

Date de dépôt : 8 novembre 2021

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 M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de sa séance du 1^{er} novembre 2021 sous la présidence de M. Christian Bavarel. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique au SGGC.

Le procès-verbal de cette séance a été rédigé par M. Raphaël Egon Houriet.

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

Introduction

Tiré de l'exposé des motifs

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

Ce plan, aujourd'hui en force, prévoit la réalisation de deux immeubles de cinq étages plus rez (R+5), affectés au logement, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,8. L'implantation de ces immeubles est prévue le long du

chemin de la Chevillarde, sur les parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries.

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

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

En date du 18 janvier 2017, Moser Vernet & Cie, pour le compte des sociétés Sogeprim et Clairimmo K SA, propriétaires des parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries, a déposé une demande d'autorisation de construire enregistrée sous le n° DD 109 857 en vue de réaliser un immeuble de trois allées à destination principalement d'habitation (56 logements) et un garage souterrain. Il est prévu que 60,21% des surfaces brutes de plancher soient dédiées à des logements de type HM (3756 m²) et que 39,79% soient destinées à des logements de type ZD PPE (2482 m²), soit une surface brute de plancher totale de 6238 m². Cette autorisation de construire est en cours d'instruction et devrait être prochainement délivrée par l'office des autorisations de construire.

Pour des informations complémentaires, le lecteur est prié de consulter le PL 12469 et le rapport PL 12469-A qui relate les travaux de la commission du logement.

Ce projet de loi a été déposé le 27 février 2019, traité en commission du logement. Il a fait l'objet d'un premier rapport déposé au Grand Conseil le 29 janvier 2020. Le 4 janvier 2021, le rapport PL 12469-A figurant à l'ordre du jour du Grand Conseil, est renvoyé en commission au motif que des éléments nouveaux étaient survenus. C'est finalement le 1^{er} novembre 2021 que la commission du logement s'est saisie du rapport PL 12469-B et a finalisé les travaux.

Travaux de la commission

Audition de M^{me} Raphaëlle Vavassori, directrice de la direction de la planification et des opérations foncières (DPOF) de l'OCLPF (DT), et de M^{me} Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste à la direction administrative et juridique (DAJ) de l'OCLPF (DT)

En introduction, M^{me} Monico-Collomb rappelle que le PL 12469-A a été adopté en août 2014 par le Conseil d'Etat. Il concerne les parcelles 762, 763 et 764 de la commune de Chêne-Bougeries qui se trouvent en zone de développement 3 et qui demeurent à ce jour grevées de servitudes de restriction à bâtir. Le plan localisé de quartier (PLQ) porte sur la construction d'un immeuble de logements avec une surface brute de plancher maximale de 6250 m². Elle poursuit en indiquant les éléments suivants :

Il y a sur l'écran un extrait du PLQ avec l'immeuble en question (voir annexe). Il se trouve dans une zone déjà fortement urbanisée avec notamment dix PLQ à proximité dont la plupart ont déjà été réalisés. Aucun recours n'avait été formé à l'époque à l'encontre du PLQ et celui-ci est donc en force depuis sept ans. Malgré la problématique liée à ces servitudes de restriction à bâtir, le PLQ est à ce jour en cours de mise en œuvre.

Deux autorisations de démolir portant sur les villas et les dépôts situés sur les parcelles 762 et 763 ont été délivrées à l'automne 2015. En l'absence de recours à leur encontre, elles sont entrées en force dans les trente jours suivant la délivrance. Par la suite, en janvier 2017, une autorisation a été sollicitée en vue de la démolition des bâtiments qui se trouvaient sur la parcelle 764. Simultanément, il y a eu une demande d'autorisation de construire concernant trois immeubles de logements sur les trois parcelles et un garage sous-terrain. Les deux autorisations ont été délivrées le 14 juin 2019.

En août 2019, il y a eu deux recours contre ces deux autorisations auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI). L'autorisation de démolition a été attaquée par un seul voisin, tandis que l'autorisation de construction a été attaquée par les titulaires des servitudes.

Dans un premier temps, en septembre 2019, le TAPI a ordonné la jonction des deux recours et rejeté les demandes de restitution de l'effet suspensif. Les recourants ont soulevé deux types de griefs dans le cadre de leurs recours. Les premiers concernaient le droit des constructions et ont été rejetés par le TAPI, pour plusieurs motifs. Certains éléments contestés par les recourants étaient déjà fixés par le PLQ en force. Ils ne pouvaient donc plus être remis en question dans le cadre de l'autorisation de construire. Les divergences relevées par les recourants entre le projet autorisé et le PLQ sont

des divergences mineures et donc autorisables au sens de la LGZD. L'autorisation de construire était fondée sur les préavis rendus par les instances spécialisées, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de les remettre en cause. Les dispositions légales invoquées par les recourants étaient respectées. Enfin, certains griefs ont été déclarés irrecevables.

Par ailleurs, les recourants ont fait valoir un grief d'un deuxième type en lien avec la violation de l'art. 6A LGZD. D'après eux, le seuil de 60% exigé par cet article en lien avec le ratio de surfaces de plancher (SBP) de logements HM/SBP totales n'était pas atteint. Ce grief a à nouveau été rejeté par le TAPI qui a considéré que l'OCLPF avait retenu un ratio SBP HM/SBP totales de 60,21%, de sorte que ledit article était respecté. En l'absence de preuves d'un quelconque indice d'erreur de la part de l'OCLPF, il n'est pas justifié de s'écarter de ce calcul. Le TAPI a rappelé que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la procédure de levée des servitudes était en tout état strictement indépendante de la procédure d'autorisation de construire. Le 20 février 2020, le TAPI a rendu son jugement et déclaré irrecevable le recours contre l'autorisation de démolir et rejeté les deux recours contre l'autorisation de construire.

