

Date de dépôt : 21 mars 2017

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a traité ce projet de loi lors de ses séances des 30 janvier et 20 février 2017 sous la présidence de M. Cyril Aellen. Les travaux se sont déroulés en présence de M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), de M^{me} Marie-Hélène Kochbinder, directrice à la direction administrative et juridique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), et de M^{me} Raphaele Vavassori, juriste à la direction administrative et juridique de l'OCLPF. La commission remercie M. Sylvain Maechler, procès-verbaliste, pour la qualité de son travail.

Présentation du projet de loi par le département

Le choix du périmètre et la déclaration d'utilité publique : Enjeux de cohérence et de crédibilité de l'action publique en matière de construction de logement.

M. Savary explique que la volonté du département est de construire les logements dont la population a besoin pour lutter contre la pénurie actuelle. Il ajoute que cette nécessité est inscrite dans le Plan directeur cantonal 2030 (PDCant) et dans la motion 2281, votée par le Grand Conseil. Il estime que ce projet de loi pose la question de la cohérence et de la crédibilité de l'action

publique en matière de construction de logements. Il relève que cette action publique doit permettre de construire des logements accessibles à l'ensemble de la population, or les logements d'intérêt public font défaut dans ce secteur. Le plan localisé de quartier (PLQ) concerné par ce projet de loi comporte une part majoritaire de logements d'utilité publique, à savoir plus de 60%. Le choix de développer ce périmètre pour y construire du logement est cohérent dans la mesure où il se situe à proximité de la gare des Eaux-Vives et du futur réseau Léman Express. Ce PLQ a par ailleurs plus de 10 ans. Pour préserver la crédibilité de l'action publique, et notamment la planification territoriale, M. Savary relève l'importance de se donner les outils nécessaires pour aller de l'avant et réaliser ce qui avait été planifié. Une manière aussi de montrer la détermination du département d'entrer dans la phase d'urbanisation de cette zone et proposer des logements à la population. M. Savary soulève finalement que ce cas illustre la réalité d'un processus long que l'on doit prendre étape par étape.

Concertation entre les propriétaires, les promoteurs et l'Etat

M. Savary explique que les droits des propriétaires ont été respectés et qu'une négociation, initiée par les promoteurs et relayée par le département, a eu lieu. Il précise que la déclaration d'utilité publique ne retirera pas le droit des propriétaires de s'exprimer. Il rappelle encore que la procédure s'est déroulée en conformité avec notamment les nouvelles dispositions instaurées par la réforme des PLQ, adoptée par le Grand Conseil.

Présentation du PLQ et problématiques foncières

M^{me} Vavassori indique que le PLQ regroupe une dizaine de parcelles et prévoit la réalisation de 5 bâtiments de 4 étages sur rez plus attique. Des activités administratives et commerciales sont prévues au rez-de-chaussée. Les surfaces brutes de plancher (SBP) attribuées au logement représentent 15'800m²; 900m² seront affectés aux activités commerciales. Sur l'ensemble du périmètre, le potentiel de logements s'élève à 160 unités.

M^{me} Vavassori relève une double problématique foncière liée à ce PLQ, à savoir l'existence de multiples servitudes de restriction au droit de construire et de servitudes d'affectation qui grèvent le périmètre d'une part, la répartition des droits à bâtir d'autre part.

Concernant la problématique des servitudes, M^{me} Vavassori précise qu'elles bénéficient à 34 biens-fonds, soit 56 propriétaires, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre. Elle explique que des négociations ont été menées dès 2010 mais qu'elles se sont soldées par un échec. Seuls huit bénéficiaires de servitudes ont donné leur accord pour la radiation de leurs servitudes. 19 propriétaires ont refusé. Les arguments avancés pour ces refus sont les

mêmes que lors des oppositions formulées lors de l'enquête publique. Face à ces refus, le département a examiné la possibilité d'appliquer l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui prévoit que pour « 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 ». M^{me} Vavassori ajoute que les requérant-e-s et propriétaires du bâtiment A et du bâtiment C ont déposé une requête qui comptabilise 66.8%, respectivement 66.7% de logements subventionnés, ce qui permet, en vertu de l'article 6A LGZD, de déclarer le PLQ d'utilité publique.

