



PROJET DE MOTION

**Pour la réhabilitation des bâtiments sis route de Saint-Julien N° 137-139-141
(parcelles N° 2323 et 4544) à Plan-les-Ouates**

Considérant :

L'emplacement central des 2 immeubles suscités.

Les immeubles se trouvent dans la zone 4B protégée (village de Plan-les-Ouates).

Les immeubles font partie d'un ensemble intéressant selon une étude demandée par le Service des monuments et Sites en juin 2011 (étude faite par Mme Cecilia Maurice de Silva, Historienne de l'Art).

Vu que les bâtiments

N° 137 a la valeur 3 (intéressant)

N° 139 a la valeur 4+ (bien intégré-volume substance)

N° 141 a la valeur 4+ (bien intégré-volume substance) selon le recensement architectural.

La belle qualité des immeubles aux alentours.

Vu l'intérêt des jeunes de notre commune pour ce patrimoine historique.

La venue régulière de voyageurs professionnels venant à l'Hôtel des Horlogers lors de leurs visites professionnelles ; à la ZIPLO par exemple.

La fréquentation régulière par des badauds étant des habitants et des personnes de passage.

Les arrêts de bus se situant en face des immeubles.

La demande et les besoins d'appartements des habitants de Plan-les-Ouates.

Le besoin d'animation supplémentaire sur la Route de St Julien.

Le mauvais état de ces bâtiments depuis maintenant de nombreuses années.

Suite au refus du projet déposé (Demande d'autorisation de construire DD104166/1 et demande d'autorisation de démolir M6556/1) en mars 2011 par le propriétaire, aucune suite n'a été donnée de sa part, aucun nouveau projet n'a été proposé.

Ces immeubles sont restés en l'état sans d'autres propositions, projets ou plans de mise en conformité.

Le fait que Monsieur Pillon Christophe possède ces bâtiments doit lui donner obligation de les entretenir.

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à :

1. Prendre les mesures nécessaires afin de préserver ces bâtiments.
2. Trouver un terrain d'entente avec le propriétaire des lieux afin qu'il prenne ses responsabilités.
3. S'il n'y a pas de terrain d'entente lors de rencontres et discussions, utiliser les moyens légaux (voir les liens sur les règlements à ce sujet), pour que le propriétaire des bâtiments présente un projet de réfection dans un délai acceptable. Pour ce faire, utiliser les lois dont il pourrait se servir.
4. Faute de quoi, présenter un projet permettant à la commune d'acquérir ces immeubles.

Projets possiblement envisageables :

- a. appartements en étage avec arcades en rez-de-chaussée
- b. utilisation de ces espaces en vue d'y prévoir la maison de l'environnement
- c. utilisation de ces espaces en vue d'y prévoir un service de l'administration communale

Rappel Historique :

- * Une demande de démolition d'immeuble de logement (M6556/1) et une demande d'autorisation de construire (DD104166/1) pour un ensemble d'immeubles ont été déposées en mars 2011.
- * La commune est défavorable pour ce projet en mai 2011.
- * La Commission des Monuments, de la Nature et des Sites (CMNS) donne un préavis avec une demande de compléments en juin 2011 et commande une analyse historique et architecturale pour ces trois bâtiments.
- * La CMNS émet un préavis défavorable, après l'étude fournie par l'historienne de l'Art Mme Cécilia Maurice de Silva en septembre 2012.
- * La commune est favorable après les changements pour ce projet en septembre 2012.
- * L'Office de l'autorisation de construire (OAC) refuse finalement les deux demandes en novembre 2013.
- * Le propriétaire fait recours sur ces décisions en décembre 2013, mai 2014 (tribunal administratif) et novembre 2015 (tribunal fédéral).
- * La décision d'OAC ne change pas et le refus est confirmé le juillet 2016.

Pour le PDC : Anita De Mitri, Vincent Gillet, Véronique Özazman, Philippe Rochetin, Barbara Soulier, Isabelle Willimann.

Exposé des motifs :

Les bâtiments concernés sont situés au centre de Plan-les-Ouates. Ils sont à la vue de toutes les personnes extérieures à la Commune fréquentant cette route.

En effet, celle-ci est fréquentée journalièrement par des pendulaires, par des voyageurs commerciaux se rendant à la ZIPLO. Il n'est pas acceptable de laisser cette image négative au milieu des autres bâtiments qui sont eux, entretenus d'une bonne manière. Comme cela est dit dans les considérants, il est dommageable et anormal qu'ils restent en l'état et inoccupés depuis plusieurs années. Le propriétaire se doit d'entretenir ses bâtiments afin qu'ils se fondent dans l'architecture de la route de St Julien et qu'ils ne donnent pas cette impression de laisser-aller.

De plus, chacun sachant que des appartements supplémentaires sur la Commune sont nécessaires, il devrait par une réfection complète être mis en demeure de palier à cette situation négative en offrant des logements. De même que pour le rez-de-chaussée des bâtiments, il pourrait aussi y être prévu des commerces vu l'attractivité de cette route et par conséquent cette partie de la commune de Plan-les-Ouates.

Il n'est plus acceptable que cette situation perdure.

Cette impression de laisser-aller est souvent soulignée par certains habitants sensibles à l'évolution positive de la Commune.

Ils tiennent à ce que cette route soit agréable dans sa totalité.

Les questions environnementales visuelles pour le bien-être des habitants de la Commune sont un sujet important.

En effet, la Commune s'applique dans ce sens ; il n'est pas acceptable qu'un propriétaire privé puisse ne pas suivre ce mouvement.

Il serait judicieux d'utiliser un bâtiment à rénover ou même à reconstruire, ce qui éviterait d'étendre les zones à bâtir. Il s'agit, dans un premier temps, d'épuiser les réserves mobilisables lors de l'établissement des projets de transformation ou de reconstruction.

En référence, 3 DOCUMENTS :

1er document

<https://we.tl/t-5SluBDITrc>

2ème document 4157-477_F(1)

***Document 4157-477_F (1) document complet page 57 – article 20
Dénoyautage en vue de réaliser des logements – 2^e paragraphe.***

Office fédéral des questions conjoncturelles PI-BAT Entretien et rénovation des constructions, bâtiments

Document 4157-477_F(1) document complet page 161-162 –

8. obligation de construire

article 8.1 nature et fonction

article 8.2 obligations de transformation partielle

article 8.3 Obligation d'édifier des installations communautaires

***Document 4157-477_F(1) document complet page 161-162
encadré de la page 162***

3ème document

SITE OFFICIEL DE L'ETAT DE GENEVE

https://www.ge.ch/legislation/rsq/f/s/rsq_15_20.html

Législation genevoise

Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR).