

*Date de dépôt: 18 mai 2005*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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**

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. René Koechlin**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Les 27 avril et 4 mai 2005, la Commission d'aménagement du canton, présidée par M<sup>m</sup>c Anne Mahrer, a examiné le projet de loi cité en titre.

L'ont assistée M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, président du DAEL, ainsi que M<sup>m</sup>c Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe du service de l'aménagement, MM. Didier Mottiez, secrétaire adjoint au DAEL, et Philippe Favarger, chef de la division immobilière à la direction du logement.

Les procès-verbaux des séances furent dressés par M<sup>m</sup>c Delphine Binder.

## **2. Présentation du projet**

M. Didier Mottiez a commenté le projet de loi et son enjeu, à savoir: la déclaration d'utilité publique permettant la radiation des servitudes qui empêchent la construction d'une soixantaine de logements sur un ensemble qui en comporte à peu près le double.

L'exposé des motifs, joint au projet de loi, décrit les raisons qui ont conduit le Conseil d'Etat à finalement se résoudre à appliquer l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Le Grand Conseil a introduit cet article dans la législation cantonale sur proposition de M. Maurice Giromini, alors député, afin de permettre, au besoin, d'exproprier les servitudes qui entravent la construction des logements figurant dans un plan localisé de quartier (PLQ) qui en comporte au moins 60 % réputés d'utilité publique; ce qui est le cas d'espèce.

En effet, sur les 16 120 m<sup>2</sup> brut de plancher qui constituent la totalité des droits à bâtir du PLQ, 11 341 m<sup>2</sup> sont affectés à des habitations bon marché (HBM) ou autres, qui remplissent cette condition. Ces dernières occupent ainsi plus de 70 % du potentiel constructible qui se dégage du périmètre.

Il convient d'observer que seulement trois des sept parcelles du périmètre sont grevées des servitudes restrictives. Mais ces terrains occupent une position clé qui conditionne la réalisation de la majorité des immeubles qui demeurent à construire.

La Ville de Genève comptant au nombre des propriétaires qui refusent de radier les servitudes en cause, la commission a décidé de procéder à l'audition de ses représentants.

## **3. Audition de la Ville de Genève représentée par M<sup>me</sup> Marie-José Widmer-Dozio et M. Nils de Dardel, le 4 mai 2005**

Il ressort de cette audition que le principal motif du refus de la commune se résume au fait qu'une partie des HBM est déjà réalisée et que par conséquent elle ne devrait pas être prise en compte dans le calcul des droits à bâtir affectés aux logements réputés d'utilité publique.

L'intention qu'implique cette attitude négative consiste à contraindre, contre leur gré, tout ou partie des propriétaires privés, autres que les fondations de droit public, à construire une part des logements régis par la LGL (aussi dits « sociaux »).

Il convient de faire ici remarquer qu'en période de pénurie telle que celle que traverse le canton, tout nouvel habitat, quelle qu'en soit la catégorie,

répond à un besoin prépondérant de la population. Il pourrait dès lors être jugé d'utilité publique.

En dépit de cette considération, la majorité des commissaires n'ont pas retenu la disette comme étant un motif suffisant pour déroger à l'article de loi introduit sur l'instigation de Maurice Giromini.

Il reste donc à déterminer quels immeubles du périmètre peuvent être pris en compte.

Les HBM existantes dans le périmètre occupent 5620 m<sup>2</sup> brut de plancher. Elles sont construites sur la parcelle N° 1899 dont le potentiel couvre 8508 m<sup>2</sup> brut de plancher.

Il en reste par conséquent 2888 m<sup>2</sup> à construire en les reportant sur un autre terrain du PLQ.

Ce report indique bien que la parcelle en question fait partie de l'ensemble.

De sorte qu'on ne peut soustraire à ce dernier une partie des droits à bâtir au prétexte qu'ils ont eu le privilège de pouvoir être réalisés avant le reste parce que leur terrain n'était, lui, par chance, pas grevé d'une servitude prohibitive.

Si l'on tenait compte de l'avis des représentants de la Ville de Genève, qui exclut du décompte les logements déjà construits, la proportion de HBM passerait à un peu plus de 54 %. Mais cela ne correspond pas à la réalité finale telle qu'elle ressortirait après l'achèvement de tous les immeubles inscrits au PLQ.

La commission a toutefois pris acte de cette objection de la commune.

#### **4. Débat de la commission**

Il ressort de la discussion que si l'on s'en tenait à l'avis exprimé par les préopinants au nom de la municipalité et que l'on parvenait à imposer – contrairement aux intentions des divers constructeurs – que 60 % des futurs logements répondent à la LGL, l'ensemble du périmètre, lorsque son PLQ sera entièrement réalisé, comporterait 11 920 m<sup>2</sup> brut de plancher, soit près des trois quarts des immeubles, affectés à ce type d'habitations.

Une telle proportion – ou disproportion – irait à l'encontre du principe de « mixité », qui implique un équilibre entre toutes les catégories de logements.

