

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 octobre 2019

Projet de loi

déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article unique

¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29237-282, du 7 mars 2007, dont 60% au moins des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinés à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur les logements 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 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

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

En date du 7 mars 2007, le Conseil d'Etat a adopté le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29237-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève. Ce plan a fait l'objet d'une modification-rectification selon l'arrêté du 6 juin 2007.

Le PLQ n° 29237-282, situé à l'avenue de l'Amandolier, comprend les parcelles n° 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958 et 1960 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Madame et Monsieur Ana et Marc ODENDALL, propriétaires de la parcelle n° 1085, commune de Genève, section Eaux-Vives, située de l'autre côté de l'avenue de l'Amandolier, seuls bénéficiaires d'une servitude empêchant la réalisation des bâtiments, ont recouru parmi d'autres opposants, contre le PLQ n° 29237-282 auprès du Tribunal administratif (devenu depuis la chambre administrative de la Cour de justice).

Par arrêt du 29 avril 2008 (ATA/200/2008), le Tribunal administratif a rejeté leur recours et confirmé le PLQ n° 29237-282.

Ce plan, aujourd'hui en force, prévoit la construction d'un bâtiment de 7 étages comprenant 4 allées (rez +6+A), et d'un parking de 80 places en sous-sol sur deux niveaux. Le bâtiment comprend des logements traversants, des activités et logements au rez et au 1^{er} étage, dont au moins 70% de logements subventionnés au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL). La surface brute de plancher est limitée à 7'220 m², soit un IUS de 1,2 maximum. Dans le cas où la construction répondrait aux exigences d'un haut standard énergétique, la surface de plancher peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

De même, ce PLQ est accompagné d'un tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir prévoyant les surfaces brutes de plancher qui seront affectées à chaque bâtiment, en déterminant les droits à bâtir afférents aux parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du plan localisé de quartier, en fonction de la surface respective de ces parcelles.

Ainsi qu'il ressort des indications figurant en note de la légende du PLQ, 70% des logements seront des logements subventionnés au sens de la LGL.

Il y a lieu de relever que le périmètre concerné par le PLQ n° 29237-282 se trouve dans un secteur en voie de densification à une courte distance du secteur de la gare des Eaux-Vives, soit à proximité d'un important axe de mobilité.

Obstacle à la mise en œuvre du plan localisé de quartier n° 29 237-282

De la servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation

Le PLQ n° 29237-282, situé à l'avenue de l'Amandolier, comprend les parcelles n° 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958 et 1960 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

L'analyse foncière détaillée des parcelles du PLQ concernées a mis en lumière le fait qu'un des biens-fonds avoisinants, soit la parcelle n° 1085 de la commune de Genève, section des Eaux-Vives, est bénéficiaire d'une servitude restreignant les possibilités de bâtir qui, par voie de conséquence, fait obstacle à la réalisation de la construction prévue par le PLQ.

A compter de l'année 2015, Monsieur Joseph CERUTTI, copropriétaire de la parcelle n° 1751 et la COORDINATION TECHNIQUE DE CONSTRUCTION, ENTREPRISE GENERALE COTEC SA, copropriétaire de la parcelle n° 1751 et propriétaire de la parcelle n° 1755, représentés par la régie MOSER & VERNET & CIE SA, ont entamé des négociations avec les époux ODENDALL concernant la radiation de la servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation en faveur de la parcelle n° 1085 grevant les parcelles n° 1751 et 1755 du PLQ n° 29237-282.

Malgré une proposition financière de la part des porteurs de projet en échange de la radiation de la servitude, les propriétaires de la parcelle n° 1085 ont refusé l'offre.

En date du 10 décembre 2018, une demande d'autorisation DD 112'164 a été déposée par les porteurs de projet auprès de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC).

La demande d'autorisation de construire porte sur la réalisation de 3 immeubles comprenant 69 logements et commerces. Le PLQ prévoit 70% de logements subventionnés au sens de la LGL. La DD 112'164 est actuellement en cours d'instruction auprès de l'OAC.

Au vu de ce qui précède, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a été contacté par les porteurs de projet afin d'entamer des négociations concernant les servitudes bloquantes ou, en cas d'échec, d'entamer une procédure d'expropriation sur la base de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD) et de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité

publique, du 10 juin 1933 (LEx-Ge), qui permet de déclarer de manière ponctuelle l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé et, ainsi, l'expropriation des servitudes bloquantes par arrêté du Conseil d'Etat.

Suite au dépôt de la demande d'autorisation DD 112'164, les démarches ont été entreprises par le département du territoire (DT) auprès des propriétaires de la parcelle bénéficiaire des servitudes. Les négociations en vue de la radiation des servitudes n'ont pas permis non plus d'obtenir leur renonciation de gré à gré.

C'est ainsi que le démarrage de la construction de 69 nouveaux logements sur les parcelles comprises dans le PLQ se trouve aujourd'hui compromise.

L'article 6A LGZD précise : « 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 à 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, quelle que 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. »¹.

Il appert qu'aux termes de l'analyse foncière de l'ensemble des parcelles du PLQ n° 29237-282, la servitude grevant les parcelles devant accueillir les futures réalisations est décrite comme suit :

Servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation inscrite le 3 janvier 1911 (RS 30020) grevant les parcelles n° 1751 et 1755 comprises dans le PLQ n° 29237-28 et dont la parcelle n° 1085 est bénéficiaire, stipule que : « *Il est en outre expressément convenu que le terrain vendu est destiné à la création d'une villa d'habitation et de plaisance, à l'exclusion de toute autre destination. A plus forte raison, il ne pourra y*

¹ Bellanger François, « La déclaration d'utilité publique à Genève », in La Maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, Thierry Tanquerel et François Bellanger, Schulthess, 2009.

être établie aucune machine à vapeur, aucun établissement, chantier, dépôt de charbons, de fumier ou de ruclon, ni brasserie, ni café, maison de santé ou d'aliénés et généralement aucune industrie de nature à nuire aux propriétés voisines ou à être une cause de troubles, d'incommodité ou de désagréments pour le voisinage ou contraire aux bonnes mœurs ».

Il n'en demeure pas moins que la problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ n° 29237-282 se trouve, aujourd'hui, dans une impasse, bloquant la réalisation d'un potentiel d'environ 70 logements, ce qui n'est pas acceptable en cette période de pénurie de logements. La levée par le Grand Conseil de la servitude 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 subventionnés.

Il sied de relever d'emblée que le PLQ n° 29237-282 mentionne que les immeubles doivent comprendre 70% de logements subventionnés au sens de la LGL), de sorte que les 60% prévu par l'article 6A seront atteints.

De plus, il ressort des pièces versées au dossier d'autorisation de construire DD 112'164 que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface brute de plancher (SBP) de 4 504 m² sur 6 440 m² que comprendra l'ensemble du projet. Il est donc établi que le taux de 60% (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 la servitude et d'en exiger la radiation au profit des parcelles comprises à l'intérieur du plan n° 29237-282 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

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) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) *Plan localisé de quartier n° 29237-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives*

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
de loi déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29*799-511 situé
avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève**

Projet présenté par Département du territoire

(montants annuels, en mio de fr.)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	dès 2026
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

30/07/15

SANDRO WISTONE





RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

GENEVE - Eaux-Vives

Feuille Cadastre N° 29

Parcelles N° 1104 partielle, 1751, 1752, 1753,
1754, 1755, 1958, 1960, 3041
partielle DP communal

PLAN LOCALISE DE QUARTIER

AVENUE DE L' AMANDOLIER

RECTIFIÉ SELON ARRÊTÉ DU 6 juin 2007

Adopté par le Conseil d'État : le 7 mars 2007

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 500	Date	23.07.2002
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse préavis techniques	17.10.2002	AP
	Modification des hors lignes	27.02.2003	AP
	Modification du programme	22.11.2004	AP
	Synthèse préavis techniques	20.01.2005	AP
	Modifications diverses	14.04.2005	MB
	Modification de la légende	14.09.2005	MB
	Cartouche et légende (DT, DNP)	20.04.2006	MB
	Légende, périmètre	12.09.2006	AP
	Légende (OCM)	28.11.2006	AP
	Arrêté, périmètre, légende	04.05.2007	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 22.03, 22.5	VEG - E.V.
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
282	
Archives Internes	Plan N°
7.1	29237
CDU	Indice
7.11.5	

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

Degré de sensibilité: OPB III Les exigences de l'art. 31 OPB devront être respectées dans le cadre du projet de construction.



Périmètre de validité du plan



Périmètre du PLQ voisin N° 27695E-282



Périmètre maximal d'implantation des constructions projetées y compris les balcons. Le nombre de niveaux est indiqué sur le bâtiment.

S = superstructure habitable (max. 1 niveau correspondant à 65% d'un étage plein)



Emprise indicative du sous-sol

Affectation: Logements traversants, Activités ou logements traversants au rez et au premier étage

(au moins 70% de logements subventionnés au sens de la loi I.4.05 du 4 décembre 1977)



Engazonnement et plantations: en pleine terre / sur dalle



Espace public à aménager



Végétation existante à sauvegarder (résineux/feuillus)



Plantations nouvelles



Accès au bâtiment



Accès au parking en sous-sol



Liaison piétonnière

Notes:

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 7'270 m² soit un IUS de 1.2 maximum.

Taux de parcage pour les habitants en sous-sol et en surface: minimum 1 place pour 100m² de SBP + 1 place visiteur pour 1200m² de SBP. Le nombre de place total sera d'environ 80 places

- Les accès des véhicules d'intervention, qui devront s'effectuer depuis l'avenue de l'Amandolier (2 accès, de part et d'autre du cèdre), se conformeront à la directive N°7 de l'Inspectorat Cantonal du Feu.

- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière

- Un revêtement perméable est exigé pour les places de stationnement extérieures. Le revêtement du chemin d'accès et du trottoir devront être compatibles avec la protection des racines du cèdre.

- Les mesures de protection de la végétation devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage (DNP). Les toitures plates devront être végétalisées par la création de milieux de substitution et leur conception devra être soumise au DNP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.

L 1 35 - art.3, al.5 (LGZD)

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'écarte 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.

Tableau de répartition des droits à bâtir		
N° parcelle	surf. totale	SBP future
1751	1691 m ²	2040 m ²
1752	32 m ²	39 m ²
1753	1946 m ²	2348 m ²
1754	68 m ²	82 m ²
1755	2008 m ²	2423 m ²
1960	83 m ²	100 m ²
1958	198 m ²	239 m ²
TOTAL	6026 m²	7271 m²

