

Proposition de résolution du Conseil administratif au Conseil municipal en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier situé au centre du quartier de Contamines et portant sur les parcelles 1233, 1234, 1235, 1635, 1797, 1812, 1815, et 1947 - section des Eaux-Vives, valant pour partie plan de site. Ce projet remplace et abroge pour partie le plan d'aménagement No 21'795-2-136 du quartier de Contamines adopté par le Conseil d'Etat le 14 janvier 1949.

La municipalité à l'écoute de l'histoire urbaine et de sa population

La présente résolution fait usage du droit d'initiative municipale au sens de l'article 1 alinéa 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités du 9 mars 1929 (ci-après LEXT). Cette résolution a pour but d'obtenir la redéfinition du cadre légal du périmètre central du quartier de Contamines, approuvé par le Conseil d'Etat il y a un peu plus de cinquante ans, afin de le rendre conforme à la réalité bâtie du lieu, à la volonté populaire exprimée lors du la votation référendaire du 8 juin 1997 ainsi qu'au récent vote négatif du Conseil municipal sur le projet de plan de site établi par le Canton de Genève pour la parcelle sise à l'angle de la rue de Contamines et de la rue Michel-Chauvet.

Conformément à la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités du 9 mars 1929, le Conseil d'Etat adoptait en date du 14 janvier 1949 un plan d'aménagement (ancienne dénomination du plan localisé de quartier), dont le dessin et le règlement fixaient les conditions de développement d'un nouveau quartier qui devait s'édifier aux portes de Genève sur un ancien terrain de l'Hôpital, où n'existaient que deux constructions et une carpière. Rappelons que la loi de 1929 visait avant tout à donner les moyens aux pouvoirs publics de préparer un développement harmonieux de l'agglomération urbaine. Dans son rapport au Grand Conseil, à l'appui du projet de loi y relatif, le Conseil d'Etat précisait : « *La cité moderne, comme celle de tous les temps, n'est pas un simple réseau de rues, c'est avant tout un groupe d'édifices et de bâtiments de toutes espèces, qui doivent être répartis sur le terrain selon un certain ordre, et entre lesquels il convient de ménager certains espaces libres. L'urbaniste ne peut se contenter de fournir aux citoyens les moyens de se déplacer facilement, il doit assurer aux habitants des villes de bonnes conditions d'existence* » (cf. Mémorial du Grand Conseil 1927 p. 269). Le plan d'aménagement de 1949 a été conçu dans cet esprit en s'inspirant de l'étude d'aménagement menée en 1933 sur la base des normes de la 3^{ème} zone de construction par le Service d'urbanisme du canton. Ce dernier estimait en parlant du futur quartier de Contamines que « *Sa plus grande partie est, aujourd'hui encore, bâtie de villas. Les arbres*

en plein développement et les pelouses l'apparentent aux plus beaux parcs de la ville. Il serait fâcheux que sa transformation de quartier de villas en quartier d'immeubles locatifs la prive d'attributs que les ans seuls procurent. Il faut au contraire les lui laisser et créer ainsi un digne accroissement du quartier des Tranchées. C'est ce que cherche le projet d'aménagement par la disposition des bâtiments et la continuité des espaces libres où aucune construction basse et aucune clôture importante n'arrêtent le regard ». Cette doctrine s'appuyait sur une déclaration du Conseil d'Etat, qui s'était déjà montré, un siècle plus tôt, soucieux de la sauvegarde du charme esthétique de ce site privilégié par ces termes « *les constructions que les acquéreurs pourraient faire sur ce terrain soient faites de manière à ne pas présenter un aspect désagréable à l'œil dans une localité aussi voisine de la ville et d'une promenade publique* » (cf. Archives.d'Etat, Notaires, Salomon Binet, 6 mai 1837, vol. 41). Ce sont les raisons pour lesquelles le plan d'aménagement du quartier de Contamines, qui se concrétisa au fil des ans, préserva au centre de la composition la majeure partie des bâtisses existantes, un vaste espace arborisé qui accueillit l'école et le parc. Parallèlement, ce plan permit la réalisation d'un ensemble résidentiel de qualité dont les bâtiments furent implantés perpendiculairement à l'espace central, sans qu'aucune perméabilité visuelle ou piétonne ne soit obstruée.

Malgré certaines adaptations apportées au plan d'origine, ses qualités initiales ont été préservées. Le dernier immeuble, réalisé au chemin Henry Spiess dans le courant de cette décennie selon les tracés de ce document, témoigne encore de la cohérence urbaine recherchée.