Si, par hypothèse, l'immeuble existant n'était constitué que de PPE, il est probable que les personnes qui aujourd'hui, parce qu'il contient des HBM, entendent l'exclure du calcul, exigeraient au contraire de l'inclure afin

d'accroître la proportion de ces derniers, restant à construire. Dès lors, les nouveaux immeubles comporteraient un maximum de HBM pour que ceux-ci représentent les 60 % du tout.

Le PLQ régit un ensemble urbanistique. Il est par conséquent logique et correct de le prendre entièrement en compte, lors de la répartition de ses affectations.

C'est la conclusion à laquelle est parvenue la presque totalité des commissaires.

A l'appui de cette prise de position, il convient de relever que l'article 6A invoqué de la LGZD indique clairement que « le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier » et que cette déclaration ne s'applique strictement qu'à « la levée des servitudes de restriction à bâtir ».

L'application de cette disposition légale s'applique donc bel et bien à la totalité d'un PLQ et non à une partie seulement, comme l'insinue le rapporteur de la minorité.

Et si, par hypothèse, on s'en tenait à cette interprétation, il conviendrait de ne tenir compte que des parcelles grevées de servitudes, soit dans le cas d'espèce les N<sup>os</sup> 1572, 1573, 1574, et de celles qui en sont dépendantes à savoir les N<sup>os</sup> 1575 et 1577. Dès lors, ce groupe de parcelles permet de construire 8237 m<sup>2</sup> brut de plancher dont 2517 m<sup>2</sup> sont prévus en PPE (Massey, Barbier-Muller) et 5720 m<sup>2</sup>, soit les 69 %, sont affectés à des HBM (Fondations et Etat de Genève).

Ainsi, même dans ce cas de figure, la proportion de logements réputés d'utilité publique au sens invoqué de l'article 6A de la LGZD est-elle assez largement atteinte.

## 5. Conclusion

Pour ces motifs et afin de permettre de construire des logements dont la réalisation est bloquée depuis des années par d'irréductibles servitudes, la très grande majorité de la Commission d'aménagement du canton vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de bien vouloir voter ce projet de loi.

C'est en effet par 13 voix (3 L, 3 S, 2 PDC, 2 R, 2 Ve, 1 UDC) contre 1 AdG, que la commission s'est prononcée en faveur de la proposition du Conseil d'Etat.

*Annexes: Le texte du projet de loi 9516-A avec l'exposé des motifs et divers plans ou documents.*

## **Projet de loi (9516)**

**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,  
décrète 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.

## ANNEXE 1

**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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 1572, 1573 et 1574 bordant l'avenue de la Roseraie et situées dans le même axe que les parcelles N<sup>os</sup> 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°s 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°s 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°s 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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 1574, 1575, 1577 et 1899. Ce projet s'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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 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<sup>os</sup> 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.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L'ÉNERGIE

Direction de l'Aménagement

Service des Etudes et Plans d'Affectations

GENEVE - Plainpalais

Feuille Cadastreale 66

## Plan localisé de quartier

Situé le long de l'Arve et de l'avenue de la  
**ROSERAIE**

Ce plan remplace et abroge le plan localisé de quartier N° 27767 A - 264 adopté par le Conseil d'Etat le 9 mars 1987.

Adopté par le Conseil d'Etat le : 3.04.1996.

Visa :

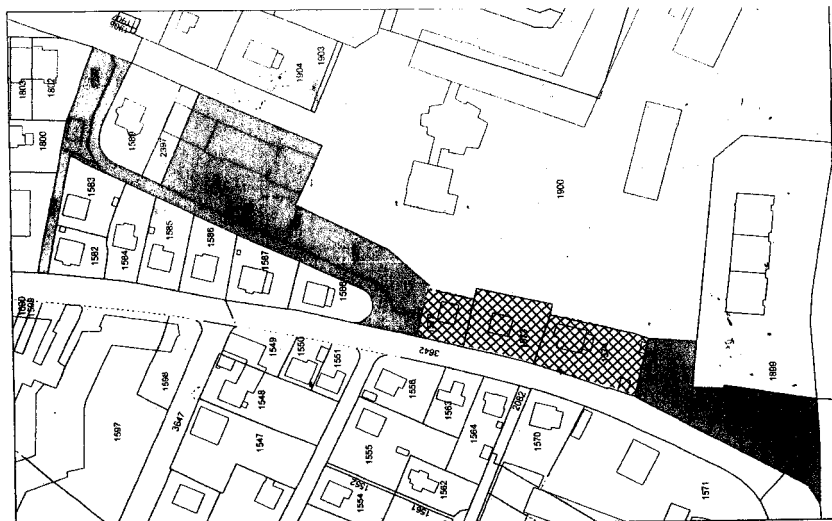
Timbre :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle : <b>1/500</b>		Date : 23.05.94	
		Dessin : db	
MODIFICATIONS			
Indice	Objets	Date	Dessin
-		12.07.1994	ols
<b>A</b>	Implantation bâtiments	22.11.1994	db
-	Droits à bâtir	09.06.1995	db
<b>B</b>	Implantations et d. à bâtir	08.01.1996	db

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur Statistique	Code alphabétique
<b>11 - 09</b>	<b>GVE -</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier) <b>PLP</b>	
<b>264</b>	
Archives Internes	PLan N°
7.1	<b>28670</b>
	<b>B</b>
CDU	
<b>711.5</b>	

## ANNEXE 2

**PARCELLE 1572.**

**En charge:** servitude limitant la hauteur à 13 m + (arbres à 10 m) - la parcelle ne pourra servir qu'à la création d'une villa - DI 24/169 - Au profit de 4166 - 4283 - 4284 - 4285 - 1535 (nouveaux numéros: 1578, 1797 - 3645 - DP2164, 1590, 1901, 1577).

