

Date de dépôt : 7 octobre 2020

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan

Rapport de majorité de M. Alberto Velasco (page 1)

Rapport de minorité de M. Marc Falquet (page 47)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de ses séances des 9 mars et 25 mai 2020 sous la présidence de M. Cyril Aellen et de M^{me} Caroline Marti. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M. Emile Branca.

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

Introduction

En date du 7 mars 2007, le Conseil d'Etat a adopté le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29237-282 situé à l'avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève. Ce plan a fait l'objet d'une modification-rectification selon l'arrêté du 6 juin 2007.

Le PLQ situé à l'avenue de l'Amandolier comprend les parcelles n°s 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958 et 1960 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

M^{me} et M. Ana et Marc Odendall, propriétaires de la parcelle n° 1085, commune de Genève, section Eaux-Vives, située de l'autre côté de l'avenue de l'Amandolier, seuls bénéficiaires d'une servitude empêchant la réalisation des bâtiments, ont recouru parmi d'autres opposants contre le PLQ auprès du Tribunal administratif (devenu depuis la chambre administrative de la Cour de justice).

Par arrêt du 29 avril 2008, le Tribunal administratif a rejeté leur recours et confirmé le PLQ.

Ce plan, aujourd'hui en force, prévoit la construction d'un bâtiment de 7 étages comprenant 4 allées (rez +6+A), et d'un parking de 80 places en sous-sol sur deux niveaux. Le bâtiment comprend des logements traversants, des activités et logements au rez et au 1^{er} étage, dont au moins 70% de logements subventionnés au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

Ce PLQ est accompagné d'un tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir prévoyant les surfaces brutes de plancher qui seront affectées à chaque bâtiment, en déterminant les droits à bâtir afférents aux parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du plan localisé de quartier, en fonction de la surface respective de ces parcelles. Ainsi qu'il ressort des indications figurant en note de la légende du PLQ, 70% des logements seront des logements subventionnés au sens de la LGL. Il y a lieu de relever que le périmètre concerné par le PLQ se trouve dans un secteur en voie de densification à une courte distance du secteur de la gare des Eaux-Vives, soit à proximité d'un important axe de mobilité.

Au vu de ce qui précède, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a été contacté par les porteurs de projet afin d'entamer des négociations concernant les servitudes bloquantes ou, en cas d'échec, d'entamer une procédure d'expropriation sur la base de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD) et de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-Ge), qui permet de déclarer de

manière ponctuelle l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé et, ainsi, l'expropriation des servitudes bloquantes par arrêté du Conseil d'Etat.

Suite au dépôt de la demande d'autorisation, les démarches ont été entreprises par le département du territoire (DT) auprès des propriétaires de la parcelle bénéficiaire des servitudes. Les négociations en vue de la radiation des servitudes n'ont pas permis non plus d'obtenir leur renonciation de gré à gré. C'est ainsi que le démarrage de la construction de 69 nouveaux logements sur les parcelles comprises dans le PLQ se trouve aujourd'hui compromis.

L'article 6A LGZD précise : « *Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir* ».

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.

La problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ se trouve, aujourd'hui, dans une impasse, bloquant la réalisation d'un potentiel d'environ 70 logements, ce qui n'est pas acceptable en cette période de pénurie de logements. La levée par le Grand Conseil de la servitude grevant les parcelles précitées serait de nature à permettre le démarrage de la construction des bâtiments prévus par le plan d'affectation, qui comportera une part prépondérante de logements subventionnés.

Il sied de relever d'emblée que le PLQ mentionne que les immeubles doivent comprendre 70% de logements subventionnés au sens de la LGL, de sorte que les 60% prévus par l'article 6A seront atteints.

Il est donc établi que le taux de 60% (requis par l'article 6A LGZD) est atteint, de sorte que les conditions d'application de la disposition sont remplies. Dès lors, le Conseil d'Etat, constatant que les conditions de l'article 6A LGZD sont remplies, se voit dans l'obligation de soumettre au Grand Conseil le présent projet de loi tendant à faire déclarer d'utilité publique la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier

précité. Le présent projet de loi tend ainsi à donner au Conseil d'Etat les moyens de décréter, si nécessaire, l'expropriation de la servitude et d'en exiger la radiation au profit des parcelles comprises à l'intérieur du plan n° 29237-282 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

Audition du département

M^{me} Vavassori informe qu'il s'agit d'un projet de loi qui vise à déclarer d'utilité publique la réalisation du PLQ n° 29 237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève. Elle indique qu'elle fera une brève présentation sur les points suivants :

- le PLQ 29 237-282 ;
- la servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation ;
- la demande d'autorisation de construire ;
- l'enquête publique ;
- les opposants et les motifs d'opposition ;
- autres informations.

PLQ 29 237-282

M^{me} Vavassori indique que le PLQ se situe en jaune sur le plan. On est en zone de développement 3. Le PLQ a été adopté le 7 mars 2007 par le Conseil d'Etat. Ce PLQ a fait l'objet d'un recours, mais a été confirmé par un arrêt du Tribunal administratif du 29 avril 2008. Les parcelles comprises dans ce PLQ sont les parcelles n^{os} 1751 à 1755, 1958 et 1960. Il également prévu la construction d'un bâtiment comprenant 4 allées avec un rez + 6 + attique et environ 80 places de parking en sous-sol. L'IUS est de 1,2. La légende du PLQ prévoit qu'il y aura 70% de logements subventionnés au sens de la LGL. Le projet de loi qui est objet de la discussion de ce jour a été adopté par le Conseil d'Etat lors de sa séance du 30 octobre 2019.

Servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation

M^{me} Vavassori explique la raison d'être de ce projet de loi. Il existe actuellement une servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation inscrite le 3 janvier 1911 au RF (RS 30020) grevant les parcelles n° 1751 et n° 1755 au profit de la parcelle n° 1085 située à l'extérieur du PLQ. Il s'agit d'une servitude destinée à la création de villas d'habitation à l'exclusion de toute autre destination. Elle restreint également l'affectation, car aucun

établissement, ni brasserie, ni café ne sont tolérés en raison de cette servitude. En légende du plan distribué, il y a au rez-de-chaussée un commerce et des logements ensuite. Cette servitude bloque actuellement la réalisation de ce bâtiment. Il faut savoir que les porteurs de projets ont entamé des négociations dès l'année 2015 et ont rencontré les opposants (propriétaires de la parcelle 1 085). Il y a eu des échanges de correspondance entre les opposants et les porteurs de projet. Une compensation financière d'un montant conséquent a été offerte mais refusée par les copropriétaires. L'OCLPF a interpellé les propriétaires en mai 2019 et a rencontré leurs mandataires en juin 2019. Il y a eu un constat d'échec des négociations en juillet 2019, ce qui a poussé le Conseil d'Etat à adopter ce projet de loi en octobre 2019.

Demande d'autorisation de construire

M^{me} Vavassori explique que la demande d'autorisation de construire a été déposée le 10 décembre 2018 portant sur la réalisation d'un immeuble comprenant plusieurs allées. La demande d'autorisation de construire n° 112 764 prescrit que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface de 4504 m² sur 6404 m². On atteint une proportion de 70% de surface brute de plancher dédiée à du logement HM au sens de la LGL. Elle précise que la demande est encore en cours d'instruction. L'OCLPF a préavisé favorablement tout en demandant des compléments au mois de février 2019.

Enquête publique

M^{me} Vavassori explique que le projet de loi adopté par le Conseil d'Etat le 30 octobre 2019 a été soumis à une enquête publique (du 5 novembre au 5 décembre 2019). Dans le délai imparti au 16 décembre 2019, les opposants ont formé opposition à l'encontre du PL 12601. Selon les opposants, les servitudes, dont bénéficie la parcelle n° 1085 de la commune de Genève-Eaux-Vives, ont pour objectifs de préserver la tranquillité du voisinage et de dégager la vue de leur propriété. Les propriétaires s'opposent à la suppression de leurs servitudes pour ce motif. Les opposants allèguent ainsi que la radiation de ladite servitude leur causerait un dommage important en raison des constructions projetées, sans pour autant chiffrer le prétendu préjudice.

M^{me} Vavassori mentionne le fait que les opposants font état de leurs recours à l'encontre du PLQ n° 29 237-282 indiquant que ces derniers avaient recouru auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice,

principalement en raison de l'accroissement sensible du trafic routier. Leur recours a été rejeté par arrêt ATA/200/2008 du 29 avril 2008. Les opposants indiquent que la garantie de la propriété au sens de l'article 32 Cst ne serait pas restreinte valablement au motif du non-respect du principe de proportionnalité. De plus, les opposants allèguent que la servitude de non-bâti à l'égard des parcelles du PLQ comprises à l'intérieur de ce dernier leur confère un écran protecteur contre le bruit, la tranquillité, l'ensoleillement ainsi qu'une vue dégagée.

Les opposants et les motifs d'opposition

M^{me} Vavassori indique que les opposants sont copropriétaires de la parcelle 1 085 de la commune de Genève, section des Eaux-Vives. Les copropriétaires résident au Portugal depuis le 10 septembre 2018. Elle mentionne le fait que la maison est actuellement louée.

M^{me} Vavassori en vient aux motifs d'opposition en expliquant que la plupart des griefs soulevés par les opposants dans le cadre de l'enquête publique doivent être rejetés, car ils concernent des arguments ayant trait au PLQ ou à l'autorisation de construire et ne sont donc pas recevables dans le cadre de l'examen du présent projet de loi 12601.

M^{me} Vavassori informe que le préavis du département du territoire relatif à l'examen de l'opposition propose à la commission du logement en cas d'entrée en matière sur le PL le rejet de l'opposition du 16 décembre 2019 dans la mesure de leur recevabilité.

Autres informations

M^{me} Vavassori tient à informer les commissaires des éléments suivants :

- arbres à abattre : 30 (pas d'arbres majeurs) ;
- arbres à conserver : 41 ;
- arbres à planter selon PAP : 16 (image définitive encore non validée) ;
- Le montant compensatoire de la DD 112164 est arrêté à 113 000 francs ;
- information communiquée le 2 mars 2020 par le service du paysage et des forêts du département du territoire (DT).

Question des députés

Un commissaire (PLR) demande des informations complémentaires sur la parcelle 1 085.

M^{me} Vavassori lui répond que c'est une villa dont la propriété est à un couple.

Ensuite, il souligne le fait que la demande d'autorisation de construire est en cours et il se demande pourquoi la commission n'attendrait pas que la requête soit définitive pour lancer ce projet de loi.

M^{me} Vavassori lui répond que la procédure d'autorisation de construire et la procédure de déclaration d'utilité publique sont deux procédures indépendantes l'une de l'autre. Elle informe que la jurisprudence a encore récemment réaffirmé cette indépendance des procédures. Elle précise également que dans ce contexte c'est le PLQ qui prévoit qu'il faut 70% de logements subventionnés.

Le commissaire demande comment les opposants ont pu constituer une servitude de l'autre côté du chemin de l'Amandolier. Il se demande si le chemin n'existait pas à l'origine.

M^{me} Vavassori lui répond que c'était en 1911. Il faudrait retracer l'historique.

M. Dao explique qu'il était fréquent à l'époque que ces servitudes soient inscrites, car la LCI n'existait pas. C'était une façon de préjuger les normes de prescription en zone villas, afin de prévoir une seule villa par parcelle. Ces servitudes sont devenues aujourd'hui obsolètes par l'existence de la LCI, néanmoins les propriétaires ne les ont jamais radiées. Elles demeurent ad vitam aeternam.

