

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 29 octobre 2014

Projet de loi

déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé chemin Dr Jean-Louis-Prévost 23, 25, 27 sur le territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, 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,
décrète ce qui suit :

Article unique Utilité publique

¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29418-254, du 22 mars 2006, dont 60% au moins des surfaces brutes de plancher réalisables 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.

² En conséquence, le Conseil d'Etat peut décréter l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan au profit de la propriétaire 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

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 22 mars 2006, le Conseil d'Etat approuvait le plan localisé de quartier (PLQ) 29418-254, situé chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist, sur le territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex. Ce PLQ a fait l'objet d'un recours émanant de certains propriétaires de parcelles situées à proximité du périmètre concerné auprès du Tribunal administratif du canton de Genève, devenu depuis la Chambre administrative de la Cour de Justice. Les recourants ont été déboutés de leur demande par arrêt du 19 juin 2007 (ATA/320/2007).

Ce plan localisé de quartier, aujourd'hui en force, prévoit la construction d'un bâtiment comprenant trois immeubles d'habitation de 5 étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, disposé le long du chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist 23, 25, 27 et correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,0. Il permettra la réalisation de 49 logements bénéficiant d'un haut standard énergétique, dont 34 appartements de catégorie HM.

La réalisation du bâtiment est prévue sur les parcelles 2856, 3068, 3069, plan 55, commune de Genève, section Petit-Saconnex, et pour partie sur les parcelles 1613 et 2881. Ainsi qu'il ressort des indications figurant en note de la légende du PLQ, les surfaces constructibles dudit bâtiment réservées au logement devront être affectées, pour deux tiers, à des logements mis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

En date du 18 mars 2010, le futur promoteur et la propriétaire des parcelles 2856, 3068 et 3069, comprises à l'intérieur du périmètre du PLQ, ont déposé une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la réalisation dudit bâtiment auprès de l'office des autorisations de construire (OAC), du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

L'autorisation de construire DD 103510-4 du 23 avril 2012, publiée le 27 avril 2012 dans la Feuille d'avis officielle a fait l'objet d'un recours le 29 mai 2012 auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI), lequel a été rejeté par jugement du 24 octobre 2012 (JTAPI/1275/2012). L'autorisation enregistrée sous DD 103510 est donc entrée en force et est devenue exécutoire.

Il y a lieu de relever que le périmètre concerné par le PLQ 29418-254 se trouve dans un secteur en forte voie de densification et d'urbanisation. Le 2 mai 2012, en vue de la réalisation de trois nouveaux bâtiments d'habitation, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ 29793 concernant les parcelles 3143, 3209 et 3210 situées de l'autre côté du chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist. Au sud des parcelles 2856, 3068 et 3069, commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe le PLQ 28762 adopté le 30 octobre 1996 par le Conseil d'Etat et dont les bâtiments prévus ont été réalisés.

Jusqu'à présent, toutes les démarches entreprises aussi bien par le promoteur et la propriétaire que par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) auprès de tous les propriétaires concernés se sont heurtées au veto d'une grande majorité d'entre eux, qui ont fait part de leur opposition tant à la radiation des servitudes qu'à la cession des quotes-parts des dépendances, prévue par le PLQ 29418-254.

C'est ainsi que le démarrage de la construction de 49 nouveaux logements sur les parcelles 2856, 3068 et 3069, se trouve aujourd'hui compromis en raison de deux problématiques foncières et du refus des propriétaires des parcelles avoisinantes.

L'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), précise qu'« *Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient 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. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir* ».

Il sied de relever que « (...) *la notion de servitude de restriction de bâtir au sens de l'article 6A LGZD s'entend comme toutes les servitudes de droit privé empêchant la réalisation des droits à bâtir prévus par un plan localisé de quartier, quelque soit leur nature. L'élément déterminant est que les servitudes empêchent la réalisation des droits à bâtir prévus par le plan localisé de quartier permettant la réalisation d'au moins 60% de logements sociaux. Le législateur a voulu se doter d'un instrument permettant de lever un obstacle de droit privé pour la construction de logements(...)* ». (Bellanger François. La déclaration d'utilité publique à Genève. In : Tanquerel, Thierry et Bellanger, François. *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*. Genève : Schulthess, 2009, p. 73).