Concernant la problématique de la répartition des droits à bâtir, M^{me} Vavassori explique que selon le tableau de répartition inclus dans le PLQ, le bâtiment C doit recevoir les droits à bâtir des parcelles 1153 et 2667. Or les propriétaires de la parcelle 1153 souhaitent construire le bâtiment C dans son entier, mais pour que le plan financier de l'immeuble soit équilibré et éviter une répercussion des surcoûts sur les futurs loyers, ils ont besoin de l'ensemble des droits à bâtir, dont ceux liés à la parcelle 2667. Sans une cession des droits à bâtir liés à la parcelle 2667, le bâtiment C risque de ne jamais voir le jour, nuisant ainsi à la réalisation du PLQ. Malgré des négociations menées par les propriétaires des parcelles voisines et l'Etat, les propriétaires de la parcelle 2667 ont refusé de céder leurs droits à bâtir, de crainte de ne pas pouvoir développer leurs bâtiments D et E suite à un remaniement parcellaire. M^{me} Vavassori précise que ces craintes sont infondées. M^{me} Vavassori explique que dans la majorité des PLQ, les propriétaires et les promoteurs parviennent à s'entendre sur les questions de cession de droits à bâtir, ce qui n'est pas le cas dans la situation présente. Face à cette situation de blocage, le Conseil d'Etat a donc pris la décision de déposer ce projet de loi afin de déclarer ce PLQ d'utilité publique et lui permettre, en application de la réforme des PLQ, d'exproprier les droits à bâtir de la parcelle 2667. Elle assure que le Conseil d'Etat a tout fait pour éviter d'en arriver à l'expropriation mais que dans le cas présent, l'échec des négociations, la poursuite de l'intérêt public et la proportionnalité de la mesure justifiaient ce choix. Elle rappelle qu'il arrive que la simple déclaration d'utilité publique suffise parfois pour inciter les propriétaires à se monter conciliant-e-s, et le recours à l'expropriation n'est dès lors pas nécessaire.

Procédure et enquête publique

M^{me} Vavassori explique que le Conseil d'Etat a soumis le projet de loi à enquête publique entre le 14 novembre et le 24 décembre 2016. Elle indique que les 44 propriétaires concernés ont été personnellement avisés de cette procédure par courrier recommandé du département. Elle ajoute que le Conseil d'Etat a reçu 16 oppositions concernant 10 parcelles. M^{me} Vavassori explique que les propriétaires sont disposés à accepter la radiation de leurs servitudes à condition qu'on leur donne certaines garanties quant à l'élaboration du PLQ de la Petite-Boissière, d'initiative communale, voisin du présent PLQ. Or elle indique que l'élaboration et la mise en œuvre d'un PLQ sont deux problématiques différentes et ne peuvent pas être liées. En effet, les problématiques qui ont trait à un PLQ en cours d'élaboration d'initiative communale ne peuvent pas être transposées dans un PLQ adopté depuis 10 ans. D'autres oppositions concernaient l'expropriation des droits à bâtir.

Discussion de la commission

Expropriation des servitudes

Un député (PLR) demande s'il est prévu un dédommagement des propriétaires dont les servitudes sont expropriées et comment ces dédommagements sont évalués. M^{me} Vavassori explique que l'Etat exproprie au bénéfice d'un tiers, à savoir les requérants propriétaires des deux requêtes en autorisation de construire. Ce n'est donc pas l'Etat qui sera partie de la procédure d'indemnisation des servitudes mais les promoteurs et propriétaires qui vont ensuite bénéficier de la possibilité de construire. Elle précise que l'indemnisation est réglée selon la procédure prévue par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Une fois l'arrêté du Conseil d'Etat décrété, le DALE a l'obligation de saisir le Tribunal administratif qui traitera de l'indemnisation des servitudes. L'Etat ne participe à la procédure qu'à titre consultatif. La valeur des servitudes est évaluée en fonction des jurisprudences cantonales et fédérales, qui estiment que les servitudes ne sont pas des objets commerciaux. M^{me} Vavassori précise que le requérant doit démontrer qu'il subit un dommage concret à cause de la radiation de sa ou ses servitudes, en termes par exemple de perte d'ensoleillement ou de vue. Le Tribunal administratif juge donc s'il y a une atteinte au patrimoine du propriétaire.