**PARCELLE 1573.**

**En charge:** servitude limitant la hauteur à 13 m + (arbres à 10 m) - la parcelle ne pourra servir qu'à la création d'une villa - DI 24/169 - Au profit de 4166 - 4283 - 4284 - 4285 - 1535 (nouveaux numéros: 1578, 1797 - 3645 - DP2164, 1590, 1901, 1577).

**PARCELLE 1574.**

**En charge:** servitude limitant la hauteur à 10 m + (arbres à 10 m) - la parcelle ne pourra servir qu'à la création d'une villa - DI 24/168 - Au profit de 4166 - 4283 - 4284 - 4285 - 4291 - 1535 (nouveaux numéros: 1578, 1797 - 3645 - DP2164, 1590, 1901, 1575, 1577).

**PARCELLE 1575.**

**En droit:** servitude limitant la hauteur à 10 m + (arbres à 10 m) - la parcelle ne pourra servir qu'à la création d'une villa - DI 24/166 et de 4166 - 4283 - 4284 - 4285 - 4291 - 1535 (nouveaux numéros: 1578, 1797 - 3645 - DP2164, 1590, 1901, 1575, 1577).



SERVITUDE A FOND DOMINANT



SERVITUDE A FOND SERVANT

## LEGENDE



Périmètre de validité du plan

Degré de sensibilité : OPB II - III



Construction existante maintenue.



Constructions projetées. Le nombre de niveau figure sur chaque bâtiment.

**Affectation :** Rez inf.: Locaux communs, activités possibles.

Etages : Logement

XXXXX

Façades sans jours ou jours fixes translucides.



Limite d'emprise des constructions nouvelles en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de plus de 16 tonnes.

<b>PARKINGS :</b>	Habitants	1,0 pl./108 m2 SBP	75 places env.
	Activités	1,0pl./150 m2 SBP	11 places env.
	Visiteurs	1pl./8log.	9 places env.
	<b>TOTAL</b>		<b>95 places env.</b>

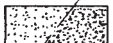
**N.B.** Une partie des besoins en stationnement pourra être couverte par le garage souterrain existant (parcelle 1899).



Zones d'accès, coursives et noyaux de circulation verticale.



Terrasses privées sur dalle de rez inférieur.



Engazonnement, plantations, sur dalle et pleine terre.

Les aménagements sont dessinés à titre indicatif.



Végétation existante maintenue.



Nouvelle arborisation.



Cession gratuite au domaine public communal ( nouvel alignement du trottoir).



Servitude de passage public à pied.



Servitude de passage destinée à l'entretien du cours d'eau.



Emprise des servitudes de distances et vues droites au profit des immeubles projetés.

### NOTES :

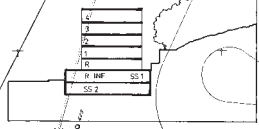
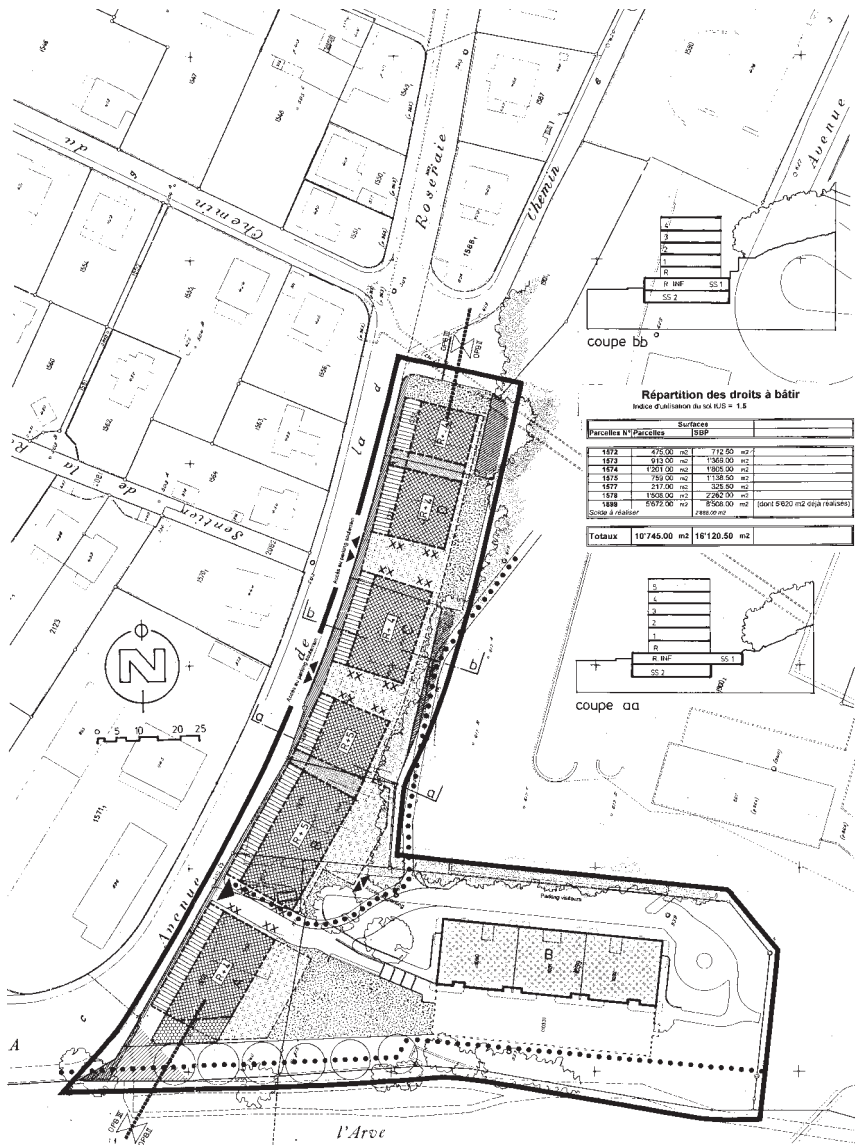
L'indice d'utilisation du sol est fixé pour l'ensemble du périmètre à **IUS = 1,5 max.**