En effet ce plan, dont l'essentiel est toujours en vigueur, fixa avec précision le maintien de certains bâtiments, l'implantation des immeubles projetés, la qualité de leurs espaces de prolongement ainsi que la localisation de l'école et du parc de Contamines ; ces deux derniers éléments sont compris dans un sous-périmètre intitulé dans la légende « terrains destinés à des installations d'intérêt public » et qualifiés dans le règlement de « école, bâtiment public, parc, etc. ».

L'évolution du plan d'aménagement de 1949

Malgré cette rigueur d'aménagement, plusieurs événements empêchèrent la fidèle concrétisation du plan. C'est tout d'abord l'école de Contamines, qui faute d'acquisition possible par la Ville de Genève de la parcelle No 1234 située à l'angle rue de Contamines - rue Michel-Chauvet (propriété de la Financière Arditi SA depuis le 16 décembre 1997) a été implantée plus à l'est que prévu. Puis c'est une succession de plusieurs projets de modifications du plan d'extension entreprises par le Canton de Genève, dont l'un initié en 1995 par la Ville de Genève et rejeté par la population, qui a conduit :

- le 11 septembre 1970 à l'adoption par le Grand Conseil de la loi No 3'501A abrogeant partiellement le plan d'extension en vigueur et autorisant sur la parcelle No 1245 la démolition de la clinique Bois-Gentil (indiquée comme devant être maintenue dans le plan d'origine) pour permettre, selon le plan de servitudes annexé, de réaliser en lieu et place un bâtiment de 21 mètres à la corniche affecté à du logement ou un établissement hospitalier. Le plan de servitudes annexé à la loi montre que l'implantation du bâtiment, dont la requête en autorisation de construire vient d'être déposée le 2 février 1999 (soit près de trente ans après l'adoption de la loi) est prévue en totale rupture avec l'ordonnancement initial. Il convient de rappeler qu'au moment de cette première modification du plan d'extension, peu de monde se préoccupait de la sauvegarde du patrimoine, à tel point que l'exposé des motifs qui accompagnait le projet de loi livrait une interprétation volontairement souple du document en vigueur : « *A l'époque où le plan a été adopté, l'immeuble dans lequel est exploitée la clinique Bois-Gentil ne paraissait pas devoir être démoli à plus ou moins brève échéance et a donc été désigné*

sur le plan comme « construction existante à maintenir », l'autorité n'a jamais entendu ni imposer une limitation au droit de bâtir normal des propriétaires, ni perturber indéfiniment

une construction qui ne s'intègre en fait pas normalement dans le plan. C'est dire que la désignation « construction existante à maintenir » n'avait en réalité que la portée d'une constatation de faits ».

