

**Proposition du Conseil administratif du 9 mars 2005, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et sur initiative municipale, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29383, situé entre la place de Montbrillant, la rue des Grottes, la rue de la Faucille et la rue Fendt, section Cité, feuille 70 du cadastre communal, portant sur la construction d'un hôtel, de bâtiments de logement, d'un parking et la création de nouveaux espaces publics de détente et de verdure, et en vue de l'ouverture d'un crédit de 130 000 francs destiné à l'étude d'aménagement d'un square public.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **1. Aspects généraux et procédure**

Le 11 mars 2003, votre Conseil approuvait la proposition N° 199 du Conseil administratif, appuyée par l'exposé des motifs rappelé en annexe. Les contenus du projet sont restés similaires sur les principes.

La proposition N° 199 ayant été approuvée, le projet de plan localisé de quartier qui vous est présenté ici a pu être formalisé selon les conventions en vigueur et a fait l'objet d'une mise au point technique en lien avec les services municipaux et cantonaux concernés.

Une modification de l'assiette du parking a par ailleurs été opérée, de manière à laisser une marge de manoeuvre de quelques places supplémentaires en sous-sol des bâtiments A et B, à la suite des observations produites par l'Office des transports et de la circulation (OTC) dans le cadre des consultations techniques menées par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) au début de l'année 2004. Cette solution permet d'envisager la création éventuelle de places habitants supplémentaires, voire, le cas échéant, d'une infrastructure de stationnement pour vélos, selon les potentialités issues de la configuration des projets de construction définitifs. Cette modification n'altère en rien les possibilités d'aménagement de surface du projet initial.

## **2. Eléments d'analyse selon les critères du développement durable**

### *2.1 Aspects environnementaux*

Le projet s'inscrit dans le tissu existant, en reprenant l'intégralité des grands éléments de structure qui ont formé le site dans la durée, avec une récupération et une remise en valeur des bâtiments. Compte tenu de la proximité du site de la gare, l'accent a été porté sur la qualité des espaces extérieurs.

Au niveau local, les espaces libres organisés par le plan forment un réseau cohérent et riche, étendu à l'ensemble des îlots voisins. Le fait de ménager une large part de terrain perméable permet d'envisager un impact positif sur l'environnement, avec notamment une implantation d'arbres de haute tige et une absorption naturelle des eaux de pluie.

Le calibrage de l'infrastructure de stationnement a fait l'objet d'une pesée d'intérêts, prenant en compte en priorité la proximité de l'infrastructure de transports collectifs et l'impact environnemental local du projet. Un accès par la place de Montbrillant a été retenu sur ce dernier critère, puisqu'il permet de réduire l'emprise des accès au minimum nécessaire et de préserver l'aspect résidentiel des rues du quartier. Ce choix implique un dimensionnement contenu du stationnement sur le site, de manière à ne pas compromettre la priorité qui doit être accordée aux transports collectifs sur la place de Montbrillant. L'apparition des nouvelles lignes de tram se conjugue avec la construction de nouveaux parkings d'échange en périphérie, de manière à favoriser un report modal de l'automobile vers les transports publics. La suppression des places existantes est à considérer dans le sens de ce processus.

## *2.2 Aspects sociaux*

Dans le montage du projet, une part importante a été réservée à l'écoute des habitants, qui ont notamment fait part de leur attachement et de leur sentiment d'appartenance au quartier. L'attention portée aux aspects environnementaux et à la mise en cohérence avec le reste du quartier et la préservation d'éléments symboliques comme le bâtiment abritant l'entreprise Girard aux Grottes laissent augurer une appropriation de qualité des nouveaux espaces créés dans le quartier, gage de durabilité.

Une attention particulière devra toutefois continuer à être portée à la présence d'une population particulièrement défavorisée, matérialisée entre autres par la présence du bus Cartouche sur le site. Il s'agit, d'un côté, de veiller à maintenir une présence des structures d'aide sociale dans le périmètre proche de la gare et, sous un autre angle, de mettre en place des processus de gestion rigoureux pour l'accès aux espaces et aux cheminements, de manière à éviter le sentiment d'insécurité que peut susciter la confrontation de familles avec les problèmes de toxicomanie dure qui se sont développés autour de la gare.