Expropriation des droits à bâtir

Un député (PLR) se pose la question : si les propriétaires ont le sentiment d'être correctement indemnisés, est-ce qu'ils accepteront plus facilement leur expropriation ? M^{me} Vavassori répond que les indemnisations des droits à bâtir

équivalent à la valeur admise dans les plans financiers par l'office du logement. Elle rappelle qu'avant l'expropriation, les propriétaires ont eu l'opportunité de négocier une autre solution avec les promoteurs. Comme ce droit d'expropriation est très récent (réforme des PLQ), le département n'a pas de jurisprudence à laquelle se référer. Le député (PLR) revient sur le fait que le problème vient du fait que les droits à bâtir liés à une parcelle sont nécessaires pour construire sur une autre parcelle, propriété d'un autre propriétaire. Il estime que c'est un cas très particulier. Il estime que l'expropriation des droits à bâtir est une atteinte marquée à la propriété. Il aurait souhaité que cette mesure soit cadrée de manière plus stricte pour que cela ne devienne pas une règle. M^{me} Vavassori relève que dans le cadre des négociations entre les promoteurs et les propriétaires, des sommes très élevées ont été proposées. Elle précise que des propositions d'indemnisation ont été refusées car il y avait d'autres conditions en jeu. Elle rappelle que la présente situation correspond à la configuration prévue par la nouvelle disposition de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx), « les droits à bâtir résultant des schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés ».

Le député (PLR) demande au département de confirmer qu'il n'utilisera pas de ce droit en dehors de ce strict cas de figure. M^{me} Vavassori répond que l'expropriation qui se fera sur la base d'un arrêté du Conseil d'Etat pourra être contrôlée judiciairement par la Chambre administrative de la Cour de justice et le Tribunal fédéral tel que c'est quasiment systématiquement le cas. Au moment où le Conseil d'Etat souhaite édicter l'expropriation, il devra évaluer si les conditions sont remplies, à savoir le respect de l'intérêt public, la garantie de la propriété, l'existence d'une base légale formelle et le respect de la proportionnalité de la mesure. Si ces conditions ne sont pas remplies, le Conseil d'Etat ne pourra pas procéder à l'expropriation car s'il le fait, l'arrêté sera annulé par la Chambre administrative de la Cour de justice.

Détails du PLQ

Un député (PLR) demande si le PLQ est en force, ce à quoi le département répond par la positive en précisant qu'il l'est depuis le 25 septembre 2008. Le département lui précise également qu'il a été élaboré à l'initiative du département suite à une demande de renseignement déposée le 25 août 2004 par un architecte mandaté par le Comptoir Genevois Immobilier pour un immeuble administratif et un garage souterrain. Le député (PLR) demande confirmation que les propriétaires de la parcelle 2667 refusent effectivement

de céder leurs droits à bâtir qu'ils ne pourraient pas utiliser. Le département confirme. Il précise que les possibilités de produire des droits à bâtir sont déjà limitées. Ce cas de figure est donc exceptionnel. Le député (PLR) demande ensuite si des bâtiments ont déjà été réalisés sur ce périmètre. Le département lui répond que ce n'est pas le cas en raison des problématiques de servitudes croisées et de droits à bâtir. Le député (PLR) s'enquiert de la densité prévue par le PLQ. Lorsque le département lui répond que la densité projetée s'élève à 1.23 (indice de densité), il s'interroge de l'opportunité d'user de l'expropriation pour réaliser une densité si faible. Ce à quoi lui répond le département qu'ils héritent de choix effectués il y a dix ans. Le député (PLR) demande si les propriétaires qui se soucient de l'élaboration du PLQ de la Petite-Boissière sont suffisamment proches du périmètre concerné pour avoir la qualité de recourir. Le département pense que oui.

Traitement des oppositions à l'enquête publique n° 1892 :

A) EN FAIT :

Des oppositions relatives à l'expropriation des servitudes

Par courriers adressés au Conseil d'Etat entre les 19 et 24 décembre 2016, M^{mes} Viviane et Vanessa Vaucher, M^{me} Erika Steinegger, M^{me} Floriane Pfister, M. Robert Corthay, M^{me} Martine Pellarin, M^{me} Claudine Helg, M. Julien Froidevaux, M^{me} Svetlana Froidevaux, M. Denis Martin, M^{me} Valérie Darier-Helg, M^{me} Béatrice Helg-Falciola, M. Barthélémy Helg, M^{me} Ariane Dreyfus, M^{me} Christine Marolf Tudisco (ci-après les opposants), agissant pour leur propre compte, ont déclaré formé opposition au projet de loi 11999.

Il sied de relever que les oppositions susvisées procèdent d'une lettre-type signée par chaque opposant et adressée individuellement au Conseil d'Etat entre les 19 et 24 décembre 2016, de sorte que les motifs invoqués sont identiques et peuvent être résumés ci-après.

Les opposants soutiennent pour premier grief que la procédure d'expropriation relative aux servitudes de restriction d'affectation et au droit de bâtir dont bénéficient leurs fonds n'aurait pas lieu d'être dans la mesure où la mise en œuvre du PLQ n° 29'504-282 ne peut être dissociée de la réflexion relative au futur aménagement du quartier.

Comme second grief, les opposants font également référence au projet d'urbanisation intitulé "PLQ Petite-Boissière", encore à l'étude, qu'ils remettent cependant en question. En effet, ce projet d'aménagement ne prévoirait pas de mesures de protection particulières en faveur des parcelles n° 1141, 1142, 1144, 1813, 1509, 1997 ainsi que du bâtiment dénommé "Le Cénacle", alors même que, selon les opposants, ces biens disposeraient d'une

valeur patrimoniale digne de protection, eu égard à la législation sur la protection des monuments et des sites.

Des oppositions relatives à l'expropriation des droits à bâtir

Par courrier du 14 décembre 2016, adressé au DALE et transmis au Conseil d'Etat, pour raison de compétence, MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan, représentés par M^e Patrick Blaser présentent leurs *observations* (sic) au sujet du projet de loi 11999.

Il sied de préciser que leur courrier d'observation a valeur d'opposition pour les trois propriétaires susvisés.

Aux termes de son pli du 14 décembre 2016, le mandataire des opposants précités argue que la procédure d'expropriation des droits à bâtir relative à la parcelle n° 2667 ne se justifierait pas dans la mesure où MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan seraient en train d'examiner avec des professionnels qualifiés la possibilité de développer eux-mêmes le programme de logements prévu par le PLQ n° 29'504-282, en réalisant leurs droits à bâtir liés aux parcelles n^{os} 2194, 2475, 2666 et 2667 et localisés sur les bâtiments D et E, voire sur le bâtiment C.

B) EN DROIT :

Normes et principes applicables

Conformément à l'article 6A LGZD, le Grand Conseil peut, afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces brutes 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 (LGL). Selon cette disposition, la déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Dans un arrêt du 1^{er} février 1992, le Tribunal fédéral, appelé à se prononcer sur la constitutionnalité d'une loi adoptée en vertu de l'article 6A LGZD précité, avait considéré que la limitation à 60% de la proportion de logements à loyers contrôlés, au sens des articles 15 et ss LGL, correspondait à un intérêt public lié à la construction de logements répondant prioritairement aux besoins prépondérants de la population.

Ce pourcentage, selon le Tribunal fédéral toujours, ménage l'intérêt privé du promoteur, qui peut ainsi rentabiliser son investissement en affectant le reste des surfaces à bâtir (soit 40% du total) à des locaux commerciaux (cf.

ATF du 1^{er} février 1992 dans la cause P. et SI Chemin des C. 32 c/loi n° 6639 approuvée par le Grand Conseil le 7 mars 1991).

Aux termes de cette disposition, il convient 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, quel 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(...) ». (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).

De manière plus générale, la jurisprudence considère que la mise à disposition de logements répondant à des besoins prépondérants de la population répond à un intérêt public (cf. Tanquerel Thierry. Le droit de préemption légal des collectivités publiques. In: La maîtrise publique du sol : Tanquerel, Thierry et Bellanger, François.: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix", Genève: Schulthess, 2009, p. 157 et 158).

L'existence d'un intérêt public à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements sociaux représente ainsi l'une des conditions qui permettent aux pouvoirs publics de prendre les mesures nécessaires à cet effet, parmi lesquelles l'expropriation de ces terrains, au besoin, ou l'exercice du droit de préemption sur les terrains qui en sont grevés (cf. op.cit. ibidem).

Si l'existence d'un intérêt public habilite l'autorité à prendre des mesures de type coercitif telles que celles rappelées ci-dessus, celles-ci s'imposent également lorsqu'il est avéré qu'elles ne portent pas sur le transfert du droit de propriété lui-même, mais sur la levée d'un droit accessoire qui lui est rattaché, ce qui est le cas des servitudes litigieuses, comme en l'espèce.

Aux termes de l'article 3, alinéa 1, lettre a LEx-GE, le Grand Conseil peut également déclarer d'utilité publique un travail, un ouvrage déterminé, une opération d'aménagement ou une mesure d'intérêt public. Tel est notamment le cas d'un plan localisé de quartier qui prévoit la construction d'une part prépondérante de logements sociaux.

