

Date de dépôt : 27 janvier 2015

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé chemin Dr Jean-Louis-Prévost 23, 25, 27 sur le territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan

Rapport de M. Benoît Genecand

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a été discuté en Commission du logement le 19 janvier 2015 sous la présidence de M. Mathias Buschbeck. Le département était représenté par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, M. Michel Burgisser, directeur général OCLPF, et Mme Raphaele Vavassori, juriste OCLPF. Le procès-verbal a été tenu par M. Nicolas Eckert.

Qu'ils soient tous ici remerciés pour leur contribution.

Rappel des enjeux

En date du 22 mars 2006, le Conseil d'Etat approuvait le plan localisé de quartier (PLQ) 29418-254, situé chemin Dr-Jean-Louis-Prévost, sur le territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex. Ce PLQ a fait l'objet d'un recours émanant de certains propriétaires de parcelles situées à proximité du périmètre concerné auprès du Tribunal administratif du canton de Genève, devenu depuis la Chambre administrative de la Cour de Justice. Les recourants ont été déboutés de leur demande par arrêt du 19 juin 2007 (ATA/320/2007).

Ce plan localisé de quartier, aujourd'hui en force, prévoit la construction d'un bâtiment comprenant trois immeubles d'habitation de cinq étages sur rez- de-chaussée et un niveau de sous-sol, disposé le long du chemin

Dr-Jean-Louis-Prévoist 23, 25, 27 et correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,0. Il permettra la réalisation de 49 logements bénéficiant d'un haut standard énergétique, dont 34 appartements de catégorie HM.

La réalisation du bâtiment est prévue sur les parcelles 2856, 3068, 3069, plan 55, commune de Genève, section Petit-Saconnex, et pour partie sur les parcelles 1613 et 2881. Ainsi qu'il ressort des indications figurant en note de la légende du PLQ, les surfaces constructibles dudit bâtiment réservées au logement devront être affectées, pour deux tiers, à des logements mis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL).

En date du 18 mars 2010, le futur promoteur et la propriétaire des parcelles 2856, 3068 et 3069, comprises à l'intérieur du périmètre du PLQ, ont déposé une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la réalisation dudit bâtiment auprès de l'office des autorisations de construire (OAC), du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

L'autorisation de construire DD 103510-4 du 23 avril 2012, publiée le 27 avril 2012 dans la Feuille d'avis officielle a fait l'objet d'un recours le 29 mai 2012 auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI), lequel a été rejeté par jugement du 24 octobre 2012 (JTAPI/1275/2012). L'autorisation enregistrée sous DD 103510 est donc entrée en force et est devenue exécutoire.

Il y a lieu de relever que le périmètre concerné par le PLQ 29418-254 se trouve dans un secteur en forte voie de densification et d'urbanisation. Le 2 mai 2012, en vue de la réalisation de trois nouveaux bâtiments d'habitation, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ 29793 concernant les parcelles 3143, 3209 et 3210 situées de l'autre côté du chemin Dr-Jean-Louis-Prévoist. Au sud des parcelles 2856, 3068 et 3069, commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe le PLQ 28762 adopté le 30 octobre 1996 par le Conseil d'Etat et dont les bâtiments prévus ont été réalisés.

Jusqu'à présent, toutes les démarches entreprises aussi bien par le promoteur et la propriétaire que par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) auprès de tous les propriétaires concernés se sont heurtées au veto d'une grande majorité d'entre eux, qui ont fait part de leur opposition tant à la radiation des servitudes qu'à la cession des quotes-parts des dépendances, prévue par le PLQ 29418-254.

C'est ainsi que le démarrage de la construction de 49 nouveaux logements sur les parcelles 2856, 3068 et 3069, se trouve aujourd'hui compromis en

raison de deux problématiques foncières et du refus des propriétaires des parcelles avoisinantes.

L'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), précise qu'« Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir ».

Il sied de relever que « (...) la notion de servitude de restriction de bâtir au sens de l'article 6A LGZD s'entend comme toutes les servitudes de droit privé empêchant la réalisation des droits à bâtir prévus par un plan localisé de quartier, 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).

Les parcelles 2856, 3068 et 3069 précitées, commune de Genève, section Petit-Saconnex sont grevées de servitudes réciproques et perpétuelles telles que :

- servitudes de restriction au droit de bâtir limitant le secteur aux seules constructions « genre villas servant à la résidence exclusivement » ;
- des servitudes de restriction au genre d'affectation limitant « les constructions à des villas destinées à la résidence principalement et prohibant toutes usines et ateliers de quelque nature que ce soit, hôpitaux, cliniques, écuries, clapiers, poulaillers, magasins, cafés et débits de boissons alcooliques ou non et en général tous établissements ou dépôts dont le bruit ou l'odeur serait désagréable ou dangereux pour le voisinage; les garages automobiles ne sont autorisés que s'ils sont reliés à la maison d'habitation ou faisant corps avec celle-ci; les toits plats sont interdits, la teinte des toitures sera celle de la tuile "ancienne" ou "vieille" » ;
- des servitudes de restriction aux plantations « qui imposent que les plantations qui ne sont pas à la distance légale de la ligne séparative de

deux fonds doivent être maintenues; la plantation de toute espèce de sapin est interdite » ;

- des servitudes de restriction au « genre de clôtures » qui prévoient que « les propriétés en bordure de chemin soient clôturées des haies vives de 1,20 m de hauteur maximum et les treillis ou chabaurys ne doivent être placés que derrière ou à l'intérieur de la propriété. Entre les propriétés, les clôtures seront en chabaurys ou en treillis métallique ; les murs d'espalier sont interdits et les murs de clôture ne sont autorisés que s'ils ne dépassent pas la hauteur de 1,20 m ».

Les servitudes susmentionnées ont été constituées en 1953, lors du morcellement de la parcelle d'origine, et profitent aux parcelles 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 3094, 3096, 3143, 3147, 3148, 3209, 3210, 3806 et 3906 situées à l'extérieur du périmètre du PLQ 29418-254.

Le développement du PLQ 29418-254 se trouve également compromis par une seconde problématique foncière relative à la cession des quotes-parts des parcelles de dépendances au domaine public.

En vertu de l'article 3, alinéa 6 LGZD qui déclare que « L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi ».