Le président précise également que ce n'est pas que la LCI qui est pertinente dans ce contexte mais également la LaLAT.

S'agissant de savoir si les propriétaires en question sont définitivement domiciliés au Portugal, M^{me} Vavassori lui répond qu'elle ne sait pas s'ils vont revenir sur le territoire du canton. Elle informe qu'ils sont représentés par un avocat pour leurs démarches concernant le recours qu'ils ont formé contre l'autorisation de démolition, ainsi que les démarches relatives à ce projet de loi.

Une commissaire (PLR) se demande si les personnes qui sont propriétaires des parcelles sujettes au PLQ ont bénéficié d'un prix plus bas du fait de l'existence de la servitude quand ils ont acheté les terrains.

M^{me} Vavassori indique n'avoir pas regardé les actes d'achat. Elle répond qu'a priori ils n'ont pas bénéficié d'un prix plus bas du fait de l'existence de

la servitude. En l'espèce, ce qui détermine le prix, c'est le fait que l'on se trouve dans une zone de développement (ci-après : ZD).

La commissaire se demande si l'indemnisation des propriétaires de la parcelle 1 085 due en cas d'expropriation sera corrélée à la prise en compte de la baisse de la valeur de leur maison.

M^{me} Vavassori explique qu'il s'agit d'une expropriation d'une servitude. Il est estimé que cette servitude n'a pas de valeur vénale. Ce n'est pas un objet de commerce. La jurisprudence du TAPI dispose qu'il faut que les propriétaires déterminent quel est le dommage concret qu'ils subissent du fait de la radiation de la servitude. L'établissement du dommage se fait notamment par le biais d'une expertise qui va modéliser entre autres la perte d'ensoleillement. Néanmoins, la valeur est déterminée par la zone. Qu'il y ait une servitude ou non, cela ne change pas le prix du terrain.

La commissaire se demande si dans les derniers cas de servitude, il y a eu des tentatives de démonstration du dommage ainsi que des indemnisations financières.

M^{me} Vavassori lui répond que dans la plupart des cas l'Etat exproprie au bénéfice d'autrui. Ce sont donc les propriétaires des parcelles qui sont dans le PLQ qui vont devoir indemniser. Elle informe qu'il y a assez peu de dédommagement de la part des tribunaux. Elle explique que, dans le cas précis, il y a eu une grosse indemnisation (plusieurs dizaines de milliers de francs) qui a été proposée aux propriétaires. Elle souligne le fait que l'indemnisation était conséquente et qu'elle était bien plus élevée que ce que les propriétaires pourraient obtenir dans l'hypothèse où ils iraient au bout de la procédure. Elle déclare que les opposants ont refusé la proposition qui leur a été faite.

Ensuite, la commissaire se demande pourquoi, dans le PLQ, il y a 70% de logements d'utilité publique et cette proportion lui paraît élevée.

M^{me} Vavassori indique que, pour répondre à cette question, elle devrait se renseigner. Elle explique que cela aurait pu être demandé par la commune et elle déclare qu'elle va faire son possible pour avoir les informations demandées. M. Perrella indique que c'est régulièrement une initiative communale. Dans ce cas précis, c'est possiblement le cas.

En réponse à la demande d'un commissaire (Ve) au DT pour savoir combien peuvent espérer gagner les propriétaires qui font opposition, le département indique que l'indemnisation proposée était proche des 50 000 francs. Les propriétaires souhaitaient plutôt une indemnisation aux alentours des 100 000 francs.

Le commissaire conclut que l'opposition est purement financière et il déclare que le GC doit se demander comment il doit agir, afin de ne pas favoriser ce genre de mauvais comportement. Il lui semble très important qu'on arrive à avoir un comportement collectivement parlant qui évite ce type de prise d'otage.

Le département rappelle que, durant les négociations, les porteurs de projet ont offert des compensations financières. Les opposants ont réclamé beaucoup plus que ce qui était proposé et, finalement, on est plus en présence d'une opposition de principe, car les opposants obtiendraient beaucoup plus en acceptant la compensation financière par les porteurs de projet plutôt que de traîner sur toute la procédure en expropriation.

A la suite de quoi, le commissaire déclare que c'est un jeu de poker et que les opposants espèrent que les porteurs de projet lâchent du lest en donnant la somme voulue. Il souligne le fait que c'est une manière assez simple de gagner de l'argent.

Un commissaire (EAG) a une question concernant les espaces indiqués sur le PLQ qui seront aménagés par la Ville de Genève. Il lui semble que ces espaces se situent sur une des parcelles concernées et il souhaiterait avoir une explication à ce sujet. Par ailleurs, il constate conséquemment que c'est un projet qui résulte d'une très fine négociation entre la collectivité publique et les porteurs du projet.

M^{me} Vavassori lui répond que c'est un espace qui doit être réalisé en partie sur un chemin de dépendance. Il est prévu une cession au domaine public en contrepartie des droits à bâtir des parcelles concernées.

Un commissaire (UDC) se demande que signifie un degré de sensibilité OPB III et souhaite que l'on comprenne les gens. En effet, quand on se trouve dans une zone arborée en zone villas et qu'on projette de construire devant chez nous une barre de béton de 7200 m² et de 30 m de haut, il est légitime de comprendre l'énervement que cela peut susciter. Il ne pense pas que les contestations soient uniquement des contestations pécuniaires.

Le département lui répond que c'est l'ordonnance sur la protection contre le bruit¹. Cela indique les degrés de sensibilité au bruit.

Le président souhaite réagir aux propos un peu durs du commissaire (Ve) en indiquant que le PLQ est en force depuis 2008. A sa lecture, la demande d'autorisation de construire a été déposée en 2019, donc 11 ans après. Il

¹ <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19860372/index.html> – ndlr : voir art. 43 OPB sur les degrés de sensibilité au bruit applicables selon les zones d'affectation.

demande au DT quand l'autorisation de construire a été délivrée. Par ailleurs, il déclare avoir été sur SAD-Consultation et n'a pas trouvé l'information pertinente.

M^{me} Vavassori lui répond que l'autorisation de construire est encore en cours d'instruction et que certains propos qu'elle a tenus précédemment ne concernaient pas ce projet de loi mais le PL 12469.

Le président constate donc que la demande d'autorisation est encore en cours d'instruction avec plusieurs préavis qui sont favorables sous réserves. Il y a aussi plusieurs demandes de compléments en lien avec l'autorisation de construire. Ces demandes de compléments sont demandées par la commune, le GESDEC, la direction générale de l'eau, la direction de la nature, la commission de l'architecture, le SABRA, l'OFEN, l'OCLPF et la direction générale des transports.

En réponse à une commissaire (PLR) qui se demande ce qui se passe si la commission du logement vote ce projet de loi et que finalement l'autorisation de construire n'est pas délivrée, car il y a des préavis négatifs, M^{me} Vavassori lui répond que cela veut dire que les porteurs de projet redéposeront une autre autorisation de construire conforme au PLQ (prévoyant 70% de logements subventionnés), afin que cette fois ils puissent obtenir les préavis.

A la suite de quoi, la commissaire comprend que la commission du logement ne sera pas consultée de nouveau et le département lui répond que c'est exact.

Le président rappelle que l'on a déjà eu cette problématique concernant le PL 12469 et il attire l'attention sur le rapport de minorité concernant le projet de loi susmentionné.

Un commissaire (Ve) a connaissance que le DT souhaite changer certains PLQ pour sauver certains arbres. Il constate que dans ce projet une majorité de grands arbres sont maintenus et il se demande si le DT peut encore modifier légèrement les accès du PLQ.

M^{me} Vavassori lui répond qu'il s'agit en principe de faire une procédure de modification du PLQ. Cela signifie une nouvelle mise à l'enquête publique, le traitement des oppositions, ainsi que les recours possibles. Elle indique n'avoir pas connaissance d'une volonté de modification de ce PLQ par le DT.

Le président explique que l'autorisation de construire doit être conforme au PLQ à de petites exceptions près. Des petites dérogations peuvent être accordées pour le bon fonctionnement de l'aménagement du territoire. En revanche, la procédure d'expropriation intervient au moment où un projet est

déposé. Si l'autorisation de construire n'est pas délivrée et que le Grand Conseil a accepté le principe de l'expropriation de la servitude, la compétence de l'expropriation restera acquise au Conseil d'Etat qui peut procéder quand il le veut, mais indépendamment de l'œil du parlement sur le nouveau projet qui sera déposé. Le principe de l'expropriation adoptée par le Grand Conseil resterait valable pour une tout autre autorisation de construire – autorisation de construire qui devrait, néanmoins, toujours respecter les conditions du PLQ.

Un commissaire (EAG) souhaite rappeler que l'art. 6A LGZD dispose que « [...] 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 [...] ». Par conséquent, l'autorisation que délivre le Grand Conseil n'a rien à voir avec une autorisation de construire. Il déclare s'inscrire en faux contre l'expression de chèque en blanc indiqué par le président.

M^{me} Vavassori explique qu'à ce stade la demande du Conseil d'Etat concerne la mise en œuvre d'un PLQ. Le Conseil d'Etat estime qu'il faut le déclarer d'utilité publique pour le réaliser. L'objectif est la réalisation de logements dans le canton de Genève. Ensuite, en réponse à une commissaire (PLR) qui se demande ce qui empêcherait d'attendre la délivrance de l'autorisation de construire avant de voter ce projet de loi, M^{me} Vavassori souligne le fait que le Tribunal fédéral a dit qu'il n'y a pas de lien entre les deux procédures. On ne doit pas lier la procédure d'autorisation de construire et la procédure de déclaration d'utilité publique. En outre, en l'espèce, le PLQ prévoit dans sa légende qu'il faudra réaliser 70% de logements subventionnés et cela indépendamment de l'autorisation de construire.

La commissaire comprend l'argument, mais relève en revanche qu'il y a des personnes qui se heurtent avec cette façon de procéder. Elle trouverait souhaitable de faire cette déclaration d'utilité publique ultérieurement quand les préavis par exemple seront rendus et que la commission connaîtra la direction du projet avec plus de certitude. Cette meilleure visibilité pourrait éventuellement permettre de rassembler une majorité dans la commission.

A la suite de quoi, M^{me} Vavassori explique que le DT procède conformément à la loi et la jurisprudence. C'est le préavis de l'OCLPF (reconnue compétente par les instances judiciaires) qui vérifie que la part des logements est portée à 60%, respectivement à 70% dans le cas précis. A partir de ce moment-là, dans la mesure où la jurisprudence dit qu'il ne faut pas attendre l'autorisation de construire, mais les préavis, on avance sur le dossier de cette manière.

Le président qui participe de manière intrusive dans le débat, voire comme commissaire (PLR), constate par conséquent que les préavis sont un élément déclenchant. Il est compliqué de dire qu'il n'existe aucun lien matériel entre les deux procédures. D'un point de vue purement légal, il est vrai que les deux procédures peuvent être traitées séparément. Néanmoins, il y a quand même l'élément déclenchant qui est l'autorisation de construire. Il revient aux propos du commissaire (Ve) en indiquant que dans le cas particulier, l'opposition existe de fait, mais cette dernière n'a pas ralenti la procédure. La procédure ordinaire d'instruction suit son cours.