Parallèlement à cette procédure d'autorisation de construire, la procédure de levée des servitudes suivait son cours. En février 2019, quelques mois avant la délivrance des autorisations querellées, le Conseil d'Etat a déposé le PL 12469 auprès du Grand Conseil. Une enquête publique a eu lieu au printemps 2019 pendant laquelle la commission du logement a auditionné les opposants au projet et le département du territoire (DT).

Le 2 décembre 2019, la commission a refusé la demande de gel du PL 12469 en attendant la décision du TAPI, a rejeté les oppositions à ce projet de loi et a adopté ce dernier. En janvier 2020, le rapport de la commission a été déposé auprès du Grand Conseil et le projet de loi a été mis à l'ordre du jour de la session du Grand Conseil des 4 et 5 juin 2020. Entre-temps, le TAPI avait rendu son jugement et un recours a été formé contre ce jugement auprès de la Cour de justice en avril 2020. Les recourants ont à nouveau soulevé deux types de griefs. La Cour de justice a rejeté l'intégralité des griefs portant sur le droit des constructions et a retenu que le droit d'être entendu des recourants avait été respecté par le TAPI et que les divergences soulevées entre le projet autorisé et le PLQ étaient mineures.

La Cour a par ailleurs retenu que le projet autorisé correspondait au PLQ en force. Les recourants ont également maintenu leurs griefs sur la violation de l'art. 6A LGZD. D'après eux, le seuil de 60% entre les SBP HM/SBP totales n'était pas respecté. Le TAPI aussi bien que le département aurait procédé à un établissement arbitraire des faits. Ce grief a également été rejeté

par la Cour qui a rappelé la pratique administrative appliquée par l'OCLPF concernant le calcul des SBP (PA/SI/038). La Cour a rappelé les déductions de surfaces opérées par l'OCLPF en vertu de cette pratique. Elle a également rappelé le principe selon lequel l'OCLPF procède à une évaluation rapide des SBP dans un premier temps et que, si l'écart entre l'évaluation de l'OCLPF et le calcul soumis par le recourant est inférieur à 3%, c'est le calcul du recourant qui est admis.

La Cour a rappelé que l'OCLPF a effectué à plusieurs reprises des calculs minutieux. Il n'y avait donc pas lieu de s'écarter des préavis de l'OCLPF. La Cour a également fait une remarque théorique. Un écart négatif consistant (proche de 3%) entre les calculs de l'OCLPF et ceux du requérant pourrait hypothétiquement conduire à un ratio inférieur à 60%. La Cour a toutefois laissé la question ouverte en l'espèce en rappelant que ce ratio n'est pas une condition d'octroi d'autorisation de construire, mais plutôt une condition de la déclaration d'utilité publique du PLQ, qui fait l'objet d'une procédure strictement distincte. Ni le DT ni le TAPI n'avaient ainsi commis d'excès en retenant les calculs de l'OCLPF.

La Cour a donc rejeté le recours contre le jugement du TAPI et aucun recours n'a été formé auprès du Tribunal fédéral. Suite à l'arrêt de la Cour, l'autorisation de construire est donc entrée en force. La procédure d'autorisation de construire est donc achevée, tandis que la présente procédure de levée des servitudes suit encore son cours. Après plusieurs renvois successifs à l'ordre du jour du Grand Conseil, le PL 12469-A a été renvoyé à la commission du logement pour cause de nouveaux éléments. Or, l'arrêt rendu par la Cour de justice ne constitue en rien un élément nouveau dans le cadre de la présente procédure. M^{me} Monico-Collomb rappelle qu'il s'agit de deux procédures strictement indépendantes et l'autorisation de construire est entrée en force.

Le calcul du ratio SBP HM/SBP totales effectué par l'OCLPF a été indirectement confirmé par le TAPI puis par la Cour de justice. M^{me} Monico-Collomb rappelle que la pratique administrative SI038 appliquée par l'OCLPF en ce qui concerne le calcul des SBP prévoit deux étapes. L'OCLPF procède d'abord à un rapide calcul pour déterminer les surfaces utiles exploitables. Ce calcul est ensuite comparé avec celui qui a été soumis par le recourant de l'autorisation de construire. Si l'écart entre ces deux calculs est inférieur à 3%, le calcul du recourant est admis tel quel. S'il est supérieur à 3%, l'OCLPF procède à un calcul plus détaillé. Dans le cadre de cette deuxième étape, l'OCLPF distingue les différentes catégories de logements, les activités et les espaces communs. Certaines surfaces sont déduites.

Un commissaire (S) demande ce qu'il advient si l'écart est de 0,01% et M^{me} Monico-Collomb répond que dans ce cas c'est le calcul du requérant qui est admis même s'il s'agit d'une variation très mince. A la suite de quoi, le commissaire trouve invraisemblable qu'il n'y ait pas de bande inférieure et de bande supérieure. Une marge d'erreur est inévitable.

M^{me} Vavassori ajoute qu'il y a des calculs extrêmement précis qui ont été effectués à plusieurs reprises. A partir du moment où l'autorisation de construire a été attaquée, l'OCLPF a été obligé de vérifier ses calculs au centième près, dans la mesure où c'est l'un des griefs qui ont été avancés.

M^{me} Monico-Collomb poursuit sa présentation. L'OCLPF a effectué une première évaluation qui a abouti à un ratio SBP HM/SBP totales de 60,21%. Le calcul soumis par le requérant était très légèrement supérieur en termes de m² retenus tant pour les surfaces HM que pour les surfaces totales. Il aboutit toutefois exactement au même ratio de 60,21%. L'écart entre les deux calculs est minime (moins de 0,2%). C'est donc le calcul du requérant qui a été admis par l'OCLPF. Elle ajoute que, du fait de la procédure qui avait lieu contre l'autorisation de construire, le calcul de l'OCLPF a été remis en cause. L'OCLPF a procédé à un calcul alternatif dans lequel il a supprimé les surfaces de halls d'entrée au rez-de-chaussée pour la part qui donnait accès à des locaux techniques.

