

Date de dépôt : 29 janvier 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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

Rapport de majorité de M. André Python (page 2)

Rapport de la première minorité de M. Cyril Aellen (page 39)

Rapport de la seconde minorité de M. Marc Falquet (page 44)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. André Python

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de ses séances des 9, 23 et 30 septembre, 4 novembre et 2 décembre 2019 sous la présidence de M. Cyril Aellen. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M^{me} Anja Hajdukovic et M. Emile Branca.

M. Francesco Perrella, directeur, direction immobilière, OCLPF, et M^{me} Raphaele Vavassori, juriste, direction administrative juridique, OCLPF, ont assisté aux travaux de la commission.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Audition

M^{me} Raphaele Vavassori, juriste à l'OCLPF – direction administrative et juridique – DT

M^{me} Vavassori rappelle que le PL 12469 a été adopté par le Conseil d'Etat le 27 février 2019, ayant comme but de faciliter la mise en œuvre du plan localisé de quartier (PLQ n°29 799-511) situé au sein de la commune de Chêne-Bougeries, à l'avenue Pierre-Odier et au chemin de la Chevillarde.

Ce plan a été approuvé par le Conseil d'Etat le 20 août 2014.

Il est composé de 3 parcelles portant les numéros 762, 763, 764. Il prévoit la construction de 2 immeubles de 5 étages plus rez.

L'indice d'utilisation du sol est de 1,8. L'implémentation des immeubles doit se faire parallèlement à l'avenue de la Chevillarde et à l'angle de l'avenue Pierre-Odier.

Par ailleurs, il prévoit un parking au sous-sol de 70 places ainsi que 63 places de stationnement vélos.

En date du 18 janvier 2017, les porteurs de projet ont déposé une demande d'autorisation de construire enregistrée sous le n° DD 109 857 en vue de réaliser un immeuble de 3 allées à destination principalement d'habitations avec un total de 56 logements. Il est prévu 38 logements de type HM (3756 m²), 18 logements de type PPE (2409 m²) et 73 m² pour le commerce/bureau.

Il s'agit donc d'une surface brute de plancher totale de 6238 m². Cette autorisation de construire a été décidée le 14 juin 2019.

Depuis le dépôt de ce projet de loi, il y a eu 2 recours déposés contre cette autorisation de construire, les 15 et 16 août 2019.

Elle explique qu'au niveau de l'analyse foncière des parcelles 762, 763, 764 (pages 6 à 8 du PL 12469) comprises à l'intérieur du PLQ, il a été relevé que onze des biens-fonds avoisinants sont bénéficiaires de servitudes restreignant les possibilités de bâtir et gelant, par conséquent, la réalisation des constructions prévues par le PLQ et, en particulier, celles prévues par l'autorisation DD 109 857. Sur ces 11 biens-fonds, les différents propriétaires et copropriétaires de ces servitudes ont été interpellés en 2017 par les porteurs du projet en vue d'obtenir une radiation des servitudes à l'amiable.

Ces derniers se sont heurtés au refus de la majorité.

En août 2018, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a réitéré cette demande auprès des propriétaires des parcelles bénéficiaires de ces servitudes, sans succès.

Par la suite, le Conseil d'Etat a décidé d'adopter ledit PL 12469 en décrétant l'utilité publique du PLQ n° 29 799-511. Il a été adopté le 27 février 2019.

Le Conseil d'Etat, comme pour des projets déclarant d'utilité publique, a également décidé de le soumettre à une enquête publique du 12 mars au 11 avril 2019.

De plus, il y a eu 10 jours supplémentaires durant lesquelles les personnes susceptibles d'être atteintes par l'expropriation ont le droit de faire opposition.

Durant ce délai, elle soulève que deux oppositions ont été adressées au Conseil d'Etat. La première par le propriétaire de la parcelle n° 765, avoisinante au PLQ. La seconde par 9 propriétaires représentés par un avocat.

Plusieurs arguments ont été soulevés dans le cadre de ces oppositions :

1. le PL viole la garantie de la propriété ;
2. le PL sert les intérêts privés des porteurs de projet ;
3. le ratio minimum de 60% serait tout juste atteint ;
4. la pénurie de logements tend à diminuer à Genève et au sein de la commune de Chêne-Bougeries ;
5. diverses nuisances sont consécutives à la réalisation du PLQ ;
6. Il y a des arguments relatifs à la non-conformité de l'autorisation de construire vis-à-vis du PLQ ;
7. le projet de loi est dépourvu d'opportunité ;
8. aucune offre de compensation financière n'a été faite aux bénéficiaires des servitudes.

Elle souhaite conclure au niveau du traitement des oppositions et explique que la procédure prévue par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE) prévoit que les oppositions soient adressées au Conseil d'Etat, mais c'est le Grand Conseil qui reste compétent pour le traitement des oppositions d'utilité publique.

Usuellement, le département rédige les oppositions et celles-ci sont transmises aux députés, rapporteur et président de la commission.

Après examen de l'ensemble des oppositions, le département préavis la commission de les rejeter dans la mesure de leur recevabilité pour les raisons suivantes.

En particulier, la plupart des arguments soulevés ont trait à des questions liées au PLQ ou à l'autorisation de construire qui ne peuvent pas être invoquées dans le cadre de cette procédure d'expropriation.

Cependant, le ratio de 60% de l'article 6A LGZD qui prévoit qu'il faut que minimum 60% de surface brute de plancher soit dédiée à des logements au sens de la GL, est une question qui se pose dans le cadre de l'examen du PL 12469.

Après des vérifications techniques faites par le service de l'Etat sur la base des plans, il a été démontré que ce taux est atteint à 60,21%.

Ce chiffre a été retenu dans le cadre des préavis.

Les opposants n'exposent pas d'arguments concrets sur cette problématique d'être à la limite du taux légal.

De plus, ils ne fournissent pas de chiffre à l'appui sur d'éventuels mètres carrés qui n'auraient pas été respectés.

Quant aux questions de la pénurie de logements, des nuisances, des dimensions, celles-ci ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'appréciation de ce projet de loi.

Elle conclut en ajoutant que pour ces raisons-là, le département prévoit de rejeter les oppositions dans la mesure de leur recevabilité. Elle informe que le département a préparé, à l'attention de la commission du logement, un alinéa 3 qui prévoit le rejet des oppositions si un vote avait lieu aujourd'hui.

Un député indique que, dans l'exposé des motifs du PL 12469, il est indiqué que les porteurs du projet ont interpellé les propriétaires afin de renoncer aux servitudes des parcelles concernées.

Il a plusieurs questions à ce sujet.

Tout d'abord, il souhaite savoir si des compensations financières ont été proposées lors de cette négociation.

Ensuite, il demande si la procédure d'expropriation donne le droit aux propriétaires voisins à une indemnité face à la perte des servitudes.

Il se pose cette question, à savoir si les servitudes ont une valeur économique.

Pour finir, il s'interroge sur le fait de savoir si le PL 12469, qui statue sur un cas concret, peut être sujet à un recours des voisins contre la décision du Grand Conseil.

M^{me} Vavassori répond que concernant la première question, au printemps 2017, les porteurs de projet avaient demandé la renonciation des servitudes dans le cadre de leurs rapports de droit privé.

Elle a eu connaissance du courrier adressé par le notaire, dans lequel il n'a pas été prévu des mesures de compensations financières.

En réalité, les propriétaires ou les copropriétaires peuvent solliciter de renoncer à leur servitude contre une compensation financière.

Lors de l'interpellation de l'OCLPF, les opposants se sont montrés opposés au projet en tant que tel, et il n'a jamais été discuté d'une question de compensation financière.

Cette dernière n'est apparue que tardivement dans l'opposition.

L'Etat n'a pas discuté de cela, car il fait usage de l'expropriation au bénéfice d'autrui, et il ne se situe pas dans un rapport de droit concernant la servitude entre les propriétaires des parcelles n^{os} 762, 763 et 764 et les propriétaires bénéficiaires de la servitude.

De ce fait, il ne peut pas proposer à ce stade une compensation financière.

De par la loi sur l'expropriation, l'Etat a l'obligation de transmettre le dossier de chacun des propriétaires qui auraient fait l'objet de l'expropriation de leurs servitudes au Tribunal administratif de première instance.

Celui-ci a la charge de statuer sur les indemnisations pour donner suite à l'arrêté d'expropriation du Conseil d'Etat.

Elle affirme que du point de vue de la jurisprudence, généralement les servitudes ne sont pas indemnisées. Elles ne font pas l'objet d'une indemnisation, car la chambre administrative considère que la valeur du terrain est influencée par la zone auquel il est soumis. Ainsi, avant ou après une servitude, la valeur du terrain ne change pas.

Elle passe à la seconde question et explique que si la loi est adoptée par le Grand Conseil, alors elle ne peut pas être l'objet d'un recours du Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral considère que c'est une décision incidente à ce stade. Elle insiste que ce PL donne uniquement la compétence au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation.

En adoptant ce PL, l'Etat ne décrète pas encore l'expropriation des servitudes des propriétaires concernés.

Elle pense que peut-être il n'y aura pas lieu de le faire si les propriétaires radient leurs servitudes.

Elle précise que c'est arrivé dans certains cas de figure. Elle conclut répondant à la dernière question, à savoir si les voisins peuvent recourir contre l'arrêté du Conseil d'Etat.

Le président résume que, dans les oppositions, il y avait un argument contre le PLQ. Il demande si l'immeuble projeté correspond au PLQ sur le plan factuel.

M^{me} Vavassori explique qu'il y a des divergences minimales qui font l'objet du traitement du recours contre l'autorisation de construire.

Le président demande si c'est encore en cours de procédure.

M^{me} Vavassori répond par l'affirmative.

Une députée revient sur le plan localisé qui a été distribué en séance. Elle remarque que, dans ce périmètre, deux zones sont déplacées. Elle demande s'il est prévu de développer d'autres zones sur les parcelles restantes.

M^{me} Vavassori répond que le PLQ 29 978 (adopté le 28 février 2018) doit être développé à l'avenir, le PLQ 29 097 et le PLQ 29 491 ont été développés et se trouvent à proximité.

Elle revient sur le périmètre concerné par le PL 12469. Elle s'interroge sur le fait de savoir si les oppositions proviennent uniquement de servitudes de propriétaires à l'extérieur du périmètre. Les parcelles comprises à l'intérieur du PLQ 29 799 appartiennent aux propriétaires qui souhaitent développer le projet.

M^{me} Vavassori confirme qu'elles sont en main des personnes qui ont déposé la demande d'autorisation de construire.

Le président souhaite avoir des informations sur le plan procédural. Il comprend que si la commission se positionne en faveur du PL 12469, elle va faire une délégation de compétence au Conseil d'Etat afin que celui-ci puisse procéder par un arrêté à l'expropriation des servitudes. Il souhaite savoir à quel moment cette décision doit être prise et si le Grand Conseil peut attendre de voir si l'autorisation de construire sera délivrée avant de décider de déléguer sa compétence.