## *2.3 Aspects économiques*

Les opérateurs privés, associés dès le début du montage de l'opération, ont su prendre en compte les contraintes que les particularités du site imposent. Réciproquement, le programme hôtelier de moyenne catégorie qui constitue la plus

grande part des intérêts privés à cette opération correspond à un intérêt général pour une ville comme Genève.

L'échange foncier qui a été conçu entre partenaires privés et publics de l'opération résout de manière pragmatique les questions d'aménagement restées en suspens depuis plusieurs dizaines d'années.

Pour la Ville de Genève, les acquisitions foncières réalisées dans un passé lointain en vue d'une démolition du quartier peuvent ainsi être pleinement valorisées dans le sens d'objectifs liés à une définition contemporaine de la ville.

#### *2.4 Conclusion*

L'opération cautionne ainsi le processus entamé depuis les années 1970 dans ce quartier, où l'on est progressivement passé d'une logique de table rase à un processus de qualification urbaine, respectueux du cadre existant, de l'environnement et de la volonté de la population.

### **3. Etude de l'aménagement d'un square public**

#### *3.1 Démarche*

Le plan localisé de quartier projeté laisse une part importante aux prolongements de l'habitat et aux cheminements. Ainsi, un square public pourra être aménagé, relié à la place de Montbrillant, au nouvel ensemble immobilier et au reste du quartier des Grottes.

Cette aire se trouve en pleine terre, donc aménageable en square arboré, connectée aux parcelles proches de la rue des Grottes et de la rue de la Faucille.

Cet ensemble fera l'objet d'un mandat d'études parallèles avec les Hautes Ecoles spécialisées en architecture et architecture paysagère, auquel les associations locales et les constructeurs riverains seront associés. Le projet devra s'intégrer dans le nouveau parcellaire et son traitement paysager. Il devra surtout s'inclure dans le réseau de cheminements et d'aménagements de proximité déjà établi dans le quartier, au square Berger, à la rue Fendt, à l'avenue des Grottes et à la rue des Grottes. Ces réalisations ont voulu offrir des espaces modestes, de «jardins de curés» ou de «jardins potagers», aptes à accueillir tout un chacun, jeunes et adultes, dans son parcours, avec quelques bancs, jeux et végétaux agréables.

#### *3.2 Estimation des études*

Préparation du mandat d'études parallèles, organisation du groupe d'experts, établissement de documents	Fr. 50 000
---	---------------

Honoraires d'études:	
– architecte, architecte-paysagiste	50 000
– géomètre	10 000
Information publique	10 000
Frais d'impression, d'héliographie	<u>10 000</u>
Total	130 000

#### 4. Calendrier

La principale évolution par rapport au projet faisant l'objet de la proposition N° 199 concerne le calendrier de l'opération (voir point 4.1, Planning prévisionnel, de l'exposé des motifs relatif à la proposition N° 199).

Pour mémoire, l'exposé des motifs rappelé en annexe accompagnait la proposition N° 199 du Conseil administratif au Conseil municipal déposée le 20 mars 2002, renvoyée en commission le 14 mai 2002 et approuvée par le Conseil municipal une année plus tard.

Par ailleurs, le projet a fait l'objet de deux études complémentaires depuis cette date.

Dans la phase de conception du plan localisé de quartier définitif, une étude a été réalisée dans la première partie de l'année 2003 par un bureau de géomètres, afin de vérifier les principes d'implantation sur une base cadastrale réactualisée.

Dans le cadre des consultations techniques menées par le DAEL entre l'automne 2003 et le printemps 2004, l'OTC a demandé de revoir le dimensionnement du parking souterrain en vue de satisfaire les besoins des habitants du quartier. La réponse à cette demande, dont le contenu est mentionné au chapitre 1, a demandé un travail d'étude interne appuyé par un mandat à un bureau d'architectes et d'ingénieurs.

Vu les considérations ci-dessus, le délai annoncé, visant une approbation finale du plan pour le printemps 2003, s'est donc révélé excessivement optimiste.

#### 5. Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit d'étude est le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public.

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

*PROJET D'ARRÊTÉ I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 11, chiffre 2, de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;

sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement en espaces d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende du plan;

vu les conséquences foncières figurant dans l'exposé des motifs,

*arrête:*

*Article premier.* – Un préavis favorable est donné au projet de plan localisé de quartier N° 29383, situé entre la place de Montbrillant, la rue des Grottes, la rue de la Faucille et la rue Fendt, section Cité, feuille 70 du cadastre communal, portant sur la construction d'un hôtel, de bâtiments de logement, d'un parking et la création de nouveaux espaces publics de détente et de verdure.