Les parcelles 2856, 3068 et 3069 précitées, commune de Genève, section Petit-Saconnex sont grevées de servitudes réciproques et perpétuelles telles que :

- servitudes de restriction au droit de bâtir limitant le secteur aux seules constructions « genre villas servant à la résidence exclusivement »;
- des servitudes de restriction au genre d'affectation limitant « les constructions à des villas destinées à la résidence principalement et prohibant toutes usines et ateliers de quelque nature que ce soit, hôpitaux, cliniques, écuries, clapiers, poulaillers, magasins, cafés et débits de boissons alcooliques ou non et en général tous établissements ou dépôts dont le bruit ou l'odeur serait désagréable ou dangereux pour le voisinage; les garages automobiles ne sont autorisés que s'ils sont reliés à la maison d'habitation ou faisant corps avec celle-ci; les toits plats sont interdits, la teinte des toitures sera celle de la tuile « ancienne » ou « vieillie » »;
- des servitudes de restriction aux plantations « qui imposent que les plantations qui ne sont pas à la distance légale de la ligne séparative de deux fonds doivent être maintenues; la plantation de toute espèce de sapin est interdite »;
- des servitudes de restriction au « genre de clôtures » qui prévoient que « les propriétés en bordure de chemin soient clôturées des haies vives de 1,20 m de hauteur maximum et les treillis ou chabaurys ne doivent être placés que derrière ou à l'intérieur de la propriété. Entre les propriétés, les clôtures seront en chabaurys ou en treillis métallique; les murs d'espalier sont interdits et les murs de clôture ne sont autorisés que s'ils ne dépassent pas la hauteur de 1,20 m ».

Les servitudes susmentionnées ont été constituées en 1953, lors du morcellement de la parcelle d'origine, et profitent aux parcelles 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 3094, 3096, 3143, 3147, 3148, 3209, 3210, 3806 et 3906 situées à l'extérieur du périmètre du PLQ 29418-254.

Le développement du PLQ 29418-254 se trouve également compromis par une seconde problématique foncière relative à la cession des quotes-parts des parcelles de dépendances au domaine public.

En vertu de l'article 3, alinéa 6 LGZD qui déclare que « *L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire,*

demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi ».

La légende du PLQ 29418-254 prévoit que les quotes-parts des parcelles 1613 et 2881 revenant aux parcelles 2856, 3068 et 3069 seront cédées au domaine public. Les quotes-parts précitées appartiennent au chemin du Petit-Bouchet, parcelle 1613 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex et au chemin du Dr-Jean-Louis-Prévost, parcelle 2881, même commune, même section.

Le chemin du Petit-Bouchet est une parcelle de dépendance en copropriété, laquelle appartient, à raison de quotes-parts indéterminées, aux fonds dominants suivants : 1619, 2856, 2858, 2859, 2860, 2861, 3068, 3069 et 3148, commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Quant au chemin du Dr-Jean-Louis-Prévost, ce dernier est également une parcelle de dépendance en copropriété appartenant à raison de 1/34 à chacun des fonds dominants suivants : 2856, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2874, 2879, 3068, 3069 et 3143, à l'exception de la parcelle 3094 détenant une quote-part de 6/34, des parcelles 3147 et 3148 détenant chacune une quote-part de 1/68, des parcelles 3209 et 3210 détenant chacune une quote-part de 3/68 et de la parcelle 3906 détenant une quote-part de 4/34.

A ce jour, force est de constater que certains propriétaires ont également opposé un refus à la cession des quotes-parts afférentes aux parcelles 2856, 3068 et 3069. Il sied de noter que, concernant l'expropriation de ces quotes-parts, il n'est pas nécessaire de prévoir un projet de loi spécifique déclarant l'utilité publique de leur cession puisqu'une loi générale le prévoit déjà (art. 3, al. 2 et 6 LGZD).