Selon l'article 4 LEx-GE, lorsque l'utilité publique a été constatée le droit d'expropriation est exercé par l'Etat ou par la commune intéressée.

L'article 2, alinéa 1 LEx-GE, prévoit que peuvent faire l'objet de l'expropriation : (...) les droits à bâtir résultant des schémas de répartition et de localisation de tels droits figurant dans les plans localisés de quartier ou résultant de l'accord du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et de tous les propriétaires concernés qui pourrait s'y substituer et qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés.

Pour sa part, l'article 26 LEx-GE permet au Conseil d'Etat, s'il estime que l'importance des travaux ou des ouvrages à exécuter l'exige, que le projet soit soumis à l'enquête publique.

Aux termes de l'article 28, alinéa 1 LEx-GE, la publication dans la Feuille d'avis officielle et les avis personnels mentionnent que toute personne dont les immeubles ou les droits sont atteints par l'expropriation peut faire opposition au projet par lettre motivée et adressée au Conseil d'Etat, dans un délai de 10 jours à partir de l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 27 LEx-GE.

L'article 28, alinéa 2 LEx-GE précise que l'opposition ne peut porter que sur l'utilité publique du projet; tout autre motif étant exclu.

A la forme

Des oppositions relatives à l'expropriation des servitudes

En leur qualité de propriétaires et de copropriétaires des parcelles nos 1129, 1131, 1134, 1144, 1148, 1150, 1154 et 1509, lesquelles, à l'exception des parcelles nos 1154, sont situées à l'extérieur du périmètre du PLQ 29'504-282 et bénéficient de servitudes de restriction au droit de bâtir et d'affectation grevant la presque totalité des parcelles comprises dans le PLQ précité, les opposants dont les noms sont mentionnés ci-dessus, ont donc la qualité, à ce titre pour former opposition au projet de loi 11999.

Formées entre le 19 et le 24 décembre 2016, selon le délai prescrit par l'article 28, alinéa 1 LEx-GE et l'avis d'enquête publique n° 1892, les oppositions susvisées sont recevables à la forme.

Des oppositions relatives à l'expropriation des droits à bâtir

En sa qualité de propriétaire de la parcelle no 2667, laquelle est située à l'intérieur du périmètre du PLQ 29'504-282 et bénéficie de servitudes de restriction au droit de bâtir et d'affectation grevant la presque totalité des parcelles comprises dans le PLQ précité ainsi qu'en sa qualité de détenteur de droits à bâtir localisés dans le bâtiment C, sur la parcelle no 1153, M. Jean-

Louis Loutan, représenté par M^e Patrick Blaser, a la qualité pour former opposition au projet de loi 11999.

De même, en leur qualité de propriétaires et copropriétaires des parcelles nos 2194, 2475 et 2666, lesquelles sont situées à l'intérieur du périmètre du PLQ 29'504-282 et bénéficient de servitudes de restriction au droit de bâtir et d'affectation grevant la presque totalité des parcelles comprises dans le PLQ précité, MM. Philippe et Louis Loutan, représentés par M^e Patrick Blaser ont donc la qualité, à ce titre pour former opposition au projet de loi 11999.

En revanche, il sied de relever que MM. Philippe et Louis Loutan ne sont pas directement concernés par une éventuelle expropriation des droits à bâtir rattachés à la parcelle no 2667, M. Jean-Louis Loutan étant son unique propriétaire. De ce fait, les éléments de leur opposition du 14 décembre 2016 se rapportant à la parcelle susvisée pourront être traités uniquement sous l'angle de l'article 27, alinéa 1 LEx-GE et de l'avis d'enquête publique n° 1892, paru à quatre reprises dans la FAO, invitant toute personne à formuler des observations auprès du DALE jusqu'au 14 décembre 2016.

Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité de l'opposition de MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan se pose, dans la mesure où ces derniers ont formé opposition en date du 14 décembre 2016, soit dans le délai prescrit par l'article 27, alinéa 1 LEx-GE en lieu et place du délai de 10 jours prévu par l'article 28, alinéa 1 LEx-GE. Ce point peut demeurer indécis, compte tenu du rejet de leur opposition au fond (cf. infra " EN DROIT" point c).

Au fond

Des oppositions relatives à l'expropriation des servitudes

En premier lieu, selon les opposants, la procédure d'expropriation relative aux servitudes de restriction d'affectation et au droit de bâtir dont bénéficient leurs fonds n'aurait pas lieu d'être dans la mesure où la mise en œuvre du PLQ n° 29'504-282 ne peut être dissociée de la réflexion relative au futur aménagement du quartier.