*Art. 2.* – Le remaniement parcellaire selon le projet de tableau de mutation N° 57/2001, joint en annexe à la présente proposition, ainsi que le versement d'une soulte, par les propriétaires privés à la Ville de Genève, de 2 600 000 francs et le rachat par la Ville de Genève de la parcelle N° 2560 pour le prix de 600 000 francs sont approuvés.

*Art. 3.* – La constitution d'un droit de superficie distinct et permanent, sur une partie de la parcelle N° 7773, en vue de la construction d'un immeuble d'habitation est approuvée.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de ce projet, et à procéder au changement de l'assiette des voies publiques mentionnées dans le plan.

*Art. 5.* – L'opération ayant un but d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

*PROJET D'ARRÊTÉ II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 130 000 francs destiné à l'étude de l'aménagement d'un square public.

*Art. 2.* – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 130 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 2 annuités.

*Annexes:*

- exposé des motifs relatif à la proposition N° 199, approuvée le 11 mars 2003
- tableau de mutation N° 57/2001
- projet de plan localisé de quartier N° 29383

« Proposition du Conseil administratif, sur initiative municipale, en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier, établi sur la base d'un schéma de principe relatif à l'aménagement des îlots 5A et 7, dans le quartier des Grottes, feuille N° 70, section Cité du cadastre communal, et d'approuver les principes d'un remaniement foncier nécessaire à la réalisation de ce plan. »

## 1. INTRODUCTION

### 1.1. Objet de la résolution municipale

Les documents qui vous sont présentés s'articulent en deux volets :

- > d'une part, un schéma pour la réalisation d'un plan localisé de quartier, fixant les principes d'aménagement applicables au site considéré
- > d'autre part, le cadre d'un remaniement foncier visant à mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation du plan.

Cette démarche se fonde sur la prescription légale en matière de plans d'affectation établis sur initiative municipale, qui prévoit notamment un passage en deux temps devant le Conseil municipal. Il s'agit ici d'entériner un accord politique, à la fois sur les principes d'aménagement et sur les aspects fonciers de l'opération, de manière à cautionner le fondement des démarches engagées. Dans un deuxième temps, le projet définitif de plan localisé de quartier finalisant la démarche d'aménagement vous sera à nouveau soumis avec la formalisation définitive des accords fonciers, suite à l'enquête publique ouverte par le Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Ce procédé permet un gain de temps notoire, puisque la synchronisation des démarches privées d'autorisation de construire et de financement, fondées sur une base relativement solide, peuvent se dérouler simultanément au processus de droit public d'élaboration du plan localisé de quartier définitif.

### 1.2. Rappel du contexte

Les îlots 5 A et 7 du quartier des Grottes, ainsi dénommés selon la nomenclature mise en place par la Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (ci-après FAG), constituent l'une des dernières problématiques d'aménagement restées irrésolues dans le processus entrepris depuis environ 20 ans pour le réaménagement du quartier.

Entre la fin des années septante et le début des années quatre-vingt, la construction des quais du TGV marque déjà profondément la topographie du site, en abaissant sensiblement le niveau de la place Montbrillant, et en accentuant la rupture de niveau entre la gare Cornavin et le quartier des Grottes. Dès lors, les principes de tracé de la rue des Amis et de la rue Cité de la Corderie deviennent sans objet.

Sans réelle planification, le site, libéré par la démolition progressive de plusieurs des bâtiments constituant sa substance, se recompose dans une agrégation de parkings, implantés au gré des nivellements et des découpages fonciers préexistants.

L'incroyable directrice mise au point en 1984 par la FAG prévoit une transformation relativement radicale, avec l'implantation d'une gare routière et d'une halle de marché. Ces options sont toutefois définitivement écartées en 1994, aucune configuration convaincante n'ayant pu être retenue pour l'implantation de ces équipements sur ce lieu particulier.

## 2. MISE AU POINT ET CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT

### 2.1. Processus d'élaboration du projet, en accord avec la population du quartier

En 1997, la Ville de Genève, contactée par des opérateurs privés pour la construction d'un hôtel, met en place un concours d'aménagement, dont le jury comprend notamment des représentants des associations du quartier, ainsi que des représentants des propriétaires du périmètre. Le 18 mars 1998, le jury attribue le premier prix au projet « Repères », du bureau d'architectes Boschetti.