Il n'en demeure pas moins que la problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ 29418-254 se trouve, aujourd'hui, dans une impasse; ce qui est inacceptable en cette période de grave pénurie de logements. La levée des servitudes grevant les parcelles précitées serait de nature à permettre le démarrage de la construction des bâtiments prévus par le plan d'affectation, qui comportera une part prépondérante de logements sociaux.

Il ressort des pièces versées au dossier que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface brute de plancher (SBP) de 3 143 m² sur 4 924 m² que comprendra l'ensemble du projet. Il est donc établi que le taux de 60% (dans le cas présent 63,8%) requis par l'article 6A LGZD est atteint, de sorte que les conditions d'application de la disposition sont remplies.

Dès lors, le Conseil d'Etat, constatant que les conditions de l'article 6A LGZD sont remplies, se voit dans l'obligation de soumettre au Grand Conseil le présent projet de loi tendant à faire déclarer d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier précité.

Le présent projet de loi tend ainsi à donner au Conseil d'Etat les moyens de décréter, si nécessaire, l'expropriation de ces servitudes et d'en exiger la radiation, au profit des parcelles 2856, 3068 et 3069 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, permettant la réalisation des bâtiments prévus par le plan.

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

Annexes :

- 1) *PLQ 29418-254*
- 2) *Plan SITG des parcelles concernées par les servitudes*

LÉGENDE

Aménagement (selon art. 3, al. 1, LGZD)

-  Périmètre de validité du plan Degré de sensibilité : OPB II
-  Périmètre d'implantation maximum des constructions projetées
Le nombre d'étages est indiqué sur le plan
-  Périmètre d'évolution à destination de balcons et loggias exclusivement
-  Affectation : logement
-  Alignement des constructions
-  Limite d'emprise des constructions en sous-sol
-  Accès au parking en sous-sol
-  Végétation existante à sauvegarder / plantation nouvelle
-  Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle

Notes :
 La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 4350 m², soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,0 maximum.
 Les 2/3 des surfaces brutes de plancher réservées aux logements, au minimum, devront être inscrites au bénéfice de la LGL au sens de la loi 14 03 du 4 déc. 1977.
 En contre partie de la réalisation des constructions projetées, les quote-parts des parcelles 1613 et 2881 revenant aux parcelles 2856, 3068 et 3069 seront cédées au domaine public.
Taux de parcage minimum (au sous-sol et en surface)
 Habitats : min. 1,0 pl. / 100 m² SBP, soit env. 4 places
 Vitaeurs : min. 1,0 pl. / 800 m² SBP, soit env. 5 places
TOTAL : 49 places
 Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 2 de l'inspecteur cantonal du feu. Les appartements devront être traversants.
 Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés.
 Les aménagements extérieurs sont desservis à titre indicatif. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage. En cas de fortes pluies, ces derniers devront être végétalisés par la création de murets de substitution et leur conception devra être soumise au DCEP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non cloîtrés.
 L. 135 - art. 3, al. 5. Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'acorde de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Éléments de base du programme d'équipement (selon art. 3, al. 2, LGZD)

Eaux claires projetées — Eaux usées projetées — Eaux ménagères existantes
 Les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées seront exécutées en système séparatif et raccordées aux futurs collecteurs de la route de Meyrin. À mettre en place au plus tard lors de la réalisation du projet TCMC, conformément au plan directeur des égouts de la Ville de Genève.
 Un concept énergétique de quartier, privilégiant l'utilisation de gaz naturel, devra être élaboré lors de la requête définitive.

 Cession gratuite au domaine public au profit d'un trottoir et de places de stationnement

Éléments figurant à titre indicatif (selon art. 3, al. 3, LGZD)

-  Bâtiments dont la démolition est prévue
-  Végétation à abattre
-  Périmètre de protection de la végétation
À l'intérieur de ce périmètre, qui devra être cloîtré et rendu inaccessible durant le chantier, ni les fouilles ni les dépôts de matériaux ne seront autorisés.
Les chemements prévus à l'intérieur de celle-ci seront traités en matériaux perméables.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire Service des Plans d'Affectation