M^{me} Vavassori ajoute que c'est dans le cadre des recours contre l'autorisation de construire qu'il y a eu des griefs qui ont été soulevés. La direction immobilière de l'OCLPF a été amenée à reformuler ses calculs. La question des 60% a été discutée et une demande a été faite pour avoir plus de précisions sur les calculs la concernant.

M^{me} Monico-Collomb relève que même via ce calcul alternatif, le seuil est supérieur à 60% (60,19%). Dans ce cas, l'écart entre le calcul de l'OCLPF et le calcul du requérant est légèrement supérieur, mais reste minime car cet écart est de moins de 0,45%. Le calcul du requérant est donc toujours admissible. Le seuil de 60% pour le ratio SBP HM/SBP totales a été atteint.

En conclusion, aucun élément nouveau n'est à signaler avec l'arrêt de la Cour. La condition de l'art. 6A LGZD est bien remplie. Le projet de loi qui a été voté par la commission peut donc être soumis à l'approbation du Grand Conseil, ce qui s'avère d'autant plus primordial avec l'entrée en force de l'autorisation de construire et le fait que seule la problématique des servitudes entrave désormais la mise en œuvre du PLQ.

Le président remercie l'administration pour le travail fourni et invite les commissaires à poser les questions.

Questions des commissaires

Répondant à la demande de savoir si le recourant est une entité publique ou un privé, M^{me} Vavassori indique que les recourants contre l'autorisation de construire sont des voisins à proximité immédiate qui sont titulaires des servitudes de restriction au droit de bâtir. Il y a également un voisin direct qui est la Société genevoise d'investissements fonciers (SGIF).

Sur présentation par le département d'un projet de loi à propos de la question des servitudes, M^{me} Vavassori répond qu'il s'agit d'un projet de loi qui avait été soumis par le département à la commission du logement. Celle-ci l'a renvoyé au Grand Conseil et ce dernier l'a renvoyé à la commission. Une fois que la déclaration d'utilité publique est votée par Grand Conseil, il y a l'entrée en vigueur du projet de loi, suivie de la procédure administrative du Conseil d'Etat.

S'agissant du tant de temps que cette procédure va encore durer, M^{me} Vavassori répond que cela dépend des opposants. Il peut y avoir des arrêtés d'expropriation du Conseil d'Etat après le vote du Grand Conseil, mais ceux-ci peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de justice puis du Tribunal fédéral. Les chances de victoire des recourants sont minimes, à moins que le Conseil d'Etat ne commette des erreurs conséquentes dans ses arrêtés. Ceci ne devrait a priori pas advenir. Dans un deuxième temps s'ouvre la procédure d'indemnisation des servitudes devant le TAPI. Ce dernier doit estimer si les recourants ont le droit d'être indemnisés du fait de l'expropriation des servitudes. Elle confirme que cela risque de durer au moins deux ans.

M^{me} Vavassori précise qu'il est possible de trouver l'identité du développeur immobilier sur le registre du commerce. Celui-ci avait fait appel à l'Etat pour pouvoir lui-même développer un PLQ. Il a sollicité l'Etat pour que celui-ci recoure à l'expropriation des servitudes afin qu'il puisse développer son projet. Elle précise que ce PLQ est aussi en zone de développement.

Concernant la problématique avec des arbres, M^{me} Vavassori répond que le chemin de la Chevillarde est connu car il y a plusieurs PLQ. Ce n'est toutefois pas celui-ci qui a fait les gros titres dans les journaux. La problématique des arbres avait été soulevée par la commission du logement et le service des arbres avait effectué une présentation devant elle.

A la suite de quoi, un commissaire (PLR) invite les députés à lire la FAO. Cela leur permettrait de se rendre compte que les auteurs des abattages d'arbres sont en majorité des entités publiques. Il demande si les auditionnées peuvent rappeler la date de l'arrêt et confirmer qu'il n'y a pas de recours au

Tribunal fédéral contre celui-ci, et M^{me} Vavassori répond que l'arrêt date du 22 décembre 2020 et confirme qu'il n'y a pas de recours au Tribunal fédéral.

Sur la possibilité qu'il y ait des pourparlers entre les différentes parties concernant la radiation des servitudes en parallèle du processus qui vient d'être évoqué, M^{me} Vavassori répond que ce n'est pas le cas à sa connaissance. Elle rappelle qu'il y a eu un changement de propriétaire. Ce dont le département a été informé par les développeurs est qu'ils ont entamé des négociations qui n'ont pas abouti et que c'est pour cette raison qu'ils ont demandé à l'Etat de lancer une procédure d'expropriation. Généralement, si les développeurs peuvent s'entendre avec les propriétaires concernés, ils le font directement eux-mêmes en échange d'une indemnisation, car cela va beaucoup plus vite. La procédure d'expropriation n'est pas à leur avantage car elle est relativement longue.

A la suite de quoi, le commissaire répond qu'il connaît le mécanisme et que les intérêts de négociations sont distincts une fois que l'autorisation de construire est délivrée. Tant que cette dernière question n'est pas tranchée, la position des parties n'est pas la même. Lorsque l'autorisation de construire est délivrée et que la question des 60% est tranchée, il est douteux de revenir sur ces décisions à moins qu'une erreur importante ait été commise par les autorités.

Lorsque l'autorisation est délivrée, seul l'écoulement du temps pose question. Il rappelle que l'expropriation de par l'esprit de la loi est l'*ultima ratio*. Lorsque les parties ne s'entendent pas sur le ratio des 60%, il devient impossible de négocier et la situation se complique. Quand ces 60% sont établis, il y a souvent des discussions qui s'entament.