La légende du PLQ 29418-254 prévoit que les quotes-parts des parcelles 1613 et 2881 revenant aux parcelles 2856, 3068 et 3069 seront cédées au domaine public. Les quotes-parts précitées appartiennent au chemin du Petit-Bouchet, parcelle 1613 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex et au chemin du Dr-Jean-Louis-Prévost, parcelle 2881, même commune, même section.

Le chemin du Petit-Bouchet est une parcelle de dépendance en copropriété, laquelle appartient, à raison de quotes-parts indéterminées, aux fonds dominants suivants : 1619, 2856, 2858, 2859, 2860, 2861, 3068, 3069 et 3148, commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Quant au chemin du Dr-Jean-Louis-Prévost, ce dernier est également une parcelle de dépendance en copropriété appartenant à raison de 1/34 à chacun des fonds dominants suivants : 2856, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2874, 2879, 3068, 3069 et

3143, à l'exception de la parcelle 3094 détenant une quote-part de 6/34, des parcelles 3147 et 3148 détenant chacune une quote-part de 1/68, des parcelles 3209 et 3210 détenant chacune une quote-part de 3/68 et de la parcelle 3906 détenant une quote-part de 4/34.

A ce jour, force est de constater que certains propriétaires ont également opposé un refus à la cession des quotes-parts afférentes aux parcelles 2856, 3068 et 3069. Il sied de noter que, concernant l'expropriation de ces quotes-parts, il n'est pas nécessaire de prévoir un projet de loi spécifique déclarant l'utilité publique de leur cession puisqu'une loi générale le prévoit déjà (art. 3, al. 2 et 6 LGZD).

Il n'en demeure pas moins que la problématique foncière liée à ce secteur est telle que la mise en œuvre du PLQ 29418-254 se trouve, aujourd'hui, dans une impasse ; ce qui est inacceptable en cette période de grave pénurie de logements. La levée des servitudes grevant les parcelles précitées serait de nature à permettre le démarrage de la construction des bâtiments prévus par le plan d'affectation, qui comportera une part prépondérante de logements sociaux.

Il ressort des pièces versées au dossier que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions de la LGL représenteront une surface brute de plancher (SBP) de 3 143 m² sur 4 924 m² que comprendra l'ensemble du projet. Il est donc établi que le taux de 60% (dans le cas présent 63,8%) 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 ces servitudes et d'en exiger la radiation, au profit des parcelles 2856, 3068 et 3069 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, permettant la réalisation des bâtiments prévus par le plan.

Discussion en commission

Le président accorde la parole aux représentants du département.

M. Burgisser procède à la distribution des plans intégrés à l'exposé des motifs du projet de loi. Il relève que ce projet de loi a cela de particulier que le PLQ, de même que l'autorisation de construire, sont entrés en force, de

sorte que les servitudes sont les derniers obstacles empêchant la réalisation des immeubles projetés : c'est la raison pour laquelle le département sollicite l'appui du Grand Conseil, afin de permettre le démarrage d'une opération portant sur pas moins de 49 logements, dont 34 ressortissent à la catégorie HM. Ainsi, le pourcentage de 60% requis afin de procéder à l'expropriation sont atteints et même dépassés en l'espace.

M. Burgisser relève la clarté du présent projet de loi et rappelle que les négociations avec les bénéficiaires des servitudes ont d'ores et déjà eu lieu ; qu'un certain nombre d'entre eux ont d'ailleurs renoncé à leurs servitudes ; qu'il demeure toutefois quelques réfractaires qui n'entendent pas demander la radiation de leur servitude, de sorte que l'expropriation seule permettrait la réalisation du projet.

Selon M. Burgisser, les opposants qui se sont déclarés font avant tout valoir des arguments liés non à l'utilité publique, mais principalement à des questions relatives aux accès et à la circulation, toutes questions déjà traitées dans le cadre des procédures idoines : ces arguments sont donc aujourd'hui « hors-cadres ». Il laisse la parole à Mme Vavassori, qui se propose d'apporter quelques précisions.

Mme Vavassori relève que sur le périmètre délimité par l'ensemble des 33 parcelles concernées par les servitudes, ce sont 12 opposants qui se sont manifestés dans le cadre de l'enquête publique, 11 d'entre eux étant représentés par un conseil.

Revenant sur les propos de M. Burgisser, elle relève que la plupart des oppositions se rapportent à des questions d'accès au chemin Dr-Jean-Louis-Prévost et au chemin du Petit-Bouchet, rappelant que ces problématiques ont déjà été traitées à la fois dans le cadre de la procédure sur le PLQ et de la procédure d'autorisation de construire. Mme Vavassori insiste sur le fait que le chemin Dr-Jean-Louis-Prévost est réservé aux riverains par arrêté du Conseil d'Etat et déclare que la réalisation du projet ne changera rien à cet état de fait.

Mme Vavassori en vient aux servitudes, lesquelles se divisent en quatre types principaux : les servitudes de restriction du droit de bâtir, les servitudes de restriction du genre d'affectation, les servitudes de restriction de plantation et les servitudes de restriction du genre de clôture. Mme Vavassori relève que ces servitudes empêchent également la réalisation du PLQ, en cela qu'elles imposent notamment que certaines plantations soient maintenues en bordure de chemin et que des haies vives soient construites en guise de clôture. Elle rappelle qu'à partir de 2013, tous les titulaires des servitudes ont été interpellés préalablement par le propriétaire et le promoteur, puis par le

DALE : si certains ont donné leur consentement – c'est le cas notamment des collectivités publiques et de certains propriétaires privés –, d'autres n'ont jamais répondu, et d'autres encore se sont manifestés par le biais de leur conseil, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée en novembre-décembre 2014.

M. Hodgers prend la parole. Il souhaite revenir sur deux aspects du projet de loi : d'abord, l'utilisation de la notion d'utilité publique pour construire des logements. M. Hodgers rappelle à cet égard que ce concept est généralement utilisé pour les infrastructures de transport, mais aussi pour des projets tels que la patinoire du Trèfle-Blanc. Il est à ses yeux important que ce principe soit utilisé pour construire du logement, ce dernier constituant également un bien dont la population a besoin.

En second lieu, M. Hodgers tient à affirmer que l'expropriation constitue l'ultima ratio : avant d'en arriver à cette mesure de dernier recours, on essaie de procéder par tous les moyens possibles : le dialogue, le rachat et la négociation en particulier. Ce n'est donc que lorsque ces méthodes « personnelles » montrent leurs limites que l'on dépose un projet de loi de ce type. M. Hodgers relève que l'expropriation n'est pas une mesure facile à prendre, mais qu'elle est parfois nécessaire, comme c'est le cas en l'espèce.

Le président ouvre le tour des questions.

Un député (UDC) remercie les représentants du département pour leur présentation et en vient à sa première question : les opposants sont-ils bien au nombre de 12, 11 étant représentés par un conseil, le dernier agissant seul ?

Mme Vavassori acquiesce sur ce point.

Le député (UDC) souhaite connaître le nombre de parcelles concernées par ces oppositions ?

Mme Vavassori répond que chaque opposition porte sur une parcelle.

Le député (UDC) se réfère à l'exposé des motifs et s'enquiert de savoir si la voie est ouverte aux opposants pour agir au Tribunal administratif.

Mme Vavassori relève que les opposants qui se sont manifestés dans le cours de l'enquête publique sont, pour l'essentiel, les mêmes que ceux qui avaient recouru contre l'adoption du PLQ en 2006 et contre l'autorisation de construire.

Le député (UDC) souhaite savoir si le dialogue avec les opposants est rompu.

Mme Vavassori rappelle que les opposants ont été interpellés en 2013 et que, pour l'heure, ces derniers n'ont pas donné de suite positive à la demande

du département. Elle relève qu'une nouvelle interpellation est prévue dans la procédure et que, par conséquent, le dialogue n'est pas rompu.

Le député (UDC) revient sur la question des servitudes et s'enquiert des problèmes posés par ces dernières.

Mme Vavassori énumère à nouveau les quatre types de servitudes dont il est question dans le cas d'espèce : les servitudes de restriction du droit de bâtir, limitant le secteur aux seules constructions de type villa ; les servitudes de restriction du genre d'affectation ; les servitudes de restriction au genre de plantation, interdisant la plantation de sapins ; enfin les servitudes de restriction du genre de clôture, imposant que les propriétés en bordure de chemin soient clôturées par des haies-vives d'une hauteur de 1,20 m maximum.

Le député (UDC) souhaite encore connaître le nombre d'immeubles prévus dans le périmètre.

Mme Vavassori lui répond que le projet comprendra trois immeubles d'habitation, dont deux destinés à des logements de type HM et le troisième à des logements de type PPE.

M. Burgisser souhaite apporter quelques précisions. Il relève que si le dialogue n'est pas rompu, il n'en reste pas moins que les échanges ont déjà eu lieu et que l'on arrive au bout de l'exercice. Selon lui, il ne faudrait pas se leurrer : les propriétaires ont eu l'occasion de faire valoir leurs droits dans le cadre des procédures administratives – en contestant aussi bien le PLQ que l'autorisation de construire, tous deux instruments que les juridictions compétentes ont eu l'occasion de confirmer : les servitudes constituent donc le dernier obstacle. M. Burgisser relève que, dans ces circonstances, si les autorités n'allaient pas au bout de la démarche, elles enverraient un signal extrêmement négatif.

Un député (PLR) demande aux représentants du DALE si le projet de loi en question permet l'« expropriation ».

M. Burgisser relève qu'il s'agit ici d'exproprier les servitudes.

Le député (PLR) souhaite qu'on lui confirme que personne ne devra quitter son logement suite à l'éventuelle adoption de la loi.

Mme Vavassori et M. Burgisser acquiescent.

Le député (PLR) souhaite savoir si la procédure antérieure prévoyait le versement d'une somme d'argent aux propriétaires concernés, ou s'il ne s'agissait que de demander à ceux-ci de renoncer à leur servitude.

M. Burgisser répond qu'ainsi que l'a confirmé la jurisprudence, la plupart des servitudes concernées n'ont pas de valeur pécuniaire.

Un député (EAG) souhaite connaître la densité prévue par le PL dans le quartier du Petit-Bouchet.

M. Burgisser répond qu'il s'agit d'une densité de 1.

Ce député déclare que cette densité n'est pas prévue dans la loi et affirme que la densité actuelle est de 1,8.

M. Burgisser relève qu'il s'agit d'un PLQ ancien, datant de 2007 : il s'agit donc de la densité retenue à l'époque pour le projet. Il précise encore qu'il s'agit d'un IUS de 1.

Le député (EAG) se réfère aux documents distribués et affirme qu'au « carrefour », la densité n'est certainement pas de 1,2, mais bien plutôt de 1,8. Il dit ne pas comprendre et affirme qu'il ne s'agit pas de la bonne méthode pour construire des appartements. Selon lui, les communes ne veulent pas avoir des immeubles de petite taille. Il conviendrait donc de s'en tenir à la volonté du peuple telle qu'exprimée au mois de juin 2014.

M. Hodgers prend la parole. Il déclare partager l'opinion du député sur le fond, mais relève que le PLQ dont il est question avait été adopté par le Conseil d'Etat en 2006, soit quelque 8 ans avant la votation populaire et l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les densités : il s'agit donc aujourd'hui de lever les servitudes, et non de refaire le PLQ, ce qui ferait perdre des années.

Le député (EAG) considère que le Conseil d'Etat devrait modifier le PLQ afin de prendre en compte les nouvelles densités.

M. Hodgers relève que, pour ce faire, il serait nécessaire de rouvrir toute la procédure, d'effectuer toutes les démarches une seconde fois : ce faisant, on perdrait facilement 5 ou 10 ans supplémentaires.

Le député (EAG) exprime sa désapprobation.

Une députée (PLR) souhaite savoir si les opposants ont recouru en deuxième instance.

Mme Vavassori répond que ce n'est pas le cas de l'autorisation de construire, mais que la Chambre administrative a rendu un arrêt relatif aux oppositions au PLQ.

La députée se réfère à la légende du plan distribué et s'enquiert de savoir ce que recouvre le terme « professionnels de l'immobilier » : s'agit-il des fondations ?

Mme Vavassori répond que cette appellation regroupe les promoteurs.

Un député (PLR) intervient : s'agit-il des promoteurs publics comme privés ?

Mme Vavassori répond qu'il s'agit des promoteurs privés.

La députée (PLR) s'interroge sur la raison d'être de ce distinguo. Cette question reste sans réponse.

La députée (PLR) souhaite savoir si l'indice de densité relatif à l'IUS est connu.

M. Burgisser répond que l'IUS est de 1, mais que l'indice n'a pas été calculé. Il relève à cet égard que l'historique du PLQ n'est pas le sujet du débat : l'enjeu actuel est bien plutôt de trouver une issue à la procédure.

La députée (PLR) en vient à sa question suivante : le gabarit sera-t-il bien de 18 m ?

M. Burgisser répond par l'affirmative.

Cette députée souhaite encore savoir s'il existe des restrictions de hauteur, ou si un projet de complément en surélévation pourrait être déposé subséquentement.

M. Hodgers déclare que cela pourrait être envisagé.

La députée en déduit qu'il n'y a pas en l'espèce de servitude de hauteur ; ou, s'il devait y en avoir une, qu'elle serait expropriée.

M. Hodgers acquiesce sur ce point.

Un député (PLR) en revient à la question de la compensation. S'il est lui aussi d'avis qu'il faut aller de l'avant, il dit avoir l'impression que certaines des servitudes concernées sont susceptibles d'avoir un impact sur les parcelles voisines : on peut notamment facilement imaginer que les nuisances liées à la construction d'un grand immeuble ne sont pas les mêmes que celles que représentent des villas.

Il souhaite donc connaître la raison pour laquelle l'Etat n'entre pas en matière sur le principe d'une potentielle indemnisation de l'expropriation : si l'on fait abstraction de circonstances concrètes susceptibles de justifier un tel refus, quelles en sont les raisons déterminantes ?

Mme Vavassori répond qu'en matière d'expropriation, la question d'une éventuelle indemnisation relève du pouvoir judiciaire. Si, en tant que telle, l'expropriation ressortit au Conseil d'Etat, ce sont les tribunaux qui se prononcent sur la question de l'octroi éventuel d'une indemnité.

Le député dit comprendre le raisonnement sur le plan juridique, mais se demande si, d'un point de vue pragmatique et eu égard au potentiel de nuisance que représentent les parcelles grevées, il ne serait pas préférable de trouver avec les propriétaires concernés une solution négociée. A ses yeux,

cela permettrait d'éviter de recourir à la procédure d'expropriation et de concilier les intérêts des propriétaires avec l'intérêt public.

Mme Vavassori relève que ce volet fait partie des premières négociations qui se sont tenues entre les propriétaires et le futur promoteur immobilier, lesquelles négociations peuvent se conclure par un accord de droit privé prévoyant la radiation des servitudes moyennant compensation. Ce n'est qu'en cas d'échec de cette phase de négociation que l'Etat peut intervenir par le biais de l'art. 6a LGZD : or, l'Etat n'est pas partie à la procédure d'expropriation : il n'est que l'outil de l'expropriation. La procédure se déroule donc entre les propriétaires concernés et les bénéficiaires de l'expropriation.

M. Hodgers insiste sur la phase de négociation : c'est à ce stade que la notion de compensation intervient. Selon lui, il ne faudrait pas créer une situation dans laquelle les gens qui n'ont pas négocié seraient in fine récompensés pour leur intransigeance. Ce n'est que lorsque l'Etat est saisi d'un constat d'échec des négociations qu'il constate la présence d'une utilité publique et met en branle la procédure d'expropriation. Par la suite, dans l'hypothèse même où les tribunaux ordonnent le versement d'une indemnité, celle-ci n'est pas à la charge de l'Etat, mais des propriétaires de la parcelle.

Le député (PLR) considère qu'il pourrait être de l'intérêt du bon fonctionnement du système de prévoir une indemnité pour les titulaires d'une servitude « utile ». Il dit avoir l'impression que, dans bon nombre de cas, on exproprie un droit qui a nécessairement une certaine valeur.

M. Hodgers dit avoir lui-même été surpris d'apprendre que ces servitudes n'avaient pas de valeur économique ; selon lui, il importe toutefois que l'Etat ne s'immisce pas dans des questions que les tribunaux ont déjà analysées.

D'autre part, s'il serait, aux yeux de M. Hodgers, malsain d'« indemniser une capacité de nuisance », il n'en irait pas de même de l'indemnisation d'une capacité économique perdue ou réduite. A cet égard, M. Hodgers relève que les promoteurs sont, en général, parfaitement conscients de la valeur des servitudes : ils sont dès lors incités à chercher un arrangement avec le propriétaire concerné. M. Hodgers rappelle encore que le PLQ a été adopté en 2006, soit il y a près de dix ans : les promoteurs n'ont donc pas intérêt à retarder encore davantage la construction. Selon lui, toutes les voies alternatives ont donc été tentées et l'on se voit aujourd'hui contraints de recourir à l'expropriation.

Ce député dit comprendre ces arguments. Il s'interroge cependant sur une éventuelle modification de la loi, qui permettrait de contraindre les tribunaux

à réévaluer la valeur des servitudes. A ses yeux, cela pourrait avoir pour effet d'accélérer les procédures.

M. Burgisser intervient et affirme qu'il n'y a en la matière pas de lien de cause à effet. Il rappelle que les servitudes croisées, instrument relativement ancien, permettent de garantir le maintien d'un tissu de villas : il relève qu'en l'espèce, les circonstances ont changé ; et que le périmètre considéré se trouve à présent au cœur de la ville, ce qui justifie selon lui un développement du tissu urbain. S'il comprend que les propriétaires fassent obstacle de leurs droits privés aux enjeux collectifs votés dans le cadre du plan directeur, il affirme que l'on en arrive à présent à un conflit indépassable.

Revenant sur les propos de M. Hodgers, M. Burgisser affirme que si l'on en venait à reconnaître des valeurs importantes à ces types de servitudes, le droit de l'aménagement du territoire serait réduit à néant par des contraintes externes de type économique. Il conclut en relevant que les droits des tiers sont préservés, puisqu'une fois la déclaration émise par le Conseil d'Etat, les propriétaires ont la possibilité de faire valoir leur droit devant les juridictions compétentes.

Mme Vavassori relève à cet égard qu'au titre de la loi, le Conseil d'Etat transmet d'office les dossiers d'expropriation aux tribunaux.

