

GE_GERICHTE ATA/162/2014 vom 18. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_162_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/162/2014 du 18 mars 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/162/2014 del 18 marzo 2014

Regeste

Résumé: Une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs, situés dans un même site sensible au sens de la fiche n° 2.01 du plan directeur cantonal et régis par la même zone (5 de développement 3), doit pouvoir être opérée, indépendamment des régimes de protection attribués à ces sous-secteurs (PLQ pour l'un et plan de site pour l'autre), du moment qu'une telle compensation repose sur des motifs objectifs, que l'aménagement du site en cause fait l'objet d'une vision globale et que la conformité au plan directeur de l'IUS d'ensemble peut être contrôlée. Les éléments du programme d'équipement, tels qu'ils sont prévus par le plan localisé de quartier litigieux valant pour partie plan de site, respectent les art. 19 LAT et 3 al. 2 LGZD. La répartition des droits à bâtir a été opérée sans arbitraire, ni inégalité de traitement

Erwägungen

E. 8

mai 2012).

En l'espèce, la chambre de céans dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction. En particulier, on ne voit pas ce qu'un transport sur place pourrait apporter à la compréhension de la situation de fait, les pièces figurant au dossier, conjuguées à la consultation du système d'information sur le territoire genevois (ci-après : SITG) étant suffisantes à cet égard. 3)

Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité d'un PLQ ou d'un PSite qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, art. 6 al. 9 LGZD, art. 40 al. 7 LPMNS et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 3 et la jurisprudence citée ; ATA/427/2010 du 22 juin 2010 consid. 4 et la jurisprudence citée). 4)

Dans un premier grief, les recourants font valoir que le PLQ n° 29'790-278 valant pour partie PSite ne serait pas conforme au PDC, en tant qu'il prévoit, dans sa partie nord, un IUS de 1,23.

- 36/55 - A/576/2013

a. Aux termes de l'art. 3 al. 1 LaLAT (en relation avec l'art. 8 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700), le PDC est un document destiné notamment à la coordination avec la Confédération et les cantons ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il comprend le concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le

schéma directeur cantonal, et renseigne sur les données de base, les coordinations réglées, les coordinations en cours et les informations préalables.

b. Selon le chiffre 2.2. du concept du PDC, il est indispensable, étant donné l'exiguïté du territoire cantonal, d'utiliser au mieux les zones à bâtir existantes afin d'éviter la dispersion des habitants dans le canton et de prévenir les empiètements sur la zone agricole. Les zones de développement de l'agglomération urbaine, qui sont déjà équipées et desservies par les transports en commun, doivent être prioritairement urbanisées pour promouvoir l'éco-mobilité.

c. Le PDC pose le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir. S'agissant de la zone de développement 3, située principalement dans la couronne suburbaine, il prévoit une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus dans les sites qui s'y prêtent. Dans certains sites dits sensibles, dont celui des Eidguenots, une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0, permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes, est préconisée (fiche n° 2.01 du schéma directeur cantonal et son annexe cartographique).

d. Adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, le nouveau plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn) prévoit de poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine. La fiche n° A02 de son schéma directeur cantonal préconise notamment de densifier les quartiers de villas situés dans la couronne urbaine de manière différenciée, afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine. Les principes d'aménagement retenus visent (1) une densité forte à caractère urbain (indice de densité – ci-après : ID – minimal 2,5) des secteurs de la couronne urbaine situés autour des interfaces de transports publics ou à proximité du centre urbain, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 2 ; (2) une densité intermédiaire (ID minimal 1,8 en zone de développement 3, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2) ou modérée (ID minimal 1 en zone de développement 4A, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8) des secteurs de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale ; (3) une densité modérée, voire un maintien en l'état (ID à déterminer), des secteurs de la couronne urbaine présentant une valeur patrimoniale ; (4) et une mixité des affectations modulée selon la situation, en évitant les nuisances de voisinage. Selon la carte n° 1 annexée à cette fiche, le quartier des Eidguenots figure dans un secteur de densité modérée à intermédiaire (ID minimal de 1 à 1,8), correspondant à un IUS minimal de 0,8 à 1,2. A ce stade,

- 37/55 - A/576/2013 le PDCn n'a toutefois pas encore été approuvé par le Conseil fédéral (art. 5 al. 1 LaLAT et 11 LAT).

