

Proposition du Conseil administratif du 17 février 2010, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan de site «Ensemble de Budé», N° 29485, sis sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département des constructions et technologies de l'information nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après :

EXPOSE DES MOTIFS

«Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

En 2002, Patrimoine suisse Genève a demandé l'établissement d'un plan de site pour l'ensemble de Budé. En 2003, la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) s'est prononcée en faveur de la mise sous protection d'une cinquantaine d'objets du patrimoine architectural du XXe siècle situés à Genève, dont cet ensemble. L'Office du patrimoine et des sites du département des constructions et des technologies de l'information y a donné suite en élaborant le présent projet de plan de site.

L'ensemble résidentiel de Budé est implanté sur les terres de l'ancien domaine de Budé, qui étaient situées au nord du village du Petit-Saconnex jusqu'à la route de Ferney. Il est resté en main de la famille de Budé jusqu'en 1955. Au décès du propriétaire, les héritiers proposèrent le domaine aux frères Honegger qui s'associèrent alors à la régie Julliard pour l'acquérir. L'Etat souhaitait également acheter la même propriété pour y implanter des équipements publics et notamment des écoles.

Un partenariat a finalement été trouvé entre les pouvoirs publics et les promoteurs privés. Celui-ci aboutira à la réalisation de l'ensemble résidentiel de Budé de 1958 à 1963. Ses promoteurs avaient proposé de mettre en valeur le domaine en créant un ensemble architectural, tout en assurant à la collectivité la conservation du site, la préservation de la maison de maître et des arbres et une réserve de terrains pour des écoles. Ils cédèrent à l'Etat une parcelle de plus de six hectares avec la maison de maître et les dépendances qui s'y trouvent, afin d'obtenir en contrepartie des droits à bâtir sur les parcelles restantes.

Suite à cette négociation, exemplaire dans ses résultats, les représentants de l'Etat de Genève proposèrent au Grand Conseil de prendre les mesures législatives nécessaires pour permettre la construction des immeubles prévus par le plan d'ensemble. A noter que dans celui-ci une importance considérable était accordée non seulement à l'architecture des bâtiments et à leur implantation mais également à la réalisation d'aménagements extérieurs de qualité incluant la maison de maître, ses dépendances et son parc, classés en 1960.

Le parti urbanistique de cet ensemble, particulièrement digne d'intérêt, repose sur une disposition orthogonale de barres d'immeubles dont les espaces libres, en prolongement du parc de l'ancien domaine, sont généreux malgré la forte densité. Le parc public étendu intègre harmonieusement les cheminements, les aires de délassement et les jardins. La maison de maître, les dépendances agricoles et les allées et bosquets d'arbres centenaires ont été préservés.

Fruit d'une opération de qualité, la réalisation de cet ensemble réunissait à l'époque les meilleures compétences dans le domaine de la construction. L'élaboration des plans d'architecte a été assurée par le bureau d'architectes Addor et Julliard, Jacques Bolliger assumant un rôle clé pour l'ensemble du projet. Le travail d'ingénieur et la direction de chantier ont été menés par les frères Honegger, et plus particulièrement par Jean-Jacques Honegger qui a contribué à la conception du plan d'ensemble. A cette équipe, il convient d'associer le paysagiste Walter Brugger qui, indépendamment de la conception remarquable des espaces extérieurs, fit preuve d'innovation en réalisant les premières toitures-jardins de Suisse sur immeubles de logements. C'est ainsi que les plus grands jardins sur toits privés de Suisse comprenant chacun une piscine et une pataugeoire furent réalisés sur chacun des quatre immeubles. Pour leur part, les toitures du centre commercial, des garages et de la station-service ont également été aménagées en jardins.

Objectifs du projet de plan de site

L'étude du projet de plan de site définit les mesures spécifiques liées à la préservation de l'unité architecturale des bâtiments, de la conception urbanistique de l'ensemble et de la qualité paysagère des espaces extérieurs.

Elle rappelle le caractère novateur exemplaire de l'ensemble de Budé, rend hommage à la démarche de ses concepteurs dans leur volonté de réaliser un cadre de vie remarquable et souligne le succès d'une démarche de densification d'un grand domaine associant acteurs privés et publics.

Dans le cadre de l'enquête technique du projet, le service d'urbanisme de la Ville de Genève a émis une réserve quant à l'éventuel potentiel à bâtir du site, cette réserve visant notamment le terrain situé en face du centre commercial et actuellement occupé par un parking.