Le commissaire explique qu'il y a un cas général. Le cas général fait qu'on rencontre à certains endroits des oppositions sur des projets importants. Il a l'impression qu'il y a des oppositions qui ont pour seul but de réussir à tirer de l'argent sur le dos du porteur du projet. En entendant certains propos qui ont été dits durant cette séance, il a l'impression que, dans le cas d'espèce, on est dans une situation de ce type-là. Il souhaite que le Grand Conseil fasse attention à ne pas favoriser ce type de comportement bloquant. Il rappelle que le canton de Genève construit lentement par rapport au canton de Vaud, par exemple. Il explique que Genève est dans une situation de concurrence avec les cantons voisins et la France voisine et que, à terme, cela pourra causer un certain nombre de problèmes.

Un commissaire (S) ne comprend pas comment on peut s'offusquer de la construction de logements d'utilité publique. La situation du canton est dramatique. Il y a des gens qui n'arrivent pas à se loger dans le canton. Par ailleurs, il se demande en quoi le couple vivant au Portugal serait gêné par la construction envisagée et il s'interroge sur les arguments qu'a présentés le couple.

M^{me} Vavassori explique que l'un des principaux arguments soulevés est l'accroissement du trafic sur l'avenue de l'Amandolier. Il y a des places de parking qui sont prévues dans le projet de construction. Il y a également actuellement la ligne 12 et 17 du tram, le Léman Express et le bus 21. Ces arguments avaient également été évoqués dans le recours contre le PLQ, griefs qui n'avaient pas été retenus dans ce cadre-là par le Tribunal administratif de l'époque. Dans le cadre des PLQ, la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que les motifs qui peuvent faire l'objet de conditions sont des motifs dits d'utilité publique. En l'occurrence, les questions de trafic ne sont pas recevables à ce stade, car on peut les invoquer soit dans le cadre de la procédure de l'autorisation de construire soit dans le cadre du PLQ, mais pas au stade de la déclaration d'utilité publique.

Une commissaire (PLR) a cru comprendre des propos du président que les demandes de compléments ont été formulées en mars 2019. Dans ce

cadre-là, elle se demande si les recourant n'ont toujours rien rendu à ce sujet et M^{me} Vavassori indique n'avoir pas vérifié dans le détail ce qui est prévu sur SAD-Consultation, mais elle imagine qu'ils ont eu des délais pour déposer leurs compléments. Ensuite, la commissaire se demande si un gel de ce projet de loi, en attendant de voir comment la situation évoluerait, dérangerait le DT. Elle se demande pourquoi le projet de loi du DT se fait aussi tardivement par rapport au PLQ qui date de 2008.

A la suite de quoi, le département explique ce qu'il faut comprendre dans l'appréciation du bon moment pour déclencher un projet de loi déclarant d'utilité publique. Premièrement, il faut la vraisemblance que le PLQ va bien se réaliser. Dans ce cadre, le dépôt de l'autorisation de construire est un élément déclencheur. Néanmoins, il n'y a pas que ce point. Il y a aussi la notion de l'échec des négociations. C'est au requérant d'aller négocier de gré à gré avec les propriétaires de la servitude à quelles conditions ils seraient prêts à la radier. C'est seulement quand le requérant vient voir l'OCLPF en disant qu'il n'a pas réussi à négocier que cette dernière va opérer une seconde négociation. S'il y a encore refus, c'est à ce moment-là que le Conseil d'Etat va décider de déposer un projet de loi déclarant d'utilité publique.

Enfin, en réponse à la commissaire qui se demande si le promoteur est propriétaire des trois parcelles et de la typologie des logements restants, soit 30%, le département indique que c'est le cas.

Un commissaire (PDC) constate qu'il y a un autre PLQ sauf erreur qui est juste au-dessus de la villa concernée à l'angle de la rue Agasse, PLQ qui a aussi apparemment pris du retard et qui a été différé. Il se demande si ce sont les mêmes propriétaires qui ont fait opposition.

Le département lui répond qu'ils se sont opposés à l'autorisation de construire et le commissaire constate que ce n'était pas un PLQ finalement. M^{me} Vavassori lui répond qu'il n'y avait pas de PLQ dans la zone mentionnée par le commissaire.

Un commissaire (Ve) souhaite revenir sur la question du timing. Il trouverait raisonnable dans la mesure où il y a une autorisation de construire en cours et connaissant le rythme d'avancement des processus du Grand Conseil, d'aller de l'avant avec ce projet de loi. Par ailleurs, il ne voit pas en quoi, on reviendrait vers le Grand Conseil avec un projet radicalement différent qui changerait l'appréciation de ce dernier. Selon lui, le débat sur le timing et le gel éventuel ne fait pas beaucoup de sens à ce stade.

Discussion sur la suite des travaux et vote

Le président indique qu'il est bien de soumettre au vote l'audition du promoteur représenté par Moser Vernet & Cie SA et des opposants représentés par M^e Bottge.

Un certain nombre de commissaires considèrent qu'il n'est pas utile de les entendre dans l'hypothèse où ils n'ont pas demandé à être entendus, car les données sont assez claires. Par contre, d'autres considèrent qu'il serait intéressant d'entendre les deux et souhaiteraient savoir de la part du promoteur pourquoi il a pris autant de temps à répondre aux demandes de compléments. Ils souhaiteraient également entendre les opposants pour savoir pourquoi ils sont à ce point opposés alors qu'ils ne vivent plus sur le territoire cantonal. Les opposants ont fait opposition formellement au PL parce que le fait d'adopter le PL va entraîner la levée de l'opposition et que le fait de faire opposition équivaut à une demande d'audition.

Votes

A la suite de quoi le président met aux voix l'audition des porteurs de projet, le cas échéant représentés par leur mandataire :

L'audition **est acceptée** par 10 oui (1 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG) et 5 non (1 EAG, 3 S, 1 Ve).

Ensuite, le président met aux voix l'audition des opposants, à savoir Ana et/ou Marc Odendall.

Cette audition **est acceptée** par 12 oui (1 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG) et 3 non (1 EAG, 2 S).

Le président met aux voix l'audition des opposants, à savoir Ana et/ou Marc Odendall, le cas échéant représentés par leur mandataire, qui est **acceptée** par 10 oui (1 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG) et 5 non (1 EAG, 3 S, 1 Ve).

Il en va de même pour l'**audition de la Ville de Genève** qui est **acceptée** par 7 oui (2 PDC, 2 PLR, 1 UDC, 2 MCG), 4 non (1 EAG, 3 S) et 4 abst. (2 Ve, 2 PLR).

Audition de M^{me} Laure Peyrot et M. François Moser – Moser & Vernet, promoteur

M. Moser déclare que le cas d'espèce tombe expressément dans le cadre de la loi Géromini. Il est inscrit dans le PLQ le pourcentage de logements subventionnés que le projet doit comprendre. Il déclare bien connaître cette affaire, car le premier terrain a été acheté en 1985 et le deuxième terrain en 1993. Dans ce contexte, il explique avoir tout connu. Il indique que c'est l'affaire la plus extraordinaire qu'il a vécue. Cela fait bientôt 40 ans que Moser & Vernet s'en occupe et qu'ils essaient « non stop » de mettre en valeur ces terrains. En 1986, un an après avoir acheté le terrain, ils ont déposé une demande de renseignements qui a obtenu une réponse favorable. Ensuite, en 1991, ils ont fait un PLQ qui a été rejeté en 1994 par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Il explique que, vu qu'ils n'arrivaient plus à faire quoi que ce soit, ils ont déposé des demandes pour construire des villas. Il rappelle qu'à l'époque un privé ne pouvait pas contraindre l'Etat à faire un PLQ. Juridiquement, l'Etat pouvait soit accepter l'autorisation de construire des villas, soit mettre en route un PLQ. L'Etat, ne voulant pas avoir des villas à l'avenue de l'Amandolier, a mis en route un deuxième PLQ qui a été adopté en 2007. Il y a eu des recours des voisins, dont la personne qui a la servitude sur un des terrains constructibles, M. Odendall. Après cela, il explique avoir perdu 10 ans. En effet, il manquait un troisième terrain. Ce troisième terrain appartenait à l'association catholique (bonnes sœurs). Quand le PLQ avait été fait, Moser & Vernet avait un accord avec celle-ci. Malheureusement, après décès de la mère supérieure qui avait conclu l'accord, une autre mère supérieure avait dit que la maison était très utile, car quatre bonnes sœurs vivaient dedans. Il indique avoir pris 10 ans pour reprendre contact avec ces dames, discuter avec elles et trouver un nouvel accord pour construire des logements en PPE pour celles-ci. En 2018, une demande d'autorisation de construire a donc été déposée à cet effet. Il n'y a eu aucun préavis négatif, mais, comme d'habitude, il y avait des préavis favorables sous réserves. Néanmoins, ces réserves étaient importantes, car un certain nombre de places de parking devaient être supprimées, un sous-sol devait être enlevé et les appartements devaient être des appartements traversants et pas mono-orientés. Tout cela a été fait et de nouveaux plans vont être déposés incessamment sous peu. Il déclare que cela fait maintenant 35 ans qu'il essaie de mettre en valeur ce terrain. Par ailleurs, ce lieu est idéal pour construire des logements, car il est à proximité de la ligne 12 du tram. Il explique qu'avant d'avoir demandé à l'Etat de faire marcher la loi Géromini, il est allé voir M. Odendall. Ce monsieur a demandé 600 000 francs pour faire supprimer la servitude alors même que sa parcelle est également en ZD. Il

informe avoir proposé à M. Odendall le versement de 50 000 francs et la radiation réciproque des servitudes que Moser & Vernet a sur sa parcelle. M. Odendall a refusé. C'est la raison pour laquelle Moser & Vernet est devant la commission du logement aujourd'hui.

Questions des commissaires

Un commissaire (PDC) se demande : si les terrains étaient déjà déclassés en ZD lors de la volonté hypothétique de construire des villas sur ceux-ci à l'époque ; quand a été déposée la nouvelle autorisation de construire ; et quand a eu lieu les négociations avec la Ville de Genève.

M. Moser lui répond que les terrains étaient déclassés en ZD depuis 1957. Juridiquement, un acteur privé ne peut pas demander à l'Etat de faire un PLQ. Le seul moyen d'« obliger » l'Etat à avancer avec un PLQ était de dire que, s'il n'y avait pas de PLQ, Moser & Vernet ferait des villas. S'agissant de l'autorisation de construire, M. Moser lui répond que c'est toujours la même autorisation de construire. Il y a juste eu de nouveaux plans suite aux demandes de modifications par le service de la mobilité et la commission de l'architecture. Concernant la Ville de Genève, les négociations datent de 12 ans.

Au sujet des raisons de l'opposition de M. Odendall, M. Moser explique qu'il s'est opposé un peu à tout. Il s'est même opposé à l'autorisation de démolir. Il déclare que M. Odendall s'oppose pour gagner du temps.

Un commissaire (Ve) souhaite savoir quel soin a été apporté dans le PLQ au maintien des arbres et M. Moser lui répond qu'il y a un arbre remarquable qui est un cèdre. Dès l'élaboration du PLQ, cet arbre a été pris en compte. Il y a un certain nombre d'ifs qui vont être enlevés. Peyrot informe que 24 arbres doivent être abattus et que 45 doivent être conservés.

Ensuite, M. Moser indique que, entre le moment du dépôt de l'autorisation de construire et aujourd'hui, le règlement sur le stationnement a changé. Dès que ce règlement a été modifié, Moser & Vernet a opéré un changement des plans des sous-sols. Les sous-sols se sont beaucoup réduits, afin de conserver plus d'arbres. M^{me} Peyrot explique qu'il y a plus de pleine terre par rapport au premier projet qui avait été déposé.

Le commissaire souhaite savoir si les auditionnés ont envisagé de faire de la coopérative dans le lot de 70% mentionné précédemment.

M. Moser lui répond que non. Il indique n'avoir jamais fait de coopératives dans le passé. En tant que gérant d'immeubles, il explique qu'être en présence de trois systèmes différents peut compliquer fortement la tâche. S'agissant d'avoir l'opinion de M. Moser sur l'avantage d'avoir de la

ZD quand des servitudes sont bloquantes, M. Moser explique qu'il faut avoir un PLQ pour pouvoir utiliser la loi Géromini. Les PLQ se font généralement en ZD, mais peuvent être également faits en ZO.

Le commissaire comprend donc que, si on est dans une zone ordinaire avec 100% de PPE, il n'y aurait pas le levier qui permettrait la levée des servitudes, et M. Moser lui répond qu'à sa connaissance non. Ensuite, il explique s'être rendu compte que M. Odendall voulait juste se faire de l'argent. Il informe qu'en général une négociation sur la radiation des servitudes est faisable s'il y a 2-3 personnes, mais quand il y a un groupe d'opposants c'est très compliqué, car ceux-ci se montent « le bourrichon ».

Un commissaire (UDC) demande aux auditionnés quelle est l'influence que les promoteurs ont sur l'esthétique de l'immeuble. Il déclare qu'un bon nombre de personnes sont heurtées par ces grosses barres d'immeubles. Il se demande également s'il y a des possibilités d'améliorer l'esthétique de celles-ci par de la végétalisation verticale.

M. Moser lui répond que oui, mais non. Il indique que les derniers immeubles construits par Moser & Vernet ne sont plus des barres. Dans le cadre de l'affaire qui intéresse la commission, il y a un retour en arrière. Quand le PLQ a été fait, c'était l'époque de la « mode » des barres d'immeubles. Il déclare que le cèdre qui se trouve devant le bâtiment est un avantage, car il va permettre de couper l'effet « barre ». En outre, le bâtiment n'est pas si énorme que cela. Il informe avoir construit des immeubles au chemin Doctoresse-Champendal où un système de végétalisation a été mis en place. Cela marche, mais sans plus. Quant à la vigne vierge, celle-ci attire fortement les insectes.

Audition de M^e Didier Bottge, accompagné de M^e Louise de La Baume, représentant les opposants

M^e Bottge commence son propos en indiquant que la situation qui prévaut concerne le développement immobilier autour de l'avenue de l'Amandolier. Il indique que les opposants n'ont pas pu être présents *in personam* pour des raisons de voyage et s'en excusent. Il déclare que ceux-ci s'opposent à l'expropriation de leurs servitudes. Dans ce cadre, ce qui est important est le débat entre les différents intérêts publics en jeu avec ces questions de développement. Le plan localisé de quartier qui a été adopté à vocation à l'édification d'un immeuble de 60 logements. Celui-ci entre dans les critères qui permettent légalement l'expropriation. La question qui se pose est de savoir où il faut placer le curseur dans le cadre de ce débat d'adoption d'une loi déclarant d'utilité publique un PLQ. Il déclare que le but de son

intervention n'est pas de défendre les intérêts privés ou financiers des opposants. En effet, l'argent n'est pas leur préoccupation. Ils aiment sincèrement leur maison. Par ailleurs, il considère que le pouvoir exécutif aurait dû mettre à l'inventaire celle-ci. Cette maison aurait pu également être mise à l'intégration dans le plan de site qui protège le périmètre de la rue Agasse. Il explique que l'intérêt n'est pas de faire opposition pour faire opposition. L'objectif est le maintien d'un certain habitat dans ce secteur qui est déjà un petit peu protégé par le plan de site susmentionné.

M^e Bottge explique qu'il y a une confrontation entre l'intérêt public à construire des logements accessibles au plus grand nombre et l'intérêt public à une protection de l'air et du bruit. Il y a différentes législations fédérales qui fixent certains seuils de bruit et certains seuils de tolérance à la pollution atmosphérique. Le secteur où se situe l'avenue de l'Amandolier est un secteur déjà fortement saturé par la circulation. Il souligne le caractère bucolique qui est néanmoins encore existant dans cette avenue, caractère bucolique qui risque de disparaître avec le projet de construction en question.

M^e Bottge indique que les opposants entendent se battre pour défendre les particularités de leur maison. Celle-ci remonte au début du XX^e siècle. Par la suite, il déclare que construire une barre d'immeubles à cet endroit est dommageable par rapport aux exigences du monde d'aujourd'hui. En effet, le semi-confinement nous a appris à apprécier *a fortiori* l'expression de la nature telle que les bruits d'oiseau, etc. Il ne faut pas oublier non plus que l'avenue de l'Amandolier est déjà bordée d'un immeuble qui fait l'angle avec la route de Chêne et bordée par ce périmètre de la rue Agasse. La maison des opposants est un peu une anomalie (ni d'un côté ni de l'autre) qui mérite protection des parlementaires.

Questions des commissaires

Un commissaire (S) déclare que tous les citoyens/citoyennes du canton ont envie de vivre dans un quartier bucolique, mais tous n'ont pas les mêmes chances. En outre, il faut essayer de loger tout le monde à Genève. Il explique que moins l'on construit dans la cité, plus les loyers augmentent. Par ailleurs, l'avenue de l'Amandolier est un endroit idéal pour construire, car les transports publics sont accessibles. En entendant le discours de M^e Bottge, il a l'impression qu'il y a une volonté de favoriser une partie infime de la population par rapport à une autre partie de la population qui mériterait également de pouvoir se loger.

M^e Bottge entend et adhère à ce que dit le commissaire. En revanche, la question qui se pose est une question de vision de société. Il déclare qu'en

tant qu'avocat, il défend de manière partisane les intérêts de ses clients. Ceux-ci aiment leur maison et ont envie de la garder. Il imagine que la question qu'il faut se poser est la confrontation des intérêts publics mentionnés précédemment. Il déclare que l'on ne peut pas tout à la fois décréter au niveau de l'exécutif une urgence climatique et sanitaire et en même temps continuer à densifier à tout va. A l'heure actuelle, on a une rue qui est un îlot de verdure qui peu ou prou va être construite sur ses deux bords. Il se demande si, en 2020, c'est réellement ce que la population souhaite. Selon lui, l'intérêt public à avoir un air respirable ne devrait pas être relégué en arrière-plan.

Le commissaire explique que les constructions qui vont voir le jour vont respecter l'environnement. Il déclare que l'on ne peut pas demander à des personnes qui ont besoin de se loger de se sacrifier pour que l'air soit plus pur à Genève. On ne peut pas avoir le développement économique, un air totalement pur et des logements dans des quartiers bucoliques pour tous. Ce n'est pas possible.

M^e Bottge explique que l'on pourrait très bien dire dans une vision farfelue que, pour autoriser un immeuble conforme au droit et aux normes écologiques, il ne faudrait pas que celui-ci contienne un parking souterrain. Il indique également avoir habité à l'époque dans un immeuble HLM. Dans ce contexte, il avait fait le constat que beaucoup d'habitants de l'immeuble parquaient leurs voitures bon marché dans le parking souterrain de l'immeuble et parallèlement à cela louaient un petit box pour mettre la BMW à 120 000 francs.

Le commissaire indique qu'il est très préoccupé de voir que deux votations prévoyant la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population ont été refusées par le peuple. A terme, ceux qui pourront payer les loyers se logeront et ceux qui ne le pourront pas migreront. Il déclare que loger la population dans son ensemble est un intérêt qui doit prédominer sur des intérêts particuliers d'un secteur précis.

Une commissaire (PLR) partage le point de vue de M^e Bottge sur le fait qu'il faut préserver certains habitats et pas tout bétonner. En revanche, elle se demande si l'avenue de l'Amandolier ne serait pas un lieu idéal pour développer le projet immobilier en question, car l'accessibilité aux transports publics permettrait de ne pas avoir recours à la voiture. Ensuite, elle se demande également si les opposants sont allés jusqu'au Tribunal fédéral.

M^e Bottge lui répond qu'il n'était pas leur mandataire à l'époque. Il y avait eu un recours contre l'adoption du PLQ. Les raisons de ce recours

étaient les mêmes qu'actuellement. Les propriétaires qui ont acquis ces parcelles pour faire le PLQ ont proposé des montants assez importants à l'époque de l'adoption de celui-ci, montants qui s'élevaient à des centaines de milliers de francs. Il déclare que ses clients avaient refusé une compensation financière. Cela démontre qu'ils ne sont pas intéressés par l'argent. S'agissant de la première remarque de la commissaire, M^e Bottge déclare que la discontinuité permanente entre les différents projets est dommageable. On ne fait pas un PLQ qui commence en 1996 et qui se termine en 2009 et un autre petit bout plus tard. Cela ne va pas. Il explique que d'y aller en ordre dispersé comme cela c'est la pire chose pour l'intérêt public. La vision du projet final devient très floue.

M^e de La Baume informe qu'il n'y a pas eu de recours au Tribunal fédéral par les clients. En revanche, il est possible que d'autres opposants aient été devant la Haute Cour.

M^{me} Vavassori indique qu'en 2008 il y a eu un recours à la CACJ (référence de l'ATA dans le projet de loi). Les recourants ont été déboutés. Sur ce PLQ-là, ils n'ont pas fait recours jusqu'au Tribunal fédéral. En revanche, à l'encontre de l'autre PLQ, ils ont recouru jusqu'au TF.

La commissaire (PLR) s'accorde avec M^e Bottge sur la lenteur des démarches administratives pour procéder entre le déclassement et la construction. Par conséquent, elle ne comprend pas quel est l'argument des recourants dans ce cadre-là, vu que ceux-ci participent à ralentir ce système de construction. Par ailleurs, elle se demande si les recourants vivent à Genève.

M^e Bottge répond qu'ils ont vécu à Genève et vivent actuellement au Portugal. Ensuite, en réponse à la question qui demande si les recourants veulent conserver cette maison pour leur retraite, M^e Bottge lui répond qu'ils veulent la conserver pour leur descendance. Par ailleurs, eux-mêmes n'excluent pas de revenir vivre à Genève. En outre, les locataires qui habitent dans cette maison sont aussi des opposants. Finalement, il explique que les servitudes en question ne sont pas des servitudes dites croisées qui ont été faites pour les besoins de la cause avant l'adoption du PLQ. Celles-ci datent du début XX^e siècle.

Un commissaire (Ve) explique que si ces gens habitaient encore à Genève, il pourrait partager la préoccupation. En revanche, pour des personnes qui résident ailleurs, il trouve cet argumentaire difficile à entendre. Par ailleurs, il rappelle les propos de M^e Bottge qui disait que ses clients étaient bloqués au Portugal. Il trouve cette explication un peu bancale, car il sait de source sûre que beaucoup de personnes ont réussi à

faire des déplacements ces derniers temps. Par conséquent, si le projet était si fondamental pour ceux-ci, il estime que cela aurait été la moindre chose de faire en sorte de venir témoigner. Il souhaiterait avoir l'avis de M^e Bottge sur ce point. Ensuite, il explique que l'on ne peut pas thésauriser les places de parking. Par ailleurs, il y a même des quartiers qui se développent avec des taux de motorisation de 30%. Il imagine que le quartier se développera avec un impact très faible de la voiture.