M^{me} Vavassori rejoint un commissaire (PLR) sur le fait qu'il est possible que des discussions s'ouvrent une fois que l'autorisation de construire est en force. Une fois que la déclaration d'utilité publique est votée par le Grand Conseil, il y a une première mise en demeure. Un magistrat demande une dernière fois s'il y a une possibilité de trouver une solution amiable en vue de la levée des servitudes de restriction à bâtir. Il y a parfois à ce moment des personnes qui répondent qu'elles sont prêtes à discuter. Il faudrait donc se pencher sur les solutions qui pourraient inciter les développeurs immobiliers à reprendre les négociations une fois que la déclaration d'utilité publique a été votée.

Ensuite, un commissaire (PLR) indique qu'il a une question théorique et évoque le scénario suivant : un recourant calcule 60,5% et l'OCLPF calcule 59,5%. Dans ce cas, le dernier chiffre est en dehors de la marge d'erreur,

mais les 60% ne sont pas atteints. Il demande ce qu'il advient dans ce cas de figure.

M^{me} Vavassori répond que, dans ce cas, le département leur dirait d'atteindre les 60%. Le commissaire demande si, dans ce cas, le département n'applique donc pas la règle qui stipule que c'est le calcul du recourant qui doit être retenu.

M^{me} Monico-Collomb répond qu'il serait possible de conserver le 59,5%, mais le département ne pourrait pas déposer de projet de loi devant le Grand Conseil, car le seuil des 60% n'aurait pas été franchi. La conservation des 59,5% est problématique dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, mais pas dans le cadre de l'autorisation de construire.

Le commissaire ajoute que le recourant pourrait faire valoir que son calcul (60,5%) franchit la barre des 60%, et il demande si le département retiendrait ce calcul.

M^{me} Monico-Collomb répond que cela dépend du cas de figure. Si l'OCLPF traite un préavis dans le cadre d'une autorisation de construire indépendamment d'une procédure de déclaration d'utilité publique, le département va admettre le calcul du requérant en fonction de la marge d'erreur. Par contre, quand il y a une procédure de déclaration d'utilité publique pour radier les servitudes, l'OCLPF rend les promoteurs immobiliers attentifs au fait qu'il faut un ratio de 60% pour déposer un projet de loi.

Il évoque ensuite le scénario où le recourant, un promoteur, arrive à 60,21% et où l'OCLPF arrive à 59,8%. Il demande ce qui se passe et M^{me} Monico-Collomb répond que, dans ce cas, l'OCLPF admet le calcul du recourant dans le cadre du volet concernant l'autorisation de construire. Par contre, en ce qui concerne l'utilité publique, l'OCLPF le rendrait attentif au fait que le ratio n'est pas atteint d'après ses propres calculs.

A la suite de quoi le président explique que la commission est censée revoter sur ce PL. Il rappelle qu'il avait été accepté par cette commission avec 12 oui (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 2 MCG) contre 2 non (1 PLR, 1 UDC) et 1 abstention (1 PLR). Il ne sait pas qui a demandé le renvoi à la commission du logement, mais cette dernière doit revoter sur ce PL tel qu'il était sorti de la commission à l'époque. Les commissaires vont devoir voter sur l'entrée en matière, puis sur l'article unique et enfin sur le texte dans son ensemble.

En réponse à la question de savoir si c'est le Conseil d'Etat qui a demandé le renvoi en commission, le président répond qu'il s'agit d'une majorité au Grand Conseil.

Un commissaire (Ve) comprend qu'il y a encore du temps judiciaire en lien avec ce projet. Il demande si ces aller-retour entre le Grand Conseil et la commission n'ont aucune conséquence ou s'ils entraînent un effet de ralentissement.

M^{me} Vavassori n'a pas les compétences pour répondre à cette question. Le Conseil d'Etat souhaite toutefois que ce projet soit adopté, car il est question de la mise en œuvre d'un PLQ. Il s'agit de réaliser des logements dont 60% sont des logements HM et 40% des PPE dans un secteur densifié. Le fait de ralentir ou de renvoyer incessamment ce PL donne du crédit aux opposants.

Un commissaire (PLR) qui s'est déjà exprimé souhaite ajouter trois éléments. Le premier est que jusqu'à janvier 2021, au moment où l'autorisation de construire n'était pas définitive, la position du Grand Conseil sur la déclaration d'utilité publique n'avait aucune incidence sur la durée de procédure, précisément car il n'y avait pas d'autorisation.

Dès janvier 2021, date à laquelle il n'y a pas eu de recours, il faut avoir l'honnêteté de reconnaître que le processus était lié à la décision de la commission. Le projet est bloqué à cause de l'absence d'expropriation, puisque le droit privé s'oppose à la construction projetée. La commission doit donc lever cette contradiction soit en proposant un nouveau projet conforme aux servitudes, soit avec cette procédure. Seule cette dernière option est possible. Depuis février 2021, le retard peut être imputé à la commission.

Le troisième élément est qu'il souhaite ajouter qu'il avait à l'époque invité les députés à geler le projet jusqu'à l'obtention de l'arrêt. La commission n'a toutefois pas choisi d'agir raisonnablement en attendant la décision de la Cour. Elle a voté en blanc sur cette question et n'a plus eu l'opportunité d'être informée sur les évolutions liées à ce projet. En optant pour le gel, elle aurait pu avoir accès à cette information et voter plus tôt. Il ajoute que la commission n'a également pas agi convenablement en optant pour des postures politiques au détriment de décisions raisonnables dans le cadre d'un autre projet de loi qui est au premier point de l'ordre du jour du Grand Conseil. Personne ne sait aujourd'hui quelle a été l'issue de l'autorisation et notamment si la question des 60% a été tranchée. Il trouve que le fait de passer en force a été préjudiciable à la sérénité de ce projet. Il aurait fallu attendre l'autorisation de construire et une décision par rapport à la question des 60% avant de prendre position. Il s'agit donc d'une perte de temps imputable à la commission qui n'a pas su fonctionner de manière concertée.

