

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 février 2019

Projet de loi

déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé avenue Pierre Odier et chemin de la Chevillarde, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries, 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° 29'799-511, du 20 août 2014, 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 tous les autres droits qui seraient de nature à empêcher la réalisation desdits bâtiments.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

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

-  Périmètre de validité du plan Degré de sensibilité : OPB II
-  Périmètre d'implantation des constructions projetées
Le nombre d'étages est indiqué sur le plan
Affectation : Logement
-  Aire d'évolution destinée exclusivement aux balcons ou loggias
-  Limite d'emprise des constructions en sous-sol
-  Accès au parking souterrain
-  Vélos
Emplacement extérieur, couvert et sécurisé, des vélos.
-  Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle / surface perméable pour gazon
-  Arbres à conserver / Arbres à planter

Notes :

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 6'250 m² de logement, soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,8 maximum, correspondant à un indice de densité (D) de 1,88.

Stationnement voitures :

Logements : 63 places
Visiteurs : 7 places
Soit 70 places au total situées en sous-sol

Stationnement vélos :

63 places au total situées pour partie à l'extérieur à un emplacement couvert et sécurisé, et pour partie à l'intérieur de l'immeuble à un emplacement facilement accessible (plein pied).

- L'altitude maximum du bâtiment est précisée en coupe.
- L'article 5 alinéa 2 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP LS 05, 010) est réservé.
- La façade du bâtiment A le long du chemin de la Chevillarde exposé à des valeurs supérieures aux valeurs limites d'émission du DSI1 un dispositif architectural contre le bruit étou une typologie adaptée devront être retenus en application des art. 31 et 39 OPB.
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive NT' de l'inspecteur cantonal du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI).
- Les aménagements extérieurs sont destinés à être indicatif. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives de la Direction Générale de la Nature et du Paysage (DGNP). Les toitures plates devront être végétalisées pour créer des milieux de substitution ou aménagées pour la production énergétique.
- Les espaces libres de construction doivent rester non obstrués.
- Le rez-de-chaussée sera surélevé d'un mètre par rapport au terrain naturel



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - Rive gauche

CHÈNE-BOUGERIES

Feuille Cadastreale N° 15

Parcelles N° : 762, 763 et 764

Plan localisé de quartier**Avenue Pierre Odier et chemin de la Chevillarde**

Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial CET 2011-04 (cf art.11 al.2 de la loi cantonale sur l'énergie du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30), validé le 15.02.2011.

Adopté par le Conseil d'Etat le : 20 août 2014

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Lot N° :

Echelle 1 / 500		Date : 7 juillet 2010	Dessiné : AV
Modifications			
Indice	Champs	Date	Dessiné
	Système ET	20.11.2010	AV
	Mise à jour ET Complémentaire	10.12.2010	AV
	Mise à jour et plantations	27.01.2011	AV
	Mise à jour SBP	03.09.2011	AV
	Appel occasion	15.12.2011	AV
	Et et Champs	04.08.2014	CRS

Code GPCIC		Code alphabétique	
Secteur / Sous-secteur statistique		CBS	
12 - 00 - 040			
Code Aménagement (Commune / Quartier)			
511			
Plan N°		Indice	
Adresse Interne		29799	
CNU			
7 1 1 5			

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

En date du 20 août 2014, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'799-511 situé avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries.

Ce plan, aujourd'hui en force, prévoit la réalisation de deux immeubles de cinq étages plus rez (R+5), affectés au logement, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,8. L'implantation de ces immeubles est prévue le long du chemin de la Chevillarde, sur les parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries.

Un parking de 70 places est également prévu en sous-sol, dont l'accès est situé depuis le chemin de la Chevillarde à hauteur de la parcelle n° 763 de la commune de Chêne-Bougeries ainsi que 63 places de stationnement vélos, pour partie à l'extérieur.

Il y a lieu de relever que le PLQ n° 29'799-511 se trouve dans un secteur en voie de densification et d'urbanisation importantes, eu égard aux nombreux PLQ existants aux alentours. En particulier, le PLQ n° 29'097 vient d'être achevé par la construction d'un bâtiment, sis chemin de la Chevillarde 12-14, sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, comprenant environ 70 logements et la création en sous-sol d'un parking comportant environ 86 places. Un autre PLQ n° 29'978 sis chemin de la Chevillarde et Jules-Cougnard a été adopté le 28 février 2018 et prévoit la construction de plusieurs bâtiments.