- le 16 juin 1978 à l'adoption du plan localisé de quartier No 23'397-136 portant sur les parcelles No 1254, 1255 et 1259 situées à l'angle de la route de Florissant et du chemin Krieg. Ce plan permettait le prolongement côté nord-ouest d'un bâtiment de haut gabarit et la réalisation d'un autre, côté jardin, en lieu et place de deux bâtisses qui auraient dû être préservées. Aujourd'hui, seul le bâtiment isolé côté jardin a été réalisé entraînant la démolition de l'une des deux villas.
- le 12 juillet 1978 à l'adoption par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier No 27'109-2-136 portant également sur le périmètre de la précédente modification et donnant cette fois-ci la possibilité de prolonger le bâtiment de haut gabarit côté nord-est et entraînant du coup la démolition de la dernière villa du secteur initialement à maintenir. Aujourd'hui, l'immeuble supplémentaire a été réalisé.
- le 16 décembre 1993 à l'adoption par le Grand Conseil de la loi No 6'997A modifiant le plan d'extension No 21'795-2-136 sur le quadrilatère formé par la route de Malagnou, l'avenue Krieg, le haut de la rue Michel-Chauvet et la rue Henry Spiess. Cette loi devait permettre le prolongement en logements et en bureaux du bâtiment situé le long de Michel-Chauvet (corps principal et construction basse) et la réalisation en bordure de l'avenue Krieg d'un centre culturel ou d'intérêt public de petit gabarit. Or le 24 mars 1994, le Grand Conseil abroge cette loi, la jugeant inutile et sans objet à la suite d'un recours du propriétaire.
- le 27 juillet 1994 à l'adoption par le Conseil d'Etat du plan localisé de quartier No 28'477-136 portant sur le même quadrilatère que cité ci-dessus. Ce plan, dont le contenu est très proche de la loi abrogée, permet de réaliser un bâtiment supplémentaire de 4 niveaux sur rez-de-chaussée en lieu et place du centre culturel, rebaptisé équipement d'intérêt public, dont l'implantation est repoussée vers l'intérieur de la cour. Aucune démolition n'est impliquée, à l'exception de la réorganisation du garage. Ce plan a donné lieu à la pétition municipale No 7 du 13 juin 1995, finalement classée. Aujourd'hui, toutes les constructions projetées à l'exception de l'équipement d'intérêt public sont quasiment terminées.
- en automne 1994, au renoncement par la Ville de Genève à acquérir la parcelle No 1234 (à l'époque propriété du Crédit Suisse) comprise dans le sous-périmètre destiné à des installations d'intérêt public, faute de besoins suffisants en équipements et vu les difficultés de trésorerie. Elle décide alors d'utiliser son droit d'initiative pour déposer devant le Conseil municipal un avant-projet de plan localisé de quartier permettant de réaliser un bâtiment de logements sur la parcelle, tout en récupérant gratuitement pour la collectivité 3'000 m² de parc et la villa Joly à des conditions qui semblaient à l'époque raisonnables. Or, cette tentative, confirmée à deux reprises par le Conseil municipal le 13 juin 1995 par résolution et le 14 mai 1996 par arrêté, déclencha tout d'abord la pétition N0 14 qui fut écartée par ladite autorité et ensuite un référendum, dont la votation populaire du 8 juin 1997 démontra que les citoyens étaient non seulement attachés au patrimoine de ce quartier mais qu'ils entendaient faire respecter les intentions initiales du plan.
- entre-temps soit le 28 juin 1995, à l'adoption par le Conseil d'Etat du plan localisé de quartier No 28'598-136 qui retouche une nouvelle fois à l'avenir du périmètre situé à l'angle de la route de Florissant et de l'avenue Krieg en revenant sur le maintien de l'une des bâtisses rescapées tout en autorisant un prolongement plus modeste du côté nord-ouest de l'immeuble existant. Aujourd'hui, aucune requête en autorisation de construire n'a été déposée pour ce secteur.
- plus récemment, soit le 23 juin 1999, au préavis négatif du Conseil municipal de la Ville de Genève qui portait sur la dernière proposition d'abrogation partielle du plan d'extension du Département cantonal de l'aménagement, de l'environnement et du logement applicable à la parcelle No 1234 et pour laquelle était prévu l'établissement d'un projet de plan de site (voir chapitre ci-après intitulé « Le cas particulier de la parcelle No 1234, propriété de la Financière Arditi SA »).

Une réactualisation du plan d'affectation pour renforcer les valeurs du quartier

En définitive, l'histoire de l'aménagement de ce quartier démontre à quel point les principes d'origine étaient louables et justes. Il est donc important de revenir à l'esprit initial du plan. C'est pourquoi le Conseil administratif estime, à la suite de certaines adaptations discutables du plan d'origine et de la réaction de la population lors de la votation référendaire de juin 1997 qu'il y a lieu de réaffirmer ces principes en adoptant un plan localisé de quartier correspondant à l'état de fait actuel pour l'ensemble du périmètre en cause.

Ainsi, il convient de clarifier la situation actuelle en tenant compte des changements intervenus au cours du temps et de réconcilier l'avenir du quartier avec sa genèse en donnant une interprétation actuelle de la doctrine d'aménagement qui présidait au moment de la conception du plan de 1949. Aujourd'hui, il s'agit d'une part de reconnaître que le développement du quartier de Contamines est achevé et d'autre part de réaliser une mise en conformité légale de son instrument de planification en procédant de la manière suivante :

- étant donné les différences d'implantations par rapport au plan d'aménagement de 1949, d'adopter un plan localisé de quartier se substituant au plan d'origine dans le but de l'actualiser pour sa partie centrale à la situation de fait ;
- de saisir l'occasion de ce travail de mise à jour pour préserver l'environnement des constructions sises sur les parcelles No 1234 et 1815 en grevant ces terrains d'une servitude de non-bâtir ;
- d'attribuer ainsi au périmètre du plan localisé de quartier, à l'exception du terrain destiné à des constructions et installations d'intérêt public (école et préau), une valeur de plan de site au sens de la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). Ce périmètre, qui présente des qualités patrimoniales bâties et végétales indéniables, mérite protection.

C'est pourquoi, le Conseil municipal est saisi du présent projet de plan localisé de quartier portant sur le périmètre susmentionné. Si ce projet reçoit l'agrément du Conseil municipal, il conviendra alors de modifier en conséquence le plan d'extension correspondant au périmètre en cause.