M^{me} Vavassori souhaite rectifier ses propos. L'OCLPF a déposé le projet de loi devant le Grand Conseil au moment du dépôt de l'autorisation de

construire par les développeurs car le processus d'expropriation est très long. Il s'agit toutefois de deux procédures distinctes. Comme l'a rappelé à plusieurs reprises la Chambre administrative de la Cour de justice, c'est le préavis de l'OCLPF au moment de l'examen de l'autorisation de construire qui va faire foi. C'est sur cette base qu'il est possible de déterminer si les 60% font foi ou pas. Elle rejoint le commissaire sur le fait qu'il est possible d'avoir une phase de négociation après l'entrée en force de l'autorisation de construire, mais elle précise que la négociation a pour but de faire avancer la procédure de levée des servitudes, qui est une procédure distincte de la procédure d'autorisation de construire. C'est pour cette raison que l'OCLPF a souhaité avancer avec ce dossier en parallèle afin que la procédure d'expropriation soit relativement avancée au moment de la délivrance de l'autorisation de construire. Cela permet en effet d'accélérer le processus de construction.

Le commissaire (PLR) comprend les propos qui ont été tenus, mais affirme qu'ils ne sont pas incompatibles avec ses affirmations précédentes. L'autorisation de construire ne dépend pas que de la problématique des 60%. Si l'immense majorité des recours est rejetée, il rappelle qu'il ne s'agit pas de la totalité non plus. Il ne reproche toutefois pas au département d'avoir déposé ce projet de loi et d'anticiper. Cependant, une fois que le sujet est entre les mains de la commission, cette dernière peut attendre la dernière pierre à l'édifice avant de se prononcer. Il prétend que si la commission avait suspendu ses travaux dans l'attente du résultat de l'arrêt de décembre 2020, il imagine que le département serait venu apporter les derniers éléments aux députés courant février ou mars et la votation aurait eu lieu ce printemps.

Le commissaire (Ve) est content que la commission ait accès aux informations nécessaires pour avancer. Il a fait l'exercice d'observer la position du Grand Conseil sur la plupart des autres cas de levées de servitudes par le passé. Il souligne que l'unanimité est quasiment systématique. Il encourage la Commission à voter raisonnablement afin que cela puisse aller aux extraits et de pouvoir rattraper le retard.

Un commissaire (S), se référant à un projet de loi figurant à l'ordre du jour, a cru comprendre qu'il y a eu une négociation d'entrée entre le promoteur et ces personnes. Eu égard au blocage des négociations, le département a essayé d'aller de l'avant, et il demande si c'est bien le cas.

M^{me} Vavassori répond qu'il y a eu plusieurs négociations à partir de 2015 avec la personne titulaire des servitudes. Une somme conséquente a été proposée en échange de la radiation de la servitude. Ce mécanisme de compensation a toujours été refusé par le propriétaire en question qui estimait que sa servitude valait bien plus que la somme en question. Ses demandes

n'étaient toutefois pas acceptables aux yeux du développeur. Celui-ci a donc fait appel aux services de l'Etat pour enclencher une procédure d'expropriation de la servitude. Cette procédure aura pour conséquence un examen par le TAPI concernant l'éventuelle indemnisation du propriétaire.

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 Staerke, 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 précisé 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 1C_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 Staerke, M^{me} Joëlle Thommen-Bally et M^{me} Lydia Velay représentés par M^e 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^e Nicolas Iynedjian et par M^e Marie Stenger est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

Vote

Débat d'entrée en matière

Mise aux voix, l'entrée en matière du PL 12469-A **est acceptée** par :

13 oui (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 2 PDC, 1 EAG), 1 non (1 UDC) et 1 abst. (1 PLR)

2^e débat

Le titre et préambule et l'art. unique **sont acceptés** sans opposition.

3^e débat

Mis aux voix, l'ensemble du PL 12469-A **est accepté** par :

13 oui (3 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 2 PDC, 1 EAG), 1 non (1 UDC) et 1 abst. (1 PLR)

Conclusion

Eu égard aux explications qui vous ont été présentées, la majorité de la commission du logement vous propose de faire bon accueil à ce projet de loi en l'acceptant.

Projet de loi (12469-B)

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,
décrète 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 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 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.

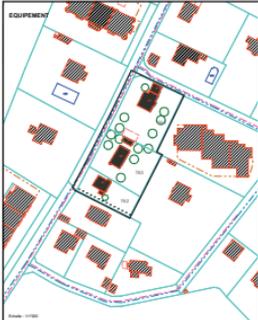


Tableau de récapitulatif des lots à bâtir

Parcelle N°	Surface (m²)	SBP (m²)	Coeficient
001	480 m²	120 m²	A3
002	1720 m²	210 m²	A2
003	1200 m²	210 m²	A1
TOTAL	3700 m²	540 m²	SB 1.8

Notes: SBP = Surface Brute Planifiée; Coeficient = Coeficient de constructibilité; Surface de constructibilité = Surface Brute Planifiée x Coeficient.