A partir de ce projet, et avec la contribution active des architectes lauréats, la Ville de Genève élabore les bases d'un nouveau plan, intégrant une grande part du tissu existant, à l'exception des bâtiments situés aux N° 6, 6 bis et 8 de la rue des Grottes, dont le jury du concours et les différents experts et services compétents avaient admis la possible démolition. Selon les recommandations du jury, le projet est simplifié dans les dispositifs d'accès aux parkings souterrains, et comprend des espaces libres plus généreux et mieux définis.

En 1999, une première présentation de ce projet aux habitants du quartier fait apparaître, malgré un accueil favorable de ses grands principes, un courant d'opinion significatif clairement opposé à la démolition des immeubles mentionnés plus haut.

Sur cette base, et considérant l'importance symbolique que les habitants des Grottes accordent à ces bâtiments, le Conseiller administratif en charge du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie demande à ses services de reprendre le plan, en prenant en compte le maintien de tous les bâtiments caractéristiques du site.

La nouvelle image qui résulte de ces études permet, grâce à l'ancrage du concept initial dans la structure du site, de retrouver un principe d'aménagement cohérent, sans qu'aucune démolition significative ne soit nécessaire. Par rapport au projet d'origine, la qualité d'aménagement des espaces extérieurs évolue de manière spectaculaire, avec la création d'un square urbain dont l'adéquation au site et les dimensions apportent un contrepoint qualitatif à une perte quantitative d'environ 15 logements. Cette nouvelle configuration est accueillie très favorablement par les représentants des associations d'habitants du quartier.

Entre-temps, des études de faisabilité techniques et économiques pour l'exploitation et la réhabilitation des bâtiments maintenus sont entreprises par la Ville de Genève. Sur cette base, les accords fonciers nécessaires à la réalisation du projet peuvent être précisés en toute connaissance de cause, jusqu'au protocole d'accord foncier mentionné en deuxième partie de cet exposé des motifs.

Le 7 mars 2002, la version finale du projet est présentée aux habitants du quartier, convoqués en assemblée publique, et reçoit un accueil globalement favorable.

### 2.2. Suivi administratif

Selon la procédure évoquée en Introduction, le plan qui vous est présenté revêt une forme schématique mettant en évidence les grands principes d'aménagement retenus. Ce schéma est directement extrait des études architecturales poussées, développées depuis le concours d'aménagement. Cette démarche itérative permet de garantir la faisabilité et la pérennité des principes avancés, en laissant ouvertes des possibilités d'adaptation particulières pour chaque opération.

Annexe : rappel de l'exposé des motifs relatif à la PR 198, approuvée le 11 mars 03

Le plan a par ailleurs été établi en liaison avec le département cantonal de l'aménagement, de l'équipement, et du logement. Il a été approuvé par les Commissions cantonales d'urbanisme et d'architecture.

### 2.3. Constructions nouvelles

**Bâtiments A et B :** ces deux bâtiments d'environ 15 logements chacun s'implantent selon un même modèle. Le gabarit de trois niveaux sur rez-de-chaussée dégagé, selon la pente naturelle du terrain, un rez inférieur supplémentaire sur le pignon côté gare, pouvant être affecté à des locaux collectifs, voire à des activités artisanales ou commerciales à définir selon le projet définitif. Le bâtiment A doit faire l'objet d'un droit de superficie pour être réalisé par la CODHA sur les terrains de la Ville de Genève. Le bâtiment B correspond au potentiel constructible de l'un des propriétaires privés du périmètre.

**Bâtiment C :** hôtel de catégorie moyenne (trois étoiles) d'une capacité de 100 chambres. L'implantation de ce bâtiment rattrape la cassure topographique entre le niveau de la rue Cité-de-la-Corderie et la place Montbrillant. Le gabarit qui en résulte est de cinq niveaux sur rez-de-chaussée côté gare, et plus modestement de quatre niveaux sur rez-de-chaussée à l'intérieur de l'îlot. L'affectation de ce bâtiment, et l'organisation de sa distribution, vérifiée sur la base d'études détaillées, permet de s'appuyer sur plus de trente mètres aux pignons aveugles du bâtiment situé au N° 6 de la rue des Grottes. Le bâtiment se subdivise en deux parties articulées par une césure, reprenant les deux alignements construits formant le front de la place Montbrillant. Un retrait sur deux niveaux du rez-de-chaussée garantit un espace de trottoir largement dimensionné, qui permet par ailleurs d'envisager une dépose occasionnelle d'autocars sans empiéter sur le domaine public.

