

19 décembre 2012

Proposition du Conseil administratif du 19 décembre 2012, sur demande du Département d'urbanisme, en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29872 Rue des Garages, situé entre les rues Dejean, de Lausanne, du Valais et l'avenue Blanc, sur la commune de Genève/Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

En date du 27 septembre 2010, le Conseil municipal a approuvé un projet de plan de site sous la forme d'une initiative communale en application de l'article 39 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976. Le Conseil d'Etat a donc été sollicité pour engager la procédure d'adoption du présent plan de site. L'exposé des motifs établi par le département des constructions et de l'aménagement à l'appui de ce projet au moment de sa transmission au Département de l'urbanisme est le suivant:

Exposé des motifs

Rappel historique

Ordonné morphologiquement sur l'axe séculaire de la rue de Lausanne, le secteur de la rue des Garages est l'aboutissement d'une composition urbaine très caractéristique de l'Entre-deux-guerres. Suite à une première opération (rue de Lausanne 75-85, 1912), qui reste orpheline en raison du contexte économique, son lotissement démarre véritablement en 1927 (rue de Lausanne 87-97) pour s'achever six ans plus tard avec l'ensemble situé entre l'avenue Blanc 2-4 et la rue du Valais 2-4.

Malgré son caractère progressif, la composition du secteur traduit pleinement les aspirations d'une génération d'architectes-urbanistes connue pour être à l'origine de la Genève moderne. Développant leur projet à partir d'un segment initial (rue de Lausanne 75-85) et adoptant une trame viaire datant de 1914 (futures rues des Garages et Dentand), les protagonistes favorisent une implantation par blocs isolés, abandonnant ainsi le système des cours fermées qui avait prévalu jusqu'alors. Si plusieurs architectes et maîtres d'ouvrage participent à la construction des immeubles, l'unité de ce square ouvert reste de toute évidence un objectif prioritaire. Comme pour les squares de Montchoisy – un ensemble contemporain aujourd'hui protégé – le caractère unitaire sera obtenu par l'équilibre des pleins et des vides, l'harmonie des gabarits, la constitution d'un socle aménagé en magasins et garages, ainsi que l'aménagement d'espaces verts.

Projet de densification

En date du 6 décembre 2007, le Département des constructions et technologies de l'information (actuel Département d'urbanisme) a délivré l'autorisation de démolir les garages situés rue des Garages N° 3 (M 5789) et de construire, en lieu et place, un immeuble de logements (DD 100 996). L'implantation de l'immeuble objet de l'autorisation de construire était prévue à l'intérieur d'un îlot dense comprenant douze bâtiments.

En date du 20 février 2008, le Conseil administratif a décidé de former recours contre l'autorisation de construire. Par décision du 14 avril, la Ville de Genève et l'Association Les squares de Sécheron ont obtenu gain de cause auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction qui a retenu que l'ensemble concerné était digne de protection au sens des articles 89 et ss LCI. Les requérants et le département ont ensuite recouru auprès du Tribunal administratif qui, par son arrêt d'octobre 2009, a également écarté leur thèse. Enfin, l'affaire ayant été portée devant le Tribunal fédéral, celui-ci a également débouté les requérants.

En application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), les communes peuvent solliciter, en tout temps du Conseil d'Etat, l'adoption d'un plan de site sur leur territoire. A cet effet, en date du 27 septembre 2010, le Conseil municipal a approuvé, sous forme de résolution, le principe de solliciter le Conseil d'Etat en vue de l'adoption d'un plan de site à la rue des Garages (article 39 LPMNS). Le Conseil d'Etat a, par conséquent, engagé la procédure d'adoption du plan de site, prévue aux articles 40 et suivants de la LPMNS.

Contexte de l'étude

Le présent projet de plan de site N° 29872-221 a pour but d'assurer la protection de l'ensemble des immeubles et des squares situés entre les rues de Lausanne, du Valais, Dejean et l'avenue Blanc, dans le quartier de Sécheron. En particulier, il s'agit de préserver leurs qualités urbanistiques, architecturales et paysagères, dans l'esprit prévalant lors de leur réalisation entre 1912 et 1933.

Le périmètre du plan de site est situé en deuxième zone de construction et comprend les parcelles N°s 128 à 143 et 146 à 158, Genève, section Petit-Saconnex, totalisant approximativement 25 000 m². La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 140 ainsi que du domaine public communal avoisinant, l'Etat de Genève de la parcelle N° 138 et la caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) des parcelles N°s 147 à 153 formant l'îlot entre les rues Dejean, des Garages, Dentand et l'avenue Blanc. L'ensemble des autres parcelles appartient à des propriétaires privés.