M^{me} Vavassori explique que l'autorisation de construire a été délivrée, mais qu'il y a des recours contre cette décision.

Rien n'est prévu concernant une suspension jusqu'à droit juger s'il y a une autorisation de construire.

Concernant l'arrêté du Conseil d'Etat, en cas de recours, le Conseil d'Etat devra argumenter l'utilité publique du projet et démontrer que le taux de 60% a été respecté.

En principe, le Conseil d'Etat ne doit pas prendre les arrêtés d'expropriation avant de savoir si cela est nécessaire, donc si la décision d'autorisation de construire est valable pour pouvoir démontrer que le taux de 60,21% est atteint dans le cadre de la procédure.

Dans ce cas particulier, le Conseil d'Etat va devoir attendre que l'autorisation de construire soit validée en 1^{re} instance ou par la chambre administrative.

Le président suppose que ce projet de loi sera voté. Il demande si dans ce cas, la délégation de compétence d'exproprier donnée au Conseil d'Etat reste valable.

M^{me} Vavassori répond positivement. Elle insiste sur le fait que la procédure d'autorisation est indépendante de la procédure d'expropriation.

Elles sont d'ailleurs menées par deux offices différents.

C'est uniquement en cas de recours contre l'arrêté d'expropriation qu'il faut démontrer que le taux de 60% est respecté.

Le PLQ ne prévoit pas que 60% soient attribués au logement, alors il faut se référer à l'autorisation de construire.

Suite aux discussions internes, il a été décidé de procéder à diverses auditions :

Le président met au vote la proposition d'auditionner le département :

Oui : 11 (1 EAG, 2 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 PLR, 2 MCG, 1 UDC)
 Non : 0
 Abstentions : 4 (1 S, 3 PLR)

La proposition est acceptée.

Le président met au vote la proposition d'auditionner les opposants :

Oui : 11 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 PLR, 2 MCG, 1 UDC)
 Non : 0
 Abstentions : 4 (1 EAG, 3 PLR)

La proposition est acceptée.

Audition des opposants :

Maîtres Nicolas Iynedjian de Walder Wyss attorney law et Patrick Malek-Asghar de Mentha, avocats, et M^{me} Beth Krasna, mandante

M^e Iynedjian déclare que ce projet de loi est inique pour sa mandante, propriétaire de la parcelle 765.

Premièrement, contrairement aux personnes qui habitent ce quartier, les promoteurs voulaient faire de la PPE, mais ils ont retourné leur veste, afin de faire des habitations bon marché, pour des motifs circonstanciels et d'opportunités.

Il mentionne le fait que ce n'était pas du tout leur projet initial. Il indique que si sa mandante était expropriée, la situation serait particulièrement inique, car elle bénéficie des servitudes particulières.

Il s'agit de deux servitudes qui ont été créées à l'origine quand la parcelle était plus grande. Le propriétaire de l'époque a consenti à sa division, à la condition de maintenir son environnement à lui plus ou moins préservé.

Il explique que sa cliente est au bénéfice de servitudes qui lui aménage une certaine tranquillité en limitant précisément les constructions possibles.

Il déclare que ce ne sont pas des servitudes classiques d'aménagement du territoire.

En expropriant ces servitudes-là, on exproprie le cadre de vie de l'habitant et de sa famille.

Il entre volontiers dans des discussions plus techniques et juridiques si les commissaires le souhaitent.

Le deuxième grief est que sa mandante n'a pas fait l'objet d'une véritable proposition de discussion quant à l'expropriation des servitudes.

Il explique que la négociation préalable est une obligation légale. En l'espèce, sa cliente n'a pas été sérieusement approchée. Il mentionne que les promoteurs lui ont fait une offre à prendre ou à laisser en lui proposant une mise à disposition d'une rampe d'accès à un garage uniquement.

Il déclare que les conditions ne sont pas réunies pour une expropriation valable.

M^e Malek-Asghar indique qu'il représente un groupe de plusieurs voisins directs du projet de construction, dont M^{me} Krasna, ici présente.

Le groupe n'a pas les mêmes servitudes particulières évoquées par M^e Iynedjian mais des servitudes de voisinage croisées.

Il explique que tout d'abord une expropriation est possible si 60% de logements sociaux sont présents dans le projet.

Il indique que selon leur analyse qui est évoquée dans le recours pendant devant le Tribunal administratif de première instance, la condition formelle des 60% n'est pas atteinte (entre 55% et 60% selon leurs calculs).

Il explique que durant l'analyse du projet par l'OLCPF, cette dernière avait fait remarquer aux promoteurs que lors du dernier calcul du projet modifié, les promoteurs sont arrivés à 60,21%, ce qui n'offre qu'une marge de sécurité réduite.

Il allègue que le projet est en dessous des 60% (entre 55% et 60%), car les promoteurs ont tenu compte de sas d'entrée et d'appartements au rez-de-chaussée qui ne sont pas constructibles.

Il déclare donc que la condition même de l'expropriation n'est pas réalisée. Il indique que c'est dans le cadre de l'autorisation de construire que l'on peut contester ce chiffre en détail.

Concernant les servitudes elles-mêmes, il informe les commissaires qu'il n'y pas eu d'offre raisonnable, autre condition mise à l'expropriation. Il laisse désormais la parole à M^{me} Krasna sur cette question.

M^{me} Krasna commence son propos en indiquant avoir reçu la visite de deux promoteurs qui lui ont laissé croire que tous les voisins avaient déjà abandonné leurs servitudes.

De plus, ces derniers ont indiqué que si les voisins abandonnaient leurs servitudes, ils feraient un projet raisonnable et pas un énorme projet avec plus de logements sociaux.

Elle explique que vu que tout le monde s'entend bien dans le quartier, les voisins se sont parlé entre eux de cette situation.

Elle indique qu'il s'est avéré que les promoteurs ont raconté la même chose à tout le monde, alors que personne n'avait accepté d'abandonner ses servitudes. Elle déclare que c'est clairement une menace de la part des promoteurs.

M^c Malek-Asghar mentionne le fait que le projet diverge du PLQ à plusieurs titres.

En effet, le bâtiment projeté est un R+6 alors que le PLQ prévoit un R+5, il y a trois allées d'immeuble au lieu de deux, il y a 230 m² d'activités commerciales alors qu'il n'y avait aucune activité commerciale prévue dans le cadre du PLQ.

Par ailleurs, il y a deux 2 appartements au rez-de-chaussée de plain-pied, alors qu'en principe, selon la LCI, on ne peut pas construire des appartements de plain-pied comme cela.

Par ailleurs, il indique que le projet va loger des gens dans des endroits extrêmement « cougnés ». Il y a également 37 arbres à abattre au lieu des 14 initialement prévus. Il déclare qu'on se retrouve avec des dérogations sur dérogations. La confiance envers le processus d'aménagement du territoire finit par se rompre si les projets ne sont pas en accord avec le PLQ.

M^{me} Krasna indique qu'il est normal de partager un quartier agréable. Elle déclare n'être pas du tout contre des logements sociaux dans ce quartier, mais

elle explique que le projet ne prend pas du tout en compte les habitants qui habitent déjà dans le quartier.

Suite aux interrogations des commissaires sur les indemnisations, les réponses suivantes ont été données :

M^e Malek-Asghar allègue qu'il n'y a pas eu de négociation sur cette expropriation. Il n'y a pas eu d'offre de la part des promoteurs, mais la demande de renoncer sans indemnisation aux servitudes faute de quoi ils construiraient des logements sociaux et un projet maximaliste. Il souhaite également dénoncer la méthode des promoteurs.

M^e Iynedjian souhaiterait que sa mandante ait une correcte indemnisation pour la perte de tranquillité qu'elle devra subir plus fortement que d'autres dues à ses servitudes particulières.

Concernant sa mandante, elle est prête à la discussion. Il indique très bien connaître le métier de la promotion immobilière. Il explique que les promoteurs de ce projet connaissent également très bien le métier.

Ces derniers n'agissent pas dans un but d'intérêt public.

Audition

M^{me} Rafaèle Vavassori, juriste à la direction administrative et juridique (OCLPF), M^{me} Anne Vuichard, cheffe de service au secteur Drize-Lac (OU), M. Olivier Sonderegger, technicien au secteur Drize-Lac (OU), M. Alexandre Vacher, urbaniste à la direction administrative et financière (OU) M. Roger Beer, chef de secteur au secteur des forêts et arbres isolés (OCAN)

M^{me} Vuichard commence son propos en rappelant que la commission du logement souhaitait avoir des éléments de réponses sur trois points :

L'historique de développement du quartier, les prévisions concernant le parc arboricole de la zone actuellement très dense ainsi que la position de la commune.

Elle rappelle que tout le périmètre est en ZD3 depuis 1957 sur fond de zone villas.

Elle indique que, dans le PD2015, il était préconisé une densification du secteur selon un IUS compris entre 0,5 et 1.

Aujourd'hui, le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PD2030) préconise des IUS plus élevés : 2 (secteurs à forte densité) ou 1,2 (secteur à densité intermédiaire de la zone 3).

En termes de contexte de planification, Il y a un PLQ datant de 1987 qui est partiellement réalisé (bâtiment déjà réalisé et un autre bâtiment pas encore réalisé).

Elle mentionne 3 PLQ adoptés entre 1993 et 2005, qui se situent le long du chemin de la Chevillarde, d'ores et déjà réalisés.

Il y a également un PLQ adopté en 2005 et déjà réalisé qui se situe sur les hauts de Malagnou.

Juste à côté du périmètre concerné par le PL 12469, il y a un PLQ réalisé qui date de 1997.

Le PLQ de la Chevillarde a été adopté en 2018 et n'est pas encore réalisé. Ce dernier prévoit plus de 200 logements.

Deux derniers PLQ : un PLQ de 1995 déjà réalisé et un PLQ adopté en 2010 se situant le long de la route de Chêne, partiellement réalisé.

Elle conclut son propos en indiquant que c'est un périmètre qui bouge et qui est en mutation depuis de nombreuses années.

M^{me} Vuichard en vient à la demande de renseignement. Dans le cadre de l'instruction de cette demande de renseignement, les différents services de l'Etat ont été consultés.

Le service des monuments et des sites a relevé une valeur intéressante des deux bâtiments existants. Une pesée des intérêts a été faite par le conseiller d'Etat de l'époque, M. Muller.

A la suite de cette pesée des intérêts, M. Muller a voulu favoriser la construction de logements.

La commission de l'urbanisme a émis un avis favorable à cette construction, en lien notamment avec la bonne desserte et la proximité des équipements, mais cette dernière a demandé d'inclure les parcelles voisines dans la construction.