e. La juridiction de céans s'est penchée à plusieurs occasions sur la portée des prescriptions du PDC en matière de densification différenciée. Dans l'ATA/474/2006 du 31 août 2006, elle a admis la conformité au PDC d'un PLQ n° 29'104B-275, sis dans le secteur du « Pré-de-l'Ours » identifié comme site sensible nécessitant une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0. Le projet en cause se subdivisait en un sous-périmètre valant PSite retenant un IUS maximum de 0,2 et un sous-périmètre valant PLQ, dont l'IUS était de 0,75, pour un IUS global de 0,56 (consid. 11). Chacun des deux plans se situait donc en-deçà de la limite de densification maximale prévue par le PDC.

f. Dans un arrêt subséquent ATA/619/2007 du 4 décembre 2007, un recours dirigé contre trois PLQ sis dans le quartier du Mervelet, lequel comptait à l'époque parmi les sites sensibles nécessitant une densification intermédiaire au sens de la fiche n° 2.01, a été rejeté.

Les trois PLQ querellés présentaient tous un IUS supérieur à 1 (1,15, 1,3 et 1,17) et avaient été adoptés parallèlement à un PSite qui valait pour un autre sous-périmètre du même quartier. La juridiction de céans a considéré qu'il n'était pas possible d'intégrer dans le calcul de l'IUS d'un PLQ les surfaces protégées par un plan de site voisin. Une telle compensation de ces surfaces était artificielle et ne ressortait pas des textes légaux. En revanche, il n'était pas contraire à la loi ou au PDC ni à l'esprit de ceux-ci d'opter pour une densification différenciée à l'intérieur même du quartier du Mervelet, en utilisant au maximum le potentiel constructible des parcelles qui se trouvaient les plus proches des voies de communication existantes et en préservant, par ce biais, l'intérieur du quartier et la végétation d'une forte urbanisation. Si la mesure, soit une plus forte urbanisation des sous-périmètres visés par les PLQ litigieux, était équilibrée par l'utilisation d'indices moindres dans le reste du périmètre à urbaniser, elle ne violait pas le PDC. En l'espèce, ce n'était que dans l'optique d'une telle densification différenciée des terrains à urbaniser (et non de ceux visés par le PSite) que les plans attaqués ne violaient pas le PDC (consid. 4).

g. Dans l'ATA/200/2008 du 29 avril 2008, le grief de non-conformité au PDC de deux PLQ adoptés dans le quartier de la Boissière, soit dans un autre site sensible au sens de la fiche n° 2.01 du PDC, n'a pas connu plus de succès. Les deux PLQ présentaient des IUS de 1,2 et de 1,23, soit supérieurs à la fourchette préconisée par le PDC. A la différence de la situation qui prévalait dans l'affaire du Mervelet précitée, le Conseil d'Etat n'avait pas élaboré un PSite conjointement aux PLQ litigieux. Néanmoins, la portée de la densification différenciée prévue par le PDC devait être la même, soit devait permettre une analyse différente selon les contraintes des situations, du bâti existant, de la végétation et de l'accessibilité des différents sous-secteurs. Une densification un peu plus élevée dans les deux sous-secteurs en cause n'apparaissait pas contraire au PDC, puisque ceux-ci ne

- 38/55 - A/576/2013 présentaient pas de contraintes, contrairement à d'autres sous-secteurs. Un IUS global pour le quartier, situé dans la fourchette préconisée par le PDC, ne paraissait pas inatteignable, dans la mesure où plusieurs autres sous-secteurs du quartier de la Boissière étaient pourvus de contraintes objectives propres à limiter de façon impérative leur densification (consid. 6). Le PLQ en cause a, partant, été confirmé, tant pas la juridiction de céans que, sur recours, par le Tribunal fédéral (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_268/2008 du 25 septembre 2008).

