP) SA. Anciennement occupé par l'entreprise Reuters, le site comprend plusieurs grands bâtiments : les bâtiments B1 et B2 (1996), aujourd'hui désaffectés, abritaient un Data Center et des espaces de stockage, le bâtiment B3 (1996), aujourd'hui vacant, abritait des activités administratives, un restaurant d'entreprise, des espaces de stockage et un parking. Le bâtiment B4, aujourd'hui partiellement occupé, comprend des activités administratives, du stockage, ainsi qu'un parking.

Dans l'optique d'une revitalisation du site, la société OBP étudie actuellement un projet visant la rénovation, ou le repositionnement, et l'optimisation énergétique de certains bâtiments existants, le développement de plusieurs bâtiments comprenant un total de plus d'une centaine de logements, et la construction d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments mixtes comprenant potentiellement des activités, des services et des commerces de proximité, permettant l'émergence d'une petite centralité relais dans la Commune, à proximité immédiate de la zone d'activités de La Pallanterie.

Des ateliers de discussion avec les autorités communales et cantonales ainsi que les acteurs du quartier ont été lancés pour trouver des synergies possibles entre les différents intérêts en présence. Les sujets soulevés lors des ateliers sont les suivants : l'élargissement des voies sur la route de Thonon, l'agrandissement du giratoire pour le rebroussement des bus, les besoins futurs de la zone d'activités, la gestion des eaux de surface, etc. De plus la Commune a fait part de son souhait de disposer d'un espace pour un équipement public.

Le projet de réaménagement du carrefour giratoire de la Pallanterie vise à fluidifier les flux de transports individuels (TIM) et collectifs (TC) à l'approche de ce carrefour et à absorber la charge de trafic générée par les développements de Pallanterie-Sud et Onyx Business Park. En tant que porte d'entrée de l'agglomération, ce carrefour devra bénéficier d'un aménagement qualitatif et améliorer la traversée piétonne entre les deux secteurs de développement.

Le développement d'un quartier mixte n'est pas possible en l'état compte tenu de l'affectation de la parcelle en zone de développement 4B destinée à des activités sans nuisance. Une modification de zone (modification des restrictions de son affectation complémentaire), et l'abrogation du PLQ en vigueur sont donc nécessaires.