Le député (EAG) déclare qu'une surélévation de deux étages nécessiterait au moins un R+7, lequel ne serait toutefois pas suffisant.

Constatant qu'il n'y a plus de questions et à défaut de demande d'auditions, le président ouvre la discussion sur le vote du projet de loi.

Une députée (PLR) estime qu'il pourrait être intéressant d'auditionner un bénéficiaire de servitude. Elle se demande notamment si, lors des tentatives de négociation, des arrangements ont été trouvés.

M. Burgisser répond par l'affirmative.

Mme Vavassori relève qu'un nombre considérable de consentements ont été donnés, en particulier par des promoteurs, par la Ville de Genève ainsi que par deux propriétaires privés.

La députée retire sa demande d'audition.

Le président s'enquiert d'éventuelles autres déclarations.

M. Burgisser prend la parole et déclare que, la commission dût-elle entrer en matière, il conviendrait d'ajouter un troisième alinéa portant rejet des oppositions formées par les riverains, étant précisé que le DALE préparera le traitement des oppositions qui sera transmis au commissaire qui rédigerait le rapport.

Un député (PLR) déclare qu'à l'issue d'une procédure où tout a été tenté pour régler les problèmes à l'amiable, le groupe PLR se montre favorable à ce que des mesures d'expropriation soient prises afin de permettre la construction des logements prévus. Il revient sur les propos de sa collègue (PLR) et affirme qu'il conviendra de réfléchir à la possibilité d'une surélévation pour gagner ce qui peut l'être.

Un député (MCG) déclare que le groupe MCG acceptera le projet de loi afin de débloquer la situation.

Le député (EAG) souhaiterait que M. Rémy Pagani soit auditionné par la commission. Il relève que les représentants de toutes les communes ont été entendus, à l'exception de la Ville de Genève. A ses yeux, il conviendrait que les représentants de toutes les communes concernées soient systématiquement entendus.

Le président déclare que le groupe des Verts acceptera le projet de loi. Il considère que l'audition de M. Rémy Pagani ferait perdre encore un mois au traitement du projet, ce qui serait au demeurant contraire aux intérêts mêmes de la Ville de Genève.

Le député (EAG) souhaite savoir si M. Pagani a été entendu dans le cadre du présent projet.

M. Burgisser relève que la Ville de Genève, propriétaire de parcelles, a renoncé à ses servitudes, et a par là même exprimé son accord quant au projet.

Une députée (S) déclare que son groupe soutiendra lui aussi le projet, afin de débloquer une situation qui paralyse la construction de plusieurs dizaines de logements.

Un député (UDC) déclare que son groupe votera ce projet de loi. Il affirme en outre qu'il serait pertinent d'examiner la possibilité de surélever conformément à la nouvelle loi.

Le député (EAG) dit exiger « au minimum » la surélévation : cela s'est, dit-il, fait à Florissant. Il relève le besoin de terrains, et considère qu'il serait bon de gagner deux ou trois étages. Quant à la question de l'audition de M. Pagani, il indique qu'il s'agit d'une demande formelle.

Acceptant exceptionnellement de revenir en arrière, le président met aux voix la demande d'audition de M. Pagani.

Pour : —

Contre : 11 (1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Abstentions : 3 (2 S, 1 EAG)

La demande d'audition est rejetée.

Le président revient sur les propos du député (EAG) : au sujet des PLQ adoptés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les minimas, le département a-t-il connaissance de cas dans lesquels on serait revenu en arrière pour augmenter les IUS ?

M. Burgisser répond qu'il va se renseigner sur cette question.

Le président remercie M. Burgisser.

Traitement des oppositions :

A) EN FAIT :

Par courrier du 21 décembre 2014 adressé au Conseil d'Etat, Mme Francesca Menzione et M. Diego Boeri, Mme et M. Katrina et Marco Breitenmoser, Mme et M. Françoise et Michel Croix, Mmes Geneviève, Maeva et Alizée Derendinger, Mme Claire-Lise Corboz, M. Robert Patry, Mme et M. Cécile et Vincent Piguët, Mme Marguerite Serex-Gignoux, Mme Line Deletra Stucki et M. Christoph Stucki, Mme Claire Baeriswyl Weisz et M. William Weisz et, M. Marc Diestchy, représentés par Me Pierre Banna, ainsi que, Madame et Monsieur Yvon et Linda de Coulon, par courrier du 19 décembre 2014 adressé au Conseil d'Etat, agissant pour leur propre compte, (ci-après les opposants) ont déclaré formé opposition au projet de loi, pour des motifs divers résumés-ci après.

Selon les opposants, la déclaration d'utilité publique auquel le projet de loi fait référence est invoquée de manière abusive, dès lors que la construction de logements sociaux devrait être réalisée en priorité dans des zones déjà largement bétonnées et équipées et ne tiendrait pas compte des intérêts en présence.

En outre, les opposants soutiennent que les conditions d'application de l'article 6A loi générale sur les zones de développement (LGZD) ne sont pas remplies s'agissant des servitudes de restriction aux plantations et de restriction au genre de clôtures, lesquelles n'empêcheraient pas la réalisation du programme d'équipement de logement. Partant, le Conseil d'Etat ne saurait se prévaloir de la déclaration d'utilité publique du PLQ pour décréter l'expropriation des servitudes de droit privé précitées.

Selon les opposants toujours, la densification du quartier susciterait indubitablement une forte augmentation de la circulation sur les chemins du Petit-Bouchet et du Dr. Jean-Louis Prévost.

Enfin, les opposants soutiennent qu'il est prématuré de déclarer d'utilité publique du PLQ 29'418-254, alors même que le PLQ 29'793 situé de l'autre côté du chemin Dr. Jean-Louis Prévost n'est pas encore en force.

B) EN DROIT :**a) Normes et principes applicables :**

Conformément à l'article 6A 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.

Dans un arrêt du 1er février 1992, le Tribunal fédéral, appelé à se prononcer sur la constitutionnalité d'une loi adoptée en vertu de l'article 6A LGZD précité, avait considéré que la limitation à 60% de la proportion de logements à loyers contrôlés, au sens des articles 15 et ss LGL, correspondait à un intérêt public lié à la construction de logements répondant prioritairement aux besoins prépondérants de la population.