Quant à la direction de la nature et du paysage, cette dernière a uniquement demandé la conservation de deux arbres.

Elle mentionne que la commune était favorable en 2008 dans le cadre de la demande de renseignement.

La direction générale de l'aménagement du territoire a décidé de lancer une étude conformément au préavis de la commission de l'urbanisme, afin qu'une vision plus générale sur les parcelles situées entre le chemin de la Chevillarde, le chemin Castoldi et l'avenue Pierre-Odier soit étudiée.

M^{me} Vuichard en vient désormais au but de l'étude Arval. Le but de l'étude était de proposer une image d'aménagement général du secteur qui pouvait

servir d'aide pour les prochains développements urbanistiques des différents périmètres qui constituent le secteur global.

Cette étude a été menée en collaboration avec les services chargés de la nature, de la mobilité, de l'énergie et du patrimoine.

Elle est utile, car elle s'attache à un périmètre d'analyse intéressante à la planification et qu'elle part d'une donnée présente sur le territoire : la présence d'une végétation.

Dans le cadre de cette étude, plusieurs catégories ont été relevées de végétation.

En **rouge**, il y a des arbres à conserver impérativement ; en **vert**, il y a des éléments importants mais pouvant être abattus dans le cadre d'une pesée d'intérêt ; en **jaune**, il y a des arbres de moindre importance pouvant être abattus ; en **violet**, il y a des liaisons vertes à créer afin de garder une dynamique nature.

Pour le PLQ qui intéresse la commission du logement, elle fait remarquer que l'étude préconise des éléments classés en vert, le long du chemin de la Chevillarde et des éléments classés en jaune.

Si on met en parallèle l'étude Arval de 2010 et le PLQ : ce dernier tient compte non seulement des arbres à conserver le long du chemin de la Chevillarde, mais également des éléments du bosquet à l'arrière du périmètre qui ne devaient pas être obligatoirement maintenus.

Sur cette étude de 2010, elle indique qu'il n'y a pas de position officielle de la commune.

Il y avait une forte résistance du Conseil administratif en lien avec la densité relevée par l'étude.

En effet, la commune était plutôt partie sur un développement qui se ferait selon la zone villas (zone 5), alors que l'étude prenait en compte la ZD. Concernant le PLQ, l'office du patrimoine et des sites a fait un relevé et a demandé qu'un reportage photo soit fait avant la démolition des bâtiments qui seraient supprimés par la construction prévue par le PLQ.

La direction de la nature et du paysage a exigé le maintien de deux arbres.

La commission de l'aménagement du territoire a pris parti pour la préservation de ces deux arbres. La commune a fait la procédure usuelle : préavis du Conseil administratif et du Conseil municipal. Ce dernier a refusé à l'unanimité le projet du PLQ, à cause de la densité prévue de 1,8 qui n'était pas conforme au PD2015 en force à l'époque.

Néanmoins, la question de la densité a été réglée par le PD2030.

Concernant la végétation sur la parcelle

M. Beer explique que dans le cadre d'une procédure de PLQ ou d'une demande d'autorisation de construire, il y a une systématique classification des arbres en trois grandes catégories : les arbres de première importance (en rouge), les arbres de moindre importance (espèces moins prestigieuses – en vert) et, en jaune, les masses de verdure d'importance nettement moindre.

Concernant la valorisation des arbres, l'OCAN se base sur une directive de 1974 de l'Union suisse des parcs et promenades confirmée par le TF par deux fois.

Ici, il y a eu une classification des végétaux qui est subjective certes, mais utilisée par des paysagistes, etc. Il y a différents critères : critère de l'espèce, critère de la santé, critère de la situation (milieu d'un village ou en campagne) et critère de la dimension de l'arbre (circonférence).

A l'époque, il avait été décidé que par cm^2 , on comptait 4 centimes.

Ces 4 facteurs multipliés donnent une valeur en francs. Cette valeur est utilisée comme valeur de compensation dans le cadre de constructions. Si on abat des arbres, on doit en replanter selon la valeur de compensation.

Sur la parcelle en question, la valeur est de 53 000 francs. Ils doivent donc replanter pour 53 000 francs. Il explique qu'il y a quelque chose qui passe assez mal pour la population : les arbres de moindre valeur. Dans le PLQ, il y a 11 arbres qui doivent être maintenus, 28 arbres qui sont prévus à l'abattage.

Dans ces 28 arbres, il y en a 13 qui n'ont pas été pris en compte car ils faisaient moins de 10 cm et étaient secs.

Il mentionne que dans le plan de replantation, il y a 14 arbres qui vont être replantés (de première grandeur) mais seulement la moitié sera en pleine terre (durée de vie bien plus longue).

Présentation de M^{me} Vavassori

M^{me} Vavassori souhaite revenir sur plusieurs aspects.

Le PLQ dont il est question aujourd'hui est dans une période de mise en œuvre.

La seule chose qui rend difficile sa mise en œuvre est une problématique foncière liée à des servitudes de droit privé.

Les servitudes interdisent à un propriétaire de faire certains actes qu'il pourrait faire normalement.

En l'occurrence, il y a une limitation de la hauteur des bâtiments. Les servitudes profitent exclusivement à la parcelle 765 appartenant à SGIF SA qui était représentée par M^e Iynedjan et à 8 autres parcelles.

Les servitudes sont détaillées aux p. 6-8 du PL 12469.

Les servitudes en tant que telles n'ont pas de valeurs vénales selon la jurisprudence.

Normalement, il n'y a pas d'indemnité en cas de suppression de servitudes à moins que la radiation des servitudes entraîne un dommage concret aux propriétaires, dommage qui est doit être démontré au TAPI.

Le propriétaire doit établir une expertise qui montre que sans cette servitude, il se trouve privé de certains avantages tels que la luminosité. Au niveau de la procédure d'expropriation, il revient au Grand Conseil de rendre d'utilité publique les projets qui vont être réalisés (art. 3 let. a LGZD).

L'art. 6A LGZD fixe une disposition supplémentaire au Grand Conseil en stipulant que les surfaces brutes de plancher dédiées aux logements subventionnés du PLQ doivent atteindre 60% de l'entier des surfaces brutes de plancher du PLQ.

Le projet déposé par les requérants le 18 janvier 2017 contient 6238 m², 3756m² dédiés aux logements subventionnés et 2280 m² dédiés aux surtaxes PPE. On arrive donc à un total de 60,21%.

Une fois que la déclaration d'utilité publique est délivrée par le GC, le processus législatif suit son cours.

Il n'y a donc pas encore d'expropriation à ce moment-là, car il faut que le Conseil d'Etat mette en œuvre la déclaration par un arrêté.

Une fois que l'arrêté est donné sur l'expropriation des servitudes, un recours à la CJ est ouvert pour les titulaires.

Elle en vient aux arguments des opposants. En premier lieu, elle considère qu'à part un argument, les arguments des opposants n'étaient pas des arguments concernant l'intérêt public.

La propriétaire de la parcelle 765 n'a pas de servitude très particulière.

En effet, ce sont des servitudes qui empêchent de construire ou limitent l'affectation, afin de limiter tout commerce.

Ce sont des servitudes très classiques que l'on trouve en ZV. SGIF SA appartient à un promoteur professionnel immobilier et qui a fait appel à l'Etat pour que ce dernier mette en œuvre la réalisation du PLQ sur le territoire de la commune de Genève (rues Maurice-Braillard et Moillebeau).

Il a sollicité que l'Etat exproprie 45 servitudes de restriction de bâtir. Elle déclare que le voisin était parfaitement informé au moment de son acquisition en 2014, qu'il était en ZD et qu'un PLQ était proche d'une adoption.

Il connaissait parfaitement la loi 10646 (datant du 24 septembre 2010 et déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier situé rues Maurice-Braillard et Moillebeau).

Il a été également déclaré que les promoteurs voulaient faire uniquement de la PPE.

Cet argument n'est pas fondé car l'art. 4A LGZD oblige 30% de logements sociaux en ZD.

Quant à l'argument d'une non-négociation avant le dépôt du projet de loi, cette assertion est fautive, car il y a une correspondance qui date de 2011 entre les différents propriétaires et les porteurs de projet.

Ces derniers souhaitaient rencontrer les propriétaires pour entamer des discussions sur les radiations des servitudes. Les discussions ont donc commencé en 2011. Une négociation a été entamée bien avant que le PLQ soit adopté.

D'un point de vue de l'Etat, il est beaucoup plus utile pour les promoteurs de trouver des accords plutôt que l'inverse.

Les procédures d'expropriation sont longues et coûteuses. Les promoteurs sollicitaient par ailleurs une radiation réciproque, ce qui augmente la valeur du terrain.

Elle indique également que la loi n'impose pas de négociation préalable, mais que dans la pratique les promoteurs et l'Etat le font quand même.

Elle en vient à l'argument des défenseurs quant aux divergences de l'autorisation de construire en rapport avec le PLQ.

Elle précise que cette question-là est réglée maintenant par le TAPI et non dans le cas d'une procédure d'expropriation.

L'autorité judiciaire fait l'examen de conformité de l'autorisation de construire face au PLQ. Le DT a reçu la décision du TAPI du 11 septembre 2019 qui avait comme objet la demande la restitution de l'effet suspensif de l'autorisation de construire.

Le Tribunal a refusé de restituer l'effet suspensif aux opposants.

Elle explique qu'il ne s'agit pas de la décision définitive concernant l'autorisation de construire. En résumé, le TAPI a dit que la plupart des griefs ont trait à des éléments validés par le PLQ et non à des éléments de divergences par rapport au PLQ.

Elle lit un extrait de l'arrêt. Elle indique que le TAPI *prima facie* estime que l'autorisation de construire si elle devait être validée ne sera pas assortie d'effet suspensif. Les divergences sont donc déjà rejetées dans un premier temps par le TAPI.

Elle en vient à la question des 60% (art. 6A LGZD). Elle déclare qu'il y a dans ce projet, 60% de logements sociaux.

Sur le projet déposé par les porteurs, l'OCLPF a rendu plusieurs préavis dont un dernier le 28 janvier 2019 qui concluait qu'il y avait 60% de la surface brute de plancher destinée à des logements HM.

Ce même calcul a été vérifié par l'OAC. Ce dernier, pour valider l'autorisation de construire, doit faire un contrôle de conformité à la LCI. Il a estimé que, vis-à-vis de la LCI, tout était en ordre.

Rien ne permet de remettre en cause les différents calculs. A plusieurs reprises la CJ a estimé qu'il n'y avait aucune raison de s'écarter des préavis de l'OCLPF.

Le TAPI dans sa décision du 11.09.19 estime que si la commission du logement devait suspendre le PL 12469, cela reviendrait à priver d'effet la décision du TAPI de toute valeur juridique.