**Bâtiment d :** Il s'agit d'une construction de peu d'importance, dont l'implantation et la configuration définitive pourront être intégrées au concept d'aménagement paysager défini au point 4.3. Ce bâtiment, intégré au plan en réponse à une demande spécifique des habitants, pourra accueillir des services communs dans le cadre d'une rénovation du bâtiment situé au du N° 10, Cité-de-la-Corderie, voire des locaux de dépôt destinés à l'atelier de rénovation de cycles Péclet 13.

**Sous-sols et stationnement :** les accès aux stationnements en sous-sol sont regroupés sur une entrée unique, située sur la place Montbrillant. Cette configuration permet d'exploiter la topographie particulière du site et évite le débouché d'une rampe inclinée sur le domaine public. Pour permettre un tel dispositif sans compromettre le statut futur de la place Montbrillant, le nombre de places prévues a été soigneusement calibré. Les places, une cinquantaine au total, sont ainsi réparties à raison d'un minimum de 26 places pour le logement, et ce 25 places maximum pour les activités liées à l'hôtel. L'accès au sous-sol de l'hôtel permet par ailleurs de gérer les livraisons courantes dans le cadre de cette infrastructure.

### 2.4. Bâtiments maintenus

Le plan dégage trois catégories dans les bâtiments maintenus.

**Bâtiments maintenus dans leur gabarit et leur affectation :** cette disposition concerne les principaux éléments du tissu préexistant et qui sont soit en cours de rénovation, soit restant encore à rénover.

Il faut mentionner que le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de l'îlot permet de résoudre des difficultés d'aménagement spécifiques aux bâtiments formant le front de la rue de la Faucille, dont les façades arrières restaient en grande partie aveugles malgré une exposition sud-est et une position dominante sur le cœur d'îlot. Les projets de rénovation en cours montés par la Ville de Genève intègrent d'ores et déjà cette possibilité, en prévoyant de nouvelles ouvertures, et la possibilité de création de jardins privés pour leurs habitants. La possibilité de créer des jours s'étend également au bâtiment situé au N° 4 de la rue de la Faucille, qui reste en mains privées.

Les bâtiments à réhabiliter : il s'agit des bâtiments situés aux numéros 6 et 6 bis, rue des Grottes, jusqu'ici en mains de deux propriétaires distincts. Au terme du remaniement foncier défini ci-dessous, l'ensemble de ces constructions reviendra à la Ville de Genève, qui pourra les gérer comme une unité. La configuration très particulière de ces bâtiments, articulés autour d'une courrette, est susceptible de requérir des modifications structurelles visant à optimiser leur habitabilité. Leur maintien peut être assuré par le biais d'une gestion spécifique adéquate pouvant associer des partenaires coopératifs.

Bâtiments existants : cette dernière catégorie regroupe les deux constructions complétant l'îlot original compris entre la rue des Grottes et la rue des Amis. Sans valeur architecturale ou historique particulière, ces bâtiments ont pour principal intérêt de compléter le tissu de cet îlot. Leur maintien peut être envisagé à court ou moyen terme, et pourrait participer à une dynamique de gestion telle que définie pour les bâtiments à réhabiliter.

#### 2.5. Principes pour l'aménagement des espaces libres

La création d'un square public, mentionnée plus haut, s'inscrit dans une conception d'ensemble déjà amorcée dans cette partie des Grottes, avec le square Jacob-Spon voisin. Il s'agit avant tout de développer un réseau de cheminements intégrant des parties publiques et privées, avec une présence de verdure conséquente. La conception de ces espaces reste pour l'instant à préciser dans le cadre d'une étude détaillée, qui pourra être mise en œuvre parallèlement à la réalisation des premiers éléments construits du futur plan localisé du quartier. La Ville de Genève envisage ainsi la mise en place d'un concours d'aménagement paysager, intégrant notamment :

- > l'aménagement d'un square public ;
- > la plantation d'une nouvelle arborisation en pleine terre, utilisant la potentialité ouverte par l'emprise réduite des sous-sols ;
- > la constitution de jardins privés à l'attention des habitants des immeubles existants et prévus ; la constitution d'un réseau de cheminements piétons ;
- > la construction du bâtiment d, destiné à remplacer l'annexe à démolir du N° 10, Cité de-la-Corderie ;
- > le maintien éventuel de l'écurie implanté à l'arrière du bâtiment situé au N° 8, rue de la Faucille.