Les accès se conformeront à la directive N° 8 de l'Inspectorat Cantonal du Service du Feu.

Les emplacements pour des postes de transformation des Services Industriels sont réservés.

Les aménagements extérieurs et les mesures de protection de la végétation devront se conformer notamment aux directives du Service des Forêts.

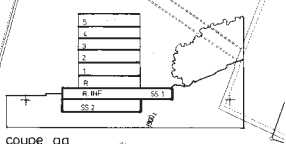
Autant que possible, les mesures nécessaires seront prises pour supprimer les barrières architecturales.



**Répartition des droits à bâtir**

Indice d'utilisation du sol I.U.S. = 1,5

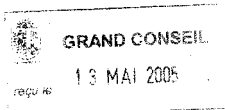
Parcelles N°/Parcelles	Surfaces	
	SBP	
1573	475,00 m <sup>2</sup>	712,50 m <sup>2</sup>
1573	913,00 m <sup>2</sup>	1369,50 m <sup>2</sup>
1574	1201,00 m <sup>2</sup>	1801,50 m <sup>2</sup>
1575	733,00 m <sup>2</sup>	1099,50 m <sup>2</sup>
1577	217,00 m <sup>2</sup>	325,50 m <sup>2</sup>
1578	1908,00 m <sup>2</sup>	2862,00 m <sup>2</sup>
1588	2397,00 m <sup>2</sup>	3595,50 m <sup>2</sup>
Solde à réaliser		(dont 5620 m <sup>2</sup> déjà réalisés)
<b>Totaux</b>	<b>10745,00 m<sup>2</sup></b>	<b>16120,50 m<sup>2</sup></b>



P.A. (Plan d'alignement)



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Département de l'aménagement,  
de l'équipement et du logement

C 2012

COPIE

## Le Conseiller d'Etat

DAEL - Présidence  
Rue David-Dufour 5  
Case postale 22  
1211 Genève 8

GRAND CONSEIL	
Expédié le.	Session GC: 19.20 mai 05
Président	Députés (100)
Correspondance Gr:	Bureau
Secrétariat	Chefs de groupe
Commission:	AMENAGEMENT
Objet:	PL 9516
Copie à:	DAEL

Monsieur Christian FERRAZINO  
Conseiller administratif de la Ville de Genève  
Hôtel municipal, Palais Eynard  
Rue de la Croix-Rouge, 4  
Case postale  
211 GENEVE 3N<sup>o</sup>réf : P(1./1b)

Voir C. 2010

Genève, le 12 mai 2005

**Concerne :** Projet de loi n° 9516 déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 28 670B-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 sur ce plan

Monsieur le Conseiller administratif,

Votre correspondance du 28 avril 2005 a retenu ma meilleure attention.

Je prends note de votre intention de soumettre au Conseil administratif un projet de délibération tendant à la levée de la servitude qui fait actuellement obstacle à la réalisation des logements sociaux que la fondation Camille-Martin projette de construire dans le périmètre concerné.

Pour ce qui est des autres points évoqués dans votre correspondance, je me permets d'observer ce qui suit :

L'exposé des motifs à l'appui du projet de loi cité en titre fait bien référence à la date du 21 octobre 1998 (et non pas 2000), qui correspond à la date à laquelle mon département a délivré des autorisations de démolir et de construire en faveur du propriétaire de la parcelle n° 1574.

Quant au nombre de logements mentionné dans l'exposé des motifs (17), il correspond à celui qui figure dans deux arrêts du Tribunal administratif, des 18 janvier 2000 et 6 février 2001, statuant sur des contentieux connexes à ces autorisations.