Elle termine son exposé en rappelant que dans le passé, le Grand Conseil a, à plusieurs reprises, adopté des projets de lois déclarant d'utilité publique (art. 6A LGZD). Elle indique que, depuis 2010, 6 projets ont été déclarés d'utilité publique par le Grand Conseil. Ceux-ci n'ont jamais été remis en cause.

Discussion sur l'entrée en matière du PL 12469

Certains aimeraient que la décision soit ajournée dans l'attente de l'autorisation de construire, actuellement pendante au Tribunal administratif.

D'autres sont prêts à entrer en matière, estimant que ce PL n'est pas lié à cette autorisation.

Réponse de M^{me} Vavassori sur la problématique posée par les députés

La procédure qui vise à déclarer d'utilité publique se base effectivement sur un **projet de loi** déposé et adopté par le Conseil d'Etat, sur une demande des professionnels de l'immobilier. Ce projet de loi contient les 60% après vérifications des chiffres par les divers services de l'Etat : OCLPF et OAC. A partir de ce moment, il y avait pour le Conseil d'Etat, 60% qui étaient atteints, en l'espèce 60,21%.

Il y a la **procédure d'autorisation de construire**. L'autorisation de construire a été délivrée au mois de juin 2019. Dans le cadre de cette procédure, les recourants indiquent que certains appartements ne devaient pas être considérés comme des HM, ce qui diminuerait la proportion de logements d'utilité publique.

Elle en vient à la question du **timing**. L'autorisation de construire a été délivrée et à l'encontre de celle-ci, il y a un recours au TAPI, puis il y a la possibilité de recourir auprès de la CACJ, ensuite enfin au TF.

Elle déclare donc qu'avant que l'autorisation soit en force, elle imagine qu'il peut s'écouler 3 ans, dans l'hypothèse où les recourants font usage de tous les échelons judiciaires.

Concernant la procédure d'expropriation, cette dernière est beaucoup plus longue que la procédure d'autorisation de construire.

En effet, dans l'hypothèse où le PL est voté par la commission du logement, il doit être ensuite déposé et voté en plénière.

A moins que ce PL passe aux extraits, cela peut prendre un certain temps.

Ensuite, on peut imaginer qu'il ait un référendum sur ce PL.

Par la suite, il y a la procédure d'expropriation proprement dite.

Dans ce cadre, le Conseil d'Etat doit adopter des arrêtés qui décrètent des expropriations.

Le Conseil d'Etat ne va pas décréter des expropriations s'il n'a pas l'assurance que la proportion des 60% soit bien effective.

En effet, le Conseil d'Etat risque des recours sur lesdits arrêtés d'expropriation. Ceux-ci peuvent se voir annuler.

Elle déclare que l'expropriation est une *ultima ratio*. Avant de prendre les arrêtés, le conseiller d'Etat chargé du DT interpelle encore une fois (après que la loi déclarant d'utilité publique est en vigueur) les propriétaires, afin de savoir s'ils ne sont pas d'accord de radier réciproquement et volontairement leurs servitudes.

C'est vraiment au dernier moment que le Conseil d'Etat va faire cette expropriation.

Dans le cadre du PL, en application de l'art. 26 LEx-GE, le Conseil d'Etat a soumis à l'enquête publique le projet de loi. Les oppositions qui peuvent être faites ont trait uniquement à des motifs d'utilité publique.

Tous les autres motifs sont irrecevables au regard de la LEx-GE.

Les griefs que l'on peut avoir à l'encontre de l'autorisation de construire ne peuvent être soulevés que dans le cadre d'un recours contre ladite autorisation de construire.

Ensuite, effectivement, il y a peut-être une mauvaise compréhension de la problématique de l'autorisation de construire.

Elle déclare qu'il y a bien le problème de savoir si oui ou non l'autorisation de construire va être valable.

Dans l'hypothèse où l'autorisation de construire est annulée par le TAPI, elle peut être annulée pour d'autres motifs que la question des 60%, 60% qui pourraient être validés par l'instance judiciaire quand même.

A ce moment-là, les promoteurs qui maîtrisent ces parcelles vont redéposer une autorisation de construire conforme.

Finalement, elle mentionne un **arrêt du Tribunal fédéral 1C_148/2012 du 26 juin 2012, consid. 3.2** :

[...] Contrairement à ce que prétendent les recourants, l'arrêt attaqué est suffisamment motivé à cet égard, dès lors qu'il expose les motifs ayant conduit la cour cantonale à ne pas entrer en matière sur les griefs en question.

Les recourants tentent de remettre en cause cette appréciation en affirmant que le critère de l'utilité publique du projet ne peut pas être examiné indépendamment de l'autorisation de construire. Il serait en effet indispensable d'établir que cette autorisation respecte la proportion de 60% de logements d'utilité publique prévue par l'art. 6A LGZD pour déterminer si elle est bien d'intérêt public.

Ce grief se confond cependant avec le fond, le Conseil d'Etat ayant considéré, en adoptant la loi n° 10646 susmentionnée, que le critère de l'art. 6A LGZD était respecté.

Cette loi vise au demeurant « les bâtiments prévus par le plan localisé de quartier » et non pas l'autorisation de construire en elle-même, qui a d'ailleurs été délivrée ultérieurement dans une procédure distincte. Dans ces conditions, on ne voit pas ce qui imposerait un examen du permis de construire dans le cadre de la loi déclarant d'utilité publique le plan localisé de quartier.

C'est donc à juste titre que les griefs visant ledit permis ont été déclarés irrecevables dans la présente procédure [...].

Suite aux échanges de députés, il est proposé d'entendre le président du département, M. Hodgers.

Le président indique qu'il va soumettre trois propositions dans l'ordre suivant :

1. continuation des travaux avec l'audition du président du DT, M. Hodgers ;
2. suspension des travaux jusqu'à l'autorisation de construire définitive ;
3. soumission de la proposition de suspension des travaux jusqu'au jugement du TAPI.

Vote

Le président met aux voix la continuation des travaux avec l'audition du président du DT, M. Hodgers

Oui : 11 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG, 1 UDC)

Non : 3 (3 PLR)

Abstentions : 1 (1 PLR)

La continuation des travaux avec l'audition du président du DT, M. Hodgers, est acceptée.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DT

M. Hodgers déclare qu'à la suite de sa lecture des procès-verbaux, ainsi que de ce qui lui a été rapporté, la commission du logement est en présence d'un projet de loi « classique » de levée des servitudes.

Il a compris que des commissaires ont soulevé des questions de nature juridique sur ce projet de loi, notamment le fait qu'il faille attendre ou non une autorisation en force avant de prononcer la levée des servitudes.

Il souhaite répéter dans ce cadre que la jurisprudence stipule qu'il n'est juridiquement pas nécessaire d'attendre une autorisation en force.

D'un point de vue politique, il explique qu'il est clair que sans cette levée des servitudes, le projet ne pourra pas être réalisé tel qu'il avait été approuvé par le Grand Conseil.

Il souhaite comprendre pourquoi, sur ce projet de loi en question, les commissaires ont eu ce type d'interrogations, alors que sur d'autres projets de lois similaires ces questionnements n'avaient pas lieu.

Il rappelle que sur d'autres projets de lois de levée de servitudes, la commission du logement votait favorablement sans trop de débats.

Le président informe que la commission du logement a bien compris que la levée des servitudes n'a pas d'incidence directe sur la procédure administrative qui est aujourd'hui encore en cours.

Cette procédure administrative fait l'objet de contestations devant le TAPI.

Le président demande au conseiller d'Etat, M. Hodgers, s'il est bien exact que le Conseil d'Etat fera usage de la délégation de compétence donnée par le Grand Conseil (par le vote de ce projet de loi) pour exproprier le cas échéant les servitudes, s'il n'y a pas d'accord dans l'intervalle avec les différentes personnes concernées, une fois l'autorisation de construire définitive.

La question qui demeurerait était de savoir ce qu'il advenait, dans l'hypothèse d'un vote favorable de ce projet de loi, loi qui serait définitive (en l'absence d'un référendum) si l'autorisation de construire n'était pas délivrée ou délivrée de façon différente dans le cadre de la procédure qui est en cours. Il indique que la commission a compris que la délégation de compétence donnée par le Grand Conseil au Conseil d'Etat était plus abstraite que concrète par rapport à ce projet-là.

Par conséquent, la commission se demande s'il faut suspendre les travaux, sans trancher le fond de cette question, en attendant de savoir si l'autorisation va être confirmée ou non par la juridiction compétente.

M. Hodgers comprend qu'une partie des commissaires a peur que ce projet de loi soit une délégation trop importante.

Le président explique que le point d'inquiétude résulte du fait que l'autorisation définitive peut diverger de celle qui a déjà été délivrée. L'inquiétude vient du fait que si la juridiction casse l'autorisation et que celle-ci est renouvelée en suivant les demandes faites par cette dernière ou que dans le cadre de la procédure, les parties trouvent un accord qui diffère, la délégation de compétence du Grand Conseil au Conseil d'Etat resterait quand même valable.

M^{me} Vavassori intervient en précisant que le Grand Conseil ne va pas faire une délégation de compétence. Le Grand Conseil va déclarer d'utilité publique ou non le PLQ.

Elle rappelle que, sans cette déclaration d'utilité publique, le Conseil d'Etat ne peut pas exproprier.

L'autorisation de construire n'est pas liée, selon la jurisprudence du TF, à la procédure déclarant d'utilité publique. Elles sont indépendantes l'une de l'autre.

Le Conseil d'Etat, pour déposer et adopter son projet de loi, s'est basé sur les chiffres de son administration. En admettant que l'autorisation de construire évolue, de toute manière le respect des 60% sera toujours une exigence en rapport avec la décision du Grand Conseil.

La CACJ a dit dans ses précédents jugements qu'il n'y avait aucune raison de s'écarter des préavis qui ont été vérifiés par l'administration.

M. Hodgers souligne le fait que la déclaration d'utilité publique se fait sur le PLQ. Dans ce cadre, il explique qu'une autorisation de construire doit correspondre au PLQ.

Toutefois, il y a des petites marges de manœuvre pouvant entraîner quelques ajustements à l'égard des requérants. Ces marges de manœuvre limitées au PLQ et respectueuses de ce dernier feront également l'objet de l'hypothétique déclaration d'utilité publique émise par le Grand Conseil. Les petits ajustements seront donc couverts par cette déclaration d'utilité publique.

Il souhaite rappeler que la loi Géromini stipule que la capacité d'exproprier de l'Etat au sens large est possible s'il y a 60% de logements d'utilité publique, car il y a un intérêt public prépondérant le justifiant.