GENÈVE - Petit-Saconnex

Feuille Cadastrale N° : 55
 Parcelles N° : 1613 pour partie, 2856, 2881 pour partie, 3068, 3069

Plan localisé de quartier

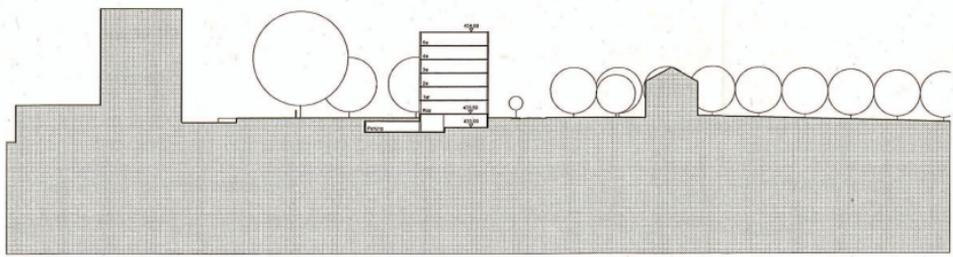
Situé au chemin Dr Jean-Louis Prévost

Adopté par le Conseil d'Etat le : 22.03.2008 Vota : Taux :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 : 600		Date	12.11.2004
		Dessin	MB
Modifications			
Index	Objets	Date	Dessiné
	Symbolique visuelle technique	12.04.2005	MB
	Symbolique (GSD)	15.08.2005	MB
	Plan (participation citoyenne)	23.11.2005	MB
	modif. Département	10.05.2006	AP

Cote GEMC		Cote alphabétique	
34.00.08		GE - PSX	
Cote Aménagement (Commune / Quartier)			
254			
Archives Indivises		Plan N°	Indice
		29418	
CNU			
7.1.5			