M^e Bottge lui répond que, si quelqu'un choisit d'être représenté par son conseil, c'est son choix. Il estime que c'est un faux sujet. Ensuite, il en vient à la question de la démotorisation. Il déclare que, si on veut vraiment éviter un trop grand nombre de voitures, il faudrait aller jusqu'au bout du raisonnement en interdisant la construction de parkings souterrains dans les immeubles correspondant aux besoins prépondérants de la population. Selon lui, les statistiques évoquées par le commissaire n'entrent pas en ligne de compte.

Discussion interne

En réponse à la demande d'un commissaire (PLR) qui souhaite savoir où en est l'autorisation de construire, M^{me} Vavassori lui répond qu'elle est toujours en cours d'instruction auprès de l'OAC.

Le commissaire indique avoir écouté les développeurs qui ont expliqué qu'ils ne vont pas pouvoir construire avant trois ans. Il reste toujours sur sa position, à savoir que la commission se doit d'attendre ce qui va se construire, ce qui va être autorisé et sous quelles conditions, avant de déclarer l'utilité publique. Il maintient sa demande de geler le projet de loi jusqu'au rendu du jugement sur l'autorisation.

Le groupe des Verts déclare être mûr pour voter ce projet de loi. 35 ans, c'est un bel âge pour un PLQ. Il se passe volontiers de l'audition de la Ville de Genève. S'agissant de ce que son préopinant vient d'évoquer, il estime que ce n'est pas au Grand Conseil de vérifier les conditions de l'autorisation de construire. Le rôle du parlement est de vérifier si le PLQ peut être considéré d'utilité publique. Il pense que donner un signal positif au promoteur est une bonne chose, afin qu'il puisse réaliser son projet dans 3-4 ans plutôt que dans 6-7 ans.

Le groupe MCG indique que pour le groupe MCG l'affaire est claire. Il n'estime pas nécessaire l'audition de la Ville de Genève. En outre, les logements projetés correspondent bien à la loi Géromini, ce qui était la question principale de ce projet de loi.

Un commissaire (EAG) s'inscrit en faux avec la suggestion du commissaire (PLR). Il pense que cela serait dangereux d'attendre que l'autorisation de construire soit délivrée, car cela obligerait la commission à se prononcer sur le contenu de celle-ci. En faisant cela, le parlement s'immiscerait dans une tâche relevant du pouvoir exécutif.

Un commissaire (Ve) explique qu'il y a un problème grave à Genève qui est cette sorte d'utilisation des servitudes pour empêcher un projet de se réaliser et se faire de l'argent. Il estime que cette façon de faire est un détournement du droit de la propriété privée. Par conséquent, le devoir du parlement est de laisser la possibilité au Conseil d'Etat de renverser ces servitudes et il rappelle également la volonté du parlement qui a voté antérieurement ce PLQ.

Le commissaire (PLR) explique que ce n'est pas en votant aujourd'hui que le projet verra le jour plus rapidement. C'est intellectuellement faux. En outre, l'expropriation reste *l'ultima ratio*. Par ailleurs, la servitude n'est pas un moyen juridique qui a pour seul but de nuire à autrui, elle a un fonds servant et un fonds dominant. Ce sont deux propriétaires qui se sont mis d'accord sur l'enjeu de la servitude et il explique que, dans ce cadre-là, le parlement n'est pas là pour rééquilibrer une distorsion de la propriété privée, mais pour interférer en *ultima ratio* sur les droits privés de propriété, afin de répondre à un intérêt public.

Le commissaire indique que, si on a décidé que cette décision de levée des servitudes respectivement la déclaration d'utilité publique devait se faire par le biais d'une loi formelle, c'est que le parlement avait conscience du fait que c'est une mesure qui est contraire au droit privé et à un droit fondamental à la base. Il déclare que la commission n'a même pas l'assurance que l'autorisation de construire soit délivrée. Il sait que pour une grande partie de la commission, un contrôle du Conseil d'Etat est suffisant et il fait remarquer qu'un bon nombre de commissaires partent du principe que le Conseil d'Etat fait toujours tout juste concernant le sujet du logement social. En revanche, dans d'autres domaines, il y a un regard différent sur le pouvoir exécutif. Il informe que, avec ce discours-là, il continuera à s'opposer à chaque fois et il se réjouit de prendre un rapport de minorité sur ce sujet. Il déplore que le Grand Conseil soit sans aucune considération envers les petits propriétaires.

Le groupe (PDC) estime qu'une audition de la Ville de Genève ne serait pas nécessaire. Il déclare qu'il est favorable à voter rapidement ce projet de loi. Il a l'impression que la motivation du propriétaire à faire opposition n'est pas claire et il considère que l'intérêt public est quand même bien important en l'espèce.

En réponse à une commissaire (PLR) qui regrette cette précipitation de la commission à vouloir voter ce projet de loi aussi rapidement et qui se demande ce qui changerait si on reporte ce vote d'un mois, M^{me} Vavassori lui répond que cela ne changerait pas grand-chose. En revanche, rien n'empêche la commission de voter ce projet de loi tel qu'il est puisque l'élément déclencheur s'est réalisé. Le Conseil d'Etat a essayé de négocier la levée des servitudes avec M. Odendall. Celui-ci a refusé. A partir de ce moment-là, le Conseil d'Etat a examiné s'il y avait un dépôt de l'autorisation de construire pour savoir si le projet allait réellement se faire dans les années à venir. L'autorisation de construire étant déposée, le Conseil d'Etat a estimé que c'était l'élément déclencheur pour déposer le projet de loi, compte tenu des timings très longs liés aux travaux parlementaires. Elle rappelle en outre que ce n'est pas parce que le Grand Conseil vote ce projet de loi qu'il y a une expropriation. Il autorise le Conseil d'Etat à exproprier et puis il y aura une deuxième phase. Ce n'est pas encore une mesure d'expropriation en tant que telle. Contre l'arrêté d'expropriation du Conseil d'Etat, les opposants pourront recourir auprès des instances judiciaires pour faire vérifier si l'acte d'expropriation est juste ou pas. Elle souligne le fait que les arrêtés d'expropriation dans des procédures antérieures ont toujours été confirmés par les tribunaux.

Le groupe (UDC) déclare s'opposer à ce projet de loi en indiquant qu'il y a des motifs intéressants que font valoir les opposants, c'est-à-dire un changement du quartier et une détérioration de l'environnement et il faut savoir si l'intérêt public est de construire des logements. En effet, est-ce que ce n'est pas de l'égoïsme que de priver les générations futures de se loger vu qu'il n'y aura plus de terrains ? Il faudrait au contraire freiner cette allure du bétonnage. L'urgence climatique est également à prendre en compte. Un changement de paradigme est en train de se faire et il est très étonné de la prise de position des Verts.

Traitement des oppositions :

A) EN FAIT :

Par courriers du 16 décembre 2019, adressés à M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du département du territoire (ci-après : le département), M^{me} Ana et M. Marc Odendall, propriétaire de la parcelle n° 1085 de la commune Genève Eaux-Vives, représentés par M^e Didier Botte ont formé opposition au projet de loi n° 12601 du 30 octobre 2019 du Conseil d'Etat.

Les motifs de l'opposition du 16 décembre 2019 sont résumés ci-après.

Selon les opposants, les servitudes dont bénéficie la parcelle n° 1085 de la commune de Genève-Eaux-Vives, ont pour objectifs de préserver la tranquillité du voisinage et de dégager la vue de leur propriété. Les propriétaires s'opposent à la suppression de leurs servitudes pour ce motif.

Dans leur opposition du 16 décembre 2020, les opposants font état de leurs recours à l'encontre du PLQ n°29 237-282 indiquant qu'ils avaient recouru auprès de la Chambre administrative de la Cour de Justice, principalement en raison de l'accroissement sensible du trafic routier. Leur recours a été rejeté par arrêt ATA/200/2008 du 29 avril 2008.

Dans un grief supplémentaire, les opposants critiquent la demande en autorisation de construire n° DD 112 164 déposée en date du 9 janvier 2019 prévoyant la construction de trois allées de logements et commerces et comprenant 45 places de parc, au motif que la densité du trafic routier sur l'Avenue de l'Amandolier serait intensifiée par la création d'une voie de bus supplémentaire prévue par le PLQ n°29 237-282 et au motif que la création de la nouvelle Gare des Eaux-Vives avec la ligne Léman Express impliquera que les voyageurs seront très nombreux à transiter par l'Avenue de l'Amandolier.

Dans un dernier grief, les opposants indiquent que la garantie de la propriété au sens de l'article 26 al. 1 ne serait pas restreinte valablement au motif du non-respect du principe de proportionnalité. De plus, les opposants allèguent que la servitude de non bâtir à l'égard des parcelles du PLQ comprises à l'intérieur de ce dernier leur confère un écran protecteur contre le bruit et leur assure, la tranquillité, l'ensoleillement ainsi qu'une vue dégagée.

Les opposants allèguent ainsi que la radiation de ladite servitude leur causerait un dommage important en raison des constructions projetées, sans pour autant chiffrer le préjudice allégué.

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, quelque 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 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 de l'article 3 alinéa 1 lettre a LEx-GE.

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.

b) Traitement et examen de l'opposition du 16 décembre 2019

1. A la forme

En leur qualité, respectivement de propriétaires de la parcelle n° 1085 de la commune de Genève, section des Eaux-Vives, située à l'extérieur du périmètre du PLQ 29 237-282, laquelle bénéficie de servitudes grevant les parcelles n° 1751 et 1755 comprises à l'intérieur du PLQ, les opposants ont la qualité, à ce titre, pour former opposition au projet de loi.

Formée le 16 décembre 2019, l'opposition précitée a été adressée à M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat en charge du département du territoire, contrairement aux exigences de forme de l'article 28 al. 1 LEx-GE et de l'enquête publique n° 1959. En effet, elle aurait dû être formellement adressée à l'adresse du Conseil d'Etat conformément aux prescriptions de l'article 28 al. 1 LEx-GE. Cela étant l'opposition est recevable à la forme.

2. Au fond

Dans leur opposition du 16 décembre 2019, les opposants invoquent de nombreux griefs relatés dans la partie "En fait", lesquels ne sont pour l'essentiel pas recevables. En effet, l'article 28 al. 2 LEx-GE exige que l'opposition porte uniquement sur l'utilité du projet à l'exclusion de tout autre motif.

Par souci de compréhension, les arguments des opposants seront repris et analysés point par point ci-dessous :

a) Selon les opposants, la servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation inscrite le 3 janvier 1911(RS 30020) dont bénéficie la parcelle n° 1085 de la commune de Genève-Eaux-Vives et dont la radiation est sollicitée selon le projet de loi n° 12601 a pour objectif de préserver la tranquillité du voisinage et de dégager la vue de leur propriété. Les propriétaires s'opposent à la suppression de leur servitude afin d'éviter la densification du quartier.

Ce grief est irrecevable dans le cadre de l'examen de l'opposition 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 que porter sur l'utilité publique.

Il sied de constater que les opposants se contentent d'indiquer que la servitude leur est utile dans la mesure où elle permettrait d'éviter la densification du quartier ainsi que préserver la tranquillité du voisinage.