h. L'affaire à l'origine de l'ATA/426/2010 du 22 juin 2010 concernait l'adoption d'un PLQ présentant un IUS de 1,05, ainsi que d'un PSite à l'IUS de 0,95, dans le quartier de Grange-Canal, également identifié par le PDC comme un site sensible devant faire l'objet d'une densification intermédiaire (de 0,5 à 1,0). La juridiction de céans n'y a pas suivi le raisonnement du Conseil d'Etat, selon lequel les valeurs prévues par le PDC pouvaient être dépassées par un PLQ si un périmètre voisin faisait l'objet d'un PSite dont l'IUS demeurait dans cette fourchette et que la moyenne des deux IUS conduisait à une valeur inférieure à 1. Une telle compensation ne résultait pas de la loi et allait à l'encontre des buts poursuivis par le PDC. Elle vidait de sa substance la protection des sites sensibles en rendant insignifiante la différence entre l'IUS usuel de 1,2 prévu pour la zone de développement 3. A titre d'exemple, il suffisait de protéger par un plan de site une demeure munie d'un grand parc à proximité d'un périmètre qualifié de site sensible, pour que celui-ci se voie appliquer l'IUS usuel prévu pour la zone de développement 3 et celui fixé pour des sites particuliers. Un tel procédé détournait la loi et ne pouvait être admis. La souplesse du PDC s'accommodait en revanche d'une légère compensation entre des sous-secteurs situés dans un même

périmètre, régis par une même zone et soumis à la même protection. Ainsi, des terrains situés à proximité des transports publics et subissant moins de contraintes que d'autres qui leur étaient voisins, pouvaient se voir appliquer un IUS légèrement supérieur à la fourchette préconisée si ce dépassement était contrebalancé, parallèlement, par un abaissement de densité dans l'autre sous-secteur. Encore fallait-il que l'aménagement de ces différents sous-secteurs soit conçu en même temps pour que la conformité au PDC de l'IUS d'ensemble puisse être contrôlée. Ce procédé ne devait pas être conçu comme une véritable compensation de surfaces. Il devait uniquement permettre d'apporter de la subtilité dans la perspective d'un aménagement intelligent, afin qu'il puisse être tenu compte, de la meilleure façon possible, des contraintes ou des particularités du lieu à aménager. Il n'était pas un outil pour densifier et rentabiliser au maximum les opérations immobilières. Dans le cas d'espèce, le dépassement d'IUS du PLQ de 0,05 n'était pas conforme à ces principes et à la loi. Aucun autre sous-secteur n'avait fait parallèlement l'objet d'un PLQ à l'IUS moindre aux fins de contrebalancer ce dépassement. Le grief de non-conformité au PDC devait, parant, être admis et l'IUS maximum du PLQ ramené à 1,0 (consid. 10).

- 39/55 - A/576/2013

i. Dans l'ATA/532/2012 précité, le litige concernait l'adoption d'un PLQ présentant un IUS de 1,37 dans le quartier du Point-du-Jour, lequel figure parmi les sites sensibles de densification intermédiaire identifiés par le PDC. L'extrémité nord du quartier était régie par un autre PLQ, adopté précédemment, dont l'IUS était de 0,6. Le centre du quartier ne faisait quant à lui l'objet d'aucun projet d'urbanisation. Selon le Conseil d'Etat, le PLQ querellé demeurait admissible en dépit de son IUS supérieur à 1, au motif que cette limite supérieure était respectée sur l'ensemble du site sensible du Point-du-Jour. Dans son calcul, il prenait en compte non seulement la densité résultant de parcelles soumises à des PLQ concrétisant la zone de développement 3, mais également la densité découlant de parcelles régies selon la zone de base « villas » qui, bien que figurant en zone de développement 3, ne faisaient l'objet d'aucune mesure d'aménagement particulière. La chambre de céans ne l'a pas suivi. Elle a considéré que la compensation entre les sous-secteurs opérée par le Conseil d'Etat impliquait une vision globale du site sensible en cause, que celle-ci se concrétise ou non par l'adoption d'un ou de plusieurs PLQ. Cette vision globale faisait en l'espèce défaut, en raison de l'absence de données sur le développement urbanistique de la partie du site toujours régie par la zone de base « villas ». La densité de ce secteur n'était pas connue de manière certaine et ne pouvait ainsi pas être prise en compte dans le calcul de l'IUS global. Une compensation entre les sous-secteurs situés sur le site ne pouvait donc pas être opérée, conduisant à l'annulation du PLQ litigieux. 5)

Dans le cas présent, le périmètre de validité du PLQ litigieux se confond avec celui que le PDC a délimité au lieu-dit les Eidguenots, en tant que site sensible de la zone de développement 3 voué à une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0. Dans sa partie sud, il vaut PSite et présente un IUS de 0,29, tandis que dans sa partie nord, il vaut PLQ et propose de densifier le secteur à hauteur de 1,23. L'IUS global du site sensible en cause est de 0,76 et se situe donc dans la fourchette préconisée par le PDC.