Objectifs du plan de site

L'analyse menée par l'administration municipale et ses mandataires, sur le potentiel d'évolution du site, a conduit à la conclusion que cet ensemble se présente comme une composition architecturée, aboutie et équilibrée et que toute construction remettrait en cause le rapport entre les pleins et les vides de la composition originelle. Le projet de plan de site interdit dès lors la construction de nouveaux bâtiments et préconise le maintien des éléments suivants:

- les bâtiments dans leurs principes architecturaux, notamment le gabarit, le volume, les matériaux, les teintes et les éléments caractérisant leur valeur telle que la modénature et décors des façades, le profil des toitures, les structures intérieures, les garages; les aménagements et les décors des halls d'entrée, des cages d'escalier et de l'intérieur des appartements;
- les aménagements extérieurs, notamment les squares avec leur arborisation et leurs pelouses, les cheminements, les murs, les portails, les barreaudages, les escaliers et l'arborisation des avenues.

En termes d'affectations, le projet de plan de site préconise que les rez-de-chaussée des bâtiments affectés à des activités qui contribuent directement à l'animation du quartier, telles que boutiques, restaurants ou cafés, devraient conserver une destination commerciale ouverte au public notamment le long de la rue de Lausanne et de la rue du Valais. Les activités administratives, conformément aux dispositions du plan d'utilisation du sol de la ville de Genève, sont, quant à elles, exclues.

Les box fermés situés à la rue des Garages ainsi que les constructions basses sises à l'angle de l'avenue Blanc et des rues Dentand et Dejean sont également maintenus, mais une éventuelle affectation en surface commerciale ou artisanale peut être envisagée pour autant que leurs devantures préservent les partitions actuelles du bâti.

Commentaires du Conseil administratif

Suite à la résolution du Conseil municipal du 27 septembre 2010, le projet de plan de site et son règlement ont été transmis au Département de l'urbanisme pour qu'il entame la procédure d'adoption conformément à l'article 40 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976.

L'enquête technique qui a précédé la mise à l'enquête publique a conduit à certaines modifications par rapport aux documents qui vous ont été soumis en 2010, notamment en ce qui concerne les affectations qui ne peuvent être imposées par le plan de site ou le maintien de certains arbres.

Deux demandes de compléments ont, quant à elles, été écartées par le Département de l'urbanisme après consultation du Service d'urbanisme de la Ville, à savoir:

- celle de la Commission d'urbanisme qui demandait d'intégrer la possibilité de réaliser des constructions de faible gabarit en lieu et place des garages existants qui est contradictoire avec l'objectif de préserver cet ensemble bâti;
- celle de la Direction générale de l'énergie qui demandait d'établir un concept énergétique territorial alors que les plans de site ne sont pas soumis à cette obligation légale.

L'enquête publique, qui a eu lieu du 19 octobre au 18 novembre 2012, a suscité trois lettres d'observations. Elles ne remettent pas en question le principe du plan de site mais certains aspects ponctuels (constructions souterraines ou qualité des arbres, voire la modification du périmètre). Ces courriers n'entraîneront aucune modification du plan de site.

S'agissant d'un plan d'affectation d'initiative communale, il incombe à la Ville, en l'occurrence au Service d'urbanisme, de répondre aux observations.

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 39, alinéas 2 et 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976;

vu la demande du Département d'urbanisme;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan de site N° 29872 Rue des Garages, situé entre les rues Dejean, de Lausanne, du Valais et l'avenue Blanc, sur la commune de Genève/Petit-Saconnex.

Annexe: – projet de plan de site



avocats au barreau de Genève

Maurice Harari
LL.M. New York Univ.
David Lachat
Pierre Martin-Achard
Matteo Pedrazzini
Jacques-André Schneider
Docteur en Droit
Julie Vaisy
Anne Troillet
LL.M. Toronto
Spécialiste FSA droit du travail
Laurent Baeriswyl
D.E.S. Etudes Européennes
Delphine Zarb
LL.M. London School of Economics
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
Véronique Meichtry
Lic. Sciences Politiques
Maximilien Lückner
Pascal Giorgis
Sophie Détienne
Delphine Jobin
Andrea Schaub
Alexia Raelzo

Raphaël Jakob
Soile Santamaria
Ingrid Cueva Molnar
Marine Valticos
Avocats-stagiaires

Concerne : Plan de site 29872-221 / Observations

Madame, Monsieur,

Je représente la CIA, Caisse de Prévoyance du Personnel Enseignant de l'Instruction Publique et des Fonctionnaires de l'Administration du Canton de Genève, qui élit domicile en l'Etude.