Une demande de crédit d'étude de 286 200 francs a été présentée à cet effet au sein de la proposition PR-175 en vue de l'ouverture d'un crédit de 8 112 800 francs destiné à couvrir les frais de pré-études et d'études à engager pour les projets inscrits au 20e Programme financier quadriennal (PFQ) 2002 - 2006.

Il est par ailleurs prévu de créer deux passages publics à travers le front constitué par l'hôtel sur la place Montbrillant.

D'une part entre la nouvelle construction et le bâtiment préexistant situé au N° 17, place Montbrillant, par un passage ouvert dont l'assiette foncière reviendra à la Ville de Genève. D'autre part, par un passage en escalier sur deux niveaux, correspondant à la césure établie entre les deux corps de bâtiment de l'hôtel, et reprenant l'ancien tracé de la rue des Amis.

La configuration des accès aux parkings souterrains permet de limiter au strict minimum le trafic de transit à l'intérieur de l'îlot. Le nouveau tracé de la rue Cité-de-la-Corderie se raccorde à la rue Fendt et complète ainsi la maille viaire du quartier, selon un régime de rue résidentielle. L'accès et le stationnement des véhicules des commerçants et artisans installés de longue date dans le quartier sera notamment à examiner dans le cadre de la mise au point de ces aménagements.

### 3. ASPECTS FONCIERS

#### 3.1. Remaniement foncier

La réalisation des projets de construction envisagés nécessite des remembrements fonciers et la désaffectation partielle du domaine public de la Ville de Genève. A cet effet, un tableau de mutation provisoire N° 57/2001 a été élaboré en date du 30 janvier 2002, aux termes duquel :

- la future parcelle **7771**, d'environ 1450 m<sup>2</sup>, est réservée à l'hôtel (bâtiment C) à édifier par les propriétaires privés,
- la future parcelle **7772**, d'environ 1540 m<sup>2</sup>, est réservée au futur immeuble B à édifier par les propriétaires privés et sur laquelle repose le bâtiment 17 place de Montbrillant,
- la future parcelle **7773**, d'environ 1570 m<sup>2</sup>, est réservée au futur immeuble A sur le terrain qui appartiendra à la Ville de Genève,
- la future parcelle **7774**, d'environ 1830 m<sup>2</sup>, sur laquelle repose l'immeuble 10 rue de la Faucille, restera propriété de la Ville de Genève,
- la future parcelle **7775**, d'environ 985 m<sup>2</sup>, sur laquelle repose l'immeuble 10 Cité-de-la-Corderie, restera propriété de la Ville de Genève,
- la future parcelle **7776**, d'environ 65 m<sup>2</sup>, deviendra propriété de la Ville de Genève et sera aménagée en passage public,
- les futures parcelles **DP 7524**, d'environ 1130 m<sup>2</sup>, et **DP 7527**, d'environ 645 m<sup>2</sup>, sont destinées au domaine public communal et seront aménagées en rue résidentielle.

#### 3.2. Conditions de l'échange foncier

Dans le cadre du remembrement foncier, de la répartition des droits à bâtir entre les nouvelles parcelles à constituer et de la réalisation du tableau de mutation définitif, les propriétaires privés verseront à la Ville de Genève une soulte d'un montant forfaitaire et définitif de 2'600'000.- francs.

Pour sa part, la Ville de Genève achètera la parcelle N° 2580, sur laquelle repose l'immeuble 6 rue des Grotes, pour un prix forfaitaire et définitif de 600'000.- francs.

La souille ci-dessus convenue sera payable, par les propriétaires privés, dès l'entrée en force, tous délais de recours épuisés, de l'autorisation de construire définitive de l'hôtel à édifier sur la future parcelle N° 7771.