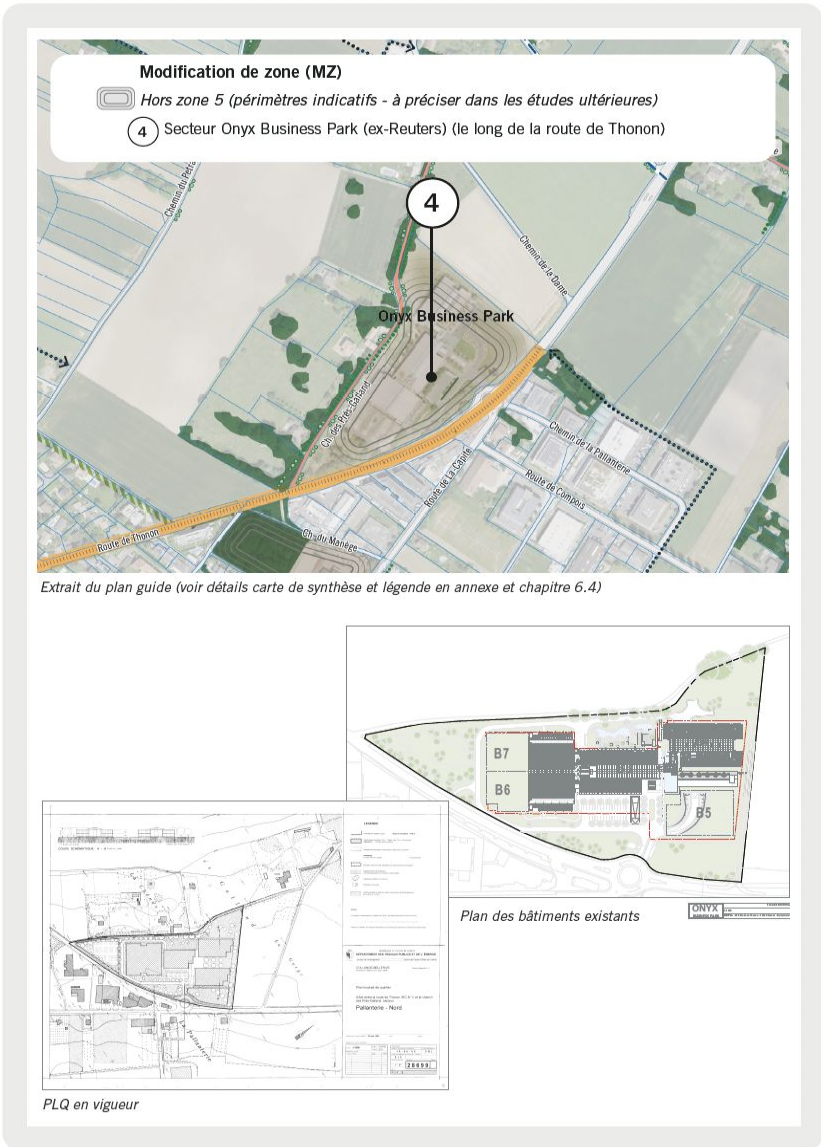
Démarches

- > Demande de renseignement par OBP (en cours)
- > MZ d'initiative communale, en coordination avec OBP et le Canton.
- > Suite à l'adoption de la MZ, abrogation du PLQ en force (demande communale) et élaboration d'un nouveau PLQ.

Le projet veillera à prendre en compte les éléments suivants :

- > La présence d'une haie bocagère à maintenir et prolonger le long du chemin des Prés-Galland.
- > La valeur patrimoniale du chemin des Prés-Galland, inscrit à l'inventaires des voies historiques de la Suisse (IVS). De plus ce chemin fait partie du réseau de randonnée pédestre cantonal.
- > La nécessité d'une transition soignée avec la zone agricole.
- > Les contraintes liées à la proximité de la route cantonale : périmètre de consultation OPAM, protection contre le bruit.

RESPONSABLE DE LA MISE EN ŒUVRE (INITIATIVE) ET PARTENAIRES		
MZ et PLQ d'initiative communale, en coordination avec le propriétaire et le Canton		
HORIZON DE MISE EN ŒUVRE	ETAT DE LA COORDINATION	FINANCEMENT
MZ et PLQ : court terme (0 à 5 ans)	Coordination en cours (DR en cours d'élaboration)	MZ et PLQ : le propriétaire et la Commune si équipement public
COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES		
...		



Fiche 6-1 : Guide communal pour l'évolution de la zone 5

GUIDE COMMUNAL POUR L'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Des quartiers de villas qui renforcent les qualités paysagères, biologiques et urbaines

6-1

Contexte

Afin d'assurer la cohérence à long terme du tissu bâti de la zone 5, le Guide communal pour l'évolution de la zone 5 a été établi pour orienter les projets dans leur développement. Il est destiné aux propriétaires et porteurs de projets d'une part, et aux instructeurs d'autre part.

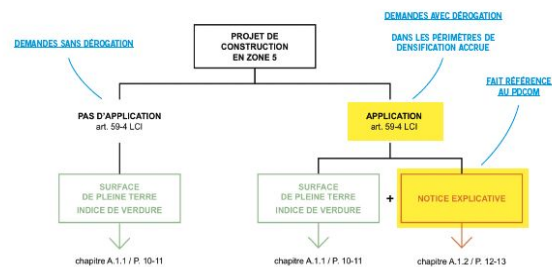
Sa portée juridique dépend de l'appartenance ou non de la parcelle à un périmètre de densification accrue :

- > Pour les parcelles situées dans un périmètre de densification accrue, les conditions du guide communal sont à respecter pour une entrée en matière concernant la demande de dérogation. Il constitue la base sur laquelle s'appuient les préavis communaux ET cantonaux.
- > Pour les parcelles situées en dehors d'un périmètre de densification accrue, le guide communal constitue la base sur laquelle s'appuie la Commune pour établir ses préavis. Il est un instrument de sensibilisation et de négociation.