Cela précisé et à vous lire, l'article 12 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RLGZD) permettrait au Conseil d'Etat d'exiger, par une "décision particulière", que soit réalisé un remaniement parcellaire.

Pour ma part et sous réserve d'une modification, avec tous les aléas que celle-ci comporte, du plan localisé de quartier applicable au périmètre litigieux, je suis d'avis qu'un remaniement parcellaire ne saurait s'appuyer sur cette seule disposition réglementaire.



Cette conclusion, en effet, me paraît s'imposer au regard des exigences découlant du principe de la légalité, qui veut qu'une restriction notable au droit de propriété doit reposer sur une base légale expresse, celle-ci devant bénéficier d'un contenu normatif relativement précis.

Or, la mise en œuvre d'un remaniement parcellaire, comme vous le suggérez dans le cas d'espèce, sur la base de l'article 12 RLGZD (disposition de nature réglementaire et de portée générale), me paraît constituer une voie juridiquement hasardeuse et cela semble d'autant plus vrai en l'absence d'accord des propriétaires touchés par une telle mesure.

C'est pourquoi et de mon point de vue, un tel remaniement ne pourrait se fonder que sur les prescriptions y relatives (de nature législative), instituées par la loi sur le remembrement foncier urbain, du 11 juin 1965.

A ce propos, il ressort des investigations faites par mon département que l'un des rares cas ayant donné lieu à l'application de cette loi a mis en évidence les difficultés, à la fois d'ordre institutionnel et pratique, rencontrées pour réaliser un remaniement parcellaire, en particulier lorsque des propriétaires concernés n'acceptent pas d'un commun accord les dispositions envisagées pour assurer le succès d'une telle démarche.

A ce propos et pour ne pas allonger inutilement la présente, je me permets de vous renvoyer, notamment, aux articles 3, 5, 7, 28 à 35 et 39 de la loi susvisée, qui retracent les différentes étapes d'un remaniement parcellaire (mise à l'enquête publique du projet, approbation du Grand Conseil, déclaration d'utilité publique, voies de recours sur le plan cantonal, sous réserve du recours au Tribunal fédéral, etc.).

Cela étant et quand bien même un éventuel projet de remaniement parcellaire franchirait tous les écueils qui pourraient y faire obstacle, il ne permettrait en rien, dans le cas d'espèce, de résoudre la question liée à la levée des servitudes, notamment celle qui grève, au profit de la Ville de Genève, la parcelle n° 1574, dès lors qu'il s'agit d'une question indépendante de celle liée à la localisation des droits à bâtir entre les différents propriétaires concernés.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat a préféré opter pour le dépôt du projet de loi n° 9516, qui vient d'ailleurs d'être approuvé, à la quasi-unanimité, par la commission d'aménagement du Grand Conseil, en date du 4 courant.

Pour ce qui est, enfin, du renouvellement de l'autorisation de construire DD 95077, je tiens à préciser que le département a considéré que l'obstacle découlant de la présence de servitudes faisant échec à la mise en œuvre de cette autorisation de construire pouvait être considéré comme une circonstance exceptionnelle, au sens de l'article 8 al. 4 LCI, justifiant les différentes prolongations de cette autorisation.

En vous remerciant de prendre note de ce qui précède, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller administratif, à l'assurance de ma parfaite considération.



Laurent MOUTINOT

*Date de dépôt : 24 mai 2005*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Rémy Pagani**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Alors qu'aujourd'hui, avec la très grave crise du logement que connaît le canton de Genève, il existe un intérêt majeur à promouvoir la réalisation de logements sociaux, le Conseil d'État propose dans ce projet de loi de déclarer d'utilité publique la construction de logements en propriété par étage, c'est-à-dire chers, consommant un nombre de mètres carrés de plancher disproportionné, cela au détriment des intérêts de la majorité de la population. Ce dossier se double d'un conflit juridique qui repose sur des autorisations de construire qui ont été accordées sans que soit garantie la réalisation des droits à bâtir acquis qui se juxtaposent sur les terrains respectifs des divers propriétaires.

En effet, dans le but de réaliser des immeubles le long de l'avenue de la Roseraie, le DAEL a élaboré, en 1996, un plan localisé de quartier prévoyant un report de droits à bâtir provenant d'une parcelle 1899 bordant l'Arve, sur laquelle la Fondation Beau-Séjour-Hôpital avait construit un immeuble de logements sociaux sur la base d'un plan localisé adopté par le Conseil d'État en 1987, lequel plan a été abrogé et remplacé par le plan actuel dont le périmètre est beaucoup plus large que le plan de 1987.

Le report de droits à bâtir dans le nouveau plan localisé de quartier est non seulement critiquable, mais a pour conséquence de créer une surdensification, en additionnant les droits à bâtir des diverses parcelles, et une localisation des immeubles projetés à cheval sur les parcelles non bâties le long de l'avenue de la Roseraie.

Il en a résulté un imbroglio juridique inextricable sur lequel est venu se greffer le problème de servitudes de restriction de bâtir qui n'a fait que rendre encore plus complexe le processus de réalisation des bâtiments.