A suivre strictement les ATA/619/2007 et ATA/426/2010 précités, l'IUS retenu dans le sous-secteur valant PLQ ne pourrait toutefois pas être contrebalancé par l'IUS moins élevé du sous-secteur valant PSite et serait, partant, contraire au PDC. Une telle compensation pourrait en revanche être opérée si la partie sud du quartier des Eidguenots faisait, comme la partie nord, l'objet d'un PLQ. Dans les circonstances d'espèce, cette jurisprudence paraît

trop absolue et mérite d'être nuancée, afin de mieux prendre en compte les intérêts publics divergents que l'aménagement du territoire se doit de sauvegarder.

Le PDC a pour vocation de tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal et ses prescriptions doivent, partant, s'interpréter plus soupagement qu'un texte de loi (ATA/99/2012 du 21 février 2012 consid. 10 et les références citées). C'est ce qui a conduit la chambre administrative à considérer notamment que la densification différenciée préconisée par la fiche n° 2.01 pour

- 40/55 - A/576/2013 certains quartiers permettait d'utiliser au maximum le potentiel constructible des parcelles les plus proches des voies de communication existantes et de préserver du même coup l'intérieur de tels quartiers et leur végétation d'une forte urbanisation. Des terrains situés à proximité des transports publics et subissant moins de contraintes que d'autres qui leur sont voisins, peuvent se voir appliquer un IUS légèrement supérieur à la fourchette préconisée si ce dépassement est contrebalancé, parallèlement, par un abaissement de densité dans un autre sous-secteur (ATA/532/2012 précité consid. 4 et les références citées).

Le principe de densification intermédiaire a été instauré pour des sites dits sensibles, soit notamment pour des secteurs où « les structures bâties et aménagées existantes ont une valeur patrimoniale, historique et culturelle » et où il est judicieux « de prendre des mesures de protection tels que plans de site, en particulier, lorsque la structure bâtie et/ou arborée présente une valeur patrimoniale d'ensemble » (fiche n° 2.01). Ledit principe a donc été conçu pour des quartiers où l'adoption d'un PSite pouvait se justifier, compte tenu de leurs caractéristiques architecturales ou paysagères. Le PSite est en effet l'instrument spécialement prévu pour protéger des secteurs revêtant de telles qualités (art. 38 LPMNS). Hormis ses objectifs de protection du patrimoine et du paysage, il est un plan d'affectation spécial de même rang et de même nature qu'un PLQ, dans la mesure où comme ce dernier, il règle précisément l'affectation et le régime d'aménagement des terrains qu'il englobe (art. 13 al. 1 let. a et c LaLAT).

La jurisprudence rendue jusqu'ici vise, à juste titre, à empêcher que l'objectif de densification intermédiaire d'un site sensible ne soit contourné moyennant l'adoption d'un PSite. Ainsi, par exemple, le fait de soumettre une ou plusieurs parcelles d'un site sensible à un PSite qui ne répondrait pas à un véritable impératif de protection de patrimoine, mais servirait uniquement à compenser un important dépassement d'IUS sur le solde des terrains disponibles contreviendrait en effet au PDC. Un tel procédé serait abusif en tant qu'il augmenterait sensiblement le potentiel de densification de terrains compris dans un site sensible pour le porter au niveau de ce qui est usuellement prévu en zone de développement 3, sans que cette augmentation soit véritablement compensée par la préservation de parcelles dignes de protection. Il serait de même contraire au principe de densification intermédiaire de porter l'IUS de terrains compris dans un site sensible au-delà de la fourchette fixée par la fiche n° 2.01, au seul motif que des biens-fonds voisins feraient l'objet de mesures de protection et disposeraient d'un IUS inférieur à cette fourchette.