Le cas particulier de la parcelle No 1234, propriété de la Financière Arditi SA

Comme indiqué au début de cet exposé des motifs, le Département des travaux publics a établi en 1947 un plan d'aménagement No 21'795, portant sur l'aménagement du quartier Malagnou-Contamines. Conformément à la LEXT du 9 mars 1929 (L/1/40), ce plan fut mis à l'enquête publique avant d'être adopté par le Conseil municipal le 28 décembre 1948, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 14 janvier 1949.

Ce plan avait pour but de forger l'image future du quartier en fixant les dessertes internes du quartier, l'implantation des immeubles futurs et d'instituer une zone libre, au centre du quartier, réservée à des installations d'intérêts public (école, bâtiment public, parc, etc. ...).

A l'époque, les plans d'aménagement, intitulés depuis 1987 plans localisés de quartier n'étaient pas contraignants, de sorte qu'il fallait qu'ils soient adoptés par le Grand Conseil, sous forme de plans d'extension au sens des articles 9 et 11 LEXT pour que le Département des travaux publics puisse empêcher une construction non conforme à un plan d'aménagement. Depuis lors, l'article 6 LEXT a été modifié et spécifie désormais que « les projets de construction doivent être conformes au plan localisé de quartier, qui fait règle tant

qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'Etat ». L'adoption de plans d'extension est ainsi devenue inutile, pour donner une force obligatoire aux plans localisés de quartier.

Ce caractère contraignant d'un plan d'aménagement n'existait pas au début des années '50, époque à laquelle le propriétaire de la parcelle 1234, située à l'angle rue de Contamines - Michel-Chauvet, voulut construire un immeuble sur son terrain, alors que cette parcelle était comprise dans le sous-périmètre de la zone libre destinée à des équipements publics ainsi qu'à un parc et que le plan d'aménagement prévoyait qu'une partie de l'école projetée dans ce sous-périmètre serait localisée sur ladite parcelle.

Le Conseil d'Etat décida en conséquence de demander au Grand Conseil d'adopter un plan d'extension dont le périmètre correspond au plan d'aménagement No 21'795 pour empêcher la construction de l'immeuble projeté. Ce plan fut adopté le 12 janvier 1952.

Depuis lors et comme rappelé ci-dessus, le plan d'aménagement et le plan d'extension ont été modifiés à plusieurs reprises pour permettre des constructions non conformes au plan d'aménagement de 49. L'une des dernières modifications de ces plans, intervenue en 1994 sur le sous-périmètre situé à l'angle de la route de Malagnou et de l'avenue Krieg, suscita un important débat au Grand Conseil sur la portée respective de ces deux plans. Les modifications du plan d'aménagement de 1949 et du plan d'extension de 1952 avaient, en effet, été mises simultanément à l'enquête publique. Le Conseil d'Etat adopta un plan localisé de quartier applicable à ce sous-périmètre, modifiant le plan d'aménagement de 49, une fois que le Grand Conseil eut abrogé la partie du plan d'extension du 1952 applicable aux terrains concernés, non sans que certains députés aient contesté la nécessité de cette abrogation.

Le débat relatif à cette abrogation partielle du plan d'extension de 1952 amena le Grand Conseil à modifier ultérieurement l'alinéa 3 de l'art. 10 LEXT (le 7 décembre 1995), dans le but de préciser qu'en raison du champ d'application différent entre un plan localisé de quartier et un plan d'extension, il n'était pas nécessaire de modifier un plan d'extension si le projet ne comportait pas la création ou la suppression de voies de communications ou d'équipements publics.

Après la votation populaire de juin 1997 contre le préavis favorable du Conseil municipal pour l'adoption du plan localisé de quartier visant à modifier le plan d'aménagement de 49 pour permettre la construction d'un immeuble sur la parcelle 1234, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a proposé l'abrogation partielle du plan d'extension applicable à la parcelle 1234. Ce projet a fait l'objet d'un préavis négatif du Conseil municipal lors de sa séance du 23 juin 1999.

A noter que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a omis de demander à cette occasion une modification simultanée du plan d'aménagement de 49, qui était indispensable si le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement voulait libérer la parcelle 1234 de toute contrainte.

Cette parcelle est en effet située, comme rappelé ci-dessus, dans le sous-périmètre prévu dans le plan d'aménagement de 49 instituant une zone libre au centre du quartier, réservée à des installations d'intérêt public (école, bâtiments publics, parc, etc. ...).

Elle est donc soumise au règlement de quartier annexé au plan d'aménagement de 49 et qui impose les règles d'aménagement suivantes pour le quartier et ladite zone libre :

« La zone libre située au centre du quartier et teintée en vert foncé sur le plan d'aménagement est réservée à des installations d'intérêt public (école, bâtiment public, parc, etc.) »

Or, ces règles restent applicables tant que le plan d'aménagement de 49 n'est pas modifié. Le Conseil administratif ne voit aucune raison à ce propos d'abroger ces règles pour la parcelle 1234 et d'accorder à son propriétaire un avantage important que ne manqueraient pas d'invoquer d'autres propriétaires de terrain situés sur le reste du périmètre dudit plan.