En plus du guide, tout porteur de projet se réfère à la marche à suivre pour la densification de la zone 5 publiée par le Canton.

>> Voir Guide communal pour l'évolution de la zone 5 et Marche à suivre pour la densification de la zone 5

*Extrait de la marche à suivre cantonale (état novembre 2021) :



INSTANCES CONCERNÉES

Commune, Canton

HORIZON DE MISE EN ŒUVRE ET ETAT DE LA COORDINATION

Continu.

Coordination réglée.

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES

Assainissement du bruit routier (RC1 et RC20), Politique foncière communale (fiche 2-2), Stratégie communale d'évolution de la zone 5 (chapitre 6) et Plan directeur des chemins pour piétons (chapitre 9).

Fiche de mesure 6-4 (étude stratégique de requalification de la route de Thonon - résultats traduits dans le Guide communal)



(Illustrations extraites du guide communal et page de couverture du guide communal)

Fiche 6-2 : Densification de la zone 5 par modification de zone

DENSIFICATION DE LA ZONE 5 PAR MODIFICATION DE ZONE

Prolongements de Vézenaz et Collonge

6-2

Rappel du contexte et objectifs

La stratégie de densification de la zone 5 (chapitre 6.4) identifie plusieurs secteurs de densification par modification de zone dans le prolongement des villages de Vézenaz et de Collonge ainsi que dans le secteur des Tattes. Ce dernier fait l'objet d'une fiche de mesures spécifique (Fiche 6-3).

Les deux secteurs situés dans le prolongement de Vézenaz et de Collonge sont envisagés pour accueillir des programmes mixtes : logements, services, commerces, équipements publics. L'enjeu est d'assurer un développement cohérent de ces secteurs avec le tissu villageois existant : formes bâties, continuité et qualité des espaces publics, structures végétales, accès, etc.

La Commune prendra l'initiative d'établir des images directrices, en coordination étroite avec le Canton et en concertation avec les propriétaires, afin de planifier et coordonner la transformation progressive de ces secteurs. Les périmètres des images directrices seront précisés au début de l'étude. C'est dans le cadre de ces réflexions que les périmètres des MZ, la zone d'affectation ainsi que les démarches ultérieures à entreprendre pour leur développement (PLQ, concours, ...) seront précisés.

Les images directrices seront validées par la Commune et l'Office de l'urbanisme. Elles seront soumises pour consultation à l'OCT, l'OCAN, l'OPS et l'OCÉau.

Aucune modification des limites de zone ne sera engagée préalablement à la finalisation des images directrices.

Avant toute procédure de MZ, il y aura une démarche générale de concertation avec les propriétaires situés dans le périmètre concerné. Cette démarche aura également pour objectif d'identifier les éventuels propriétaires intéressés à lancer des premières opérations.

Pour les modifications de zone dans le prolongement des villages de Vézenaz et Collonge, le potentiel en matière de logements est estimé à ce stade à environ 300 à 450 logements à l'horizon de 10 à 15 ans.

Démarches

- > Elaboration des images directrices à Vézenaz et Collonge. Coordination à assurer avec la fiche de mesures 3-3 à Collonge.
- > Modifications des limites de zone (MZ) d'initiative communale.

Les planifications pour ces secteurs prendront en compte les attentes qualitatives de la commune exprimées dans le guide communal de la zone 5.

RESPONSABLE DE LA MISE EN ŒUVRE (INITIATIVE) ET PARTENAIRES

Images directrices : La Commune, en partenariat avec le Canton et en concertation avec les propriétaires.