A cet égard, les opposants perdent de vue que le PLQ n° 29'504-282 adopté par le Conseil d'Etat et définitivement entré en force ne peut plus être remis en question, de sorte que sa mise en œuvre est possible, indépendamment du développement du périmètre adjacent de la Petite-Boissière.

Par ailleurs, les opposants semblent oublier que les parcelles dont ils sont propriétaires et qui bénéficient des servitudes de restriction au droit de bâtir sont situées en zone de développement, c'est-à-dire dans une zone vouée à l'urbanisation. La réalisation du projet de construction s'inscrit dans cette

perspective et tend à concrétiser les efforts déployés par les pouvoirs publics pour enrayer la grave pénurie de logements qui sévit dans le canton de Genève.

Ce premier grief est infondé, et au surplus doit être rejeté.

En second lieu, les opposants font également référence au projet d'urbanisation intitulé "PLQ Petite-Boissière", encore à l'étude, qu'ils remettent cependant en question. En effet, ce projet d'aménagement ne prévoit pas de mesures de protection particulières en faveur des parcelles n° 1141, 1142, 1144, 1813, 1509, 1997 ainsi que du bâtiment dénommé "Le Cénacle", alors même que, selon les opposants, ces biens disposeraient d'une valeur patrimoniale digne de protection, eu égard à la législation sur la protection des monuments et des sites.

Cependant, ces griefs, qui relèvent de la protection du patrimoine, sont irrecevables dans le cadre de l'examen des oppositions à la présente mesure législative, compte tenu de l'article 28, alinéa 2 LEx-GE, lequel prévoit que l'opposition ne peut porter que sur l'utilité publique du projet, tout autre motif étant exclu.

Par surabondance de moyens, la seule problématique qu'il convient de résoudre dans le cas d'espèce est celle du respect des conditions posées à l'article 6A LGZD, quand bien même celle-ci n'est pas du tout querellée par les opposants.

A ce sujet, les requérants et propriétaires du bâtiment A ont déposé une requête en autorisation de construire (DD 103876/2), qui comptabilise 66.8% de logements subventionnés (2'762 m² sur un total de 4'137 m² de SBP) et que les propriétaires et promoteurs du bâtiment C (DD 109049/1) ont déposé une requête qui comptabilise 66,7% de logements subventionnés (1'332 m² sur les 1998 m² de SBP disponibles). Dès lors, les deux demandes d'autorisation de construire satisfont aux taux requis par l'article 6A LGZD, de sorte que ses conditions d'application sont remplies.

Cette réalisation de logements, ainsi que le confirme abondamment la jurisprudence du Tribunal fédéral, répond à un intérêt public déterminant et justifie pleinement la présente mesure législative.

Partant, ces griefs sont irrecevables, au demeurant infondés.

Des oppositions relatives à l'expropriation des droits à bâtir

Aux termes de son pli du 14 décembre 2016, le mandataire des opposants précités estime que la procédure d'expropriation des droits à bâtir relative à la parcelle n° 2667 ne se justifierait pas dans la mesure où MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan seraient en train d'examiner avec des professionnels

qualifiés la possibilité de développer eux-mêmes le programme de logements prévu par le PLQ n° 29'504-282, en réalisant leurs droits à bâtir liés aux parcelles n°s 2194, 2175, 2666 et 2667 et localisés sur les bâtiments D et E, voire sur le bâtiment C.

Toutefois, les opposants perdent de vue que le projet de loi 11999 déclarant d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ n° 29'504-282, ne remet pas en cause leur droit de développer eux-mêmes les parcelles n° 2194, 2475 et 2666 sur lesquelles se tiendront les futurs bâtiments D et E.

En revanche, le PL 11999 a pour effet de permettre au propriétaire de la parcelle n° 1153 de réaliser la totalité du bâtiment C, faute d'accord entre ce dernier et M. Jean-Louis Loutan, également détenteur de droits à bâtir sur ledit bâtiment. A ce titre, il est rappelé que, par effet contraire, M. Jean-Louis Loutan n'a actuellement pas la possibilité de réaliser ses droits à bâtir sur le bâtiment C localisé sur parcelle n° 1153, sans l'accord de son propriétaire. D'ailleurs, aucune étude de développement n'a été réalisée en ce sens.