Dans ce rapport de minorité, nous ne traiterons toutefois que d'un seul problème qui nous paraît essentiel à ce stade, à savoir : la déclaration d'intérêt public en vue de lever les servitudes de restriction de bâtir, non seulement pour permettre la construction de logements HBM, mais aussi pour l'édification de logements de luxe prévus sur la parcelle 1574 bordant l'avenue de la Roseraie.

Cette clause d'utilité publique constitue le but de ce projet de loi qui est fondé sur l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), article qui résulte d'un projet de loi de l'ancien député Giromini, adopté en 1989.

Cet article permet uniquement d'exproprier des servitudes de restriction de bâtir pour autant qu'au moins 60 % des surfaces de plancher réalisables selon un plan localisé de quartier soient destinées à du logement d'utilité publique, ce qui n'est pas le cas en ce qui concerne les logements à vendre.

Lorsque la commission de l'aménagement a abordé cette problématique, il est vite apparu qu'il y avait un litige quant au pourcentage de logements sociaux à construire qui, selon certains, respecte le taux de plus de 60 % permettant de déclarer d'utilité publique le plan localisé de quartier selon l'article 6A LGZD, alors que dans la réalité ce n'est pas le cas.

Corollairement à cette problématique, l'essentiel subsiste. Au-delà de la violation de la norme de « 60 % de logements sociaux et plus », le fait de décréter l'intérêt public en vue de permettre la construction de 12 appartements de luxe d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup> chacun, est choquant.

### **Une proportion inférieure à 60 % de logements sociaux**

En calculant de manière très stricte la proportion de logements sociaux correspondant à la surface de plancher par rapport au nombre de logements de l'ensemble des constructions à bâtir, on constate que cette proportion est inférieure à 60 %. D'ailleurs, ce calcul a été confirmé par les représentants de la Ville de Genève qui ont démontré à la Commission de l'aménagement que la proportion était de 54,7 %. En effet, à la lecture des plans élaborés par le propriétaire désireux de construire l'immeuble en PPE, il est établi que c'est une réalisation de seulement 12 appartements de luxe qui est envisagée et qui représente plus de 45% de l'ensemble de la surface de plancher des logements **à construire**.

Ainsi, à notre avis, le Grand Conseil ne peut pas adopter une déclaration d'utilité publique si la proportion légale de logements n'est pas respectée. En effet, la loi Geromini parle de 60 % **réalisables** selon le plan et non pas de

60 % de la totalité de la surface de plancher des logements compris dans le plan, c'est-à-dire 60 %. Les logements qui ont **déjà été construits** à l'intérieur du périmètre d'un plan localisé de quartier, *a fortiori* s'il a été modifié, ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul du taux de 60%. En effet, les logements sociaux construits, sauf erreur, en 1989 s'inscrivent dans le cadre d'un plan localisé de quartier abrogé en 1996.

Par conséquent, il est erroné de prétendre qu'on puisse appliquer l'article 6 A LGZD dans le cas présent.

Pour permettre cette opération juridique, 15 ans après la construction de l'immeuble le long de l'Arve, on voudrait profiter de cette construction pour l'intégrer aux logements à construire et ainsi ne pas respecter les termes de la loi. Rappelons que cette loi explicite clairement que ce sont des immeubles **réalisables** qui doivent être pris en compte pour le calcul du pourcentage de logements sociaux. En voulant invoquer cette construction pour justifier la levée de la servitude en cause, le Conseil d'Etat crée un précédent et une insécurité du droit qui permettra à d'autres propriétaires de s'en prévaloir pour des promotions à venir et, ainsi, de ne pas respecter le quota prévu de 60 % de logements sociaux.

De plus, dès lors que le Grand Conseil décidera de passer outre cet impératif légal, il ouvrira la porte à toute une série de recours justifiés qui ne feront que retarder la mise sur le marché de logements bon marché correspondant aux besoins prépondérants de la population. Les opposants vont en effet s'appuyer sur les considérants précédemment exposés pour faire valoir des droits qui ne sont pas forcément ceux que défend la collectivité.

### **Quatre renouvellements d'autorisations de construire**

De plus, le renouvellement de l'autorisation de construire DD 95077 portant sur la construction de l'immeuble en PPE a été considéré par le département comme exceptionnel. Selon le département, l'obstacle découlant de la présence de servitudes faisant échec à la mise en œuvre de cette autorisation de construire pouvait être considéré comme une circonstance exceptionnelle, au sens de l'article 8, alinéa 4 LCI. C'est ainsi que le département a justifié les 4 prolongations de cette autorisation de construire devant la Commission de l'aménagement. Là encore, une interprétation à la limite de la légalité pourrait permettre à de futurs promoteurs de se prévaloir d'une telle prolongation et cela dans la quasi-totalité de leurs projets, dans la mesure où les propriétaires bénéficiant de servitudes de restriction de bâtir sont peu enclins à se préoccuper de l'intérêt général dans la presque-totalité de certaines zones à bâtir.