Cela étant, le grief sera écarté dans la mesure où il est irrecevable.

b) Dans un second grief, les opposants font état de leur recours à l'encontre du PLQ n°29 237-282 indiquant qu'ils avaient recouru auprès de la Chambre administrative de la Cour de Justice, principalement en raison de l'accroissement sensible du trafic routier. Leur recours a été rejeté par l'arrêt ATA/200/2008 du 29 avril 2008.

En particulier, les opposants se sont prévalus à l'époque de l'impossibilité de réaliser les PLQ en raison des servitudes existantes.

Il sied de rappeler, comme le Tribunal administratif l'avait fait, qu'il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est subordonnée à la levée de ces servitudes par la voie privée ou par celle de l'expropriation (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.546/1993 du 11 novembre 1994 ; ATA/320/2007 du 19 juin 2007).

Ce grief est irrecevable dans le cadre de l'examen de l'opposition de la présente mesure législative dès lors que 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.

c) Dans un troisième grief, les opposants critiquent la demande en autorisation de construire n° DD 112 164 déposée en date du 9 janvier 2019 prévoyant la construction de trois allées de logements et commerces et comprenant 45 places de parc au motif que la densité du trafic routier sur l'Avenue de l'Amandolier serait intensifiée par la création d'une voie de bus supplémentaire prévue par le PLQ n°29 237-282 et au motif que la création de la nouvelle Gare des Eaux-Vives avec la ligne Léman Express impliquera que les voyageurs seront très nombreux à transiter par l'Avenue de l'Amandolier.

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 la construction d'un immeuble imposant ; les opposants ajoutent à cela la diminution de luminosité.

Ces griefs sont irrecevables dans le cadre de l'examen des oppositions de la présente mesure législative dès lors que 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.

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° 12601 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.

d) Dans un dernier grief, les opposants indiquent que la garantie de la propriété au sens de l'article 26 Cst ne serait pas restreinte valablement au motif du non-respect du principe de proportionnalité.

Conformément à l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. – RS 101), la propriété est garantie (al. 1) ; une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation (al. 2). En vertu de l'art. 36 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale ; les restrictions graves doivent être prévues par une loi ; les cas de danger sérieux, directs et imminents sont réservés (al. 1) ; toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui (al. 2) ; toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (al. 3) ; l'essence des droits fondamentaux est inviolable (al. 4).

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° 12601 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 n°DD 112 164 prévoit qu'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 4 504 m² sur un total de 6 440 m² de SBP, soit 69,93% de l'ensemble des SBP du périmètre, sera affectée à du logement de catégorie HM au sens de la LGL ; 30,061% 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.

A ce propos, les chiffres retenus par le Conseil d'Etat dans le PL 12601 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).

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).

L'intérêt public est double : il s'agit d'une part, de l'intérêt du but poursuivi lui-même et, d'autre part, de l'utilité de l'ouvrage en tant que moyen affecté à sa réalisation (Anne-Christine Favre, L'expropriation formelle, en particulier pour les grandes infrastructures de transport, in Thierry Tanquerel/François Bellanger, La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 9 ss, spéc. 17).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, c'est seulement si le but visé par l'atteinte à la garantie de la propriété est de nature purement fiscale ou s'il contrevient à une autre disposition constitutionnelle que l'intérêt public n'est pas suffisant pour justifier une expropriation formelle (ATF 111 Ia 93 consid. 2b = JdT 1987 I 505 ; 102 Ia 114 consid. 3 ; Anne-Christine Favre, op. cit., p. 17).

Un intérêt public indiscutable et particulièrement important est le fondement de l'utilité publique, laquelle n'est qu'un intérêt public qualifié en raison de sa reconnaissance comme telle, dans le canton de Genève par le législateur en application de l'art. 3 LEX-GE (François Bellanger, La déclaration d'utilité publique à Genève, in Thierry Tanquerel/François

Bellanger, La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 61 ss, spéc. 63 ss).

La condition de l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage est donc en principe remplie lorsqu'elle est déclarée ou décrétée par une loi cantonale, en application de l'art. 3 LEx-GE, fondement sur lequel le Conseil d'Etat peut rendre un arrêté d'expropriation au sens de l'art. 30 LEx-GE.

Quant au principe de proportionnalité, il convient de relever que la future expropriation litigieuse est la seule mesure adéquate pour parvenir au but visé.

Le principe de la proportionnalité a été respecté, car le projet de loi n° 12601 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.

Le grief des opposants est dès lors infondé et doit être écarté.

e) De plus, les opposants allèguent que la servitude de non bâtir à l'égard des parcelles du PLQ comprises à l'intérieur de ce dernier, leur confère un écran protecteur contre le bruit et leur assure la tranquillité, l'ensoleillement ainsi qu'une vue dégagée.

Les opposants allèguent ainsi que la radiation de ladite servitude leur causerait un dommage important en raison des constructions projetées, sans pour autant chiffrer le prétendu préjudice. Les opposants allèguent que leur bien immobilier subirait une importante diminution de sa valeur vénale.

Il convient de relever que les opposants se contentent d'énumérer ce grief sans en faire la démonstration, ni apporter aucune preuve matérielle de leurs dires.

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 que porter sur l'utilité publique.

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.

A titre parfaitement superfétatoire, les griefs seront quand même examinés et traités brièvement ci- après.

Il convient de rappeler que les opposants ont d'abord été interpellés en 2016 au sujet de la radiation des servitudes par les porteurs du projet. Par courrier du 11 mars 2019 de l'OCLPF, les opposants 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 15 avril 2019, de leurs déterminations au sujet de la levée des servitudes. De plus, les opposants 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.

En outre, l'OCLPF a reçu lors d'un entretien en date du 24 juin 2019, les conseils des propriétaires lesquels ont confirmé que ces derniers ne souhaitaient pas procéder à la radiation des servitudes.

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

A ce propos, il sied de relever que la jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice (ATA/294/2013 du 07 mai 2013) a constaté sur la base d'une expertise, que la différence de valeur avant et après l'expropriation de la servitude était nulle. La situation dominante était le fait que la parcelle était intégrée à une zone de développement 3 et donc potentiellement soumise au contrôle de la valeur du terrain ; cet état de choses était le même avant et après l'expropriation de la servitude, et il n'y avait ainsi aucune perte de valeur sur ce point.

Les opposants 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 ;

Contrairement à ce que les opposants allèguent au sujet des nuisances sonores ou de la pollution qui seraient liées à la levée de la servitude, il sied de constater que le type d'immeuble et la densité constructible dépendent de la zone dans laquelle se trouve la parcelle frappée de l'interdiction de bâtir et cela, sans lien avec la radiation de la servitude.

A ce propos, il sied de relever que la parcelle n° 1085 se trouve également en zone de développement 3 destinée à être densifiée se trouvant dans un environnement urbain à proximité directe de la gare des Eaux-Vives.

Au vu de ce qui précède, ce grief doit être écarté dans la mesure où il est irrecevable et pour le surplus infondé.

Au bénéfice des considérations qui précèdent, l'opposition au projet de loi formée le 16 décembre 2019 par M^{me} Ana et M. Marc Odendall représentés par M^e Didier Bottge est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

Vote

A la suite de quoi, est mise aux voix la possibilité d'entrer en matière sur la procédure de vote sur le PL 12601 lors de cette séance, sans entendre au préalable la Ville de Genève :

La proposition de procéder au vote d'entrée en matière **est acceptée** par :
10 oui (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG), 3 non (2 PLR, 1 UDC) et 2 abst.
(2 PLR)

Vote d'entrée en matière

Mise aux voix, l'entrée en matière sur le PL 12601 **est acceptée** par :
12 oui (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 PLR, 2 MCG) et 3 non (2 PLR, 1 UDC)

2^e débat

Soumis au vote :

Le titre et préambule est adopté sans opposition.

L'article unique est adopté sans opposition.

Amendement :

La présidente met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat, à **l'article unique, al. 3** :

« *L'opposition à ce projet de loi formée par M^{me} Ana et M. Marc Odendall représentés par M^e Didier Bottge est rejetée dans la mesure de sa recevabilité pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargée de l'examen de la présente loi.* »

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

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

Vote d'ensemble

Mis aux voix, l'ensemble du PL 12601 tel qu'amendé **est accepté** par :

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

Conclusion

Au vu de ces explications, Mesdames et Messieurs les députés, la majorité de la commission du logement vous demande de réserver un bon accueil au présent projet de loi tel qu'amendé.

Projet de loi (12601-A)

déclarant d'utilité publique la réalisation du plan localisé de quartier n° 29237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève, ainsi que les bâtiments prévus par ce plan

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

Article unique

¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29237-282, du 7 mars 2007, dont 60% au moins des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinés à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur les logements et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité publique.

² En conséquence, le Conseil d'Etat peut décréter l'expropriation des servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par ce plan au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de celui-ci, conformément à l'article 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

³ L'opposition à ce projet de loi formée par M^{me} Ana et M. Marc Odendall représentés par M^e Didier Bottge est rejetée dans la mesure de sa recevabilité pour les motifs exposés dans le rapport de la commission du logement chargée de l'examen de la présente loi.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

GENÈVE - Eaux-Vives

Feuille Cadastrale N° 29

Parcelles N° 1104 partielle, 1751, 1752, 1753,
1754, 1755, 1958, 1960, 3041
partielle DP communal

PLAN LOCALISE DE QUARTIER

AVENUE DE L'AMANDOLIER

RECTIFIÉ SELON ARRÊTÉ DU 6 juin 2007

Adopté par le Conseil d'État : le 7 mars 2007

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 500		Date	23.07.2002
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse préavis techniques	17.10.2002	AP
	Modification des hors lignes	27.02.2003	AP
	Modification du programme	22.11.2004	AP
	Synthèse préavis techniques	20.01.2005	AP
	Modifications diverses	14.04.2005	MB
	Modification de la légende	14.09.2005	MB
	Cartouche et légende (DT, DNP)	20.04.2006	MB
	Légende, périmètre	12.09.2006	AP
	Légende (OCM)	28.11.2006	AP
	Arrêté, périmètre, légende	04.05.2007	AP

Code GIREC		Code alphabétique	
Secteur / Sous-secteur statistique		Code alphabétique	
21 - 22.03, 22.5		VGE - E.V.	
Code Aménagement (Communa / Quartier)			
282			
Plan N°		Indice	
Archives internes	29237		
7.1			
CDU			
7.11.5			

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

Degré de sensibilité: OPB III Les exigences de l'art. 31 OPB devront être respectées dans le cadre du projet de construction.



Périmètre de validité du plan



Périmètre du PLQ voisin N° 27695E-282



Périmètre maximal d'implantation des constructions projetées y compris les balcons. Le nombre de niveaux est indiqué sur le bâtiment.

S = superstructure habitable (max. 1 niveau correspondant à 65% d'un étage plein)



Emprise indicative du sous-sol

Affectation: Logements traversants, Activités ou logements traversants au rez et au premier étage

(au moins 70% de logements subventionnés au sens de la loi I.4.05 du 4 décembre 1977)



Engazonnement et plantations: en pleine terre / sur dalle



Espace public à aménager



Végétation existante à sauvegarder (résineux/feuillus)



Plantations nouvelles



Accès au bâtiment



Accès au parking en sous-sol



Liaison piétonnière

Notes:

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 7'270 m² soit un IUS de 1.2 maximum.

Taux de parcage pour les habitants en sous-sol et en surface: minimum 1 place pour 100m² de SBP + 1 place visiteur pour 1200m² de SBP. Le nombre de place total sera d'environ 80 places

- Les accès des véhicules d'intervention, qui devront s'effectuer depuis l'avenue de l'Amandolier (2 accès, de part et d'autre du cèdre), se conformeront à la directive N°7 de l'Inspectorat Cantonal du Feu.

- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière

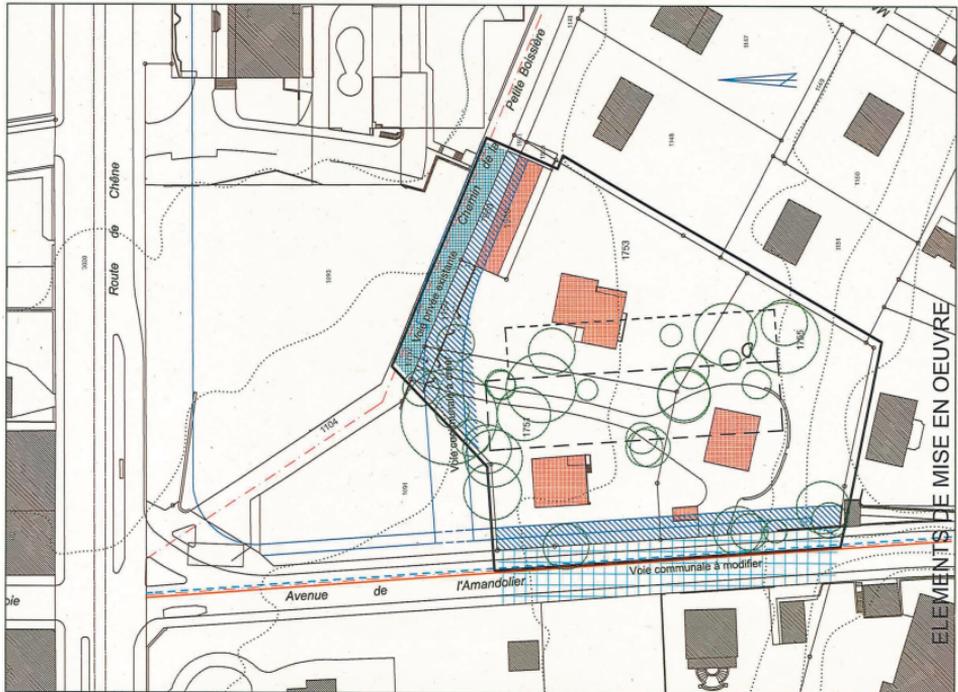
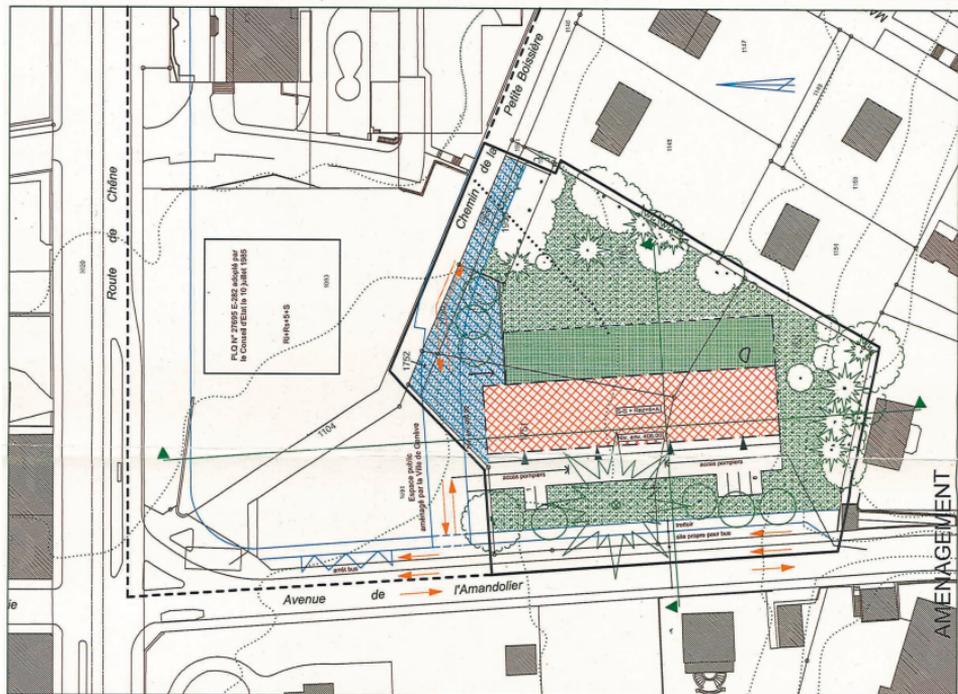
- Un revêtement perméable est exigé pour les places de stationnement extérieures. Le revêtement du chemin d'accès et du trottoir devront être compatibles avec la protection des racines du cèdre.

- Les mesures de protection de la végétation devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage (DNP). Les toitures plates devront être végétalisées par la création de milieux de substitution et leur conception devra être soumise au DNP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.

L 1 35 - art.3, al.5 (LGZD)

Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Tableau de répartition des droits à bâtir		
N°parcelle	surf. totale	SBP future
1751	1691 m ²	2040 m ²
1752	32 m ²	39 m ²
1753	1946 m ²	2348 m ²
1754	68 m ²	82 m ²
1755	2008 m ²	2423 m ²
1960	83 m ²	100 m ²
1958	198 m ²	239 m ²
TOTAL	6026 m²	7271 m²





Bottge & Associés
Avocats au barreau de Genève

Didier Bottge
 Delphine Bottge
 Jamil Soussi
 Romain Stampfli
 Louise de La Baume

Lise Trémeaud
 Conseil juridique

Chiffre	515765-2619
17 DEC. 2019	
Pour info: JS - delph ou	
Traitement: OCLPT	
<input checked="" type="checkbox"/> PLP	<input type="checkbox"/> Urgent <input type="checkbox"/> TD

Par pli recommandé

Monsieur Antonio HODGERS
 Conseiller d'Etat
 DEPARTEMENT DU TERRITOIRE
 Case postale 3964
 1211 Genève 3

Genève, le 16 décembre 2019

Concerne : **Projet de loi déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier n° 29'237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève et des bâtiments prévus par ce plan**
Opposition

Monsieur le conseiller d'Etat,

Je vous informe intervenir en qualité de Conseil de Madame Ana et Monsieur Marc ODENDALL, propriétaires de la parcelle n° 1085 de la commune Genève-Eaux-Vives.

Élection de domicile est faite en l'Étude.

Référence est faite au projet de loi déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier n° 29'237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève et des bâtiments prévus par ce plan, publié à la FAO le 5 novembre 2019 et impartissant à mes mandants un délai à ce jour pour former opposition à ce projet.

Mes mandants formulent les observations suivantes.

A. De la propriété de mes mandants et de leurs servitudes

1. Les époux ODENDALL ont acquis la parcelle n° 1085, de la commune Genève-Eaux-Vives, en date du 22 juin 2001, sur laquelle est bâtie une villa.

B/A

2. Cet immeuble est grevé de servitudes du 3 janvier 1911, DI 14-142, RS 30020, sur les parcelles n^{os} 1087, 1091, 1682, 1751 et 1755, en garantie d'une restriction au droit de bâtir et d'affectation.
3. Ces servitudes, du début du 20^{ème} siècle, ont à l'évidence pour objectif de préserver la tranquillité du voisinage et de dégager la vue de mes mandants.
4. Ce d'autant qu'il s'agit de servitudes croisées – dont je relève que le projet de loi est muet sur ce point.
5. En effet, l'immeuble étant situé en zone 5 – ou zone villa – de développement 3, la densification constante du quartier ne fait qu'amplifier l'intérêt à pouvoir bénéficier dans son voisinage direct de davantage de quiétude, de sorte que la disparition de toute servitude est exclue.

B. De l'adoption du PLQ n°29237-282

6. Le 7 mars 2007, le Conseil d'Etat a adopté un plan localisé de quartier (ci-après : « PLQa ») n° 29'237-282 englobant les parcelles n^{os} 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958, 1969, 3041 et 1104.
7. Le PLQa prévoyait la réalisation d'un bâtiment de sept étages, rez-de-chaussée compris, et d'un parking de 80 places en surface et en sous-sol.
8. Le 10 octobre 2007, le Conseil d'Etat a adopté un second plan localisé de quartier (ci-après : « PLQb ») n° 29'504-282.
9. Le PLQb prévoyait la réalisation de cinq bâtiments parallèles de cinq étages, rez-de-chaussée compris, plus attique. Un parking en sous-sol de 187 places était également prévu dont l'accès s'effectuerait par l'avenue de l'Amandolier.
10. Les 10 avril et 12 novembre 2007, les époux ODENDALL ont recouru auprès du Tribunal administratif contre l'adoption desdits PLQ.
11. Principalement au motif de l'accroissement sensible du trafic routier. L'avenue de l'Amandolier étant déjà fortement congestionnée par le trafic existant, l'élargissement de l'avenue serait incapable d'absorber l'augmentation de trafic généré par les constructions projetées.
12. Ce, sans compter les nuisances générées par un tel trafic et la perte d'ensoleillement consécutive à des constructions telles que celles envisagées.
13. Les époux ODENDALL se prévalaient également de l'impossibilité de réaliser les PLQ en raison des servitudes existantes.
14. Par arrêt, ATA/200/2008, du 29 avril 2008, le Tribunal administratif a rejeté les recours de mes mandants.
15. Le Tribunal administratif n'a cependant pas examiné le grief relatif aux servitudes de restriction au droit de bâtir et d'affectation, dans la mesure où ce grief doit être observé au stade de la délivrance des autorisations de construire et ne relève pas de la procédure d'adoption du plan.



C. De la demande en autorisation de construire n° DD 112'164

16. Une demande d'autorisation de construire, numéro de requête DD 112164, est parue dans la feuille d'Avis Officielle (FAO) en date du 9 janvier 2019.
17. Le projet de construction se situe sur les parcelles n°s 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958 et 1960.
18. Or, la parcelle n° 1085, propriété des époux ODENDALL, fait face aux parcelles n°s 1751 et 1755.
19. Étant précisé que les parcelles n°s 1752, 1753, et 1754 se trouvent quant à elles juxtaposées aux parcelles précitées.
20. Elle porte sur la construction de trois immeubles de 69 logements et commerces, sur 9 niveaux hors-sol.
21. Un garage souterrain est également prévu, sur 2 niveaux en sous-sol, et comprenant 45 places de parc. Ce, sans compter les places attendues pour les motos et les vélos.
22. La villa de mes mandants se situera ainsi en face de trois allées de logement, comportant un nombre très important d'appartements et de véhicules.
23. Il sied de préciser que l'Avenue de l'Amandolier est, de la Route de Malagnou à la Rue de Savoie, encombrée de manière constante. En sus, ladite avenue est très régulièrement accidentée.
24. Cette dernière, ainsi que son prolongement, le Chemin de Rieu, font partie des axes constituant la moyenne ceinture urbaine. Ils abritent un grand nombre d'emplois ; la majorité du trafic routier sur cet axe n'est donc pas du trafic de transit, mais bien de destination à ces emplois.
25. Dès lors, en construisant trois nouveaux immeubles, comprenant 69 logements, dont l'entrée et la sortie du parking souterrain se trouvent sur l'Avenue de l'Amandolier, l'axe routier sera emprunté non seulement par les automobilistes non-résidents, mais également par un nombre très élevé de nouveaux résidents qui devront traverser ce quartier d'habitation.
26. En outre, avec la création de la nouvelle gare des Eaux-Vives et, notamment, de la ligne *LEMAN express*, ouverte en date du 15 décembre 2020, de nombreuses personnes vont affluer dans ce secteur.
27. À cet égard, la ligne de bus n° 21, au départ de la gare des Eaux-Vives, passe par l'Avenue de l'Amandolier entre les arrêts « Amandolier » et « Rieu ». Ce dernier est quant à lui desservi par les lignes de bus n°s 5, 21, 25 et 61, et est, dès lors, très emprunté.
28. Incontestablement, les voyageurs de la gare des Eaux-Vives seront très nombreux à transiter par l'Avenue de l'Amandolier. Le trafic routier sera dès lors très largement intensifié.
29. La densité de ce trafic sera augmentée par la création d'une voie de bus supplémentaire prévue par le PLQ n° 29237.

