

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 30 mars 2005*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

**déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 28670B-264, situé le long de l'Arve et de l'avenue de la Roseraie, sur le territoire de la Ville de Genève, section Plainpalais et des bâtiments prévus par ce plan**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ;

vu la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, notamment ses articles 3, alinéa 1, lettre a, et 5,

décète ce qui suit :

### **Article unique**

<sup>1</sup> La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 28670B-264, du 3 avril 1996, dont plus 60 % des surfaces de plancher réalisables selon ce plan sont destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité publique.

<sup>2</sup> En conséquence, le Conseil d'Etat peut déclarer l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan, au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de celui-ci, conformément à l'article 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

## *EXPOSÉ DES MOTIFS*

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 20 décembre 1963, le Grand Conseil approuvait la loi relative à la création d'une zone d'expansion dans le quartier de Beau-Séjour, selon plan n° 25313-264, laquelle devait permettre au Conseil d'Etat de faire application des normes de la 3<sup>e</sup> zone de construction, conformément aux dispositions de la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise, du 29 juin 1957 (aujourd'hui loi générale sur les zones de développement).

Les terrains compris dans le périmètre de ce plan, auxquels s'appliquaient les normes de la 4<sup>e</sup> zone A avant l'adoption de la loi précitée, étaient notamment situés entre l'avenue de la Roseraie et le chemin Venel, dans le quartier de Beau-Séjour.

Le 9 mars 1987, le Conseil d'Etat approuvait le plan d'aménagement (ancienne dénomination de l'actuel plan localisé de quartier) n° 27767A-264, lequel prévoyait l'édification de trois bâtiments destinés au logement (sous réserve de leur rez-de-chaussée pouvant être affecté à des activités), dont l'édification était localisée sur les parcelles n° 1575, 1577, 1578 et 1899, fe 66 et 74, de la Ville de Genève, section Plainpalais.

Seul le bâtiment dont l'édification était prévue sur la parcelle n° 1899, située le long des rives de l'Arve, a été construit en exécution de ce plan d'aménagement.

Quant aux deux autres bâtiments prévus par ce plan, dont la localisation était envisagée le long de l'avenue de la Roseraie, ils n'ont pas été réalisés. Il était apparu rapidement, à l'époque, que l'image urbanistique retenue pour les constructions à réaliser en bordure de cette avenue ne donnait pas entière satisfaction, notamment à la Ville de Genève. En particulier, l'épaisseur des bâtiments projetés (17 m) paraissait trop importante et était de nature à compromettre la réalisation de bâtiments comportant des logements de qualité. Bien plus, une telle réalisation eût été de nature également à porter préjudice au développement harmonieux des parcelles n° 1572, 1573 et 1574 bordant l'avenue de la Roseraie et situées dans le même axe que les parcelles n° 1575, 1577 et 1578, comprises dans le périmètre du plan d'aménagement susvisé.

C'est ainsi que, dans le but de modifier, sur certains points, les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur et pour mieux tenir compte du caractère des lieux, le département des travaux publics et de l'énergie (ainsi dénommé à l'époque) a mis à l'enquête publique, du 14 septembre au 13 octobre 1994, un projet de plan localisé de quartier n° 28670-264, situé le long de l'Arve et de l'avenue de la Roseraie, qui étendait le périmètre du plan d'aménagement n° 27767A-264 aux parcelles n° 1572, 1573 et 1574 situées dans le prolongement de cet ancien plan, prévoyant la construction de six bâtiments de trois étages, le long de cette avenue.

Après avoir fait l'objet de quelques adaptations, pour tenir compte des souhaits exprimés par l'ensemble des acteurs concernés par ce projet d'urbanisme (propriétaires, commissions diverses, etc.), le plan localisé de quartier n° 28670B-264 (ci-après : PLQ), destiné à la construction de logements, remplaçant et abrogeant le plan d'aménagement n° 27767A-264, a été approuvé par le Conseil d'Etat, le 3 avril 1996.

En date du 21 octobre 1998, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), sur requête du propriétaire de la parcelle n° 1574 de l'avenue de la Roseraie, comprise dans le périmètre de ce plan localisé de quartier, a délivré une autorisation de démolir l'habitation reposant sur cette parcelle, respectivement, délivré l'autorisation de construire, en lieu et place, un bâtiment comprenant 17 logements, soumis au régime de la propriété par étage (PPE).

Les recours formés contre ces décisions ont été rejetés par le Tribunal administratif, en date du 18 janvier 2000. Ces décisions sont donc entrées en force et devenues exécutoires.

Il en est de même de la décision de ce même Tribunal, qui, par arrêt du 6 février 2001, aujourd'hui également entré en force, a rejeté le recours formé contre une décision du Conseil d'Etat, du 8 mars 2000, rejetant une demande de classement portant, notamment, sur les villas situées aux n° 42, 44 et 46 de l'avenue de la Roseraie, comprises dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 28670B-264. Enfin, dans un arrêt du 2 avril 2001, le Tribunal fédéral a rejeté un recours formé par la Ville de Genève, qui avait sollicité une mesure d'inscription à l'inventaire des trois villas sises aux n° 42, 44 et 46 de l'avenue de la Roseraie, contre un arrêt du Tribunal administratif, du 29 mars 2001, rejetant une requête de mesures provisionnelles formée par cette collectivité publique, tendant à maintenir le statu quo dans le secteur.

A la suite de cet arrêt du Tribunal fédéral, le propriétaire de la parcelle n° 1574, qui était au bénéfice de l'autorisation de démolir ci-dessus rappelée, a mis à exécution cette autorisation et la villa reposant sur la parcelle n° 1574 a été démolie.