MZ d'initiative communale, en coordination avec les propriétaires et le Canton.

HORIZON DE MISE EN ŒUVRE

Les images directrices seront réalisées dans un horizon à court terme : 0 à 5 ans.

FINANCEMENT

Canton et Commune pour les images directrices
Commune pour les MZ

ETAT DE LA COORDINATION

Coordination en cours

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / REFERENCES

...

Modification de zone (MZ)

 En zone 5 (périmètres indicatifs - à préciser dans les études ultérieures)

1 Prolongement des villages de Vézenaz et de Collonge



Vue d'ensemble des MZ en zone 5 dans le territoire communal

Images directrices

  Prolongement des villages de Vézenaz (A.) et de Collonge (B.)



Prolongement de Vézenaz



Prolongement de Collonge

Extrait du plan guide (voir détails carte de synthèse et légende en annexe et chapitre 6.4)

Fiche 6-3 : Modification de zone - Secteur Les Tattes

MODIFICATION DE ZONE - SECTEUR LES TATTES

6-3

Le long de la route de Thonon entre la Pallanterie et les cœurs des villages de Vésenaz et Collonge

Rappel du contexte et objectifs

Le secteur des Tattes est stratégiquement localisé le long de la route de Thonon entre la Pallanterie et les cœurs des villages de Vésenaz et Collonge, à proximité d'un arrêt de TC bien desservi et connecté au réseau d'espaces publics de la Commune. Il s'étend au sud de la route de Thonon sur une surface de 15'700 m², composée d'une grande parcelle (no 9745) de 11'736 m² - occupée par un bâtiment d'activités (Girod Piscines) et des espaces de stationnement -, et de 5 parcelles plus petites (n^{os} 4003, 6176, 6246, 6418, 6419) occupées par des maisons individuelles, dont l'école privée Montessori. Au nord de la route de Thonon, le secteur des Tattes comprend les parcelles Swisscom (n^o 10211) et Tamoil (n^o 8278). L'ensemble offre la possibilité d'un développement cohérent de qualité.

En vertu de l'art. 11A, al. 2 et 3 LaLAT¹, le secteur des Tattes est identifié dans le PDCoM comme un secteur à densifier par modification de zone dans le but de développer un quartier mixte (logements et petite centralité de quartier avec services et commerces de proximité).