Par ailleurs, le législateur a dit que quand le Conseil d'Etat pense qu'il doit en arriver à prononcer l'expropriation des servitudes, il doit repasser au préalable devant le GC, afin que ce dernier puisse vérifier les critères nécessaires à l'expropriation. Il souligne que les ajustements des autorisations de construire ne changent pas le principe du fait que, pour réaliser ces 60% de logements d'utilité publique, on a besoin de passer par l'expropriation en l'espèce.

Si un accord est trouvé avec les requérants, *de facto* il n'y aura plus l'expropriation – accord qui peut être trouvé, nonobstant le vote du Grand Conseil déclarant d'utilité publique.

A l'inverse, si le Grand Conseil ne vote pas favorablement ce type de loi, l'opposant peut bloquer les projets durant des années.

Il remarque qu'un débat politique vient s'insérer sur un objet qui n'a pas cette portée.

Il explique que si des gens contestent le PLQ, ceux-ci auraient dû le faire au moment de son adoption.

En l'espèce, la commission est saisie d'un projet de loi somme toute assez technique et formel.

Toutefois, il s'accorde sur le fait que tout projet de loi peut faire l'objet d'un référendum.

Le DT est convaincu de ces chiffres (60%). Il déclare également qu'en ce moment à Genève, on construit beaucoup, donc si la commission est plus à l'aise d'attendre la décision du TAPI, cette façon de faire peut être envisagée.

A l'inverse, il est plus délicat d'attendre une décision définitive qui peut prendre quelques années avant d'être délivrée. Il considère qu'attendre une décision définitive serait un désaveu fort des institutions.

Jusqu'à présent, les projets de lois de levée des servitudes étaient votés à l'unanimité par la commission et passaient aux extraits.

Il entend les députés qui disent qu'il faudrait temporiser un peu ; néanmoins, il explique que la temporisation doit être faite pour voter favorablement ultérieurement ce projet de loi tel que la commission l'a toujours fait de manière consensuelle, voire unanime.

Traitement des oppositions

A) EN FAIT :

Par courriers des 10 et 23 avril 2019, adressés au département du territoire (ci-après : le département) et au Conseil d'Etat, M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay, représentés par M^e Patrick Malek-Asghar (ci-après les opposants), ont formé opposition au projet de loi n° 12469.

Par courriers des 11 avril et 6 mai 2019, adressés à l'Office de l'urbanisme du département et au Conseil d'Etat, la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA, anciennement Investimo SA) représentée par M^e Nicolas Lypedjian et par M^e Marie Stenger (ci-après l'opposante), ont déclaré former opposition au projet de loi n° 12469.

Les motifs des oppositions sont résumés ci-après.

Selon les opposants et l'opposante, le projet de loi n° 12469 consacre une violation de la garantie de la propriété consacrée à l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, du 18 avril 1999 (ci-après : Cst.). S'agissant d'un droit fondamental, il ne peut être restreint qu'aux conditions de l'art. 36 Cst. Les opposants et l'opposante contestent l'utilité publique du projet de loi.

En particulier, les opposants et l'opposante soutiennent que le nombre de logements prévus par le plan localisé de quartier n° 29 799-511 (ci-après : PLQ) ne serait pas suffisant pour une application de l'art 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après : LGZD). Les opposants estiment que la réalisation du PLQ servirait avant tout les intérêts

privés des promoteurs. Quant à l'opposante, elle invoque que la présente procédure d'expropriation serait constitutive d'un abus de droit.

Dans leur courrier du 23 avril 2019, les opposants relèvent que le ratio minimum de 60% susmentionné serait "tout juste atteint" et indiquent qu'une expertise devrait être ordonnée. Quant à l'opposante, dans son courrier du 6 mai 2019, elle conteste la justesse du calcul relatif aux 60% des surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) affectées à des logements de type HM.

En outre, les opposants, dans leur courrier du 23 avril 2019, tout comme l'opposante, invoquent que la pénurie de logements à Genève tendrait à diminuer et qu'elle ne concernerait pas la commune de Chêne-Bougeries.

Dans un grief supplémentaire, les opposants et l'opposante invoquent diverses nuisances en relation avec la réalisation du projet de construction tel que prévu par le PLQ 29 799-511. L'opposante est d'avis qu'il est important de préserver des quartiers de villas. Enfin, les opposants et l'opposante relèvent que leurs parcelles perdraient de la valeur, en raison de l'expropriation des servitudes.

Dans son courrier du 6 mai 2019, l'opposante soulève que les dimensions prévues par le projet de construction ne seraient pas conformes au PLQ et que, pour ce motif également, la condition d'utilité publique de l'art. 6A LGZD ferait défaut.

Par ailleurs, les opposants, dans leur courrier du 23 avril 2019, requièrent la suspension de la procédure d'expropriation jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 109 857.

Dans un autre grief, les opposants, dans leur courrier du 23 avril 2019 et l'opposante soutiennent qu'aucune offre de compensation financière ne leur aurait été faite, tout en admettant avoir reçu une proposition de renonciation réciproque de servitudes.

Dans un dernier grief, l'opposante estime que le projet de loi serait dépourvu d'opportunité et que, quand bien même il serait adopté, l'expropriation ne pourrait être autorisée, faute d'intérêt public et de proportionnalité.

Enfin, les opposants demandent que soit ordonnée une comparution personnelle par devant le Grand Conseil ou la commission chargée d'examiner le projet de loi, comme ils considèrent, d'une part que leurs intérêts privés n'ont pas été pris en considération et d'autre part, qu'ils n'auraient reçu aucune offre de compensation financière.

En date du 23 septembre 2019, les opposants et l'opposante représentés par leur conseil ont été auditionnés par la Commission du logement. A cette

occasion l'opposante a rappelé qu'elle était au bénéfice de servitudes particulières. Quant aux opposants, leurs griefs ont porté sur la question du pourcentage de 60% de logements de type HM qui ne serait pas atteint ainsi que sur le fait que le projet de construction comporterait de nombreuses divergences par rapport au PLQ.

B) EN DROIT :

a) Normes et principes applicables :

Conformément à l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35 – 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 ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Selon cette disposition, la déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Il ressort de la doctrine, singulièrement d'une analyse détaillée du Professeur François BELLANGER, que l'interprétation des termes « servitude de restriction à bâtir » de l'art. 6A LGZD concerne toute servitude, de quelque nature que ce soit, empêchant les constructions prévues par un plan localisé de quartier. Les interprétations tant littérales, qu'historiques, systématiques et téléologiques aboutissent à la même conclusion, à savoir une limitation des possibilités d'élever une construction sur le sol. *ATA/302/2016 du 12 avril 2016 (François BELLANGER : la Déclaration d'utilité publique à Genève, in La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption et contrôle du prix, 2009, p. 68 et ss)*. 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 (*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.

La condition de l'art. 36 Cst., relative au respect du principe de la proportionnalité est réalisée, lorsque la levée d'une servitude est une mesure qui permet la construction de logements, qu'aucune autre mesure n'existe et que l'intérêt privé des opposants au maintien de la servitude doit céder le pas devant l'intérêt public prépondérant de la population à la construction de logements (*ATA/79/2012 du 8 février 2012, consid. 6 ; ATA/294/2013 du 7 mai 2013, consid. 11*).

Aux termes de l'article 3 alinéa 1 lettre a LEx-GE, le Grand Conseil peut 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. L'article 6A LGZD étant un cas d'application particulier.

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 al. 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.

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

L'article 29 alinéa 2 LEx-GE précise que le Grand Conseil est compétent pour statuer sur l'opposition, en tant qu'elle porte sur l'utilité publique du projet.

Selon l'article 192, alinéa 1 de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République de Genève (LRGC – B 1 01), ce sont les commissions et sous-commissions qui procèdent aux auditions et consultations qu'elles jugent utiles.

b) Traitement et examen des oppositions des 10, 11 et 23 avril 2019 et du 6 mai 2019

1) A la forme

En leur qualité, respectivement de propriétaires, d'usufruitière et de nus-propriétaires des parcelles n° 487, 488, 489, 683, 684, 686, 767 et 1676 de la commune de Chêne-Bougeries, situées à l'extérieur du périmètre du PLQ 29 799-511, lesquelles bénéficient de servitudes grevant les parcelles n° 762, 763 et 764 comprises à l'intérieur du PLQ, les opposants, M^{me} Nathalie Mauro et M. Marc Gutenmacher, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Lydia Velay, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers et M^{me} Joëlle Thommen, ont la qualité, à ce titre, pour former opposition au projet de loi.

Formée dans un premier temps le 10 avril 2019 et adressée au département du territoire le 11 avril 2019, contrairement aux exigences de formes de l'article 28 al. 1 LEx-GE et de l'enquête publique n° 1944, l'opposition précitée n'était pas recevable à la forme, puisque dans ce délai, l'enquête publique concernait tout intéressé, à l'exception des propriétaires et titulaires des servitudes, lesquels bénéficiaient d'un délai de 10 jours au sens de l'article 28 al. 1 LEx-GE. Dans un deuxième temps, formée le 23 avril 2019 et adressée au Conseil d'Etat conformément aux exigences de forme consacrées à l'article 28 al. 1 LEx-GE, et de l'enquête publique n° 1944, l'opposition précitée est recevable à la forme.

En sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 765 de la commune de Chêne-Bougeries, située à l'extérieur du périmètre du PLQ 29 799-511, laquelle bénéficie de servitudes grevant les parcelles n° 762, 763 et 764, l'opposante, SGIF SA, a qualité, à ce titre, pour former opposition au projet de loi.

Formée dans un premier temps le 11 avril 2019 et adressée, par courrier recommandé du même jour au département du territoire, contrairement aux exigences de l'article 28 al. 1 LEx-GE et de l'enquête publique n° 1944, l'opposition du 11 avril 2019 précitée n'était pas recevable à la forme, pour les motifs expliqués ci-dessus. Dans un deuxième temps formée le 6 mai 2019 et adressée au Conseil d'Etat, conformément aux exigences de forme consacrées à l'article 28 al. 1 LEx-GE, ainsi que par l'enquête publique n° 1944, l'opposition précitée est recevable à la forme.

2. Au fond

Dans leurs oppositions des 23 avril 2019 et des 6 mai 2019, les opposants et l'opposante invoquent de nombreux griefs relatés dans la partie "En fait", lesquels ne sont pas recevables, eu égard à l'exigence de l'article 28 al. 2 LEx-GE, lequel prescrit que l'opposition ne peut porter que sur l'utilité du projet ; tout autre motif étant exclu.

a) Du grief relatif à la garantie de la propriété (art. 26 alinéa 1 Cst.)

S'agissant d'un droit fondamental, la jurisprudence constante admet qu'une restriction est admissible, pour autant qu'elle repose sur une base légale, réponde à un intérêt public et respecte le principe de proportionnalité (ATA/79/2012, du 8 février 2012, consid. 6a ; ATA/294/2013, du 7 mai 2013, consid. 11a ; ATA/380/2016, du 3 mai 2016, consid. 4b ; ATA/1531/2017, du 28 novembre 2017, consid. 3a).