Au surplus, bien que des séances de négociation de longue date aient eu lieu, aucun accord quant à la cession des droits à bâtir afférant à la réalisation bâtiment C n'est intervenu en faveur du propriétaire de la parcelle n° 1153, de sorte que la requête en autorisation de construire (DD 109049/1) déposée par ce dernier ne porte que sur une partie dudit bâtiment.

Comme relevé plus haut, l'article 1, alinéa 2 du PL 11999, a précisément pour but de permettre au Conseil d'Etat, en tant qu'*ultima ratio*, d'exproprier des droits à bâtir qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur dudit plan.

Par surabondance de moyens, il sied d'observer que l'utilité publique du projet n'est aucunement querellée par MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan, dans le cadre de leur opposition du 14 décembre 2016 et que tout autre motif est pourtant exclu par l'article 28, alinéa 2 LEx-GE.

Partant, ces griefs sont irrecevables, au demeurant infondés.

Au bénéfice des considérations qui précèdent, les oppositions au projet de loi formées par M^{mes} Viviane et Vanessa Vaucher, M^{me} Erika Steinegger, M^{me} Floriane Pfister, M. Robert Corthay, M^{me} Martine Pellarin, M^{me} Claudine Helg, M. Julien Froidevaux, M^{me} Svetlana Froidevaux, M. Denis Martin, M^{me} Valérie Darier-Helg, M^{me} Béatrice Helg-Falciola, M. Barthélémy Helg, M^{me} Ariane Dreyfus, M^{me} Christine Marolf Tudisco, agissant pour leur propre compte, sont rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

S'agissant des oppositions de MM. Philippe, Louis et Jean-Louis Loutan, représentés par M^e Patrick Blaser, comme relevé plus haut, la question de leur

recevabilité peut demeurer indécise, compte tenu des considérations sur le fond qui ont conduit au rejet des oppositions (cf. *supra* "EN DROIT" point b).

Vote de la commission

Vote d'entrée en matière

Le président soumet l'entrée en matière au vote de la commission.

Pour :	10 (1 EAG, 1 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	1 (1 PLR)
Abstention :	2 (2 PLR)

L'entrée en matière du PL 11999 est acceptée.

Vote article par article (2^e débat)

Le président procède au vote article par article.

Article unique – Déclaration d'utilité publique, alinéa 1 : l'article est adopté sans opposition.

Article unique – Déclaration d'utilité publique, alinéa 2 : l'article est adopté sans opposition.

Article unique – Déclaration d'utilité publique, alinéa 3 (nouveau) :

³ *Les oppositions à ce projet de loi formées par M^{mes} Viviane et Vanessa Vaucher, M^{me} Erika Steinegger, M^{me} Floriane Pfister, M. Robert Corthay, M^{me} Martine Pellarin, M^{me} Claudine Helg, M. Julien Froidevaux, M^{me} Svetlana Froidevaux, M. Denis Martin, M^{me} Valérie Darier-Helg, M^{me} Béatrice Helg-Faciola, M. Barthélémy Helg, M^{me} Ariane Dreyfus, M^{me} Christine Marolf Tudisco sont rejetées dans la mesure où elle sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargée de l'examen de la présente loi. La commission du logement du Grand Conseil prend acte des oppositions de MM. Philippe Loutan, Louis Loutan et Jean-Louis Loutan représentés par M^e Patrick Blaser et les rejette dans la mesure de leur recevabilité. »*

L'article est adopté tel qu'amendé sans opposition.

Vote final

Le président soumet au vote le projet de loi dans son entier.

Pour : 7 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 MCG)

Contre : 1 (PLR)

Abstentions : 6 (3 PLR, 2 UDC, 1 MCG)

Le projet de loi 11999 est accepté.

En vertu de ce qui précède, la Commission du logement vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (11999)

déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29504-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, ainsi que les 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 les articles 2, alinéa 1, et 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,

décède ce qui suit :

Article unique Déclaration d'utilité publique

¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29504-282, du 10 octobre 2007, dont au moins 60% 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 en vertu de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

² En conséquence, le Conseil d'Etat peut décréter l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan ainsi que les droits à bâtir, qui doivent être exercés sur une autre surface que celles correspondant aux parcelles auxquelles ils sont attachés au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur dudit plan, conformément aux articles 2 et 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-GE).