COUPE TRANSVERSALE SCHEMATIQUE A-A

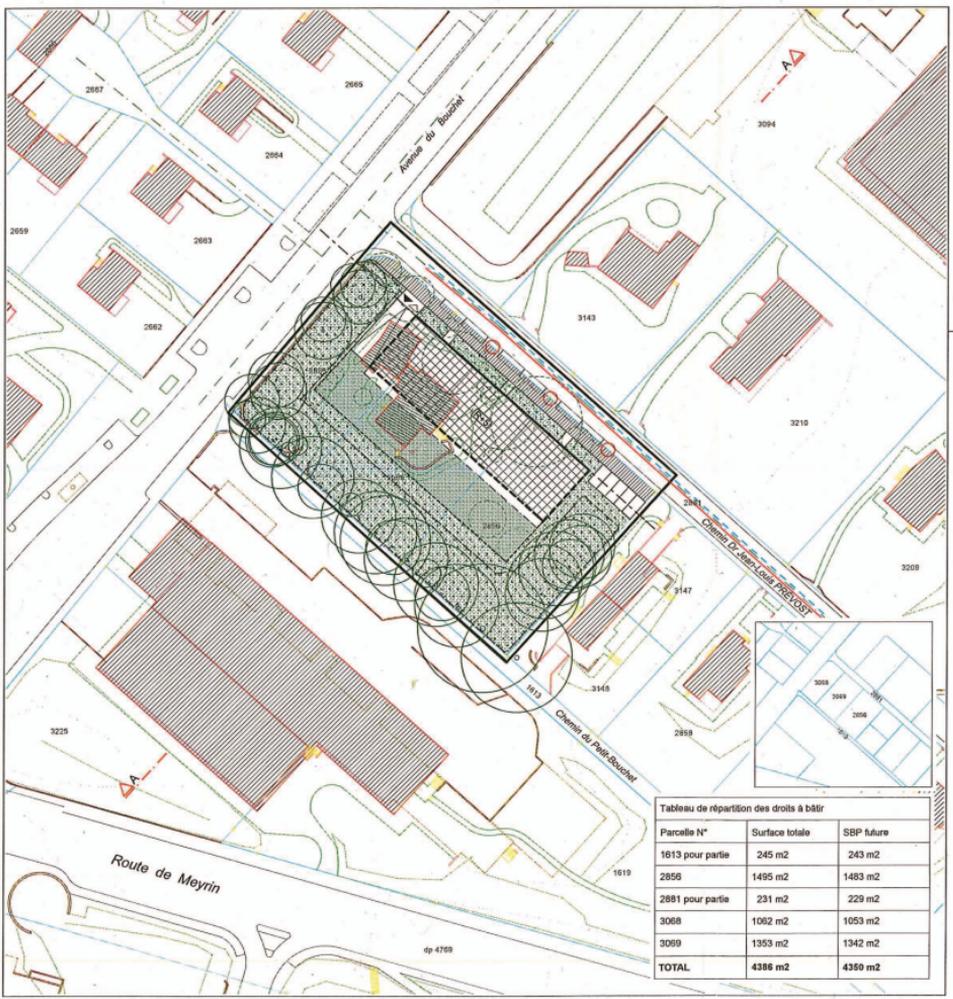
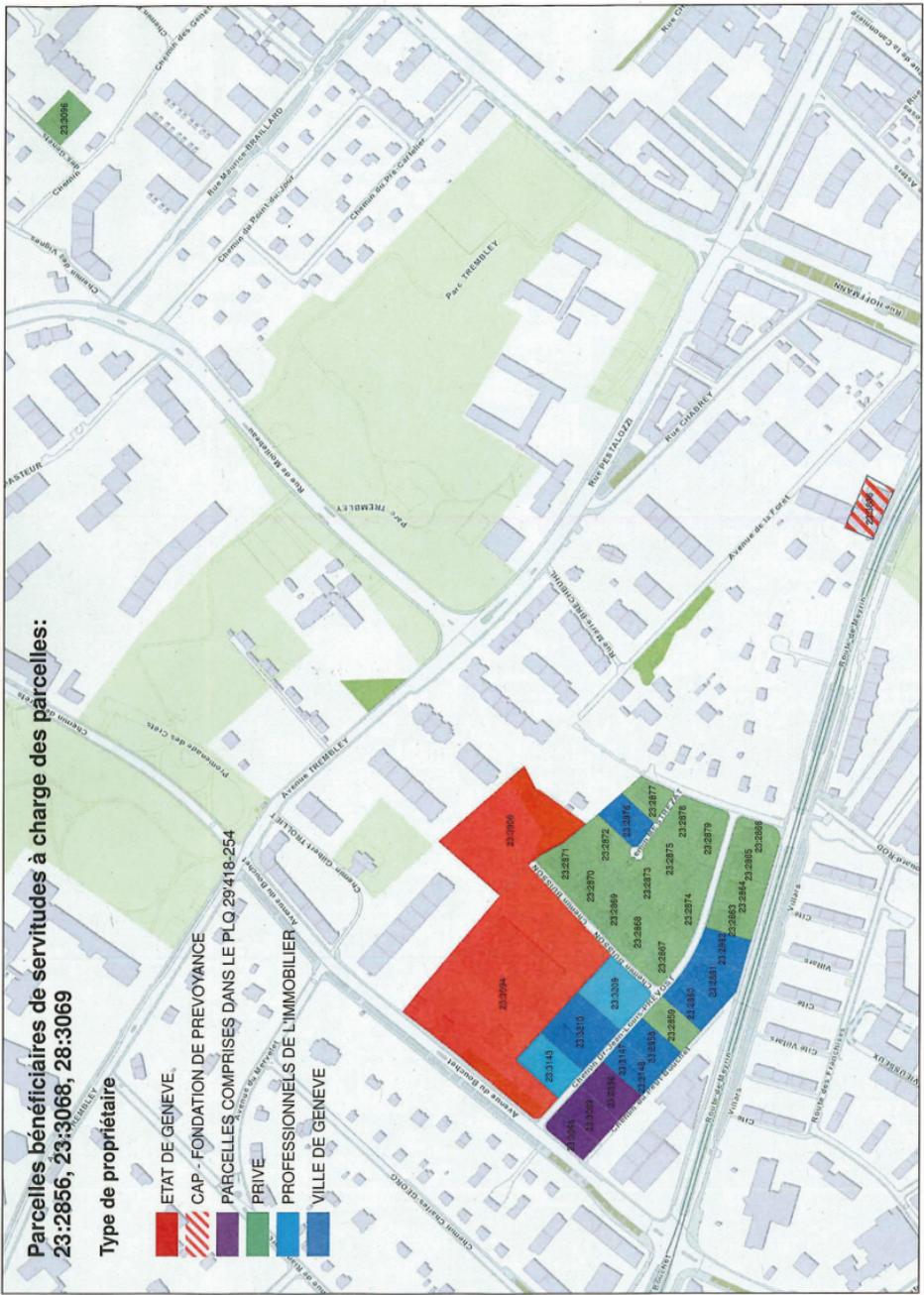