COUPE DE PRINCIPALE AA - Echelle 1:500



COUPE DE PRINCIPALE BB - Echelle 1:500

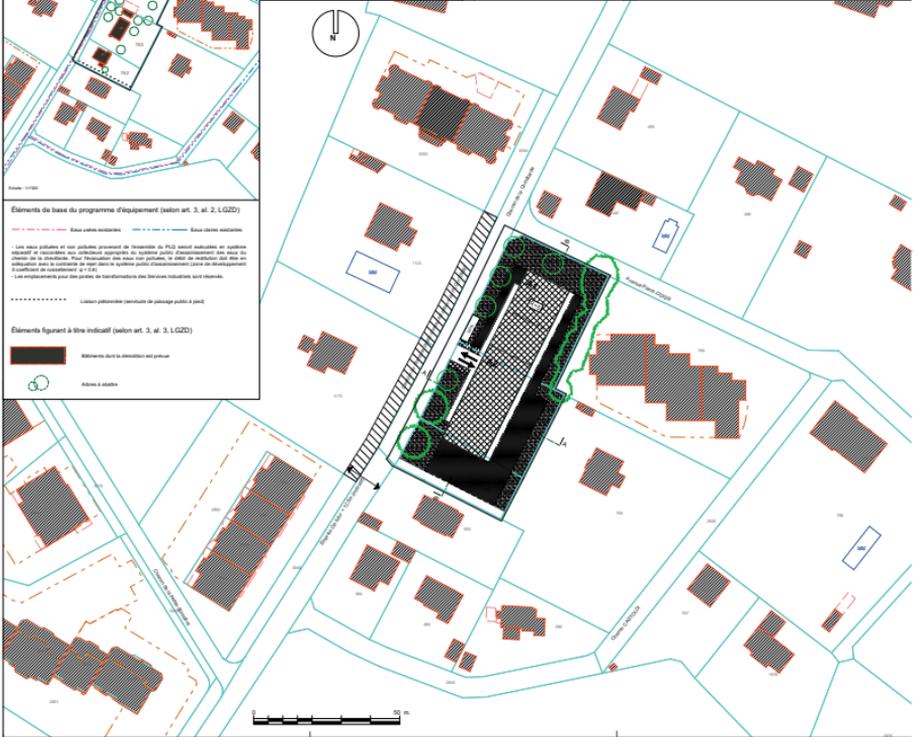


Éléments de base du programme d'équipement (selon art. 3, al. 2, LGZ)

----- Eau courante
 ----- Eau froide sanitaire
 ----- Lignes téléphoniques (câbles de passage public à part)

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

■ Bâtiments devant être réalisés en priorité
 ○ Arbres à planter





PL 12469-A (Chevillarde)

**Projet de loi déclarant d'utilité publique
la réalisation d'un PLQ n°29'799-511 situé
avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde sur
le territoire de la commune de Chêne-Bougeries et
des bâtiments prévus par ce plan**

déposé le 27 février 2019



DT – Office cantonal du logement et de la planification foncière



RAPPEL DU CONTEXTE DE FAITS

PLQ n°29'799-511

- Adopté par le Conseil d'Etat le 20 août 2014
- Parcelles 762, 763 et 764 ; 21 à 25, chemin de la Chevillarde (grevées de servitudes de restriction à bâtir et d'affectation)
- Zone de développement 3
- Construction d'un immeuble de logements pour une surface brute de plancher (SBP) de 6'250 m2 maximum





PLQ n°29'799-511

EXTRAIT DU PLAN LOCALISE DE QUARTIER



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

www.geneve.ch



PLQ n°29'799-511

- Aucun recours formé contre le PLQ lors de son adoption en août 2014
- Entré en force en septembre 2014
- Conséquence : un recours dirigé contre une autorisation de construire mettant en œuvre ce PLQ ne peut pas porter sur des objets agréés par celui-ci (article 146 al. 1 LCI)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

www.geneve.ch



MISE EN ŒUVRE DU PLQ n°29'799

- Autorisations de démolir M 7455 et M7510
- Parcelles 763 et 762 : démolition villas et dépôts de jardin
- Délivrées les 19 octobre et 19 novembre 2015
- Pas de recours et entrées en force



MISE EN ŒUVRE DU PLQ n°29'799

- Autorisation de démolir M 7816
- Demande déposée le 16 janvier 2017
- Parcelle 764 : démolition villa et dépôt de jardin
- Délivrée le 14 juin 2019





MISE EN ŒUVRE DU PLQ n°29'799

- Autorisation de construire DD 109'857
 - Demande déposée le 18 janvier 2017
 - Autorisation délivrée le 14 juin 2019
 - Parcelles 762, 763, 764
 - Construction de trois immeubles de logements – garage souterrain – abattage d'arbres
-



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Les 15 et 16 août 2019, deux recours auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI):
 - l'autorisation de démolir M 7'816 est attaquée par un seul voisin
 - l'autorisation de construire DD 109'857 est attaquée par les titulaires des servitudes
-





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Le 11 septembre 2019, le Tribunal administratif de première instance (TAPI) :
 - ordonne la jonction des deux recours
 - rejette les demandes de restitution de l'effet suspensif en raison de l'absence de divergences importantes entre le projet et le PLQ en force.



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Griefs soulevés en lien avec le **droit des constructions** : tous **rejetés** par le TAPI :
 - éléments déjà fixés par le PLQ en force (art. 146 al. 1 LCI)
 - divergences **mineures** entre le projet autorisé et le PLQ (art. 3 al. 5 LGZD)





PROCEDURE DE RECOURS C/ les autorisations administratives

- autorisation dûment fondée sur les préavis **favorables** rendus par les instances *ad hoc* spécialisées
- dispositions légales invoquées respectées
- griefs irrecevables (non susceptibles de procurer un avantage pratique aux recourants)



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Grief soulevé en lien avec l'**article 6A LGZD** :

"Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir."





