



*Date de dépôt : 27 février 2024*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Déclaration d'utilité publique)**

*Rapport de Alberto Velasco (page 3)*

## **Projet de loi (13235-B)**

### **modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Déclaration d'utilité publique)**

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

#### **Art. 1      Modification**

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35), est modifiée comme suit :

#### **Art. 6A (nouvelle teneur)**

L'édification de logements au sens des articles 4A ou 4B de la présente loi ou en zone de développement 4B, 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. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

#### **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

## Rapport de Alberto Velasco

La commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. Adrien Genecand, a étudié ce projet de loi du Conseil d'Etat déposé le 14 décembre 2022 au cours des séances du 6 décembre 2023.

Ont assisté aux séances :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme, DT ;
- M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, direction juridique OU, DT ;
- M<sup>me</sup> Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à l'OCLPF, DT.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M<sup>me</sup> Caroline Dang.

### Introduction

Ce projet de loi a fait déjà l'objet d'un rapport PL 13235-A que je vous recommande de consulter. A la suite de son renvoi par le Grand Conseil à la commission d'aménagement, il a été traité le 6 décembre 2023.

Un bref rappel de son exposé des motifs vous est proposé.

L'actuel article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD ; rs/GE L 1 35), entré en vigueur le 11 novembre 1989, en tant qu'article 5A, prévoit 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 (LGL ; rs/GE I 4 05).

Le présent projet de loi vise à adapter l'article 6A LGZD, afin de faciliter la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs fixés pour les zones de développement par les articles 4A et 4B LGZD, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, respectivement le 30 juin 2018. En effet, en prévoyant une déclaration d'utilité publique générale pour la radiation de servitudes empêchant l'édification de tous les logements au sens des articles 4A ou 4B LGZD ou en zone de développement 4B, l'article 6A LGZD, dans sa nouvelle teneur, permettra de résoudre des situations de blocage provoquées par l'existence de servitudes de restriction à bâtir et autres servitudes, souvent extrêmement anciennes, en vue de construire des logements en zone de développement, selon les catégories et les proportions prévues par les articles 4A et 4B LGZD.

Cette modification de l'article 6A LGZD s'avère nécessaire en termes purement légistiques, la version actuelle de cet article permettant la radiation de servitudes uniquement en vue de la construction de logements d'utilité publique au sens de la LGL, tandis que l'article 4A, alinéa 1, lettre a LGZD prévoit que, dans les périmètres sis en zone de développement, les logements à réaliser comportent en principe une proportion minimale d'un tiers du programme en logements d'utilité publique, non pas au sens de la LGL, mais au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP ; rs/GE I 4 06).

S'agissant du quartier « Praille-AcaciasVernets », l'article 4B, alinéa 2 LGZD prévoit une part minimale de logements d'utilité publique, sans qu'une limitation aux logements d'utilité publique au sens de la LGL ne soit prévue dans cet alinéa. Une adaptation de l'article 6A LGZD s'impose d'autant plus que le pourcentage de 60% de logements d'utilité publique au sens de la LGL, exigé par l'actuel article 6A LGZD, ne correspond pas à la proportion de logements d'utilité publique prévue par l'article 4A LGZD, laquelle ne devrait en principe pas excéder un pourcentage de 46% par périmètre (dont un sixième de logements HBM au sens de la LGL).

Une adaptation de l'article 6A LGZD s'avère donc indispensable, afin que cette disposition légale concorde, en termes de catégories et de proportions de logements, avec l'objectif énoncé par l'article 4A LGZD. De même, les objectifs énoncés par l'article 4A LGZD doivent être réalisés dans des périmètres sis en zone de développement, cet article n'imposant pas l'existence d'un plan localisé de quartier. Là encore, il est donc nécessaire d'adapter l'article 6A LGZD, l'exigence d'un plan localisé de quartier telle que prévue par cet article ne se justifiant plus, au vu des objectifs fixés par l'article 4A LGZD pour tout périmètre sis en zone de développement.

Plus encore, au vu de l'objectif fixé par le plan directeur cantonal 2030 (dans sa version approuvée par la Confédération le 18 janvier 2021), visant la densification de secteurs déjà bâtis ou de périmètres à urbaniser en vue d'une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol, il se justifie pleinement de permettre la radiation de servitudes de restrictions à bâtir et autres servitudes en zone de développement, non seulement en vue de la construction des logements d'utilité publique visés par les articles 4A ou 4B LGZD, mais aussi de toutes les catégories de logements visés par ces dispositions.

Cet élargissement du champ d'application de l'article 6A LGZD permettra non seulement la mise en œuvre de l'objectif cantonal précité, mais aussi de limiter indirectement le mitage du territoire cantonal, en favorisant la densification en zone de développement. Par ailleurs, dans sa teneur proposée, l'article 6A LGZD déclarera de manière générale l'utilité publique de la

radiation de servitudes empêchant l'édification de logements au sens des articles 4A ou 4B LGZD ou en zone de développement 4B, 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 (LEx-GE ; rs/GE L 7 05).