Tableau de répartition des droits à bâtir

Parcelle N°	Surface totale	SBP future
1613 pour partie	245 m2	243 m2
2856	1495 m2	1483 m2
2881 pour partie	231 m2	229 m2
3068	1062 m2	1053 m2
3069	1353 m2	1342 m2
TOTAL	4386 m2	4360 m2



**Parcelles bénéficiaires de servitudes à charge des parcelles:
23:2856, 23:3066, 28:3069**

Type de propriétaire

- ETAT DE GENEVE
- CAP - FONDATION DE PREVOYANCE
- PARCELLES COMPRISES DANS LE PLQ 29.418-254
- PRIVE
- PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER
- VILLE DE GENEVE

Parcelles colorées sur la carte :

- 23304 (rouge)
- 23305 (rouge)
- 23306 (rouge)
- 23307 (rouge)
- 23308 (rouge)
- 23309 (rouge)
- 23310 (rouge)
- 23311 (rouge)
- 23312 (rouge)
- 23313 (rouge)
- 23314 (rouge)
- 23315 (rouge)
- 23316 (rouge)
- 23317 (rouge)
- 23318 (rouge)
- 23319 (rouge)
- 23320 (rouge)
- 23321 (rouge)
- 23322 (rouge)
- 23323 (rouge)
- 23324 (rouge)
- 23325 (rouge)
- 23326 (rouge)
- 23327 (rouge)
- 23328 (rouge)
- 23329 (rouge)
- 23330 (rouge)
- 23331 (rouge)
- 23332 (rouge)
- 23333 (rouge)
- 23334 (rouge)
- 23335 (rouge)
- 23336 (rouge)
- 23337 (rouge)
- 23338 (rouge)
- 23339 (rouge)
- 23340 (rouge)
- 23341 (rouge)
- 23342 (rouge)
- 23343 (rouge)
- 23344 (rouge)
- 23345 (rouge)
- 23346 (rouge)
- 23347 (rouge)
- 23348 (rouge)
- 23349 (rouge)
- 23350 (rouge)
- 23351 (rouge)
- 23352 (rouge)
- 23353 (rouge)
- 23354 (rouge)
- 23355 (rouge)
- 23356 (rouge)
- 23357 (rouge)
- 23358 (rouge)
- 23359 (rouge)
- 23360 (rouge)
- 23361 (rouge)
- 23362 (rouge)
- 23363 (rouge)
- 23364 (rouge)
- 23365 (rouge)
- 23366 (rouge)
- 23367 (rouge)
- 23368 (rouge)
- 23369 (rouge)
- 23370 (rouge)
- 23371 (rouge)
- 23372 (rouge)
- 23373 (rouge)
- 23374 (rouge)
- 23375 (rouge)
- 23376 (rouge)
- 23377 (rouge)
- 23378 (rouge)
- 23379 (rouge)
- 23380 (rouge)
- 23381 (rouge)
- 23382 (rouge)
- 23383 (rouge)
- 23384 (rouge)
- 23385 (rouge)
- 23386 (rouge)
- 23387 (rouge)
- 23388 (rouge)
- 23389 (rouge)
- 23390 (rouge)
- 23391 (rouge)
- 23392 (rouge)
- 23393 (rouge)
- 23394 (rouge)
- 23395 (rouge)
- 23396 (rouge)
- 23397 (rouge)
- 23398 (rouge)
- 23399 (rouge)
- 23400 (rouge)