30. Ces difficultés seront encore aggravées par les lignes de tram.
31. La ligne de tram n° 12, laquelle dessert également l'arrêt « Amandolier », permettant de rejoindre l'arrêt « Rieu », en empruntant le bus n° 21. Étant précisé qu'il s'agit de la principale ligne de tram du réseau urbain genevois et que son extension jusqu'à Annemasse est en cours de réalisation.
32. Les transports publics genevois prévoient également une nouvelle boucle du tram n° 12 par la Rue de Savoie, laquelle n'est qu'un prolongement de l'Avenue de l'Amandolier.
33. La ligne de tram n° 17 a par ailleurs été nouvellement créée et inaugurée le 15 décembre 2019. Elle dessert elle aussi l'arrêt « Amandolier », permettant de rejoindre l'arrêt « Rieu », en empruntant le bus n° 21.
34. Étant précisé que cette nouvelle ligne de tram relie la France voisine jusqu'à Annemasse.
35. Chaque passage de tram crée une priorité qui a pour conséquence d'arrêter la circulation au profit de celui-ci.
36. Ainsi, il s'agira, de fait, d'une augmentation de la quantité de voitures et de transports publics circulant sur l'Avenue de l'Amandolier.
37. Ce, sans compter le nombre affluant de passagers.
38. C'est le lieu de rappeler qu'un immeuble qui longe l'avenue de l'Amandolier, à son croisement avec la route de Chêne, comporte déjà de très nombreux logements avec un parking souterrain.
39. La configuration de l'avenue de l'Amandolier, entre la route de Chêne et la route de Malagnou, est réputée pour connaître d'importants embouteillages aux heures de pointe et de manière récurrente, la journée. Ce, dans les deux sens.
40. Les époux ODENDALL ont par ailleurs d'ores et déjà pu constater une importante augmentation de la circulation depuis la création d'un parking sis Avenue de l'Amandolier 6.
41. La construction projetée viendra dès lors inévitablement encombrer davantage le quartier.
42. Au vu des éléments qui précèdent, non seulement les normes de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit et l'Ordonnance sur la protection de l'air risquent fortement de ne pas être respectées, mais l'impact en matière de sécurité sera également important, dans la mesure où cette mince avenue deviendra inévitablement un axe à concentration d'accidents.
43. Ce, sans compter les conséquences de l'augmentation du trafic routier sur la qualité de vie du voisinage, en particulier de mes mandants, dont la parcelle se situe en face de la construction projetée.

B/A

D. De l'expropriation

44. Selon l'article 36 Cst., la propriété est garantie et une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.
45. Cela étant, comme tout droit fondamental, la propriété ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'article 36 Cst., à savoir que la restriction doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité.
46. Ainsi, le principe de proportionnalité, garanti par les articles 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst., interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 et les références citées).
47. Par ailleurs, il convient de relever que si les servitudes n'ont pas de valeur vénale en tant que telle, il faut néanmoins tenir compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservée s'il n'y avait pas eu d'expropriation (art. 22 al. 2 LEx et 21 al. 2 LEx/GE).
48. La jurisprudence prend notamment en considération à cet égard la perte d'avantages valorisant ou protégeant l'immeuble touché ; protection contre les nuisances provenant du voisinage, garantie d'une vue dégagée sur le paysage, interdiction de construire grevant le fonds voisin en vertu d'une servitude, etc. ; cette dépréciation doit être indemnisée (ATF 129 II 420, consid. 3.1.2 et les références citées).
49. En l'occurrence, compte tenu de la densification du trafic susmentionné, les nuisances sonores ne feront qu'augmenter.
50. Au titre de nuisances sonores, il existera non seulement les bruits liés au trafic engendré par la création des nouveaux logements et du parking souterrain, mais aussi l'ensemble des nuisances résultant des commerces prévus en rez-de-chaussée des immeubles.
51. Étant rappelé que la gare des Eaux-Vives connaîtra elle aussi de nombreux commerces.
52. La pesée de l'ensemble des intérêts publics poursuivis milite clairement au maintien d'une bonne qualité de vie, en contrepartie d'une densification appelée à être engendrée par la création de 69 logements et un garage souterrain, sur 2 niveaux en sous-sol et comprenant 45 places de parc, en sus des places attendues pour les deux roues.
53. Outre la tranquillité que visent les servitudes de mes mandants, une vue dégagée s'impose également comme étant un élément probant.
54. En effet, la construction projetée privera la terrasse de mes mandants d'un ensoleillement durant, à tout le moins, la première partie de la journée. Cette privation de luminosité constitue indiscutablement un inconvénient majeur.
55. Étant à cet égard rappelé que la valeur d'une servitude de non-bâti est liée à la protection qu'elle confère et qui a principalement trait à l'absence de perte de vue et d'ensoleillement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_148/2012 du 26 juin 2012).
56. Partant, l'expropriation envisagée aura vraisemblablement pour conséquence une diminution importante de la valeur vénale de la villa de mes mandants.

B/A

57. En effet, non seulement les époux ODENDALL subiront un préjudice important relatif aux nuisances susmentionnées, mais également en termes d'impact sur la valeur de leur villa qui pourraient diminuer ou ne pas augmenter, compte tenu notamment de la perte de dégagement, des nuisances induites par les immeubles projetés et de l'encombrement routier dans un quartier encore préservé.
58. De manière générale, je relève enfin que si le propriétaire de servitude ne s'entend pas avec le propriétaire de la construction projetée selon les normes de droit privé, il se voit automatiquement entravé dans sa propriété, compte tenu des articles 6A LGDZ et 7 LExt, par les normes de droit public, ne lui laissant ainsi aucune chance de pouvoir bénéficier de sa servitude en toute quiétude et violant de ce fait, de manière crasse son droit de propriété au sens de l'article 26 Cst.
59. Force est par ailleurs de constater une contradiction fondamentale entre les droits fondamentaux protégés par le droit fédéral et les mesures prises par le canton de Genève dont le Conseil d'Etat a lui-même déclaré l'urgence climatique. Or, le projet de loi visé tend à densifier davantage un quartier d'ores et déjà complètement saturé.
60. S'il existe un intérêt public à la construction de logements sociaux, la pesée des intérêts en présence doit également mener à constater un autre intérêt public qui est prépondérant, à savoir, des développements démographiques maîtrisés, respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants.
61. Il y a en effet une pesée des intérêts à opérer entre celui à surdensifier des zones et celui au maintien de la qualité de l'air et du bruit. À tel point que vous l'avez-vous-même soulever en décrétant l'urgence climatique.
62. La cohérence veut que l'on s'efface devant cette urgence climatique en cessant de densifier une zone d'ores et déjà largement encombrée et saturée.
63. Vu ce qui précède et en particulier de la densification de la zone, les servitudes des époux ODENDALL n'ont rien perdu de leur utilité. L'intérêt à la servitude persiste d'autant plus nettement que le quartier s'est grandement densifié. Dans ce contexte, la tranquillité du voisinage devrait bien plus augmenter, ou à tout le moins être conservée. Mes mandants conservent par ailleurs un intérêt à bénéficier, devant leur parcelle, d'une zone dégagée ou comportant des constructions de faible hauteur et dont la densification n'entraînera pas les immissions ici envisagées.

* * *

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les époux ODENDALL s'opposent au projet de loi déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier n° 29'237-282 situé avenue de l'Amandolier sur le territoire de la commune de Genève et des bâtiments prévus par ce plan, publié à la FAO le 5 novembre 2019.

Je vous prie de croire, Monsieur le conseiller d'Etat, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Didier BOTTGE

Date de dépôt : 16 septembre 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Marc Falquet

Mesdames et
Messieurs les députés,

La question de l'utilité publique d'un plan localisé de quartier prévoyant la construction d'une imposante barre d'immeuble nous est posée, afin de permettre à l'Etat de forcer l'expropriation d'une servitude de restriction au droit de bâtir et d'affectation.

Il s'agit d'exproprier une servitude datant de 1911, destinée à la création de villas d'habitation, dans une zone de verdure, à l'exclusion de toute autre destination. Cette servitude restreint également l'affectation, car aucun établissement, ni brasserie, ni café ne sont tolérés.

Le promoteur, qui a acheté le premier terrain en 1985, a proposé un premier PLQ, refusé par le CM de la Ville de Genève. Dans les années 1995, il a proposé la construction de villas, en accord avec la servitude de 1911. L'Etat a cependant refusé la construction de villas à l'avenue de l'Amandolier, malgré les servitudes existantes.

Pour la seconde minorité, l'Etat aurait dû respecter la volonté des habitants du quartier et maintenir le périmètre en zone villas, afin de permettre la préservation de ce poumon de verdure à la limite de la ville.

De plus, le second PLQ, accepté en 2007, prévoit une barre d'immeubles massive, un projet de construction aujourd'hui dépassé, qui ne correspond plus aux exigences et aux aspirations des Genevois. Ceux-ci préfèrent de petits ensembles respectueux de l'environnement et offrant une meilleure qualité de vie.

Les Genevois sont fatigués de subir le bétonnage effréné du canton, sous prétexte de besoin de logements et en raison des objectifs d'un plan directeur cantonal, arbitraire et anti-démocratique.

Rappelons qu'en 2019, suite à des référendums, deux projets de construction ont été refusés par le peuple. L'argument du « besoin de

logements » n'a pas été suffisant et ne permet désormais plus d'assurer la réalisation de constructions massives à Genève.

Alors que des dizaines de milliers de Genevois se retrouvent sur le carreau et subissent la discrimination à l'emploi en faveur des ressortissants de l'UE, l'Etat continue pourtant d'accorder des permis de travail et de séjour sans restriction et entretient de ce fait la pression sur les demandes de logements.

Vu le nouveau paradigme climatique et environnemental, vu de la raréfaction définitive des terrains constructibles à disposition sur le canton, vu la surpopulation et la saturation des infrastructures et des services de l'Etat, vu la dégradation progressive de la qualité de vie à Genève, **la réalisation de PLQ et les projets de constructions ne présentent plus aucun caractère d'urgence et de priorité à Genève.**

La seconde minorité vous propose de lutter contre l'emprise du béton et de respecter les servitudes datant de 1911, qui fixent la zone de l'avenue de l'Amandolier à la construction exclusive de villas d'habitation.

Au vu de tout ce qui précède et afin de réserver et prévoir des terrains constructibles à disposition des générations futures, la seconde minorité vous propose de refuser de déclarer l'utilité publique sur le plan localisé de quartier situé avenue de l'Amandolier, sur le territoire de la commune de Genève, en votant NON à ce projet de loi.