Alors même que la construction du bâtiment de 17 logements (en PPE), sur cette parcelle-ci, était sur le point de démarrer, cette opération a été entravée par la découverte de l'existence de servitudes de restriction de bâtir grevant les parcelles n° 1572, 1573, 1574 et 1899, au profit notamment du propriétaire de la parcelle n° 1578 et de la Ville de Genève, comprises dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 28670B-264.

Ces servitudes, constituées en 1911, prohibent, en effet, l'édification sur les parcelles précitées de toutes constructions autres que des villas ou limitent sensiblement la hauteur d'éventuelles constructions qui seraient édifiées sur ces parcelles.

En date du 28 juin 2001, le DAEL, sur requête de la Fondation d'habitation Beau-Séjour, alors propriétaire des parcelles n° 1575, 1577 et 1899, comprises dans le périmètre du PLQ, a délivré une autorisation de démolir l'habitation reposant sur la parcelle n° 1575, respectivement, délivré l'autorisation de construire deux immeubles HBM, comprenant 36 logements, sur les parcelles n° 1574, 1575, 1577 et 1899. Ce projet s'en est trouvé, lui aussi, bloqué par les servitudes susmentionnées.

Dans un premier temps, en effet, le propriétaire de la parcelle n° 1578, ainsi que la Ville de Genève, avaient fait savoir, de manière informelle, qu'ils n'entendaient pas donner leur accord à la levée desdites servitudes.

C'est ainsi que le démarrage de la construction des bâtiments prévus sur les parcelles n° 1574, 1575, 1577 et 1899, qui aurait pu se concrétiser en 2001 déjà, s'en est trouvé paralysé.

En décembre 2004, toutefois, le propriétaire de la parcelle n° 1578 s'est déclaré prêt à renoncer aux servitudes de restriction de bâtir dont il bénéficie sur la parcelle n° 1899, et sur la partie de la parcelle n° 1574 destinée à abriter (pour partie) l'un des deux immeubles de la Fondation précitée, tout en refusant de lever les servitudes dont il bénéficie sur le solde de ladite parcelle n° 1574, ce refus s'étendant également aux parcelles n° 1572 et 1573, situées dans le prolongement de la parcelle n° 1574.

Pour sa part, la Ville de Genève s'est récemment déclarée disposée à donner son accord à la levée des servitudes constituées à son profit sur les parcelles n° 1572, 1573 et 1574, à la condition que les bâtiments d'habitation prévus sur chacun de ces biens-fonds comportent un pourcentage de deux tiers de logements sociaux.

En fait et selon ses propres déclarations, la Ville de Genève, considérant que le projet de construction envisagé par la fondation précitée devra empiéter sur une partie de la parcelle n° 1574, n'envisagerait de lever les servitudes de restriction de bâtir constituées à son profit qu'en en limitant les effets à la seule partie de la parcelle n° 1574 concernée par ce projet de construction.

Les dernières prises de position du propriétaire de la parcelle n° 1578 et de la Ville de Genève rendent la situation encore plus complexe et celle-ci se présente désormais comme suit : le propriétaire de la parcelle n° 1574, au bénéfice d'une autorisation de construire en force depuis 2000, n'entend pas donner son accord à l'utilisation de la partie de ce bien-fonds nécessaire à la réalisation du projet de construction de ladite fondation, tant que lui-même ne pourra pas bénéficier de la levée complète des servitudes grevant la totalité de la parcelle n° 1574 et qui l'empêchent, malgré cette autorisation de construire, de réaliser le bâtiment de 17 logements (en PPE) prévu sur cette parcelle.

Ces précisions faites et selon des informations officieuses, il semblerait que le propriétaire de la parcelle n° 1578 pourrait donner son accord à la levée desdites servitudes pour toutes les parcelles concernées, s'il pouvait obtenir une contrepartie financière substantielle.

Quoi qu'il en soit, les données foncières résultant du plan localisé de quartier n° 28670B-264 sont telles, que la mise en œuvre des constructions prévues par ce plan se trouve, aujourd'hui, dans une impasse, ce qui est inacceptable en cette période de grave pénurie de logements. Seule la levée des servitudes grevant les parcelles n° 1572, 1573, 1574 et 1899 précitées serait de nature à permettre le démarrage de la construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier.

Cette situation a amené le Conseil d'Etat à constater qu'il ne lui restait que la solution d'envisager l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), que le Grand Conseil a introduit dans la législation cantonale, et qui permet, au besoin, de décréter l'expropriation de servitudes entravant la construction d'immeubles de logements comportant plus de 60 % de logements d'utilité publique dans un plan localisé de quartier, ce qui est le cas en l'espèce.

En effet, sachant que la parcelle n° 1573, acquise par l'Etat en application du droit de préemption institué à son profit par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), devra obligatoirement être affectée à la construction de logements d'utilité publique, le total des surfaces brutes de plancher affectées à ce type de logements dans le périmètre du plan localisé de quartier, soit 11 341 m<sup>2</sup>, correspond à 70 % de l'ensemble des surfaces brutes de plancher de ce périmètre, soit un pourcentage supérieur au taux de 60 % exigé par l'article 6A LGZD.

C'est donc avec beaucoup de retenue et après avoir tenté de résoudre cette problématique à l'amiable que le Conseil d'Etat, constatant que les conditions prévues par cette disposition sont remplies, se voit contraint de soumettre au Grand Conseil le présent projet de loi, tendant à faire déclarer d'utilité publique la réalisation des immeubles de logements prévue par le plan localisé de quartier n° 28670B-264.

Le présent projet de loi tend ainsi à donner au Conseil d'Etat les moyens de décréter, le cas échéant, l'expropriation des servitudes en question et d'exiger leur radiation, au profit des propriétaires de parcelles situées à l'intérieur du périmètre dudit plan localisé de quartier.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.