Cette déclaration d'utilité publique générale permettra au Conseil d'Etat d'adopter directement des arrêtés visant la radiation de servitudes bloquantes au sens de l'article 6A LGZD. Cette modification législative permettra une mise en œuvre fluidifiée des objectifs fixés par les articles 4A et 4B LGZD, tout en préservant les droits des administrés grâce aux voies de contestation judiciaire prévues par la LEX-GE, y compris sur les questions relatives à une éventuelle indemnisation des titulaires de servitudes concernés.

Le présent projet de loi correspond donc à une évolution naturelle et cohérente de l'article 6A LGZD suite à l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2021, du nouvel article 4A LGZD, respectivement suite à l'entrée en vigueur, le 30 juin 2018, de l'article 4B LGZD. Il s'inscrit pleinement dans le cadre des objectifs de densification urbaine fixés par le plan directeur cantonal 2030 et devrait préserver indirectement le territoire genevois du risque de mitage, en concentrant et en fluidifiant la densification en zone de développement. Le présent projet de loi apparaît également tout à fait bienvenu et nécessaire, dans le cadre d'une lutte indispensable contre la pénurie durable frappant toutes les catégories de logements visées par les articles 4A et 4B LGZD.

### **Travaux de la commission**

Le président explique que le rapport du PL 13235-A est revenu en commission afin d'être à nouveau voté.

Un commissaire (LC) mentionne qu'il s'agit du projet qui concernait les servitudes croisées et que les auditions n'avaient pas entièrement été réalisées. A la suite de quoi le président rappelle que les auditions avaient été menées et le commissaire affirme qu'uniquement 2 auditions avaient été menées.

En réponse à un commissaire (MCG) qui ne se souvient pas de l'historique du projet, ni des raisons du renvoi en commission, le président explique que la demande émane du département et qu'elle a été acceptée à la dernière plénière. Il dit l'avoir immédiatement mis à l'ordre du jour afin de voter à nouveau sur la question.

M. Ferretti recontextualise le retour en commission. Il affirme que cela s'est fait à la suite de la modification de l'art. 4A LGZD ; il y avait donc les 3 tiers de catégories de logements et l'article qui permettait de lever des servitudes croisées, pour autant qu'il y ait 60% de LUP. Or, comme un article précise à présent qu'il faut 1/3 de LUP, il y a une inapplicabilité de cet article

et donc de la levée des servitudes. Alors que tout le monde s'était réjoui d'un accord qui permettait d'aller de l'avant avec la mise en œuvre des PLQ, une situation de blocage était apparue dès qu'il y avait des servitudes croisées. La proposition qui a été faite était de modifier cet article pour permettre de lever des servitudes croisées sur les parcelles. Lorsque cela avait été présenté en commission, il y avait eu une crainte que cet article permette une expropriation de la parcelle alors que l'article visait principalement à l'expropriation des servitudes liées au projet. La demande du département était que le projet revienne en commission afin de faire un amendement qui serait de rajouter « uniquement » à la fin de l'art. 6A LGZD, ou encore de revenir à la formulation initiale qui était « les servitudes croisées » et non « l'empêchement de l'édification de logements », qui pouvait être pris comme une expropriation.

Ensuite, M<sup>me</sup> Monico-Collomb précise que l'idée était de modifier la dernière phrase de l'article, en revenant à la dernière phrase de l'actuel art. 6A LGZD qui prévoit que « [l]a déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir ».

Le président souhaite passer au vote de l'amendement, lequel a été repris par un commissaire (LC). Il demande s'il y a des prises de position.

Une commissaire (S) se dit surprise de voir que le projet n'a pas été accepté par la commission. En effet, ce projet permettrait de construire plus rapidement en levant des servitudes qui n'ont plus vraiment de sens dans les zones de développement. Dans la vue de mettre en œuvre l'art. 4A (LGZD), elle estime le retour en commission bienvenu, afin de laisser au projet de loi une chance d'aboutir. Surtout que la question du respect démocratique est levée par le nombre de procédures préalables.

Le président ne constate pas d'autres prises de position. Il propose d'ouvrir la procédure de vote.

## Votes

### *1<sup>er</sup> débat*

Mise aux voix, l'entrée en matière du PL 13235-A **est acceptée, à l'unanimité** :

15 oui (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 2 MCG, 4 PLR, 2 UDC)

### *2<sup>e</sup> débat*

Art. 1 : pas d'opposition, adopté

Art. 2 : pas d'opposition, adopté

Art. 6A : demande d'amendement du commissaire (LC)

Le président met aux voix l'amendement :

**« L'édification de logements au sens des articles 4A ou 4B de la présente loi ou en zone de développement 4B, 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. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. »**

Soumis au vote, l'amendement **est accepté, à l'unanimité** par :

15 oui (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 2 MCG, 4 PLR, 2 UDC)

Art. 6A tel qu'amendé : pas d'opposition, adopté

### *3<sup>e</sup> débat*

Mis aux voix, l'ensemble du PL 13235-A ainsi amendé **est accepté à l'unanimité** par :

15 oui (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 2 MCG, 4 PLR, 2 UDC)

### **Conclusion**

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été exposés ci-dessus, la commission d'aménagement vous invite à faire un bon accueil à ce projet de loi en l'acceptant.

Enfin, la commission propose la catégorie de débat IV.