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Selon les recourants :
 - ratio SBP HM-LGL / SBP totale serait inférieur à 60%
 - Ce grief est **rejeté** par le TAPI :
 - selon le préavis OCLPF : ratio SBP HM-LGL / SBP totale > 60% (**60,21%**)
 - → art. 6A LGZD applicable
-



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Grief **rejeté** par le TAPI (suite) :
 - aucun indice d'erreur de la part de l'OCLPF (instance spécialisée)
 - en tout état : levée des servitudes / procédure d'autorisation de construire : deux procédures **pleinement indépendantes** (arrêt du TF, 1C_148/2012 du 26 juin 2012, c. 3.2)
-





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Jugement JTAPI/190/2020 du 20 février 2020 :
 - **irrecevabilité** du recours c/ autorisation de démolir M 7'816
 - **rejet** des deux recours c/ autorisation de construire DD 109'857
 - → **confirmation des autorisations** M 7'816 et DD 109'857
-



PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- En parallèle des demandes d'autorisations de démolir et de construire, procédure de levée des servitudes de restriction à bâtir auprès du Grand Conseil :
 - 27 février 2019 : dépôt du projet de loi PL 12469 déclarant d'utilité publique la réalisation du PLQ n°29'799
 - Enquête publique du 12 mars au 11 avril 2019
-





PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Commission du logement du Grand Conseil:
- 4 séances de la Commission du logement les 9 et 30 septembre 2019, 4 novembre 2019 et 2 décembre 2019 consacrées à l'audition des services du Département du territoire et des opposants



PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- 2 décembre 2019 : vote de la Commission du logement :
 - Demande de gel du projet de loi 12469 jusqu'à décision du TAPI : 9 non, 4 oui, 2 abstentions
 - Rejet des oppositions au PL 12469 : 12 oui, 3 abstentions
 - Adoption du projet de loi 12469 : 12 oui, 2 non, 1 abstention





PROCEDURE LEGISLATIVE **de levée des servitudes**

- 29 janvier 2020 : dépôt du rapport au projet de loi 12469-A de la Commission du logement auprès du Grand Conseil
- PL 12469-A mis à l'ordre du jour de la session du Grand Conseil des 4 et 5 juin 2020



PROCEDURE DE RECOURS **c/ les autorisations administratives**

- Le 24 avril 2020, recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice (CACJ), concluant à :
 - l'annulation de l'autorisation de construire DD 109'857
 - l'annulation du jugement JTAPI/190/2020





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Griefs soulevés en lien avec le **droit des constructions** : tous **rejetés** par la CACJ :
 - droit d'être entendu des recourants respecté par le TAPI
 - divergences **mineures** entre le projet autorisé et le PLQ, prises isolément et dans leur ensemble (art. 3 al. 5 et 6 LGZD)
-



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- projet correspondant aux exigences du PLQ (gabarit, implantation, destination, SBP et typologie des logements)
-





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Grief soulevé en lien avec l'article 6A LGZD : selon les recourants :
 - ratio SBP HM-LGL / SBP totale serait $<$ à 60%
 - établissement arbitraire des faits par DT et TAPI, les calculs du DT tenant compte de deux halls d'entrée desservant des logements et d'autres surfaces
-



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Grief **rejeté** par la CACJ :
 - rappel de la pratique administrative PA/SI/038.01 : écart de $\pm 3\%$
 - calculs précis réalisés à trois reprises par l'OCLPF (dans ses préavis successifs)
 - pas lieu de s'écarter sans motif des préavis des instances spécialisées
-





PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Grief **rejeté** par la CACJ (suite) :
 - théoriquement, un écart négatif **consistant** pourrait aboutir à un ratio de SBP HM-LGL / SBP totale inférieure à 60 %
 - en tout état selon la CACJ : la question demeure ouverte, le respect de ce ratio n'étant pas une condition de l'autorisation de construire, mais de la déclaration d'utilité publique du PLQ : **procédures distinctes**
-



PROCEDURE DE RECOURS c/ les autorisations administratives

- Arrêt ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 :
 - **rejet** du recours c/ jugement JTAPI/190/2020
 - → **confirmation de l'autorisation DD 109'857**
 - Pas de recours au TF : → entrée en force :
 - de l'arrêt ATA/1359/2020 de la CACJ
 - de **l'autorisation de construire DD 109'857**
-





PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Procédure **distincte** de levée des servitudes (article 6A LGZD)
 - Après dépôt du rapport de la Commission du logement, renvois successifs à l'ordre du jour de la session du Grand Conseil
 - Session du 4 juin 2021 : vote du renvoi à la Commission du logement du Grand Conseil, pour « élément nouveau »
-



PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Procédure de recours c/ autorisation de construire DD 109'857 :
 - procédure **indépendante** de la procédure de levée des servitudes
 - autorisation de construire confirmée et entrée en force
 - calcul du ratio $SPB_{HM-LGL} / SBP_{surface\ totale}$ indirectement validé par le TAPI et la CACJ
-





PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Rappel de la pratique PA/SI/038.01, entrée en vigueur le 21 juin 2018 : calcul des SBP
 - **1ère étape** : calcul OCLPF (détermination des surfaces utiles exploitables)
 - comparatif avec calcul requérant



PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Rappel de la pratique PA/SI/038.01, entrée en vigueur le 21 juin 2018 : calcul des SBP (suite)
 - si écart entre les deux calculs $< 3\%$: calcul requérant admis
 - si écart entre les deux calculs $> 3\%$:
 - **2ème étape** : calcul détaillé par l'OCLPF





PROCEDURE LEGISLATIVE

De levée des servitudes

- **2ème étape** : calcul détaillé par l'OCLPF
 - distinction catégories de logements, activités, espaces communs
 - déductions : locaux communs, dépôts, caves, etc.



PROCEDURE LEGISLATIVE

De levée des servitudes

- **En l'espèce** :
 - Calcul OCLPF:
 - SBP totale : 6'229,07 m²
 - SBP HM-LGL : 3'750,41 m²
 - ratio SBP HM-LGL / SBP totale : **60,21 %**





PROCEDURE LEGISLATIVE

De levée des servitudes

- Calcul requérant :
 - SBP totale : 6'238 m²
 - SBP HM-LGL : 3'756 m²
 - ratio SBP HM-LGL / SBP totale : **60,21 %**
- Ecart calculs OCLPF/requérant: - de **0,2 %**
- → Calcul requérant admis par l'OCLPF



Version de la SBP

OCLF002P0008

Vérification de la SBP OCLPF selon directive ORL 514 420 - Pratique appliquée par l'OCLPF