### 3.3 Droit de superficie

Sur la future parcelle N° 7773, propriété de la Ville de Genève, un immeuble d'habitation sera édifié. La Ville de Genève accordera un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur une partie de cette parcelle à la Coopérative de l'Habitat associatif (CODHA) avec laquelle la Ville de Genève est en tractation et qui est très intéressée par le projet.

## 4. MONTAGE DE L'OPERATION

### 4.1. Planning prévisionnel

Il est envisagé d'ouvrir l'enquête publique relative au plan définitif lors de la rentrée des vacances d'été 2002, en vue d'une approbation finale au printemps 2003. Une décision positive du Conseil municipal avant les vacances d'été 2002 pourra permettre aux opérateurs concernés de lancer la préparation des dossiers définitifs d'autorisation de construire définitifs dès l'été 2002.

### 4.2. Services gestionnaires

- > Le service gestionnaire de l'Image directrice, puis du plan localisé de quartier, est le service d'urbanisme ;
- > Le service gestionnaire du remaniement foncier et de ses incidences foncières (souille et achat) est le service des opérations foncières.

### 4.3. Objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra entre autres à la Ville de Genève de réaliser à court et moyen termes les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement suivants:

- Aménagement d'un square public, de jardins privés et d'un réseau de cheminements piétons, sur la base d'un concours d'aménagement.
- Modification du tracé et aménagement en rue résidentielle de la rue Cité-de-la-Corderie.

Ces opérations seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits d'investissement inscrits ou à prévoir au plan financier quadriennal. »

**DOSSIER DE MUTATION N° : 57/2001**

<b>Commune :</b>	<b>GENÈVE</b>	Mutation conforme au projet
<b>Section :</b>	<b>CITE</b>	Limites et surfaces susceptibles
<b>Plan :</b>	70	de modifications par un nouveau
<b>Immeubles :</b>	505,588,935,1137,1939,2118,2120, 2145,2559,2670,6243,6244,6603, 7045,dp7524,dp7525,dp7527	tableau de mutation. (Ar.128 LACOS)

## MUTATION PARCELLAIRE

Déposé au service du cadastre après immatriculation de l'acte au registre foncier

Pièces du dossier :

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Titre   | (1) |
| 2. Anciens immeubles                                       | (2) |
| 3. Formation et état descriptif<br>des nouvelles parcelles | (3) |
| 4. Plan  | (1) |

Dossier technique :

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| Avis de transfert         | (1) |
| Esquisse de terrain       | (1) |
| Lever de détail - calculs | (1) |
| Comparaison num.-digit.   | (1) |

**Acte dressé par :**  
Maître :  
Réf. ....  
Acte accepté le

**Direction de l'aménagement**

Emoluments .....  
Préavis favorable sous condition.  
Voir rapport annexé N° .....  
Autorisations de construire réservée

Genève, le .....

**Service de l'agriculture**

Emoluments .....  
Préavis favorable sous condition.  
Voir rapport annexé N° .....

Genève, le .....

L'auteur du dossier :

**ADRIEN KÜPFER**  
INGENIEUR, GEOMETRE OFFICIEL  
ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG  
RUE ROUSSCAU 39  
CH 1201 GENÈVE  
TEL. 022 / 732.03.12  
FAX 022 / 732.03.22

**Service du cadastre**

Date du dépôt:  
N° ..... Emoluments .....  
Rapport définitif effectué  
le .....  
Visa accordé sous condition.

Dossier n° 1244\_1

Établi le : 30.01.2002

# ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 67/2001

Page 2

Commune : GENEVE

Section : CITE

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
505	125	0	125		125	
588	62	0	62	A B	61 1	
935	341	0	341		341	
1137	102	-1	101	A B	62 39	
1939	158	0	158	A D	157 1	
2118	307	0	307		307	
2120	197	1	198		198	
2145	1528	-3	1325	A B C D E	1297 10 4 9 5	
2559	490	-1	489		489	
2970	69	2	71	A D	62 9	
6243	375	-1	374	A B	290 84	
A-ELPOR TER	3554	-3	3551		3551	