³ Les oppositions à ce projet de loi formées par M^{mes} Viviane et Vanessa Vaucher, M^{me} Erika Steinegger, M^{me} Floriane Pfister, M. Robert Corthay, M^{me} Martine Pellarin, M^{me} Claudine Helg, M. Julien Froidevaux, M^{me} Svetlana Froidevaux, M. Denis Martin, M^{me} Valérie Darier-Helg, M^{me} Béatrice Helg-Faciola, M. Barthélémy Helg, M^{me} Ariane Dreyfus, M^{me} Christine Marolf Tudisco sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargée de l'examen de la présente loi. La commission du logement

du Grand Conseil prend acte des oppositions de MM. Philippe Loutan, Louis Loutan et Jean-Louis Loutan représentés par M^e Patrick Blaser et les rejette dans la mesure de leur recevabilité.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

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

GENÈVE - Eaux-Vives

Feuilles Catastrales N° : 29 et 31.
Parcelles N° : 1088, 1153, 1154, 1155, 1156,
2194, 2475, 2660 et 2667.

Plan localisé de quartier

Situé à l'avenue de l'Amandolier

Adopté par le Conseil d'Etat le : 10 octobre 2007

Visa :

Timbre :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 : 500

Date : 20.07.2005
Canton : GB

Modifications

Indice	Objets	Date	Dessin
	Légende (S.G.)	15.06.2005	MB
	Synthèse plans techniques	20.09.2005	MB
	Légende (DT, DNP, DCM)	27.04.2006	MB
	Plan (autres plans)	20.05.2006	MB
	Plan (acte VI)	11.05.2006	MB
	Légende (rez-de-chaussée)	22.05.2006	MB
	Légende (interdit)	21.05.2006	MB
	Plan et légende (DS OPIS I et II)	27.06.2006	MB

Code GRIC	Code alphabétique
22.00.050	GE - EV
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
282	
Plan N°	
29504	Indice
Archives Internes	
7 1 1 . 5	

LÉGENDE

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

Degré de sensibilité : CFB II et III (selon indications portées sur le plan)

Périmètre de validité du plan

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 / les rez-de-chaussée inférieurs situés le long de l'avenue de l'Amandolier seront affectés en parts égales à des activités commerciales et/ou administratives

Limite d'emprise des constructions en sous-sol

Accès des véhicules d'intervention

Accès au parking au rez-de-chaussée inférieur

Végétation existante à sauvegarder / plantation nouvelle

Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle

Notes :

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 16700 m² (logement : 18000 m², activités : 900 m²) soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,23 maximum.

Les 2/3 des surfaces brutes de planchers réservées aux logements, au minimum, devront être mis au bénéfice de la LGL au sens de la loi 14.05 du 4 déc. 1977 (art. 15 et 16).

Parcage (au rez-de-chaussée inférieur)

Logements : 150 places habitants, soit min. 1,0 pl. / 100 m² SBP

Activités : 20 places visiteurs, soit min. 1,0 pl. / 800 m² SBP

3 places employés, soit max. 1,0 pl. / 150 m² SBP

3 places visiteurs, soit max. 1,0 pl. / 300 m² SBP

TOTAL : 187 places

Chaque étape de réalisation devra s'effectuer en cortiguée avec l'étape précédente.

Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 7 de l'Inspection cantonale du feu. Chaque cellule sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI). Les accès des véhicules d'intervention respecteront l'alignement d'arbres de la promenade Charles-Martin et seront réalisés en matériaux perméables.

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

Les aménagements extérieurs sont destinés à titre indicatif. L'aménagement de l'avenue de l'Amandolier devra se faire en concertation avec les services compétents de l'Office cantonal de la mobilité (OCM). Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage (DNP). En cas de toitures plates, ces dernières devront être végétalisées par la création de murets 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 cédés.

L. 1.30 - art. 3, al. 6. 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.

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

— — — — — Eaux claires projetées — — — — — Eaux usées projetées — — — — — Eaux mélangées existantes

Les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées seront exécutées en système séparé et raccordées aux futurs collecteurs conformément au plan directeur des égouts de la Ville de Genève.

Un concept énergétique peu polluant devra être élaboré lors de la requête définitive.

• • • • • Liaison piétonnière (servitude de passage public à pied et à vélo)

Emprise maximale de la cession gratuite au domaine public (largissement du domaine public, principalement au profit des piétons et des cycles)

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

Bâtiments dont la démolition est prévue

Végétation à abattre

Périmètres de protection de la végétation

A l'intérieur de ces périmètres, qui devront être cotés et rendus inaccessibles durant le chantier, ni les boues ni les débris de matériaux ne seront autorisés.

Les accès des véhicules d'intervention prévus à l'intérieur de ces zones sont traités en matériaux perméables.