Remarques et commentaires

Adresse et N° :	Chemin de la Chevillard 21-23-25
N° d'autorisation :	DD 191957
Références OCLPF :	HM 333 - ZD 1100 PPE
Dossiers liés :	-
Phase du dossier :	Vérification recours
Coordonnées :	MTC
Date :	27.05.20

Descriptif	Catégorie	% Tot. Requérant	% Log. seul OCLPF	% Tot. OCLPF	SBP OCLPF	Surfaces requérant admises	Différence OCLPF - Requérant
21-23	HM 333	80,21%	60,9%	80,21%	3 756,61 m ²	3 756,05 m ²	-0,64 m ² -0,15%
25	ZD 1100	39,79%	39,1%	39,79%	2 482,00 m ²	2 482,00 m ²	-0,34 m ² -0,13%
25	Activités				72,74 m ²	72,74 m ²	-0,56 m ² -0,14%
Totaux			100,0%	100,0%	6 238,61 m ²	6 238,05 m ²	
Contrôle					6 229,07 m ²		

0,21% de marge au-dessus des 60% de SBP/HM requis
0,21% de la SBP représentent 13,68 m²

Répartition des communes au prorata SBP	% Communes	SBP	Remarques
Descriptif		0,00 m ²	

RDC	Descriptif	Catégorie	X	Y	Surfaces	Indice / g/ha	SBP	Remarques	Totaux OCLPF	Totaux Requérant	Différence OCLPF - Requérant	
21	HM 333	8,57 m		5,45 m	82,16 m ²	1,0	52,10 m ²		164,19 m ²	163,95 m ²	0,24 m ² 0,15%	
	HM 333	1,08 m		3,28 m	3,48 m ²	-1,0	-2,48 m ²					
	HM 333	9,67 m		10,02 m	96,80 m ²	1,0	96,80 m ²					
	HM 333	3,50 m		3,19 m	12,56 m ²	1,0	12,56 m ²					
	HM 333	1,50 m		4,50 m	5,67 m ²	1,0	5,67 m ²					
23	HM 333	3,40 m		5,37 m	18,26 m ²	1,0	18,26 m ²		49,23 m ²	50,30 m ²	-1,07 m ² -2,18%	
	HM 333	4,50 m		1,00 m	4,50 m ²	1,0	4,50 m ²					
	HM 333	1,00 m		0,20 m	0,20 m ²	1,0	0,20 m ²					
	HM 333	1,50 m		3,19 m	28,27 m ²	1,0	28,27 m ²					
	HM 333	4,78 m		3,50 m	16,73 m ²	1,0	16,73 m ²					
25	ZD 1100	9,86 m		2,80 m	27,61 m ²	1,0	27,61 m ²		47,85 m ²	47,10 m ²	0,75 m ² 1,56%	
	ZD 1100	1,80 m		1,05 m	3,95 m ²	1,0	3,95 m ²					
	Activités	11,62 m		6,52 m	73,44 m ²	1,0	73,44 m ²					
	Activités	0,20 m		3,50 m	0,70 m ²	-1,0	-0,70 m ²					
ETAGES	Descriptif	Catégorie	X	Y	Surfaces	Indice / g/ha	SBP	Remarques	3 536,99 m ²	3 941,80 m ²	-4,81 m ² -0,14%	
	21 - 23	HM 333	4,28 m	15,50 m	65,34 m ²	6,0	396,54 m ²					
	HM 333	0,60 m		3,39 m	2,03 m ²	-6,0	-12,20 m ²					
	HM 333	2,50 m		0,90 m	2,25 m ²	-6,0	-13,50 m ²					
	HM 333	0,80 m		0,30 m	0,24 m ²	-6,0	-1,44 m ²					
	HM 333	11,74 m		16,10 m	189,07 m ²	6,0	1 134,08 m ²					
	HM 333	6,71 m		15,50 m	104,07 m ²	6,0	624,03 m ²					
	HM 333	5,20 m		0,90 m	4,68 m ²	-6,0	-28,08 m ²					
	HM 333	10,34 m		16,10 m	160,47 m ²	6,0	968,94 m ²					
	HM 333	4,89 m		15,50 m	75,60 m ²	6,0	454,77 m ²					
	HM 333	3,25 m		0,90 m	2,93 m ²	-6,0	-17,55 m ²					
	25	ZD 1100	6,85 m		15,50 m	103,08 m ²	6,0	618,48 m ²				
	ZD 1100	4,94 m		0,90 m	4,45 m ²	-6,0	-26,68 m ²					
ZD 1100	10,48 m		16,10 m	168,73 m ²	6,0	1 012,37 m ²						
ZD 1100	7,65 m		15,50 m	118,56 m ²	6,0	711,45 m ²						
ZD 1100	1,65 m		1,10 m	1,82 m ²	6,0	10,89 m ²						
ZD 1100	1,90 m		4,95 m	5,27 m ²	6,0	31,59 m ²						





PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Calcul **alternatif** OCLPF : sans la part des halls d'entrée affectés aux locaux techniques des RDC, allées n°21, 23 et 25.
 - SBP totale : ~~6'229,07 m²~~ : **6'213,66 m²**
 - SBP HM-LGL : ~~3'750,41 m²~~ : **3'739,77 m²**
 - Ratio SBP HM-LGL / SBP totale : ~~60,21 %~~ : **60,19 %**
-



PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- Ecart calculs OCLPF/requérant: - **de 0,45 %**
 - → Calcul requérant toujours admissible par l'OCLPF
 - Dans toutes les hypothèses : ratio SBP HM-LGL / SBP totale > **60 %**
-





PROCEDURE LEGISLATIVE de levée des servitudes

- En conclusion :
 - Aucun élément nouveau ne ressort de l'arrêt de la CACJ
 - Condition de l'article 6A LGZD : demeure **remplie**
 - Le PL 12469-A peut être soumis à l'approbation du Grand Conseil
-



Merci de votre attention