Il faut encore savoir que, la parcelle où sont prévus les appartements en propriété par étage vient d'être acquise en date du 23 décembre 2004 par un promoteur très connu de la place qui n'hésitera pas à vendre extrêmement cher les appartements qu'il construira dans le seul immeuble dont la promotion lui reviendra du fait de la levée de ces servitudes.

### **La loi ne règle pas tous les problèmes**

Comme cela ressort de l'article 6 A LGZD, cet article s'applique uniquement aux servitudes de restriction de bâtir et la clause d'utilité publique ne s'applique pas aux autres problèmes relatifs aux constructions projetées, notamment pour le remaniement parcellaire, ce que met en évidence une lettre de l'avocat d'un propriétaire d'une parcelle concernée par le plan localisé de quartier. Missive qui est parvenue à la Commission de l'aménagement après la fin de ses travaux portant sur le présent projet de loi.

Cette lettre souligne que ce propriétaire a renoncé à la servitude pour l'immeuble de logements sociaux construits en 1989, ainsi que pour les logements HBM que la Fondation Camille Martin veut construire et pour une autre parcelle de l'Etat, cela sans demande d'indemnité, ce qui aurait pu être signalé aux députés.

**Il en résulte, avec la levée par la Ville de Genève de la servitude portant sur les logements sociaux, que la clause d'utilité publique porte uniquement sur les logements en propriété par étage, ce que le DAEL n'a pas indiqué à la Commission de l'aménagement, omission dont on ne peut que s'étonner !**

Au bénéfice de ces explications, la minorité vous recommande d'adopter le projet de loi 9516 avec l'amendement ci-dessous, en vue de ne permettre la levée des servitudes que pour la construction de logement répondant aux besoins prépondérants de la population :

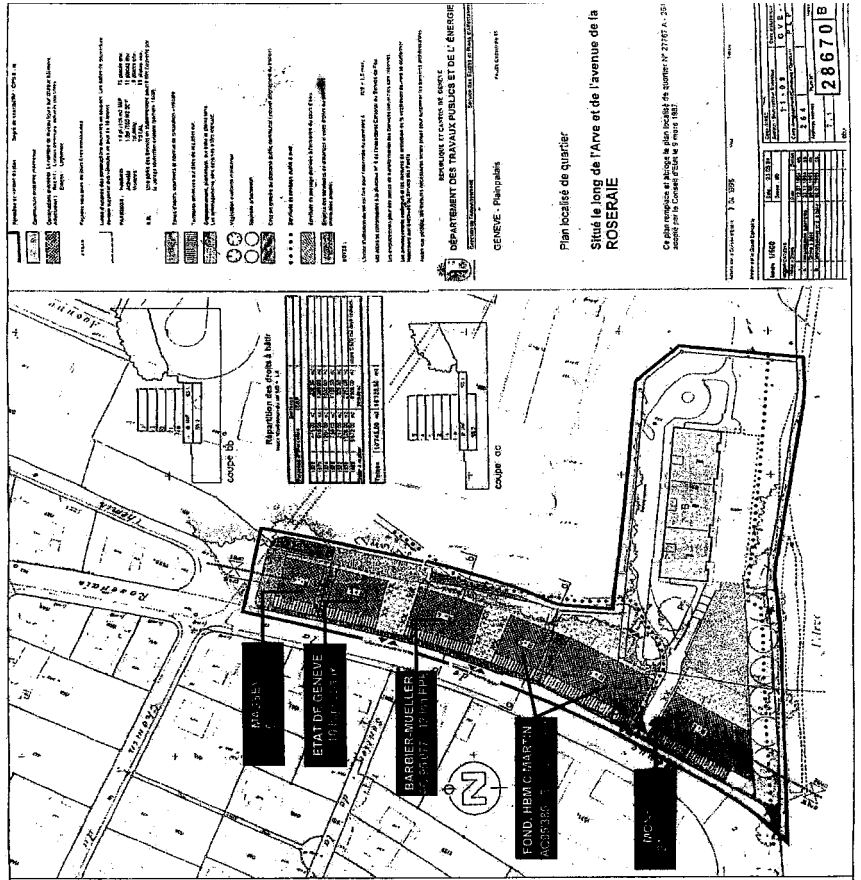
#### **Article unique**

Alinéa 1 « ...Toutefois, l'utilité publique n'est déclarée que sur les secteurs du plan localisé de quartier (PLQ) qui sont affectés à la construction de logement d'utilité publique à caractère social. »

Alinéa 2 « En conséquence, le Conseil d'Etat peut déclarer l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments à caractère social prévus par le plan,... »