En date du 18 janvier 2017, Moser Vernet & Cie, pour le compte des sociétés SOGEPRIM et CLAIRIMMO K SA, propriétaires des parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries a déposé une demande d'autorisation de construire enregistrée sous le n° DD 109'857 en vue de réaliser un immeuble de trois allées à destination principalement d'habitation (56 logements) et un garage souterrain. Il est prévu que 60,21% des surfaces brutes de plancher soient dédiées à des logements de type HM (3 756 m²) et 39,79% destinées à des logements de type ZD PPE (2 482 m²), soit une surface brute de plancher totale de 6 238 m². Cette autorisation de construire est en cours d'instruction et devrait être prochainement délivrée par l'office des autorisations de construire.

Obstacle à la mise en œuvre du plan localisé de quartier n° 29'799-511

Des servitudes de restriction au droit de bâtir et de restriction d'affectation

Le PLQ 29'799-511 comprend les parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries. Les parcelles précitées sont grevées de diverses servitudes restreignant les possibilités de construction ou d'affectation des constructions, en interdisant par exemple la construction de tous bâtiments autres que des villas familiales. Ces servitudes sont constituées au profit d'autres parcelles situées à l'extérieur du périmètre du plan.

L'analyse foncière détaillée des parcelles 762, 763 et 764 comprises à l'intérieur du PLQ a mis en lumière que onze des biens-fonds avoisinants sont bénéficiaires de servitudes restreignant les possibilités de bâtir et empêchant, par conséquent, la réalisation des constructions prévues par le PLQ et en particulier, celles prévues par l'autorisation DD 109'857. En particulier, une des parcelles avoisinantes, n° 765, propriétaire de la société genevoise d'investissements fonciers SGIF SA est bénéficiaire de plusieurs servitudes qui grèvent les parcelles du PLQ 29'799-511.

Il est lieu de relever qu'au printemps 2017, les porteurs de projets ont directement interpellé les propriétaires bénéficiaires de servitudes en vue d'obtenir une radiation des servitudes bloquantes. Ils se sont heurtés au refus d'une grande majorité d'entre eux.

Suite au refus des propriétaires, titulaires des servitudes de procéder à la radiation de ces dernières, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du département du territoire a été contacté par les porteurs de projets.

Au mois d'août 2018, les mêmes démarches ont été entreprises par l'OCLPF auprès des propriétaires des parcelles bénéficiaires des servitudes. Les négociations en vue de la radiation des servitudes n'ont pas non plus permis d'obtenir la renonciation de gré à gré des propriétaires concernés, à l'exception de deux d'entre eux.

C'est ainsi que le démarrage de la construction de 56 nouveaux logements sur les parcelles n^{os} 762, 763 et 764 se trouve aujourd'hui compromis en raison des servitudes grevant les parcelles comprises dans le PLQ n° 29799-511.

L'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35), 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 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, 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 des analyses foncières de l'ensemble des parcelles du PLQ n° 29799-511, les servitudes grevant les parcelles du PLQ devant accueillir les futures réalisations sont notamment les suivantes :

- Servitude de limitation de hauteur et distance des bâtiments, inscrite au Registre foncier le 14 mai 1984 sous PJ D166, ID.2004/003482 (RS 3036) grevant la parcelle 764 de la commune de Chêne-Bougeries stipule « *qu'il ne pourra pas être construit dorénavant sur les immeubles concernés en plus des immeubles existants un immeuble dont le faite dépasse en hauteur huit mètres et un volume supérieur à huit cents mètres cubes (800 m³) et pour autant qu'il soit au moins à une distance de 15 mètres de la limite des parcelles voisines et qu'au cas où une villa déjà existante sur les immeubles concernés devait être entièrement reconstruite, l'immeuble qui la remplacera pourra alors avoir une hauteur de neuf mètres au faite et un volume de 1200 m³ dans la mesure toutefois où la villa à laquelle le nouveau bâtiment est substitué avait précédemment au moins une telle hauteur et un tel volume* ».
- Servitude de restriction d'affectation inscrite au Registre foncier le 29 décembre 1900 sous PJ D.I.6-59, ID 2004/25375 (RS 26449) grevant les parcelles 762 et 763 de la commune de Chêne-Bougeries qui stipule que « *pour une durée perpétuelle sur toute l'étendue des terrains sont prohibés : 1° les asiles, hospices, maisons de santé, un établissement contraire aux bonnes mœurs, les débits de boissons alcooliques, les cafés et brasseries, toutefois les hôtels ne sont pas compris dans cette interdiction; 2° les abattoirs, les exploitations ou entrepôts d'animaux, commerce de*

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.

bestiaux, débridées ainsi que les dépôts nuisibles pour le voisinage; 3° les chantiers, les ateliers industriels, usine ou en un mot tout ce qui serait de nature à nuire par des exhalaisons, son emploi ordinaire ou la nature de ses constructions, à la juste tranquillité, à la moralité ou à la sécurité du voisinage dans les limites ci-dessus fixées ».