Ce pourcentage, selon le Tribunal fédéral toujours, ménage l'intérêt privé du promoteur, qui peut ainsi rentabiliser son investissement en affectant le reste des surfaces à bâtir (soit 40% du total) à des locaux commerciaux (cf. ATF du 1er février 1992 dans la cause P. et SI Chemin des C. 32 c/loi n° 6639 approuvée par le Grand Conseil le 7 mars 1991).

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 (cf. Tanquerel Thierry. Le droit de préemption légal des collectivités publiques. In: La maîtrise publique du sol : Tanquerel, Thierry et Bellanger, François.: expropriation formelle et

matérielle, préemption, contrôle du prix", Genève: Schulthess, 2009, p. 157 et 158).

L'existence d'un intérêt public à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements sociaux représente ainsi l'une des conditions qui permettent aux pouvoirs publics de prendre les mesures nécessaires à cet effet, parmi lesquelles l'expropriation de ces terrains, au besoin, ou l'exercice du droit de préemption sur les terrains qui en sont grevés (cf. op.cit. ibidem).

Si l'existence d'un intérêt public habilite l'autorité à prendre des mesures de type coercitif telles que celles rappelées ci-dessus, celles-ci s'imposent également lorsqu'il est avéré qu'elles ne portent pas sur le transfert du droit de propriété lui-même, mais sur la levée d'un droit accessoire qui lui est rattaché, ce qui est le cas des servitudes litigieuses, comme en l'espèce.

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.

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.

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

b) Traitement et examen des oppositions :

1) A la forme

En leur qualité de propriétaires des parcelles n° 2869, 2866, 2877, 2859, 2870, 2873 2874, 2878, 2867, 2875, 2872, et 2871 situées à l'extérieur du périmètre du PLQ 29'418-254, lesquelles bénéficient des servitudes de restriction aux droits de bâtir, d'affectation, de restriction de plantations et de genre de clôtures, grevant les parcelles 2856, 3068, 3069 comprises à l'intérieur du PLQ précité, les opposants dont les noms sont mentionnées ci-dessus, à l'exception de Messieurs Christoph Stucki et William Weisz, qui ne

sont pas propriétaires, ont donc qualité, à ce titre, pour former opposition au projet de loi 11561.

Formée dans le délai prescrit par l'article 28 al.1 LEx-GE et l'enquête publique n° 1832, les oppositions sont donc recevables à la forme.

Les oppositions de Messieurs Christoph Stucki et M. William Weisz, lesquels ne sont pas copropriétaires de parcelles bénéficiant des servitudes de restriction aux droits de bâtir, d'affectation, de restriction de plantations et de genre de clôtures, grevant les parcelles 2856, 3068, 3069 comprises à l'intérieur du PLQ précité, ne sont pas recevables selon les prescriptions de l'article 28 al.1 LEX-GE. Toutefois, elles doivent être examinées sous l'angle de l'article 27 al. 1 LEX-GE et de l'avis d'enquête publique n° 1832, paru à quatre reprises dans la Feuille d'avis officielle, invitant toute personne à formuler des observations auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) jusqu'au 11 décembre 2014.

Reçues le 23 décembre 2014, les oppositions précitées sont formées hors du délai prescrit par l'article 27 al. 1 LEX-GE et sont déclarées irrecevables.

2) *Au fond :*

Selon les opposants, la déclaration d'utilité publique auquel le projet de loi fait référence est invoquée de manière abusive, dès lors que la construction de logements sociaux devrait être réalisée en priorité dans des zones déjà largement bétonnées et équipées et ne tiendrait pas compte des intérêts en présence.

Ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus, la condition relative à l'intérêt public est réalisée, lorsqu'un plan localisé de quartier comporte 60% de surfaces de plancher constructibles destinées à des logements d'utilité publique au sens de l'article 15 LGL. Les logements prévus par le plan répondent aux besoins prépondérants de la population.

Les opposants oublient que le PLQ adopté par le Conseil d'Etat et définitivement entré en force ne peut plus être remis en question. De même, les opposants semblent oublier que les parcelles dont ils sont propriétaires et qui bénéficient des servitudes de restriction au droit de bâtir sont situées en zone de développement, c'est-à-dire dans une zone vouée à l'urbanisation. La réalisation du projet de construction s'inscrit dans cette perspective et tend à concrétiser les efforts déployés par les pouvoirs publics pour enrayer la grave pénurie de logements qui sévit dans le canton de Genève.

Ce grief est infondé, et au surplus doit être rejeté.

En second lieu, les opposants critiquent également le projet de loi en prétendant que le Conseil d'Etat ne peut se prévaloir de l'utilité publique du plan localisé de quartier pour décréter l'expropriation des servitudes de restriction au genre de clôture et des plantations, dans la mesure où ces dernières servitudes se rapportent à des aménagements extérieurs et ne restreindraient pas l'utilisation des droits à bâtir prévus par le PLQ.

Comme il a été rappelé ci-dessus, il appert que l'article 6A LGZD vise toutes les servitudes qui empêchent la réalisation des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier.

Dès lors, force est de constater que les servitudes précitées telles que décrites dans l'exposé des motifs empêchent la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ en interdisant par la même les constructions prévues par le plan en imposant des clôtures et le maintien des plantations, notamment en bordure des chemins. Dès lors, aux termes de l'exposé des motifs du présent projet de loi, c'est à juste titre que l'article 1 al. 2 donne compétence au Conseil d'Etat de se prévaloir de la déclaration d'utilité publique pour décréter l'expropriation des servitudes empêchant la réalisation des bâtiments projetés.

Ce second grief est infondé et sera rejeté.

Les opposants invoquent également la problématique de l'augmentation de la circulation sur les chemins du Dr Jean-Louis Prévost et du Chemin du Petit Bouchet.

Il appert que ce grief est irrecevable dans le cadre de l'examen des oppositions à la présente mesure législative dans la mesure où l'article 28 al.2 LEx-GE, comme rappelé ci-dessus, prévoit que l'opposition au projet ne peut porter que sur l'utilité publique.