L'article 6A LGZD dispose que 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 ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

Le projet de loi n° 12469 a précisément pour but d'appliquer l'art. 6A LGZD et ainsi permettre à l'autorité compétente, au besoin, de décréter l'expropriation des servitudes de restriction de bâtir, constituées en faveur des parcelles dont les propriétaires sont les opposants et l'opposante.

La demande en autorisation de construire DD 109 857 prévoit qu'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 3 756 m² sur un total de 6 238 m² de SBP, soit 60,21% de l'ensemble des SBP du périmètre, sera affectée à du logement de catégorie HM au sens de la LGL ; 39,79% est affecté à des appartements en PPE et à des commerces. Il est donc établi à satisfaction que

le pourcentage requis par l'article 6A LGZD est sans nul doute respecté de sorte que les conditions d'application de la disposition sont remplies.

Bien que le pourcentage prévu par l'article 6A LGZD soit atteint, les opposants sollicitent une expertise complémentaire, afin de le confirmer. L'opposante, dans son courrier du 6 mai 2019, se base sur le préavis rendu par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du 25 mai 2018 pour souligner que le pourcentage de 60% serait à peine atteint et qu'il reposerait sur un calcul erroné. Il convient de relever que les opposants et l'opposante se contentent d'invoquer ces arguments sans en faire la démonstration et par conséquent, ces griefs seront écartés.

A ce propos, les chiffres retenus par le Conseil d'Etat dans le PL 12469 ont été établis à satisfaction de droit par les services spécialisés de l'Etat de Genève, conformément aux directives professionnelles applicables que la chambre administrative de la Cour de justice a récemment confirmées dans l'ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014.

Ceci est également conforme, en tout point, à la jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice, qui a retenu que les chiffres de la commission de logement n'avaient pas à être prouvés (ATA/294/2013 du 5 mai 2013 consid. 5 ; ATA/78/2012 du 8 février 2012, consid. 4).

En l'espèce, le calcul du ratio de SBP affecté à du logement social, qui s'élève à 60,21% (3 756 m² de logements type HM pour un total de 6 238 m² de SBP) a été valablement établi par l'autorité compétente, conformément au préavis du 28 février 2019 (DD 109 857/1) et le grief des opposants et de l'opposante doit être écarté.

Les opposants et l'opposante tentent de remettre en cause cette appréciation en affirmant que le critère de l'utilité publique du projet ne peut pas être examiné indépendamment de l'autorisation de construire. Il serait en effet indispensable d'établir que cette autorisation respecte la proportion de 60% de logements d'utilité publique prévue par l'art. 6A LGZD pour déterminer si elle est bien d'intérêt public. Ce grief se confond cependant avec le fond, le Conseil d'Etat ayant considéré, en adoptant la loi n° 12469 susmentionnée, que le critère de l'art. 6A LGZD était respecté. Cette loi vise au demeurant "les bâtiments prévus par le plan localisé de quartier" et non pas l'autorisation de construire en elle-même, qui a d'ailleurs été délivrée dans une procédure distincte. (ATF 1C_148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.5 in fine).

Dans ces conditions, on ne voit pas ce qui imposerait un examen du permis de construire dans le cadre de la loi déclarant d'utilité publique (le plan localisé de quartier). C'est donc à juste titre que les griefs visant ledit permis ont été

déclarés irrecevables dans la présente procédure, cette décision ne consacrant aucune violation du droit d'être entendu.

Au vu de ce qui précède, les conditions de l'art. 6A LGZD sont remplies et le grief relatif à la violation de la garantie de la propriété doit être écarté.

Dans un autre grief, les opposants et l'opposante estiment que le projet n'est pas conforme à la condition d'intérêt public et que le projet serait dénué d'un intérêt public particulièrement important, en raison de la réalisation d'un nombre trop faible de logements et que le projet servirait avant tout des intérêts privés.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce dernier a clairement indiqué que la proportion de 60% des logements de type subventionné au sens des articles 15 et ss LGL correspond à l'intérêt public lié à la construction de logements répondant prioritairement aux besoins prépondérants de la population. Cette proportion ménage en outre l'intérêt privé du promoteur qui peut rentabiliser son investissement en affectant des surfaces à bâtir (soit 40% du total) à des locaux commerciaux par ex. (IP. 361/ 1991/ PS).

En l'espèce, la condition relative à l'intérêt public est réalisée, lorsqu'un plan localisé de quartier comporte 60% des surfaces de plancher constructibles destinées à des logements d'utilité publique au sens de la LGL. Le projet prévoit la construction de logements sociaux à hauteur de 60.21% de SBP. Conformément à la jurisprudence précitée, il remplit la condition d'utilité publique.

Au vu de ce qui précède, le grief sera rejeté.

b) Des autres griefs

De la violation du principe de proportionnalité

Les opposants et l'opposante estiment que le principe de la proportionnalité "au sens étroit" n'est pas respecté, au motif que le projet ne serait pas apte à enrayer la pénurie de logements, ni ne serait nécessaire.

Comme démontré ci-dessus, le principe de la proportionnalité a été respecté car le projet de loi n° 12469 est apte et nécessaire à la mise en œuvre du PLQ lequel permettra la réalisation concrète de 56 logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Cet argument est infondé et devra être écarté.

Selon les opposants, aucune offre de compensation financière en échange de leur renonciation à leur servitude ne leur aurait été proposée ; quant à l'opposante, elle estime que la garantie de la propriété exige une pleine

indemnité en cas d'expropriation et soutient que l'absence de négociation préalable serait constitutive d'une violation du principe de la proportionnalité.

Les opposants et l'opposante ne se sont pas déterminés sur la proposition formulée par les porteurs de projets quant à leur demande de radiation réciproque des servitudes en mai 2017. Non seulement, ils n'ont pas souhaité entrer en matière, mais en plus, ils n'ont jamais fait valoir une prétention ou une demande d'indemnisation financière jusqu'à leurs oppositions des 10, 11 et 23 avril et du 6 mai 2019.

En l'espèce, il est lieu d'observer que ce grief n'est pas pertinent et doit être rejeté. Il convient de rappeler que les opposants et l'opposante ont d'abord été interpellés au sujet de la radiation des servitudes par les porteurs du projet en 2011 et en 2017. Par courrier du 3 août 2018 de l'OCLPF, les opposants et l'opposante ont reçu une demande de renonciation à leurs servitudes respectives de gré à gré, afin de permettre la réalisation du programme de logements prévu sur les parcelles concernées. L'OCLPF les invitait à lui faire part, par écrit et jusqu'au 17 septembre 2018, de leurs déterminations au sujet de la levée des servitudes et ce, à l'aide du formulaire de réponse et de l'enveloppe préaffranchie joints aux courriers. Aussi, les opposants et l'opposante ont été informés qu'en cas de réponse positive de leur part, les propriétaires des parcelles grevées étaient disposés à radier réciproquement les servitudes dont ils étaient bénéficiaires.

A l'exception des propriétaires de deux parcelles, les autres propriétaires, se sont déclarés opposés au projet et n'ont pas souhaité procéder à la radiation des servitudes.

Selon l'article 43 alinéa 1 LEx-GE, le tribunal est l'autorité compétente pour fixer les indemnités d'expropriation, sous réserve des décisions qui relèvent des autorités chargées de constater l'utilité publique ou de décréter l'expropriation. Le Tribunal fédéral précise qu'à Genève, il s'agit du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) (TF, 1C_659/2013, du 4 mars 2014, consid. 3.1).

En l'espèce, le TAPI est compétent pour régler la question de l'indemnisation financière. Dès lors, ce grief n'est pas pertinent à ce stade et le grief doit être écarté.

Les autres griefs invoqués par les opposants et l'opposante sont irrecevables, tant dans leurs écritures que lors de leur audition, car ils ne concernent pas l'utilité publique du projet. A titre parfaitement superfétatoire, les griefs seront quand même examinés et traités brièvement ci-après.

i) des griefs relatifs aux nuisances invoquées

Les opposants et l'opposante invoquent diverses nuisances telles que l'augmentation du trafic, la diminution de la qualité de vie (harmonie et esthétique) dues notamment à l'abattage d'arbres et à la construction d'un immeuble imposant ; les opposants ajoutent à cela la diminution de luminosité et l'atteinte à la vue de certaines parcelles, ainsi qu'ils qualifient le PLQ d'obsolète.

Les opposants et l'opposante estiment également que leurs parcelles subiront une baisse de valeur.

Ces griefs sont irrecevables dans le cadre de l'examen des oppositions de la présente mesure législative dans la mesure où l'article 28 al. 2 LEx-GE, comme rappelé ci-dessus, prévoit que l'opposition au projet ne peut porter que sur l'utilité publique. Cela étant, il convient de relever que les opposants et l'opposante se contentent d'énumérer des griefs sans en faire la démonstration, ni apporter aucune preuve matérielle de leurs dires.

Partant, ces griefs sont irrecevables, au demeurant infondés et doivent être rejetés.

ii) des griefs relatifs à l'autorisation de construire DD 109 857

Les opposants et l'opposante font valoir que l'autorisation de construire DD 109 857 n'a toujours pas été délivrée et requièrent, de ce fait, la suspension de la procédure d'expropriation jusqu'à son entrée en force.

Ce grief est, lui aussi, irrecevable et rejeté. Conformément à la jurisprudence précitée (*ATF IC 148/2012 du 26 juin 2012 consid. 4.5 in fine*), la procédure d'expropriation n'est pas liée à la procédure d'autorisation de construire. Ce grief se confond cependant avec le fond, le Conseil d'Etat ayant considéré, en adoptant la loi n° 12469 susmentionnée, que le critère de l'art. 6A LGZD était respecté. Cette loi vise au demeurant "*les bâtiments prévus par le plan localisé de quartier*" et non pas l'autorisation de construire en elle-même, qui a d'ailleurs été délivrée ultérieurement dans une procédure distincte. Dans ces conditions, on ne voit pas ce qui imposerait un examen du permis de construire dans le cadre de la loi déclarant d'utilité publique (le plan localisé de quartier). C'est donc à juste titre que les griefs visant ledit permis doivent être déclarés irrecevables dans la présente procédure.

iii) du grief relatif à l'absence d'opportunité du projet de loi

Dans un dernier grief, l'opposante soulève l'absence d'opportunité du projet de loi n° 12469 et soutient que quand bien même il serait adopté,

l'expropriation ne pourrait être autorisée, faute d'intérêt public et de proportionnalité. Dans son courrier du 6 mai 2019, elle estime que si le projet de loi devait être adopté, ce serait par un usage inopportun du pouvoir d'appréciation conféré au Grand Conseil par l'article 6a LGZD, étant donné les motifs invoqués par l'opposante dans son opposition.