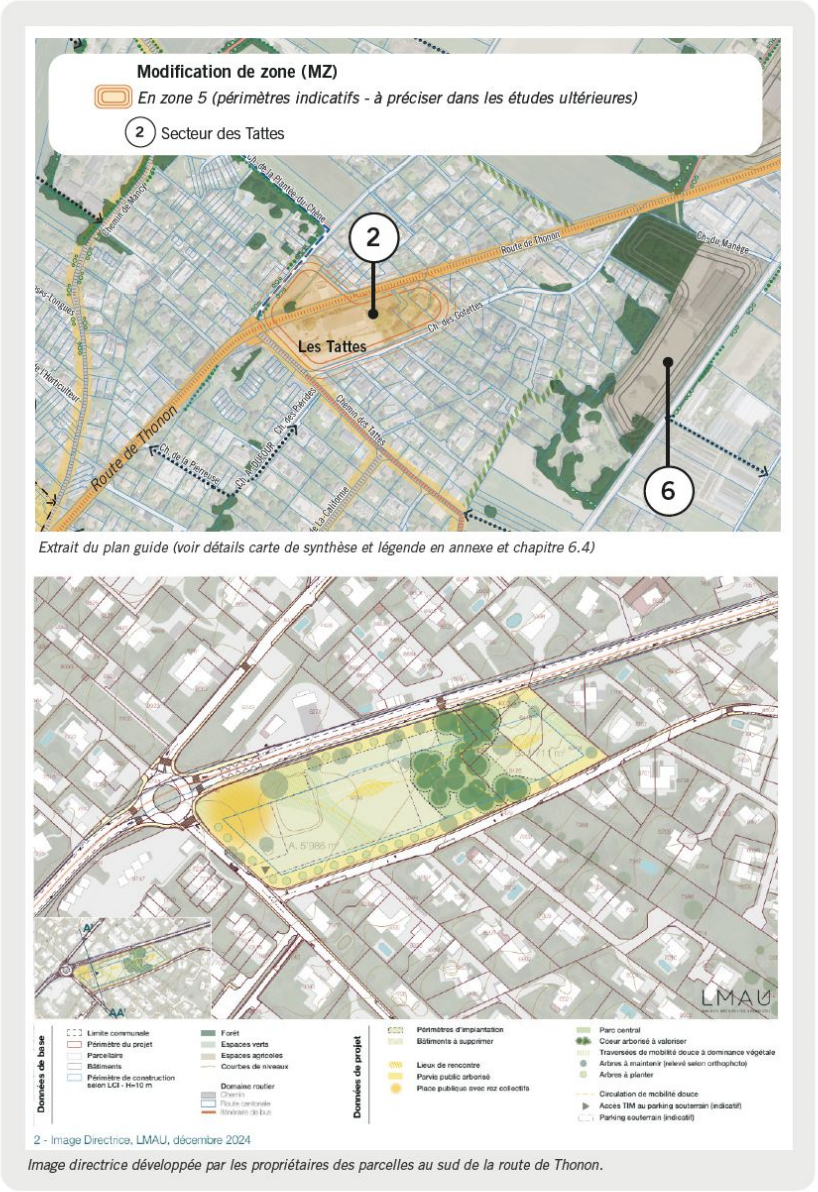
Les propriétaires de la partie sud ont traduit leurs intentions dans une image directrice (voir figure ci-contre). Celle-ci schématise les objectifs et principes d'aménagement pour ce secteur. Au nord, les parcelles Swisscom et Tamoil pourraient aussi être intégrées dans la réflexion, mais avec une temporalité de réalisation différente.

Les premières estimations montrent un potentiel d'environ 12'900 m² de SBP dans la partie sud, dont la majeure partie sera affectée à des logements et une petite partie à des activités et équipements de quartier, ce qui permettra la réalisation d'environ 80 à 100 logements.