Cela étant précisé, il sied de relever que les griefs relatifs à l'augmentation de la circulation sur les chemins du Dr. Jean-Louis Prévost et du Petit-Bouchet ont d'ores et déjà été largement analysés par les instances judiciaires dans le cadre des procédures judiciaires relatives aux recours dirigés contre le plan localisé de quartier et contre l'autorisation de construire. D'aucune manière, ces griefs, lesquels sont sans rapport avec la présente mesure législative, ne sauraient être examinés dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du PLQ 29'418-254.

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

Il sied de préciser qu'il en va de même s'agissant de l'argumentaire développé en rapport avec la procédure judiciaire en cours dirigée contre le PLQ 29'793 situé de l'autre côté du chemin du Dr Jean-Louis Prévost. Ce

grief, est également irrecevable s'agissant d'un grief relatif à l'augmentation du trafic dans le quartier, sans rapport avec l'utilité publique du projet.

Par surabondance de moyens, la seule problématique qu'il convient de résoudre dans le cas d'espèce est celle du respect des conditions posées à l'article 6A LGZD, quand bien même celle-ci n'est pas du tout querellée par les opposants.

Il ressort des pièces versées au dossier que les logements de catégorie HM au sens des prescriptions LGL sis dans les futurs bâtiments, représenteront une surface brute de plancher de 3'143 m² sur un total de 4'924 m² de SBP, soit 63,8% de l'ensemble des surfaces brutes de plancher du périmètre. Il est donc établi 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.

Cette réalisation de logements, ainsi que le confirme abondamment la jurisprudence du Tribunal fédéral, répond à un intérêt public déterminant et justifie pleinement la présente mesure législative.

Au bénéfice des considérations qui précèdent, les oppositions au projet de loi formées par Mme Francesca Menzione et M. Diego Boeri, Mme et M. Katrina et Marco Breitenmoser, Mme et M. Françoise et Michel Croix, Mmes Geneviève, Maeva et Alizée Derendinger, Mme Claire-Lise Corboz, M. Robert Patry, Mme et M. Cécile et Vincent Piguët, Mme Marguerite Serex-Gignoux, Mme Line Deletra Stucki, Mme Claire Baeriswyl Weisz et, M. Marc Diestchy représentés par Me Pierre Banna ainsi que, celle formée par Madame et Monsieur Linda et Yvon de Coulon, agissant pour leur propre compte, sont rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

L'opposition de Messieurs Christoph Stucki et M. William Weisz sont déclarées irrecevables; si par impossible la recevabilité de ces oppositions devait être admise, elles n'en demeureraient pas moins infondées et doivent être rejetées.

Votes

Il met aux voix l'entrée en matière.

Pour : 13 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Contre : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président met aux voix le titre et le préambule.

Pour : 13 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Contre : –

Abstention : 1 (1 EAG)

Le titre et le préambule sont acceptés.

Le président met aux voix l'art. 1, al. 1.

Pour : 13 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Contre : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'art. 1, al. 1 est accepté.

Le président met aux voix l'art. 1, al. 2.

Pour : 13 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Contre : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'art. 1, al. 2 est accepté.

Le président met aux voix l'art. 1, al. 3 nouveau.

³ *Les oppositions à ce projet de loi formées par Mme Francesca Menzione et M. Diego Boeri, Mme et M. Katrina et Marco Breitenmoser, Mme et M. Françoise et Michel Croix, Mmes Geneviève, Maeva et Alizée Derendinger, Mme Claire-Lise Corboz, M. Robert Patry, Mme et M. Cécile et Vincent Piguet, Mme Marguerite Serex- Gignoux, Mme Line Deletra Stucki, Mme Claire Baeriswyl Weisz et M. Marc Diestchy représentés par Me Pierre Banna ainsi que l'opposition de Mme et M. Linda et Yvon de Coulon, agissant pour leurs propres compte, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la Commission du logement chargée de l'examen de la présente loi.. La Commission du logement prend acte des oppositions de M. Christoph Stucki et de M. William Weisz représentés par Me Pierre Banna et les rejette dans la mesure de leur recevabilité.*

Pour : 13 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Contre : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'art. 1, al. 3 nouveau est accepté.

Le président met aux voix le projet de loi dans son ensemble.

Pour : 12 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG, 2 UDC, 3 PLR)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 EAG, 1 PLR)

Le projet de loi dans son ensemble est accepté.

Projet de loi (11561)

déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé chemin Dr Jean-Louis-Prévost 23, 25, 27 sur le territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
vu la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,
décrète ce qui suit :

Article unique Utilité publique








¹ La construction des bâtiments prévus par le plan localisé de quartier n° 29418-254, du 22 mars 2006, dont 60% au moins des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est déclarée d'utilité publique.

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 de la propriétaire 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 Les oppositions à ce projet de loi formées par Mme Francesca Menzione et M. Diego Boeri, Mme et M. Katrina et Marco Breitenmoser, Mme et M. Françoise et Michel Croix, Mmes Geneviève, Maeva et Alizée Derendinger, Mme Claire-Lise Corboz, M. Robert Patry, Mme et M. Cécile et Vincent Pignet, Mme Marguerite Serex- Gignoux, Mme Line Deletra Stucki, Mme Claire Baeriswyl Weisz et M. Marc Diestchy représentés par M^e Pierre Banna ainsi que l'opposition de Mme et M. Linda et Yvon de Coulon, agissant pour leurs propres compte, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables pour les motifs exposés dans le rapport de la Commission du logement chargée de l'examen de la présente loi. La Commission du logement prend acte des oppositions de M. Christoph Stucki et de M. William Weisz représentés par M^e Pierre Banna et les rejette dans la mesure de leur recevabilité.

LÉGENDE

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

	Périmètre de validité du plan	Degré de sensibilité : OPB II
	Périmètre d'implantation maximum des constructions projetées Le nombre d'étages est indiqué sur le plan Périmètre d'évolution à destination de balcons et loggias exclusivement Affectation : logement	
	Alignement des constructions	
	Limite d'emprise des constructions en sous-sol	
	Accès au parking en sous-sol	
	Végétation existante à sauvegarder / plantation nouvelle	
	Engagement et plantations : en pleine terre / sur dalle	

Notes :

La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 4350 m², soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,0 maximum.
Les 2/3 des surfaces brutes de plancher réservées aux logements, au minimum, devront être inscrites au bénéfice de la LSL au sens de la loi 14 03 du 4 déc. 1977.