La CIA est propriétaire des immeubles suivants, visés dans le plan de site susmentionné :

- Rue de Lausanne 87 ;
- Rue Blanc, 8, 10 et 12 ;
- Rue Dentand 4; et
- Rue Dejean 3.

La CIA se réjouit naturellement que les immeubles dont elle est propriétaire soient distingués pour leurs qualités d'ensemble et leur composition architecturale.

rue du Rhône 100
CP 3403
1211 Genève 3

Elle me prie cependant de vous signaler qu'elle a entrepris et compte continuer d'entreprendre des agrandissements et créations d'appartements dans les combles

t +4122 819 15 15
f +4122 819 15 20
info@lha.ch
www.lha.ch

PATRIMOINE ET SITES					
R 20 NOV. 2012					
SNP	✓	▲	kcl		
			mbr		
ML	✓	▲			
YP			NS		
JT			ND		

DU - reçu le
16 NOV. 2012

RECOMMANDE
Département de l'urbanisme
Office de l'urbanisme
1, rue David-Dufour
Case postale 224
1211 GENEVE 8

Genève, le 15 novembre 2012
DZA/sv

DU - reçu le
19 NOV. 2012



Fondations Immobilières
de Droit Public

SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

PATRIMOINE ET SITES

R 19 NOV. 2012

SNP	/	L	kd		
			mbr		
Ml		var			
VI			NS		
			OR		
			ND		

Aigles

V/Réf. :
N/Réf. : NGVS/maf

DU - OPS
Rue David-Dufour 5
Case postale 22
1211 Genève 8

Genève, le 16 novembre 2012

Concerne : Fondation HBM Camille Martin
Genève/Petit-Saconnex - Rue Des Garages - Quartier De Sécheron
Projet de plan de site n° 29872-221 - Enquête publique n° 1796
Parcelle n° 138 - Immeuble sis Rue de Lausanne 75

Madame, Monsieur,

D'ordre et pour le compte de la Fondation HBM Camille Martin, nous accusons réception de votre courrier du 10 octobre 2012 concernant le dossier mentionné en titre et vous transmettons ci-dessous nos observations concernant la parcelle n° 138 propriété de la Fondation HBM Camille Martin.

1. Le bâtiment sis rue de Lausanne 75 (parcelle 138) est un immeuble pignon à 3 façades.
2. Sa caractéristique architecturale est marginale et indépendante des immeubles faisant partie de l'ensemble du plan de site proposé.
3. Cet immeuble ne doit pas être intégré dans la protection de l'ensemble du site puisque la rue des Garages délimite fortement les caractères architecturaux des immeubles rue de Lausanne et ceux de l'avenue Blanc (qui ont la caractéristique particulière d'être construits autour d'un square commun).
4. L'immeuble rue de Lausanne 75 n'a pas d'accès direct au square.

Pour ces raisons, la totalité de la parcelle 138 doit être exclue du plan de site.

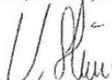
Si une exclusion de la parcelle n'est pas envisageable :

- une dérogation aux directives de la CMNS serait souhaitable ;
- ou
- une attribution de subventions pour les travaux qui seraient exigés par le service des Monuments et Sites.

En effet, cet immeuble HBM est soumis à la LUP, et les coûts des travaux de conservation de l'immeuble dépendant du futur plans de site, ne peuvent engendrer un surcoût du montant des loyers, tout comme il sera difficile d'assurer le financement de ces travaux en adéquation avec les directives financières de l'Office du Logement.

Nous espérons que vous prendrez bonne note de ce qui précède, et tout en restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos respectueuses salutations.


Norbert BAVIN
Responsable
service comptabilité


Valérie STEINMESSE
Responsable
service technique



Ming Halpérin Burger Inaudi

Avocats au Barreau de Genève

DU - reçu le
20 NOV. 2012

Ariel R. Bernheim
Fondateur (1930-1980)

Hans-Ulrich Ming
Ancien Bâtonnier

Michel A. Halpérin
Ancien Bâtonnier

Dominique C. Burger
Ancien Bâtonnier

Matteo Inaudi

David Bitton

François Bellanger
Professeur à l'Université de Genève
DEA en droit européen (Daugès)

Lionel Halpérin
LL.M. New York University
Admitted to the New York Bar
Ancien Premier Secrétaire