*Annexe : Calculs du % de logements sociaux*

ANNEXE



**CALCUL DU % DE LOG. SOCIAUX**

**SELON NOMBRE DE LOGEMENTS:**

TOTAL LOGEMENTS: 84  
 LOG EN PPE: (8+12+21)  
 TOTAL LOG EN PPE: 38  
  
 LOG SOCIAUX: (19+38)  
 TOTAL LOG SOCIAUX: 48  
 48 / 84 = 57.1%

**TOTAL 54.7% LOG SOCIAUX**

**SELON DROITS A BATIR:**

MANSSEY (p. 1572): SBP 712.5 m<sup>2</sup>  
 ETAT GE. (p. 1573): SBP 1369 m<sup>2</sup>  
 BARBIER-MUELLER (p.1574) SBP 1805 m<sup>2</sup>  
 FONDATION HBM. (p.1575) SBP 1138.5 m<sup>2</sup>  
 (p.1577) SBP 325.5 m<sup>2</sup>  
 (p.1899) SBP 2888 m<sup>2</sup>  
 MONNET (p. 1578): SBP 1369 m<sup>2</sup>

TOTAL m<sup>2</sup> LOGEMENTS: 10'800  
 TOTAL m<sup>2</sup> LOG EN PPE: 4778.5  
 TOTAL m<sup>2</sup> LOG SOCIAUX: 5721  
 5721 / 10'500.5 = 54 %

**TOTAL 54.7% LOG SOCIAUX**

Préfecture de Haute Savoie  
 1000  
 3000  
 5000  
 10000  
 20000

Exploitation des plans  
 Plans officiels  
 Plans non officiels  
 Plans de situation  
 Plans de détail  
 Plans de projet  
 Plans de zonage  
 Plans de lotissement  
 Plans de subdivision  
 Plans de permis de construire  
 Plans de permis de voirie  
 Plans de permis d'urbanisme  
 Plans de permis de dérogation  
 Plans de permis de constructibilité  
 Plans de permis de construire modifié  
 Plans de permis de construire suspendu  
 Plans de permis de construire révoqué  
 Plans de permis de construire annulé

LES LIGNES NOIRES SONT DES LIGNES D'APPARTIENANCE  
 LES LIGNES GRIS SONT DES LIGNES DE DIVISION  
 LES LIGNES BLEUES SONT DES LIGNES DE CADASTRE  
 LES LIGNES ROUGES SONT DES LIGNES DE PROPRIÉTÉ  
 LES LIGNES VERTES SONT DES LIGNES DE FORTIFICATION  
 LES LIGNES JAUNES SONT DES LIGNES DE CERCLE  
 LES LIGNES MARRONNES SONT DES LIGNES DE CERCLE

LES LIGNES NOIRES SONT DES LIGNES D'APPARTIENANCE  
 LES LIGNES GRIS SONT DES LIGNES DE DIVISION  
 LES LIGNES BLEUES SONT DES LIGNES DE CADASTRE  
 LES LIGNES ROUGES SONT DES LIGNES DE PROPRIÉTÉ  
 LES LIGNES VERTES SONT DES LIGNES DE FORTIFICATION  
 LES LIGNES JAUNES SONT DES LIGNES DE CERCLE  
 LES LIGNES MARRONNES SONT DES LIGNES DE CERCLE

LES LIGNES NOIRES SONT DES LIGNES D'APPARTIENANCE  
 LES LIGNES GRIS SONT DES LIGNES DE DIVISION  
 LES LIGNES BLEUES SONT DES LIGNES DE CADASTRE  
 LES LIGNES ROUGES SONT DES LIGNES DE PROPRIÉTÉ  
 LES LIGNES VERTES SONT DES LIGNES DE FORTIFICATION  
 LES LIGNES JAUNES SONT DES LIGNES DE CERCLE  
 LES LIGNES MARRONNES SONT DES LIGNES DE CERCLE

LES LIGNES NOIRES SONT DES LIGNES D'APPARTIENANCE  
 LES LIGNES GRIS SONT DES LIGNES DE DIVISION  
 LES LIGNES BLEUES SONT DES LIGNES DE CADASTRE  
 LES LIGNES ROUGES SONT DES LIGNES DE PROPRIÉTÉ  
 LES LIGNES VERTES SONT DES LIGNES DE FORTIFICATION  
 LES LIGNES JAUNES SONT DES LIGNES DE CERCLE  
 LES LIGNES MARRONNES SONT DES LIGNES DE CERCLE

LES LIGNES NOIRES SONT DES LIGNES D'APPARTIENANCE  
 LES LIGNES GRIS SONT DES LIGNES DE DIVISION  
 LES LIGNES BLEUES SONT DES LIGNES DE CADASTRE  
 LES LIGNES ROUGES SONT DES LIGNES DE PROPRIÉTÉ  
 LES LIGNES VERTES SONT DES LIGNES DE FORTIFICATION  
 LES LIGNES JAUNES SONT DES LIGNES DE CERCLE  
 LES LIGNES MARRONNES SONT DES LIGNES DE CERCLE

Commune de Genèvre (73 309) **Plan local d'urbanisme**

Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S
Année: 1989	Etat: N	Plan: PLU	Statut: S
Commune: Genèvre	Code: 73309	Plan: PLU	Statut: S

**28 670 B**

Plan localisé de quartier  
 situé le long de l'Arve et de l'avenue de la ROSERAIE

Ce plan respectueusement le plan localisé de quartier N° 27187 A-251 annexé par le Conseil d'Etat le 8 mars 1983

DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L'ENERGIE  
 Service des Projets  
 Genèvre, Plan localisé  
 N° 12/12/89