Une étude a été réalisée afin d'évaluer la pertinence de densifier le site.

Les conclusions de l'étude de densification sont les suivantes :

- A l'intérieur du périmètre du projet de plan de site, il n'existe pas de réelles possibilités de densification. Toutefois, en dehors de ce périmètre, la construction d'un nouvel immeuble pourrait être envisagée au sud du Collège de Budé.
- Dans deux secteurs, les aménagements paysagers devraient faire l'objet d'améliorations: le tracé de l'avenue de Budé, au centre du square, dont l'emprise routière est trop importante, ainsi que le parking extérieur situé sur la parcelle 3733.
- Le traitement des cheminements piétonniers pourrait être aussi amélioré, en particulier pour ceux d'entre eux que des passages spontanés ont tracé sur le site, et en certains points de contact avec la route de Ferney. Ces améliorations doivent être mises en relation avec les mesures y relatives proposées par le plan directeur des chemins pour piétons de la Ville de Genève.

Suite aux conclusions de l'étude, le service d'urbanisme de la Ville de Genève a renoncé à demander une densification du site, en considérant la grande qualité urbanistique de cet ensemble et de ses valeurs paysagères. »

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Compte tenu de la qualité des réflexions qui ont été menées par les services cantonaux et communaux avec l'appui d'un mandataire compétent, le Conseil administratif se déclare favorable à la concrétisation d'un plan de site protégeant de manière pérenne les valeurs urbanistiques et paysagères de l'ensemble de Budé.

A noter que la concrétisation de ce plan de site n'engage aucun investissement de la part de la Ville de Genève.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant :

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan de site «Ensemble de Budé», N° 29485, sis sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Annexe: plan N° 29485

Règlement de plan de site

Art. 1 But général

Le présent plan de site et son règlement ont pour but d'assurer la protection de l'ensemble de Budé pour ses qualités urbanistiques, architecturales et paysagères qui engendrent une qualité de vie exceptionnelle.

Afin de préserver les qualités du site de Budé, la construction de nouveaux bâtiments de logements n'est pas autorisée.

Art. 2 Périmètre

1. Le périmètre du plan de site n° 29'485 - 303, comprend des parcelles situées en zone de développement 3, en zone 5 et en zone de verdure.
2. Sous réserve de l'application des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre du plan de site sont régis par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) et par la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

Art. 3 Principes architecturaux et urbanistiques

1. Les caractéristiques du site, marquées par la qualité d'intégration des bâtiments ainsi que par l'ouverture et la qualité des espaces extérieurs doivent être préservées. Cette prescription vise en particulier les bâtiments dans leurs principes architecturaux ainsi que les aménagements extérieurs, sous réserve des dispositions prévues à l'article 7, et notamment les éléments suivants :
 - le gabarit, le volume, la structure, la distribution, les accès, les matériaux, les teintes, les composants de façade et de balustrade, sous réserve des dispositions prévues pour chaque catégorie de bâtiment ;
 - les accès des parkings situés en sous-sol ;
 - la continuité des cheminements piétonniers ;
 - les passages à l'air libre sous les bâtiments et les baies vitrées des halls d'entrée qui correspondent à la notion de rez-de-chaussée libre;
 - la végétation des parcs, les haies d'accompagnement, l'arborescence des espaces publics ;
 - la qualité et la substance des revêtements de sols ;
 - l'éclairage des cheminements et des espaces publics.
2. Tous travaux effectués dans le but de réaliser des économies d'énergie seront liés à la fois aux principes du développement durable et de la protection du patrimoine. Ils devront faire l'objet d'un suivi et d'une validation des services compétents.
3. Tous travaux effectués dans le but d'assurer la sécurité et le confort des habitants devront faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents.
4. Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments ainsi qu'à la qualité des aménagements extérieurs et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution de l'état antérieur.
5. Les antennes de téléphonie mobile ne sont pas admises.

Art. 4 Bâtiments maintenus

Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leurs qualités urbaines, architecturales et historiques (catégories A et B).

1. Les bâtiments de la catégorie A sont maintenus. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi de l'aspect des façades, des garde-corps des balcons, des toitures-jardins, des aménagements et des décors des halls d'entrée, des cages d'escalier, des passages à l'air libre sous les immeubles.
2. Les bâtiments de la catégorie B sont maintenus. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi de l'aspect des façades et du profil des toitures de l'hôtel, des aménagements paysagers en toiture du centre commercial et des espaces de circulation à l'intérieur, des accès à la toiture de la station-service.
3. Les bâtiments de la catégorie C sont maintenus. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi de l'aspect des façades, du profil des toitures, des structures et du décor intérieur.

