

20 septembre 2016

**Proposition du Conseil administratif du 20 septembre 2016 à soumettre au Conseil municipal, en vue de l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29383, dit «Ilots 5a et 7 aux Grottes», feuille cadastrale N° 70, section Genève Cité.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29383, «Ilots 5a et 7 aux Grottes», régit un périmètre situé entre la place de Montbrillant, la rue des Grottes, la rue de la Faucille, le square Jacob-Spon et la rue Fendt. Il porte sur les parcelles N°s 505, 507, 588, 935, 1109, 1137, 1832, 1939, 2118, 2120, 2145, 2297, 2299, 2301, 2489, 2491 et 2559 de la feuille N° 70, section Cité, du cadastre de la Ville de Genève.

L'ensemble des parcelles du périmètre est affecté à la zone 2 ordinaire. Les dispositions du PLQ sont fondées par conséquent sur la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 1<sup>er</sup> mars 1929 (LExt).

La majeure partie des parcelles appartiennent à la Ville de Genève, à l'exception de la parcelle N° 2559 propriété des Chemins de fer fédéraux (CFF) et des parcelles N°s 2145 et 2297, détenues par deux propriétaires privés.

Il a été adopté le 28 novembre 2005 par le Conseil d'Etat.

### **Exposé des motifs**

#### *Contexte d'origine du plan*

Le PLQ N° 29383 est un plan d'affectation d'initiative municipale résultant d'un concours lancé en 1999, sur la base d'une convention signée entre la Ville et les propriétaires fonciers de l'époque.

Dans le courant de la décennie 1970, les quelques immeubles les plus proches du rail, situés à l'ouest de la place de Montbrillant furent démolis pour laisser place quelques années plus tard à la réalisation d'un viaduc supportant les quais du TGV. La place elle-même s'en est trouvée amputée de plus de la moitié de sa superficie. Compte tenu de fortes inconnues concernant le développement futur du quartier, les investissements sur les immeubles anciens subsistants étaient repoussés, aggravant progressivement leur état de vétusté.

C'est pourquoi, en 2005, le PLQ a été élaboré et adopté dans le but de répondre à deux enjeux majeurs, à savoir, d'une part, celui de préserver un patrimoine historique marquant fortement le caractère propre au quartier et d'autre part celui de constituer un front bâti au nord de la place de Montbrillant, face à la gare CFF de Cornavin. En outre, le PLQ prévoit des dispositions de remembrement foncier destinées à permettre à chacun des différents acteurs présents sur le site de réaliser ses droits à bâtir.

Depuis l'adoption du PLQ, les immeubles situés aux N<sup>os</sup> 5-7, place de Montbrillant ainsi que ceux situés le long de la rue de la Faucille et autour du square Jacob-Spon ont été rénovés. En revanche, aucune construction nouvelle n'a été entreprise.

Des requêtes ont été déposées pour l'ensemble des immeubles prévus entre 2007 et 2008. A partir de 2008 cependant, les CFF, qui entre-temps avaient décidé d'engager les études d'extension de la gare de Cornavin, ont bloqué la réalisation de la totalité des projets de constructions nouvelles, se fondant sur l'article 18 de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF).

A la fin du mois de juin 2009, une convention a été passée entre les CFF et la Ville de Genève, instituant un moratoire à la réalisation des constructions prévues au PLQ dans l'attente que soient connus les résultats des études d'extension de la gare de Cornavin. De fait, la signature de cette convention marquait, d'une part, le début de la collaboration entre la Ville, l'Etat de Genève et les CFF pour les différentes études relatives à l'extension de la gare mais parallèlement, elle actait la remise en question possible du PLQ en fonction de l'issue de ces études.

### *Récentes évolutions du contexte*

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, les CFF, l'Office fédéral des transports (OFT), le Canton et la Ville de Genève ont unanimement retenu l'option d'une extension souterraine de la gare. Cette option, qui prévoit la construction de la nouvelle gare sous la place de Montbrillant, présente l'avantage d'avoir le moins d'impact possible sur les quartiers environnants. Il sera cependant nécessaire de repenser la configuration de la place en fonction des nouveaux usages générés par la gare, du fait notamment du doublement, par rapport à 2015, du nombre total de passagers. Une nouvelle entrée nord de la gare devra donc être imaginée. Il en découle logiquement que le PLQ adopté en 2005 sur la base d'un projet encore plus ancien n'est plus en phase avec les enjeux liés au développement de la gare et on peut considérer qu'il s'agit plutôt d'une opportunité que les constructions prévues ne soient pas encore sorties de terre. Le PLQ devenu partiellement obsolète devra être révisé sur la base d'une nouvelle organisation du bâti à planifier en vue d'une réalisation simultanée à la mise en service de la nouvelle gare, à l'horizon 2025.

Cependant, les années passant, les divers immeubles situés aux numéros 6 à 10 de la rue des Grottes, qui appartiennent tous à la Ville de Genève, se trouvent dans un état de vétusté de plus en plus préoccupant. Le Conseil administratif désireux de maintenir la valeur du patrimoine financier de la Ville et de poursuivre sa politique de création de logements estime nécessaire de remettre en état ces bâtiments. Cette action permettrait, en outre, la mise à disposition de locaux associatifs dans la maison située à l'angle de la place des Grottes située sur la parcelle N° 2489, conformément aux engagements pris dans le cadre de la démarche participative du Contrat de quartier des Grottes.