Nathalie Chalix
LL.M. Heidelberg
Trust & Estate Practitioner (TEP)

Pierre Fauconnet

Catherine Ming
Médecine FSA

Anouchka Halpérin

Paul Hanna

Valérie Défago Gaudin
Docteur en droit

Zena Goossens-Badrin
Dipl. I.E.I. Genève

Sélima Müller

PATRIMOINE ET SITES			
R 20 NOV. 2012			
SIMP	/	kd	
ML	/	mbr	
YP		NS	
		MS	

RECOMMANDE
Département de l'urbanisme
Office du patrimoine et des sites
5 rue David-Dufour
Case postale 22
1211 GENEVE 8

Genève, le 19 novembre 2012

Concerne : Enquête publique N°1796 - Projet de plan de site
N°29872-221 / Rue des Garages / Quartier de
Sécheron

Messieurs,

J'interviens comme conseil de la SOCIETE IMMOBILIERE BON AIR MON REPOS G, propriétaire de la parcelle N° 128 section Genève-Petit-Saconnex, d'AVADIS FONDATION D'INVESTISSEMENT propriétaire des parcelles N° 129 à 132, section Genève-Petit-Saconnex, de ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES, propriétaire des parcelles N°133 à 135, section Genève-Petit-Saconnex, et de GENEVOISE COMPAGNIE IMMOBILIERE SA, propriétaire de la parcelle N° 137, section Genève-Petit-Saconnex. Election de domicile est faite en l'Etude.

Les parcelles de mes mandants sont toutes incluses dans le périmètre du plan de site, dans le secteur compris entre la rue des Garages, la rue du Valais et l'avenue Blanc. Mes mandants sont également propriétaires de la parcelle N° 136, qui forme le centre de l'îlot, dans la mesure où cette parcelle est une dépendance des immeubles 128 à 137.

5, avenue Léon-Gaud
1206 Genève, Suisse
T +41 (0) 22 839 70 00
F +41 (0) 22 839 70 07
mail@avocats.ch
www.avocats.ch



En deuxième lieu, le plan mentionne sur la parcelle. N° 136 quelques arbres qui seraient intéressants et éventuellement à conserver. Cette qualification ne correspond pas à la réalité de ces arbres, qui n'ont aucun intérêt particulier ; cette mention devra être supprimée sur le plan.

En troisième lieu, l'article 5 du règlement du plan de site mentionne que le bâtiment N° B 160 abritant la chaufferie commune au bâtiment de mes mandants devrait être à terme démolie pour améliorer la fluidité des circulations piétonnes internes au square. Cette disposition doit être supprimée.

D'une part, le plan de site ne peut imposer la démolition d'un bâtiment construit depuis de très nombreuses années et abritant les installations techniques communes à l'ensemble des bâtiments B 150 à B 159 sis sur les parcelles N° 128 à 135 et 137 sans porter une grave atteinte aux droits des propriétaires concernés. Ce d'autant plus qu'il n'existe aucune solution alternative dans les immeubles pour déplacer les installations techniques. Partant, si le bâtiment B 160 devrait être supprimé, il n'y aurait pas de possibilité de chauffer et d'alimenter en eau chaude les logements et arcades situés dans les bâtiments B 150 à B 159.

D'autre part, contrairement à ce qu'indique l'article 5 du règlement, il n'y a pas de circulation piétonne dans cet espace. Non seulement il ne s'agit pas d'un square, mais en plus la cour est une cour privée intérieure non accessible au public. En l'absence de toute servitude de passage public, les personnes n'appartenant pas au cercles des habitants des bâtiments ou de leurs visiteurs n'ont pas le droit d'accéder au site et, par voie de conséquence, de le traverser.

En conséquence, cette disposition du règlement doit être biffée.

En quatrième lieu, l'article 3 ch. 2 du règlement doit être modifié afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments en sous-sol.

En effet, l'objectif du plan est de préserver la typologie architecturale du périmètre, mais non d'empêcher des réalisations souterraines, comme par exemple un parking. Ainsi, il serait concevable, sous la parcelle N° 136, d'étendre sous l'espace vert les constructions situées le long de la rue des Garages sans porter atteinte à l'aspect général de cet espace. De même, il devrait être possible, si nécessaire, d'étendre les sous-sols des immeubles sans que cela n'ait aucun impact esthétique.

En conséquence, il convient de préciser à l'article 3 ch. 2 que seule la construction de nouveaux bâtiments hors sol ou au-dessus des surfaces des espaces verts est prohibée.