- Servitude de restriction d'affectation, inscrite au Registre foncier le 30 décembre 1911 sous PJ D.I. 28-237, ID 2005/006111 (RS 52014) grevant les parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries et dont est bénéficiaire la parcelle 765 de la même commune, qui stipule « *qu'il est spécialement convenu à titre de servitude perpétuelle qu'il ne pourra jamais être installé aucun chantiers, dépôt de bois, ou de charbons, non plus qu'aucun fumier, ruclon, café, brasserie maison de santé, industrie bruyante ou insalubre ou contraire aux mœurs* ».
- Servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au Registre foncier le 3 octobre 1929 sous PJ A. 1285, ID 2005/008294 (RS 57549) grevant les parcelles 762 et 763 de la commune de Chêne-Bougeries et dont la parcelle 765 de la même commune, est bénéficiaire qui prévoit « *qu'il est enfin stipulé au profit de la parcelle 765 sur les parcelles 762 et 76, présentement vendues, qu'il ne pourra être construit entre les bâtiments n^{os} 203 et 200 ou ceux qui la remplaceront et à la limite de propriété aucun bâtiment, garage ou chalet ou dépendance quelconque, à l'exception toutefois d'un ou deux garages particuliers le long de la limite nord de la parcelle 763 et de la limite sud de la parcelle 762* »;
- Servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au Registre foncier le 3 octobre 1929 sous PJ A. 1285, ID 2005/008297 (RS 57552) grevant les parcelles 762 et 763 de la commune de Chêne-Bougeries et dont la parcelle 765 de la même commune est bénéficiaire qui prévoit « *qu'il est stipulé à titre de servitude au profit de la parcelle 765, sur les parcelles 763 et 762, que les bâtiments actuels n^{os} 200 et 203 pourront continuer à servir d'immeubles locatifs mais que, lorsqu'ils seront démolis, ils ne pourront être remplacés que par deux bâtiments au maximum, dont celui qui remplacera le bâtiment n^o 203, ne pourra qu'être une villa à l'exclusion d'un bâtiment locatif et l'autre– celui qui remplacera le bâtiment n^o 200 pourra être reconstruit en bâtiment locatif, mais seulement de la même dimension que celle du bâtiment 200 actuel et ne pourra être surélevé que d'un mètre au-dessus de la hauteur actuelle dudit bâtiment 200. Les bâtiments susvisés qui remplaceront les bâtiments 200 et 203 devront être construits de telle manière que leur façade du côté de la villa (parcelle 765) ne pourra pas être avancée dans cette direction de plus de treize mètres à partir de la façade actuelle desdits bâtiments 203 et 200* ».

- Servitude d'interdiction de surélévation de terrain inscrite au Registre foncier le 3 octobre 1929 sous PJ A. 1285 ID 2005/008295 (RS 57550) grevant les parcelles 762 et 763 de la commune de Chêne-Bougeries dont la parcelle 765 de la même commune est bénéficiaire stipulant « *que le terrain des parcelles 2459 et 2461 ne pourrait être surélevé au-dessus de son niveau actuel à moins de vingt-cinq mètres de distance de la parcelle 2046. Cette servitude sera inscrite au profit de la parcelle 765 sur les parcelles 763 et 762 présentement vendues.* »

Dès lors, la problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ n° 29'799-511 se trouve, aujourd'hui, dans une impasse, bloquant la réalisation d'un potentiel d'environ 56 logements, ce qui n'est pas acceptable en cette période de grave pénurie de logements. La levée par le Grand Conseil 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 de type HM au sens des article 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05).

Il ressort des pièces versées au dossier d'autorisation de construire n° DD 109'857 en vue de réaliser un immeuble de trois allées à destination principalement d'habitation (56 logements) et un garage souterrain que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface brute de plancher (SBP) de 3 756 m² sur un total de 6 238 m² que comprendra l'ensemble du projet. Il est donc établi que le taux de 60% (dans le cas présent 60,21%) 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 atteintes, 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.

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