La chambre administrative de la Cour de justice a rappelé que l'opportunité doit être examinée au stade de l'opposition par le Grand Conseil, qui dispose, à cette fin, d'un plein pouvoir d'examen (ATA/660/2018, du 26 juin 2018, consid. 13a).

En l'espèce, l'opposante se plaint principalement que le projet de loi violerait sa garantie à la propriété. Cette question relève donc du droit et non pas de l'opportunité.

Au vu de ce qui précède, ce grief doit être écarté dans la mesure où il est infondé.

Au bénéfice des considérations qui précèdent, les oppositions au projet de loi formées le 23 avril 2019 par M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^c Patrick Malek-Asghar sont rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

L'opposition formée le 6 mai 2019 par la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA), représentée par M^c Nicolas Iynedjian et par M^c Marie Stenger est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

Votes

Le président met aux voix le gel du PL 12469 jusqu'à la décision du TAPI :

Oui : 4 (3 PLR, 1 UDC)
 Non : 9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 1 PLR, 2 MCG)
 Abstentions : 2 (2 PDC)

Le gel du PL 12469 jusqu'à la décision du TAPI est refusé.

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12469 :

Oui : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 2 MCG)
 Non : 2 (1 PLR, 1 UDC)
 Abstentions : 1 (1 PLR)

L'entrée en matière du PL 12469 est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule : pas d'opposition, adopté

Article unique, al. 1 : pas d'opposition, adopté

Article unique, al. 2 : pas d'opposition, adopté

Amendement :

Le président met aux voix l'amendement du DT à l'**article unique, al. 3** :

« ³ Les oppositions à ce projet de loi formées le 23 avril 2019 et le 6 mai 2019 par M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^e Patrick Malek-Asghar et par la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA), représentée par M^e Nicolas Iynedjian et par M^e Marie Stenger 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 des 10 et 11 avril 2019 de M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro

Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^e Patrick Malek-Asghar et par la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA), représentée par M^e Nicolas Iynedjian et par M^e Marie Stenger et les rejette dans la mesure de leur recevabilité ».

Oui : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 2 MCG)

Non : 0

Abstentions : 3 (2 PLR, 1 UDC)

L'amendement est accepté.

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12469 ainsi amendé :

Oui : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 2 MCG)

Non : 2 (1 PLR, 1 UDC)

Abstentions : 1 (1 PLR)

Le PL 12469, tel qu'amendé, est accepté.

Conclusion

La majorité de la commission a approuvé ce projet de loi et je vous prie de faire de même.

Projet de loi (12469-A)

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.

³ Les oppositions à ce projet de loi formées le 23 avril 2019 et le 6 mai 2019 par M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerkle, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^e Patrick Malek-Asghar et par la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA), représentée par M^e Nicolas Iynedjian et par M^e Marie Stenger 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 des 10 et 11 avril 2019 de M^{me} et M. Chantal et Luis Arias, M^{me} Nathalie Mauro Gutenmacher et M. Marc Gutenmacher, M^{me} Beth Krasna Casella, M^{me} Claire Leyvraz, M^{me} et M. Corinne et Timothy Rogers, M^{mes} et M. Marie-Claire, Aline et Nicolas Staerke, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^e Patrick Malek-Asghar et par la Société Genevoise d'Investissements Fonciers (SGIF SA), représentée par M^e Nicolas Iynedjian et par M^e Marie Stenger et les rejette dans la mesure de leur recevabilité.

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 du 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 (ID) de 1,88.

Stationnement voitures :

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

Stationnement vélos :

63 places au total situées pour partie à l'intérieur à un emplacement couvert et sécurisé, et pour partie à l'extérieur 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 (RPI/FP 1.5.05 010) 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 DSI: un dispositif architectural contre le bruit et/ou 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 N°7 de l'inspecteur cantonal du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALC).
- Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre 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 clôturés.
- Le trottoir 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

CHÊNE-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

Vus :

Tribunaux :

Adopté par le Grand Conseil le :

Lot N° :

Echelle		1 / 500	
Date :		7 juillet 2010	
Dessiné :		AV	
Modifications			
Indice	Changé	Date	Devisé
	Changé EP	28.10.2010	AV
	Modif. autor. R.L. complémentaire	08.12.2010	AV
	Modif. autor. de planification	27.02.2011	AV
	Modif. avant EP	03.02.2011	AV
	Autre comment.	16.02.2011	AV
	20 et 21	04.05.2014	CS S

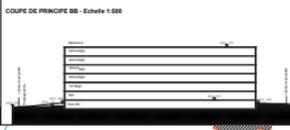
Code GIREC		Code alphabétique	
District / Zone secteur administrative		12 - 00 - 040	
Code d'aménagement communal / Quartier		CBS	
511		Plan N°	
Adresse Interne		Index	
29799			
CDU		7-1-S	



Tableau de répartition des aires à bâtir

Parcelle N°	Surface totale	Surface bâtie	Localisation
101	1 000 m ²	1 000 m ²	101
102	2 000 m ²	2 000 m ²	102
103	3 000 m ²	3 000 m ²	103
TOTAL	6 000 m²	6 000 m²	101-103

Plan de zonage de planification urbaine de la commune de...



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

----- Eau froide existante ----- Eau chaude existante

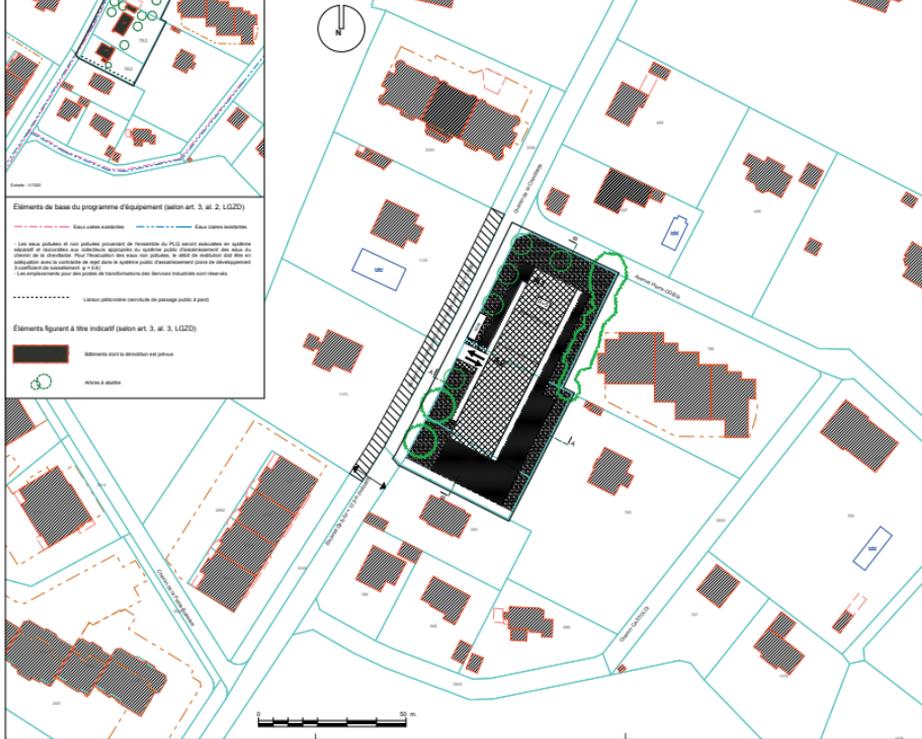
Les axes piétonniers et non piétonniers existants de l'ensemble du PDU seront analysés en fonction des besoins de circulation aux différents endroits du quartier afin d'identifier les axes de circulation de la circulation. Pour l'installation des axes non piétonniers, le plan de zonage doit être en adéquation avec le caractère de usage ainsi le système public d'éclairage (plan de développement et d'implémentation de l'ÉZD).

----- Lignes piétonnières (circule de passage public à pied)

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

----- Matériaux existants de circulation existante

----- Aires à bâtir



Date de dépôt : 3 février 2020

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. Cyril Aellen

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi n° 12469 (ci-après PL 12469) a pour objectif de déclarer d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier (ci-après PLQ) n° 29 799-511, du 20 août 2014, 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.

La déclaration d'utilité publique qui serait faite par le Grand Conseil aurait pour conséquence de permettre au Conseil d'Etat, par le prononcé d'un arrêté, d'exproprier les servitudes de restriction à bâtir dont bénéficient les propriétaires des parcelles voisines. L'objectif est de permettre la construction des bâtiments envisagée sans avoir à tenir compte des servitudes librement consenties par les différents propriétaires.

Il convient de préciser que la déclaration d'utilité publique prononcée par le Grand Conseil implique, dans le cadre du même projet de loi, la levée des oppositions au projet de loi formées par les propriétaires concernés.

Les conséquences d'un vote favorable à ce projet de loi ne doivent pas être banalisées : il s'agit d'une atteinte au droit fondamental de la propriété garanti par la Constitution suisse à son article 26 et par la constitution genevoise à son article 34. C'est pour cela que cette procédure exceptionnelle, qui porte atteinte au droit de la propriété, doit notamment se fonder sur une base légale claire, *in casu* l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (ci-après LGZD) et reste de la compétence du Grand Conseil.

Outre le respect d'autres principes fondamentaux, le droit cantonal prévoit que la déclaration d'utilité publique d'un plan localisé de quartier ne peut être prononcée par le Grand Conseil qu'à la condition 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 (ci-après LGL).

Ceci précisé, il convient de souligner plusieurs éléments que la majorité de la commission du logement ne semble pas avoir considérés avec suffisamment d'attention.

Le périmètre dont il est question a été déclassé en zone de développement 3, zone de fond villa, il y a de très nombreuses années, à savoir en 1957.

Le PLQ n° 29 799-511 a été approuvé par le Conseil d'Etat en date du 20 août 2014. Au contraire d'autres, plus récents, celui-ci n'impose pas la construction d'un minimum de 60% de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants LGL. Aussi, le PLQ n° 29 799-511 ne garantit pas un taux minimum de logements d'utilité publique autre que celui imposé par la LGZD.

C'est le projet concret de construction et l'autorisation de construire délivrée par le département du territoire (ci-après DT) qui permettront de savoir si le projet de construction comporte effectivement un nombre de logements d'utilité publique supérieur au minimum prévu par l'article 6A LGZD.

Dans le cas d'espèce, c'est le 18 janvier 2017 que les propriétaires des parcelles concernées par le PLQ n° 29 799-511 ont déposé une demande d'autorisation de construire, enregistrée sous le numéro DD 109 857. Selon les données fournies par les propriétaires et leur promoteur, il est prévu que 60,21% des surfaces brutes de plancher soient dédiées à des logements de type HM. Aussi, selon ces derniers, le minimum requis par l'article 6A LGZD est atteint.