**ADRIEN KÜPFER**

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL

ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG

RUE ROUSSEAU 36

CH 1201 GENEVE

TEL. 022 / 732 03 12

Signature

Dossier n° 1244\_1

Fichier : 03 CG 2005 / 1244\_dlv\_anc

# ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 57/2001

Page 3

Commune : GENEVE

Section : CITC

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
REP001	3554	-3	3551		3551	
6744	354	0	354	A B	320 34	
6603	405	0	405		405	
7045	2399	0	2399	A D C L	1528 250 204 117	
cp7524	1118	0	1118		1118	domaine public commun
cp7525	583	0	583	A B C	215 366 1	domaine public commun
cp7527	816	2	814	A B C L E F	141 236 380 62 1 2	domaine public commun
TOTAUX	9226	-5	9224		9224	

**ADRIEN KÜPFER**

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL

ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG

ALLÉ ROUSSEAU 06

CH 1201 GENEVE

TEL 022 / 732 03 12

Dassern 1244 1

Signature

Fichier: 03.02.2001 / 1244 div 303

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 57/2001

Page 4

Commune : GENEVE

Section : CITE

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	70				
Immeuble	7771	2b39+6243A+8244A+ 3p7525A+dp7527A		1468	
Situation		Place de Monbrillant Rue des Grètes			
Nature		Place-jardin		1450	
Plan	70				
Immeuble	7772	1137B+2145A-7C45C+dp7527E		1541	
Situation		Place de Monbrillant Rue FENET Rue Cité-de-la-Corderie			
Bâtiment Adresses	E121	Hab. - rez activité Place de Monbrillant 15 Place de Monbrillant 17 Rue FENET 1		383	
Bâtiment	F621	Partie autre bât < 20m2		14	surface totale 14.-m2
Nature		Place-jardin		1144	
Plan	70				
Immeuble	7773	588A+1938A+2112+2120+2145B+ 6243B-6244B+7C46D+dp7525B- dp7527D		1573	
Situation		Rue Cité-de-la-Corderie			
Nature		Place-jardin		1572	

**ADRIEN KÜPFER**

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL

ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG

40- HOLLER-AL 38

CH 1201 GENEVE

TEL 022 / 739.03.72

Signature

Dessin n° 1244\_1

Fichier: 33.07.2005\_1244\_du\_nu

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 97/2001

Page 5

Commune : GENEVE

Section : CITE

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Pleur Immeuble Situation Bâtiment: Adresse Bâtiment: Nature	70 7774	7045A Rue de la Faucille Rue FENDT Rue Cité-de-la-Corderie Square Jacob-SPON hab plusieurs logements Rue de la Faucille 10 Autre bât. 20m2 et plus Place-jardin		1828 261 20 1547	Bâtiment souterrain: Autre bât. 20m2 et plus N° E661 de 3m2 (surface totale = 4131m2)
Pleur Immeuble Situation Bâtiment: Bâtiment: Nature	70 7775	605+905+2670A+6303+dp7527D Rue Cité-de-la-Corderie Autre bât. 20m2 et plus Partie autre bât. 20m2 et plus Place-jardin		986 21 36 928	Surface totale 48. m2
Pleur Immeuble Situation Nature	70 7776	137A=dp7527F Place de Monbrillant Place-jardin		64 04	

**ADRIEN KÜPFER**

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL

ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG

RD. ROUSSEAU 36

CH 1201 GENEVE

TF 022 / 732 03 72

Copie n° 1244\_1

Signature

Fichier : 03.02.2005\_1244\_dv\_rou

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF  
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 57/2001

Page 0

Commune : GENEVE

Section : CITE

Objets	Nu­méros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	70				
Immeuble	<b>dp7524</b>	dp7524+2145D+2145E		<b>1132</b>	domaine public communal
Situation		Rue FENDT			
Nature		Routo-chemin		1132	
Plan	70				
Immeuble	<b>dp7527</b>	582B-1939B+2145C-2670R-7045B+dp7525C+cp7527C		<b>645</b>	domaine public communal
Situation		Rue Cité-de-la-Corderie			
Bâtiment	E021	Partic autre bât. < 20m2		1	surface totale 14.-m2
Bâtiment	E754	Partic autre bât. 20m2 et plus		8	Surface totale 48.-m2
Nature		Routo-chemin		636	
					Abonnement levé après les travaux.
		Surface totale des nouveaux immeubles	-1	9223	

**ADRIEN KÜPFER**

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL  
ET DU GENIE RURAL - EPF / AGG

RUE ROUSSEAU 38

CH-1201 GENEVE

Tel. 022 / 733.05.12

Dossier n° 1274\_1

Signature