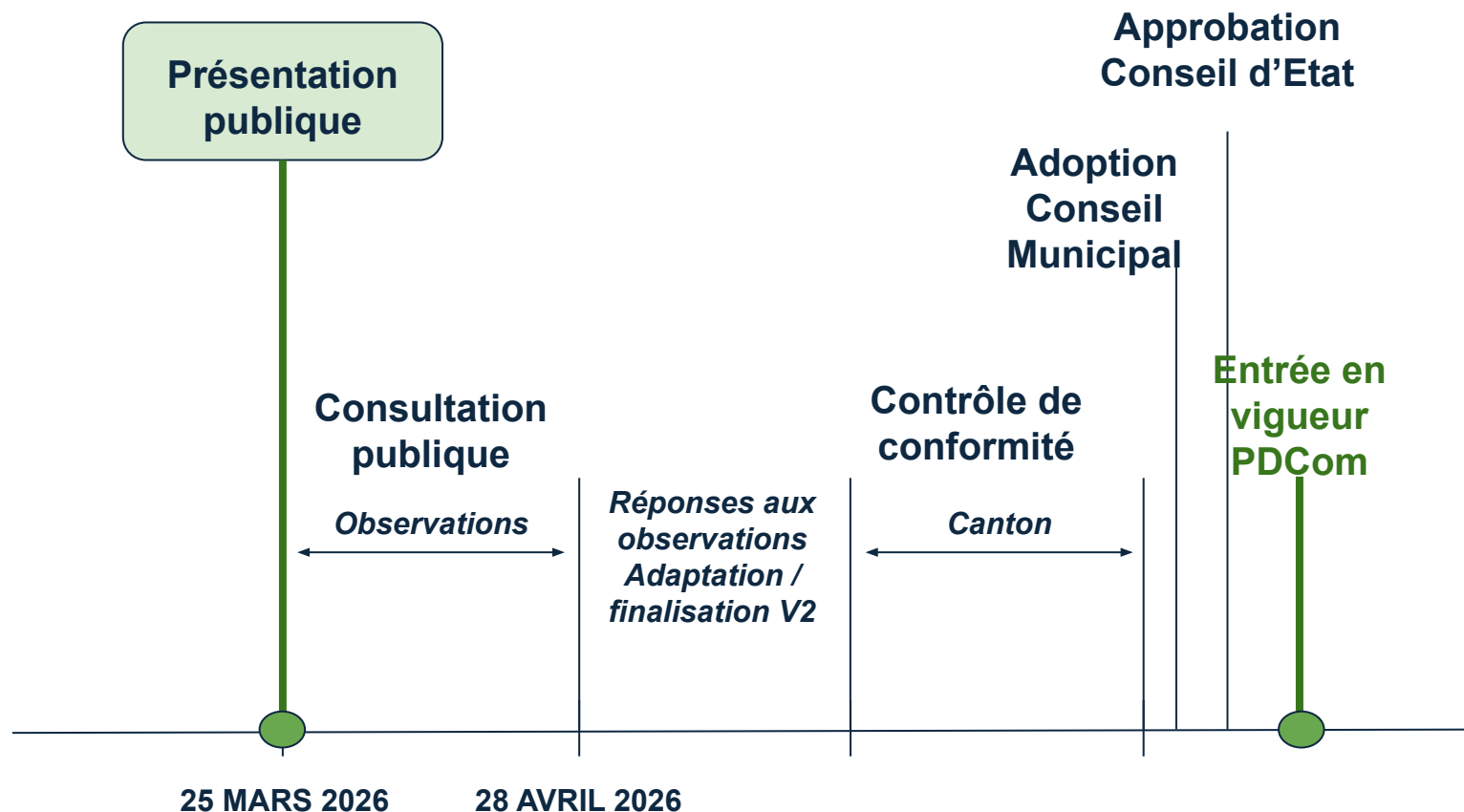
La Commission Aménagement de Collonge-Bellerive soutient le projet, qui constitue une opportunité d'augmenter le nombre de logements dans la Commune. L'image directrice, qui servira de base à la modification de zone, a été validée par la Commission Aménagement.

Démarches

- > Modification des limites de zone (MZ) et plan localisé de quartier (PLQ) d'initiative communale
- Les planifications pour ces secteurs prendront en compte les principes figurant dans l'image directrice réalisée par le propriétaire privé et la Commune sur la partie sud de la route de Thonon, à savoir :
 - > Créer une nouvelle centralité de quartier animée par des rez collectifs (services, commerces de proximité), à mi-chemin entre le centre du village de Vésenaz et la Pallanterie, s'insérant dans le réseau des espaces publics communaux (cf. PDCoM).
 - > Créer un quartier perméable se rattachant au réseau de mobilité douce communal entre l'espace rural et le lac.
 - > Maintenir un espace vert arborisé non bâti au sein du périmètre s'inscrivant dans la charpente paysagère de la commune.
 - > Proposer une trame bâtie et paysagère qui tienne compte de la présence de la route cantonale : périmètre de consultation OPAM, protection contre le bruit, emprises destinées au futur axe de TC performant en site propre et à la sécurisation de la liaison piétonne prioritaire le long de la route de Thonon.
- De plus :
 - > Le chemin du Petray est bordé d'une haie bocagère à renforcer et fait partie de l'itinéraire de promenade identifié par la stratégie des espaces publics de la commune (voir le chapitre 9.1), reliant la Pallanterie au port de Bellerive.



Prochaines étapes



QUESTIONS / DISCUSSION

Merci !

urbaplan

lausanne · fribourg · genève · neuchâtel · bern · international
www.urbaplan.ch