En contre partie de la réalisation des constructions projetées, les quote-parts des parcelles 1613 et 2881 revenant aux parcelles 2856, 3058 et 3059 seront cédées au domaine public.

Taux de parcage minimum (au sous-sol et en surface)

Hauteurs : min. 1,0 pl. / 100 m² SBP, soit env. 44 placesVitaeurs : min. 1,0 pl. / 800 m² SBP, soit env. 5 places

TOTAL : 49 places

Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 2 de l'inspecteur cantonal du feu. Les appartements devront être traversants.

Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés.

Les aménagements extérieurs sont définis à titre indicatif. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage. En cas de toitures plates, ces dernières devront être végétalisées par la création de mureux 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 cloîtrés.


L 135 - art. 3, al. 5. 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.


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


Eaux chaudes projetées — Eaux usées projetées — Eaux ménagères existantes
Les canalisations d'eau chaude et d'eau usées seront exécutées en système séparatif et raccordées aux futurs collecteurs de la route de Meyrin, à mettre en place au plus tard lors de la réalisation du projet TCMC, conformément au plan directeur des égouts de la Ville de Genève.
Un concept énergétique de quartier, privilégiant l'utilisation de gaz naturel, devra être élaboré lors de la requête définitive.

 Cession gratuite au domaine public au profit d'un trottoir et de places de stationnement

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

 Bâtiments dont la démolition est prévue

 Végétation à abattre

 Périmètre de protection de la végétation
À l'intérieur de ce périmètre, qui devra être cloîtré et rendu inaccessible durant le chantier, ni les fouilles ni les dépôts de matériaux ne seront autorisés.
Les cheminements prévus à l'intérieur de cette aire seront traités en matériaux perméables.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

GENÈVE - Petit-Saconnex

Feuille Cadastrale N° : 55

Parcelles N° : 1613 pour partie, 2856, 2881 pour partie, 3058, 3059

Plan localisé de quartier

Situé au chemin Dr Jean-Louis Prévost

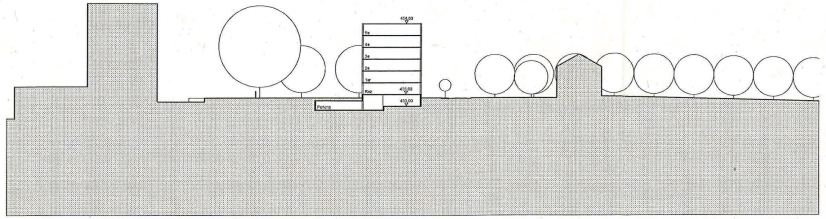
Adopté par le Conseil d'Etat le : 22.03.2008

Vise :

Teneur :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1: 600		Date: 12.11.2004	Créé GENCO	
Dessiné: MB			Dessiné: (Date: 08.08.2004) / (Date: 08.08.2004)	
Modifications			Cote alphabétique: 34.00.08	
Index	Objets	Date	GE - PSX	
	Spécifications techniques	12.04.2005	Cote Aménagement (Commune / Canton): 254	
	Spécifications GZD	15.08.2005	Plan N°	
	Plan (autorisation de construire)	23.11.2005	Index	
	modif. Département	10.05.2006	Archives Indexes	
			29418	
			CNU	
			7.1.5	



COUPE TRANSVERSALE SCHEMATIQUE A-A

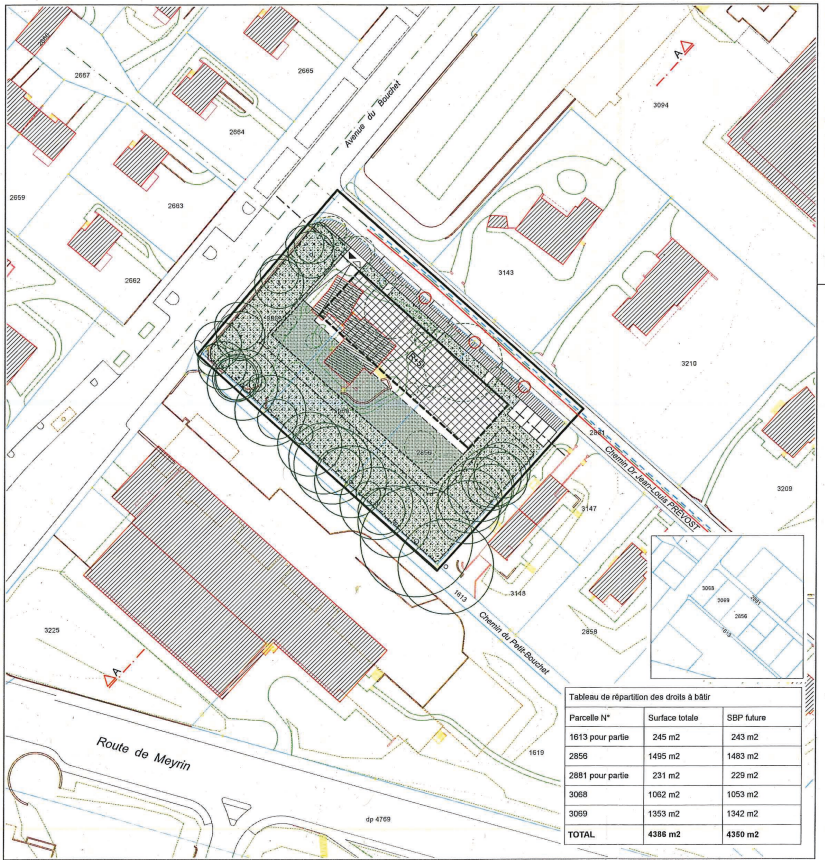


Tableau de répartition des droits à bâtir

Parcelle N°	Surface totale	SBP future
1613 pour partie	245 m2	243 m2
2856	1495 m2	1483 m2
2881 pour partie	231 m2	229 m2
3068	1082 m2	1053 m2
3069	1353 m2	1342 m2
TOTAL	4386 m2	4360 m2

Parcelles bénéficiaires de servitudes à charge des parcelles:
23:2856, 23:3066, 28:3069

Type de propriétaire

- ETAT DE GENEVE
- CAP - FONDATION DE PREVOYANCE
- PARCELLES COMPRISES DANS LE PLQ 29418-254
- PRIVE
- PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER
- VILLE DE GENEVE