Un concours d'architecture, jugé en novembre 2009, a permis, en outre, de montrer la faisabilité de la construction d'un immeuble d'environ 12 logements, qui pourrait prendre la place d'anciens ateliers sans valeur patrimoniale, situés sur les parcelles voisines N°s 2491 et 2563.

Les dispositions du PLQ en force prévoient uniquement le maintien ou le remplacement à l'identique de ces deux petits édifices. Il ne prévoit en revanche pas de nouveaux volumes à bâtir, raison pour laquelle le projet de logements résultant du concours n'est pas conforme au PLQ.

### *Stratégie pour l'avenir*

Fondé sur une étude datant de plus de quinze ans, le PLQ en force n'est plus en phase avec les enjeux urbains d'un pôle de gare dont la configuration et la fréquentation vont fortement évoluer ni avec les besoins de logements d'un quartier central proche de la gare.

La question d'une remise en question des règles de construction du PLQ ne saurait toutefois être envisagée avant que l'on ne soit fixé sur un nouveau projet de réaménagement du front bordant la place de Montbrillant, tenant compte de la nouvelle configuration de la façade nord de la gare de Cornavin.

En effet, le PLQ détermine les droits et les obligations réciproques des différents propriétaires inclus dans son périmètre: la Ville de Genève, les CFF et un propriétaire privé. En outre, le PLQ en force est le seul instrument qui, en fixant des droits à bâtir équitablement répartis entre toutes les parcelles, permet de déterminer les valeurs des terrains. Enfin, la convention signée avec les CFF en juin 2009 prévoit des montants d'indemnisation (en cas d'expropriation ou de non-réalisation des droits à bâtir) fondés sur les potentiels fixés par le PLQ.

Quant à la question de la préservation et de la valorisation du patrimoine architectural, qui constituait l'un de ses objectifs majeurs, le PLQ a relativement bien rempli son rôle. En effet, la majeure partie des bâtiments dont la préservation est prévue par le PLQ a été désormais rénovée à l'exception des immeubles mentionnés plus haut. Toutefois son utilité pour protéger ce patrimoine est

limitée puisqu'il se superpose à la loi dite «Blondel» sur les ensembles bâtis du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle – articles 89 et suivants de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI) – qui garantit leur pérennité. Par ailleurs la Ville en détient la presque totalité.

L'abrogation pure et simple du PLQ permettrait, certes, l'application simple des règles de la LCI. Elle ne serait toutefois pas à la hauteur des enjeux que constitue la nécessité de créer un front bâti destiné à délimiter et à valoriser la place de Montbrillant comme «deuxième» place au nord de la gare, en complémentarité de la place de Cornavin. De nombreuses questions nécessitent en effet d'être traitées conjointement en termes d'alignements, de gabarits, d'affectations, d'usages, de mobilité, de gestion du bruit, de risques technologiques, de foncier, de réaffectation du domaine public, etc. Le PLQ ne pourrait donc être abrogé sans qu'un autre plan localisé de quartier le remplace ou que, pour le moins, ces questions soient réglées par un instrument d'aménagement de type «plan directeur de quartier».

Il s'avère par conséquent nécessaire de promouvoir une stratégie à plus long terme et par étapes, définissant les actions à conduire pour les dix prochaines années:

- en 2016-17 aura lieu un mandat d'études parallèles destiné à choisir un projet urbain incluant la redéfinition des espaces publics (les vides) et des espaces bâtis (les pleins) entourant la gare de Cornavin dans ses extensions futures. Ce mandat d'étude fait l'objet de la demande de crédit PR-1126, votée par le Conseil municipal le 25 mai 2016;
- sur la base du choix d'un projet, un plan directeur de quartier (PDQ) sera établi, à l'instar de ce qui a été fait à la gare des Eaux-Vives. Ce PDQ permettra de régler les grands enjeux liés au développement de la gare à l'échelle des quartiers avoisinants et de négocier les conditions de la mise en œuvre des différentes mesures entre les CFF, le Canton et la Ville;
- s'agissant de la rénovation/extension des bâtiments de la rue des Grottes N<sup>os</sup> 8 à 10, elle n'a aucun impact sur le projet de la gare. Les CFF ont en effet confirmé, par un courrier du 3 novembre 2014, que ces immeubles sont situés hors du périmètre d'emprise du chantier d'extension de la gare de Cornavin. Leur transformation pourrait donc être engagée dès à présent. Cela mettrait un terme à la dégradation progressive de ces biens patrimoniaux et serait un signe fort, pour les habitants du quartier des Grottes, de la poursuite des projets annoncés.

Dès lors, il est proposé d'abroger partiellement le PLQ N° 29383 sur un périmètre limité aux parcelles qui ne constituent plus un enjeu ni du point de vue patrimonial ni du point de vue du développement urbain au nord de la gare.