Le propriétaire de ladite parcelle s'est finalement rangé à cette appréciation à la suite de discussions intervenues cet été avec la Ville de Genève. C'est ainsi qu'un accord a pu intervenir, au terme duquel seule l'extension mineure du rural (60 m²) en lieu et place de l'ancien appentis est admise à l'exception de toute autre construction, si ce n'est un garage pour deux voitures comprenant une toiture végétalisée ainsi que des parois de structure légère recouvertes de verdure.

Dans le cadre de cet accord, le propriétaire de la parcelle No 1234 s'est engagé à consentir une servitude de non-bâtir en faveur de la Ville et de l'Etat de Genève, ainsi qu'à végétaliser la clôture métallique actuelle bien peu esthétique.

Enfin, ledit propriétaire renonce à toute prétention d'indemnisation tant à l'égard de l'Etat que de la Ville de Genève.

Le plan de 49 peut ainsi être modifié dans le sens de supprimer le bâtiment scolaire prévu sur la parcelle 1234 puisque le groupe scolaire des Contamines a finalement été construit différemment de ce qui était prévu dans le plan précité. C'est la raison pour laquelle le Conseil administratif propose de modifier la partie du plan de 49 applicable à la zone libre, afin que le plan corresponde à l'état de fait existant et de libérer la parcelle 1234 de la contrainte d'un bâtiment scolaire, qui n'est plus nécessaire aujourd'hui.

En renonçant à réaliser un bâtiment scolaire sur ladite parcelle et en faisant adapter le plan d'aménagement de 1949 en conséquence, la Ville de Genève n'a plus besoin de maintenir la réservation de ce terrain à cette fin et son propriétaire peut en disposer librement dans les limites de l'accord décrit ci-dessus.

Des précisions sur la procédure

La prise de position, sollicitée auprès du Conseil municipal pour la présente proposition, s'inscrit dans le cadre de la procédure dite « d'initiative communale » en matière d'adoption des plans d'affectation du sol. La commune, en liaison avec le Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement, dispose de la faculté d'initier une procédure d'adoption d'un plan localisé de quartier, dans le but de remplacer et d'abroger pour partie un plan d'affectation de détail en vigueur. Tel est le but de la présente résolution.

En effet, conformément à l'article 1 alinéa 3 de la LEXT, les communes, sur préavis du Conseil municipal exprimé sous forme de résolution, peuvent initier la procédure en adoption d'un plan localisé de quartier. Si la résolution est adoptée, le projet de plan localisé de quartier annexé à la présente proposition sera transmis au Conseil d'Etat, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'article 5 de la LEXT, dont l'aboutissement est l'adoption du plan localisé de quartier par le Conseil d'Etat. A l'issue de son approbation, il conviendra de demander au Conseil d'Etat le dépôt d'un projet de loi au Grand Conseil modifiant en conséquence le plan d'extension applicable au même périmètre.

Ainsi, en vertu de l'alinéa 3 de l'article 1 de la LEXT, ce projet a été élaboré en liaison avec le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et la commission cantonale d'urbanisme qui l'ont accueilli favorablement.

PROJET DE RESOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30 A, alinéa 1, lettre b) de la loi sur l'administration des communes du 29 avril 1993,

vu l'article 1 alinéas 2 et 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929,

sur proposition du Conseil administratif,

- Article premier* Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier situé au centre du quartier de Contamines, portant sur les parcelles 1233, 1234, 1235, 1635, 1797, 1812, 1815, 1947 - section des Eaux-Vives, établi le 30 septembre 1999, valant pour partie plan de site, abrogeant et modifiant pour partie le plan d'aménagement No 21'795-2-136 adopté par le Conseil municipal le 28 décembre 1948, le Conseil d'Etat le 14 janvier 1949 et le Grand Conseil le 12 janvier 1952.
- Art. 2* Invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat et à demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure prévue à l'article 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités.
- Art. 3* Accepte de renoncer à la clause d'intérêt public sur la parcelle No 1234 et en conséquence préavise d'ores et déjà favorablement l'abrogation partielle du plan d'extension No 21795-2-136 du quartier de Contamines sur le territoire de la Ville de Genève, section Eaux-Vives, adopté le 12 janvier 1952 par le Grand Conseil, dans sa partie formée par la parcelle No 1234.