Cette analyse est partagée par le département du territoire qui a délivré une autorisation de construire aux propriétaires le 14 juin 2019.

En revanche, selon les calculs des opposants, à savoir les propriétaires au bénéfice des servitudes de restriction à bâtir, le taux minimum de 60% n'est pas atteint. C'est pour cela qu'ils se sont opposés au présent projet de loi, d'une part, et qu'ils ont recouru, invoquant également d'autres motifs, à l'encontre de l'autorisation de construire délivrée par le département du territoire.

Si le présent projet de loi n'a pas vocation à trancher des questions qui doivent l'être dans le cadre de l'autorisation de construire, il convient quand même de relever que les recourants soulèvent, dans leur recours, des questions de conformité de l'autorisation de construire avec le PLQ dont il est demandé de déclarer d'utilité publique.

Ainsi, selon les recourants, ce ne sont pas moins de 37 arbres et arbustes que les requérants entendent abattre selon le projet de construction, alors que le PLQ n'autorise l'abattage que de 14 arbres précisément désignés. Il est notamment prévu que soient abattus un tulipier et un érable qui doivent

impérativement être conservés selon le PLQ. Sur ce point notamment, le projet de construction ne serait pas conforme au PLQ. De même, du point de vue des recourants, il est également surprenant de constater que l'abattage du somptueux cyprès d'une hauteur de 20 mètres et d'une grande valeur a été requis par les requérants, dans le seul but d'offrir de la place aux containers durant le chantier. Selon le département du territoire, il y a 28 arbres à abattre et 13 qui n'ont pas été pris en compte car ils étaient petits.

En tous les cas, à ce jour, une procédure judiciaire est en cours et nul ne sait, avec certitude, quelle va en être l'issue. La procédure judiciaire en est à ses débuts puisque, à la meilleure connaissance du rapporteur de minorité, les recours ont été déposés en août 2019 et l'autorité de première instance ne s'est pas encore prononcée. La décision que pourrait être amené à prendre le Tribunal administratif de première instance (ci-après TAPI) pourrait d'ailleurs, quelle qu'en soit l'issue, être contestée, par toutes les parties déboutées, d'abord à la Chambre administrative de la Cour de justice, puis au Tribunal fédéral.

Techniquement, la procédure judiciaire peut avoir trois issues différentes : l'autorisation délivrée par le département du territoire est confirmée, celle-ci est annulée ou, enfin, celle-ci est confirmée sans que le taux minimal de 60% de logements d'utilité publique ne soit atteint.

Dans la première hypothèse, le présent projet de loi aurait alors tout son sens. Il appartiendrait alors au Grand Conseil de trancher la question de savoir si la construction de logements, dont 60% au moins seraient d'utilité publique, prime le droit fondamental de propriété revendiqué par les bénéficiaires des servitudes.

Dans la seconde hypothèse, le vote du présent projet de loi n'aurait plus aucun sens. Pire encore, il donnerait au PLQ un caractère d'utilité publique et, donnerait ainsi au Conseil d'Etat la compétence d'exproprier les bénéficiaires des servitudes pour un tout autre projet que celui aujourd'hui planifié.

Dans la troisième et dernière hypothèse, le Grand Conseil pourrait s'être prononcé en faveur d'une déclaration d'utilité publique pour un PLQ qui ne répondrait pas aux exigences légales de l'article 6A LGZD, puisque les constructions alors autorisées ne comporteraient pas le minimum de 60% de logements d'utilité publique. Il est vrai que le département du territoire a indiqué aux commissaires que, dans cette hypothèse, le Conseil d'Etat ne prononcerait pas un arrêté d'expropriation, mais le Grand Conseil aurait donné une autorisation d'expropriation au Conseil d'Etat, en violation du droit.

S'agissant des servitudes à exproprier, celles de l'un des opposants sont d'une origine et d'une nature particulières. En effet, pour le propriétaire de la

parcelle n° 765, il s'agit de deux servitudes qui ont été créées lorsque sa parcelle était plus grande. Le propriétaire de l'époque avait donc consenti à sa division et à la vente d'une partie de celle-ci, à la condition que l'environnement de la part de la parcelle qui lui restait demeurait préservé. En substance, il avait accepté de vendre une partie de sa parcelle à la condition que des servitudes soient établies pour le protéger. La parcelle maintenant divisée et pour partie vendue... il est question désormais de supprimer les servitudes qui avaient convaincu le propriétaire de vendre ! Cela probablement à un prix moindre... en raison de la constitution des servitudes restreignant les constructions possibles.

Selon le Conseil d'Etat, dans l'exposé des motifs du présent projet de loi, 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 seraient heurtés au refus d'une grande majorité d'entre eux. Les auditions menées ont démontré que cette affirmation était fautive. Sur question d'un commissaire, le département du territoire a indiqué avoir « *connaissance du courrier adressé par le notaire, dans lequel il n'a pas été prévu des mesures de compensations financières* ».

Toujours selon le Conseil d'Etat et toujours dans l'exposé des motifs du présent projet de loi, au mois d'août 2018, les mêmes démarches auraient été entreprises par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après l'OCLPF) auprès des propriétaires des parcelles bénéficiaires des servitudes. A cette occasion, les négociations en vue de la radiation des servitudes n'auraient pas non plus permis d'obtenir la renonciation de gré à gré des propriétaires concernés, à l'exception de deux d'entre eux. Interrogé à la commission du logement, le département du territoire a été plus précis et a déclaré : « *lors de l'interpellation de l'OCLPF, les opposants se sont montrés opposés au projet en tant que tel, et il n'a jamais été discuté d'une question de compensation financière* ».

En réalité, aucune discussion sérieuse n'a eu lieu : l'expropriation doit demeurer une *ultima ratio*. Cette absence de négociation devrait justifier à elle seule le refus de ce projet de loi.

Mais l'Etat et les promoteurs ont préféré la facilité, probablement moins coûteuse, d'une procédure d'expropriation plutôt que celle de la négociation et de l'indemnisation des droits expropriés. Il convient d'ailleurs de souligner qu'il est d'usage de ne négocier la radiation des servitudes bloquantes qu'après l'autorisation des constructions envisagées, ce qui n'est pas encore le cas en l'espèce.

En conclusion, déclarer un projet d'utilité publique quand il y a un projet de construction qui bénéficie d'une autorisation de construire est une question politique légitime. Dans le cas présent, sur le fond, beaucoup d'éléments viennent plaider en défaveur d'une telle déclaration.

En tous les cas, la procédure de déclaration d'utilité publique permettant l'expropriation de servitudes ne peut intervenir qu'en cas d'échec des négociations permettant leur levée dans le cadre d'un accord conclu entre les parties. Dans le cas d'espèce, ces négociations n'ont pas eu lieu. Cette procédure est à tout le moins prématurée.

Enfin, une telle procédure de déclaration d'utilité publique avant même qu'une autorisation de construire ne soit entrée en force est un non-sens. Pire, elle pourrait conduire à une décision contraire au droit, et en particulier à l'article 6A LGZD.

Prendre le risque d'exproprier des servitudes, dans le contexte actuel, avec un projet comme celui-là, lequel prévoit l'abattage de nombreux arbres, dont certains d'importance, est un mauvais choix.

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission n'a malheureusement guère d'autre choix que de vous inviter, Mesdames les députées, Messieurs les députés, à refuser l'entrée en matière sur le projet de loi 12469 et, à défaut, à le renvoyer en commission.

Date de dépôt : 4 février 2020

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Marc Falquet

Mesdames et
Messieurs les députés,

La minorité conteste cette frénésie qui consiste à construire rapidement et tous azimuts à Genève. En réalité, les besoins de logements, toujours évoqués pour justifier le bétonnage généralisé du canton, ne sont pas si évidents. En effet, il semblerait que l'accroissement naturel de la population soit négligeable au vu des décès et des naissances.

Cependant, la promotion économique faite pour Genève, visant à attirer indéfiniment des entreprises étrangères nous contraint à construire pour loger les employés que les multinationales font venir en s'installant à Genève.

Les conséquences de ce bétonnage effréné et l'augmentation artificielle et constante de la population sont dommageables et se font toujours plus ressentir sur la qualité de vie des habitants.

Seriez-vous prêt à mettre un sérieux coup de frein au bétonnage pour les quelques raisons suivantes :

- Exiguïté du territoire, manque d'espace, aucune possibilité d'agrandissement du canton ;
- Raréfaction des terrains à bâtir ;
- Générations futures totalement oubliées et sacrifiées ;
- Surdensification ;
- Augmentation de l'emprise du béton sur la nature ;
- Augmentation continue et artificielle de la population sur un territoire confiné ;
- Saturation des infrastructures et des services de l'Etat ;
- Engorgement des voies de circulation ;
- Enlaidissement croissant de Genève ;
- Augmentation des nuisances sonores et lumineuses ;

- Augmentation des fumées, poussières et polluants ;
- Perte de la biodiversité ;
- Imperméabilisation des sols, réverbération ;
- Baisse de la nappe phréatique ;
- Modification du microclimat, réchauffement climatique ;
- Dégradation progressive de la qualité de vie depuis des décennies ;
- Eloignement de notre relation avec la nature ;
- Augmentation des pathologies psychiques et physiques ;
- Augmentation des couts de la santé ;
- Etc.

La notion d'utilité publique, n'est-elle pas également de pouvoir assurer à la population une vie de qualité, dans un environnement préservé.

Est-il encore acceptable de permettre l'abattage de dizaines d'arbres, grands fournisseurs d'ombres, de fraîcheur et d'oxygène, alors que le réchauffement s'accroît chaque année et qu'il faut au moins trente ans pour rétablir la verdure ?

Ne serait-il pas urgent de poser des actes en matière de protection de l'environnement, sans nous contenter de déroger aux principes de préservation de cette nature qui nous est confiée ?

Que dire de l'avis du Conseil Municipal de Chêne-Bougeries qui s'est opposé à l'unanimité à ce projet de construction ?

Que dire d'une imposante barre d'immeuble au chemin de la Chevillarde, aujourd'hui encore particulièrement boisé et préservé ? Comment peut-on négliger l'impact de cette construction sur le voisinage et le quartier ?

Est-il encore tolérable de construire en béton, sans prévoir une végétalisation horizontale et surtout une végétalisation verticale de la façade, pour permettre d'atténuer autant que possible l'impact environnemental et climatique ?

Mesdames et Messieurs, devons-nous attendre de devoir étouffer pour réagir et agir ?

La 2^e minorité vous suggère de refuser ce projet de loi afin de marquer votre désapprobation sur cette construction massive qui perturbe la quiétude du quartier, sans prendre en compte les considérations environnementales.