En effet, ce PLQ a la particularité d'attribuer des droits à bâtir à des parcelles futures, constituées de fragments divers issus du découpage parcellaire actuel. Ainsi, les droits à bâtir reviennent uniquement aux parcelles futures N<sup>os</sup> 7771 (bâtiment C), 7772 (bâtiment B) et 7773 (bâtiment A) à l'exception de toutes les autres (7774, 7775, 7776). Il est donc proposé de déterminer un nouveau périmètre de validité du plan limité aux seules parcelles auxquelles reviennent des droits à bâtir et, subséquentement, de retrancher celles qui n'en ont pas. De cette manière la partie du PLQ qui régit les constructions nouvelles sur laquelle l'ensemble des dispositions, notamment les implantations, les gabarits, les droits à bâtir, les mesures foncières, prévues par le plan, reste en force et l'intégralité des droits à bâtir fixés par le plan est préservée afin que cette modification n'occasionne aucun préjudice pour les différents propriétaires. Pour des raisons de cohérence de périmètre, la future parcelle N<sup>o</sup> 7776, constituée à l'origine pour laisser un passage libre entre les constructions, est toutefois maintenue dans le périmètre de validité du plan bien qu'elle n'ait pas de droits à bâtir.

Il est donc proposé de retrancher du périmètre de validité du PLQ les parcelles N<sup>os</sup> 505, 507, 935, 1109, 1832, 2297, 2299, 2301, 2489, 2491, 2563, 2560, 2670, 2715, 6603, 7045 (partiellement) ainsi qu'une portion du DP N<sup>o</sup> 7527 (voir le plan joint en annexe).

### *Concertation*

Les principaux acteurs concernés par le projet d'abrogation partielle du PLQ N<sup>o</sup> 29383, à savoir les Chemins de fer fédéraux (CFF), un propriétaire privé ainsi que les habitants du quartier des Grottes, ont été entendus et ont pu faire part de leurs remarques.

Sur le principe, les propriétaires ont déclaré ne pas être opposés au projet qui ne leur cause aucun préjudice et n'a pas d'effet sur le projet de construction des nouveaux quais souterrains de la gare, ni sur celui de réaménagement de la place de Montbrillant.

Le propriétaire de l'immeuble situé aux N<sup>os</sup> 15-17, place de Montbrillant a fait part de son souhait de pouvoir surélever son immeuble, ce qui avec les dispositions du PLQ actuellement en vigueur reste possible, sous réserve de l'octroi d'une dérogation. Le principe de la surélévation de cet immeuble inscrit dans la liste des ensembles bâtis du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle dépend toutefois essentiellement du préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites qui est compétente en la matière. Par ailleurs, ce dernier conserve l'intégralité des droits à bâtir que lui octroie le PLQ et ne subit, par conséquent, aucun préjudice.

Le «Collectif 500» en tant qu'association représentative des habitants du quartier a fait part de son intérêt pour l'abrogation partielle du PLQ qui permettra de mettre à la disposition de la population un équipement social de quartier.

Afin d'être pleinement associés aux réflexions sur les développements futurs de leur quartier et d'en mesurer les enjeux, des représentants des propriétaires et des habitants seront invités à participer au jury du mandat d'études parallèles.

Il est prévu en outre d'organiser une séance publique préalablement au moment du lancement de la procédure d'approbation du projet.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de résolution ci-après:

### *PROJET DE RÉOLUTION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 1, alinéa 3, de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 1<sup>er</sup> mars 1929 (LExt);

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Approuve, dans son principe, l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29383 «Ilots 5a et 7 aux Grottes», feuille N° 70, section Cité du cadastre de la Ville de Genève et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager la procédure.

*Annexe:* projet de périmètre d'abrogation partielle du plan localisé de quartier



**VILLE DE GENEVE**  
 DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMENAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA NOBIE  
 Service d'urbanisme

**Section Cité**  
 Feuille cadastrale N°: 70  
 505, 507, 508, 505, 1109, 1137,  
 1835, 1909, 2119, 2129, 2142,  
 2297, 2299, 2291, 2293, 231, 2329

**Plan localisé de quartier**  
 îlots 5a et 7 aux Grottes

Situé entre la place Montbliani, la rue des Grottes,  
 le rue de la Faucille, le square Jacob-Spon et la rue  
 Fenil.

Adopté par le Conseil d'Etat le 24 octobre 2005

Echelle: 1:500  
 Modifications:  
 - 2005 (2005/01/01)  
 - 2006 (2006/01/01)  
 - 2007 (2007/01/01)  
 - 2008 (2008/01/01)  
 - 2009 (2009/01/01)  
 - 2010 (2010/01/01)  
 - 2011 (2011/01/01)  
 - 2012 (2012/01/01)  
 - 2013 (2013/01/01)  
 - 2014 (2014/01/01)  
 - 2015 (2015/01/01)  
 - 2016 (2016/01/01)

0 10 20 30 40 50 m  
 Valeur Terrain:

03-03	GE-CITE
52	
74	
<b>29383</b>	

507 VGE part 2016