Art. 5 Autres bâtiments

Les autres bâtiments peuvent être transformés ou reconstruits dans leurs implantations et gabarits actuels.

Art. 6 Demande d'autorisation

Toute demande d'autorisation de construire portant sur des travaux susceptibles de modifier les éléments de construction des bâtiments maintenus, de catégorie A et B, doivent être accompagnés d'une étude d'ensemble comprenant des relevés et des photos de l'état existant et d'une description du projet de modification. Cette étude doit être suivie de l'élaboration d'un prototype agréé par les services compétents.

Art. 7 Aménagements extérieurs

1. Dans les espaces publics, les clôtures sont prohibées. Toute modification des éléments qui participent à la qualité des lieux doit faire l'objet d'une étude d'ensemble, préalablement à toute demande d'autorisation de construire.
2. En règle générale, les aménagements extérieurs (places, escaliers, belvédères, jardins publics, toitures-terrasses, piscines sur toiture, bassin, places de jeux, squares, cheminements, escaliers, pelouses et murets) doivent être préservés.
3. Les cheminements spontanés doivent être intégrés, le cas échéant, au réseau des cheminements existants. Les points de contact des cheminements piétons avec la route de Ferney sont à améliorer.
4. En cas de réaménagement d'un espace public, un projet d'ensemble des réaménagements (aménagement des voiries, des espaces publics, des équipements) devra être établi. Le parking situé le long de la route de Ferney sur la parcelle 3733 devra être réagencé selon le plan d'origine des aménagements extérieurs. Une coordination devra être menée par les services compétents.
5. Un projet de réduction de l'emprise routière de l'avenue de Budé au centre du square supérieur doit être envisagé au profit d'une perméabilisation accrue du sol par la création de platebandes ou de plantations.



Légende

- | | |
|---|---|
|  | Degré de sensibilité OPB : II et III |
|  | Pour mémoire : immeubles classés (MS-c 159, bâtiments 154, 155, 157, 160 et 161 selon arrêté CE du 18.10.1960) |
|  | Pour mémoire : périmètre classé (MS-c 159, anc. parcelle 3367 selon arrêté du 18.10.1960) |
|  | Bâtiments maintenus de catégorie A |
|  | Bâtiments maintenus de catégorie B |
|  | Bâtiments maintenus de catégorie C |
|  | Autres bâtiments |
|  | Arbre ou groupe d'arbres majeurs devant impérativement être conservés |
|  | Arbre ou groupe d'arbres intéressants, si possible à conserver mais pouvant être supprimés suivant la nature du motif |
|  | Alignements d'arbres à conserver ou à recréer en prévoyant un espace plantable adéquat |
|  | Végétation de moindre importance pouvant être supprimée sans incidence notable sur la nature et le paysage |
|  | Haies d'accompagnement à conserver ou à recréer |
|  | Vues remarquables à préserver |
|  | Squares |
|  | Places de jeux pour enfants |
|  | Eclairage public existant |
|  | Principaux cheminements piétonniers en lien avec le Plan directeur des chemins pour piétons de la Ville de Genève |
|  | Accès piétonnier au site |
|  | A titre indicatif et provisoire : emprise de la cession au domaine public pour la réalisation du tramway route de Ferney, selon préavis de la Direction générale de l'aménagement du territoire du 21.08.2009 |



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office du Patrimoine et des Sites
Service des Monuments et des Sites

Genève / Petit-Saconnex

Ensemble de Budé

Feuilles Cadastreales 67, 68, 70

Parcelles N° : 2739, 3369, 3422, 3424, 3425, 3435, 3732, 3733, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4814, 5071, 5072, 5073, 5185
et partiellement 2576, 3871, 4805, 4811, 4812, 4813, 4821, 4822, 4823

Plan de site

Situé entre la route de Ferney et les chemins du Petit-Saconnex
et Briquet

Enquête publique

Adopté par le Conseil d'État le :	Visa :	Timbres
-----------------------------------	--------	---------

Adopté par le Grand Conseil le

Code GIREC			
Secteur / Sous-secteur statistique		Code alphabétique	
21 34 040		VGE	
Code Aménagement (Commune / Quartier)			
303			
		Plan N°	Indice
Archives internes		29 485	
8-2			
CDU			
7 1 1 . 5 2 : 9 3 0 . 2 6			