Hormis ces situations abusives, le fait de contrebalancer les IUS de deux sous-secteurs d'un site sensible, dont l'un ferait l'objet d'un PSite et l'autre l'objet d'un PLQ, n'apparaît toutefois pas plus artificiel que d'opérer cette compensation entre deux sous-secteurs soumis à deux PLQ différents. L'objectif poursuivi par la fiche n° 2.01 demeure respecté dans l'une comme dans l'autre de ces hypothèses,

- 41/55 - A/576/2013 du moment que le respect d'un IUS inférieur ou égal à 1,0 soit, dans l'ensemble, garanti et que la différence de densification se fonde sur des motifs objectifs, tels la nécessaire protection de certains bâtiments ou paysages revêtant une valeur patrimoniale d'une part et, d'autre part, l'absence de contraintes sur le solde des terrains disponibles et leur proximité par rapport aux voies de communication ou aux transports publics.

C'est dans cet esprit que la carte annexée à la fiche n° 2.01 a été établie. Cette carte délimite des quartiers méritant une densification intermédiaire, mais elle n'en fixe pas pour autant l'aménagement de détail. Elle n'identifie pas avec précision les contraintes qui en limitent le développement, ni ne leur attribue un IUS précis. Cette tâche est au contraire laissée aux plans d'affectation spéciaux, dont la vocation est précisément d'analyser dans le détail les contraintes de situation, du bâti existant, de la végétation et de l'accessibilité et de proposer, cas échéant, une densification différenciée du site sensible en cause, pourvu qu'elle se situe globalement entre 0,5 et 1,0. Si l'un des sous-secteurs de ce site sensible revêt une valeur patrimoniale ou paysagère telle qu'elle justifie l'adoption d'un PSite, tandis qu'un autre sous-secteur ne souffre d'aucune contrainte particulière susceptible d'en limiter le développement, le principe de densification différenciée doit pouvoir s'appliquer, le dépassement d'IUS sur le secteur valant PLQ pouvant être compensé par un IUS moindre prévu par le PSite. Une telle compensation ne vide pas l'objectif poursuivi par la fiche n° 2.01, qui n'est pas de contenir la densification de chaque parcelle ou de chaque sous-secteur des sites sensibles qu'elle délimite entre 0,5 et 1,0, mais bien d'assurer que l'aménagement global de ces sites entre dans ladite fourchette. Elle ne risque en particulier pas de vider de sa substance la protection des quartiers sensibles voulue par le PDC, du moment qu'elle s'effectue à l'intérieur de ceux-ci, sans recourir abusivement à des périmètres voisins qui n'en feraient pas partie. A l'inverse, empêcher une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs situés dans un même périmètre et régis par une même zone, au seul motif qu'ils ne sont pas soumis aux mêmes types de plans d'affectation spéciaux, risquerait de compromettre les objectifs de protection du patrimoine poursuivis par la fiche n° 2.01. En période de grave pénurie de logements, cela pourrait en effet conduire l'autorité intimée à renoncer à établir un PSite, dont l'adoption se justifierait du point de vue de la protection du patrimoine, pour lui préférer un PLQ lui permettant de compenser un éventuel dépassement d'IUS sur le sous-secteur dépourvu de contraintes. Plutôt que de rechercher une solution équilibrée entre les intérêts publics divergents de la protection du patrimoine et de la construction de logements, elle pourrait être tentée de privilégier le second au détriment du premier, en n'élaborant plus que des PLQ.

En conclusion, une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs, situés dans un même site sensible au sens de la fiche n° 2.01 et régis par la même zone, doit pouvoir être opérée, indépendamment des régimes de protection

- 42/55 - A/576/2013 attribués à ces sous-secteurs, du moment qu'une telle compensation repose sur des motifs objectifs, que l'aménagement du site en cause fait l'objet d'une vision globale et que la conformité au PDC de l'IUS d'ensemble peut être contrôlée. Cette interprétation paraît seule compatible avec la nécessaire souplesse dont le PDC doit être empreint pour qu'un arbitrage équilibré entre les différents intérêts publics en jeu puisse s'effectuer au stade de la planification de détail.

Dans le cas d'espèce, cette pesée des divers intérêts en présence a été correctement effectuée. Le Conseil d'Etat a considéré que les villas du Coin de terre et leurs jardins

méritaient protection et a, partant, soumis ces terrains à un régime de protection particulier, conformément au préavis favorable de la CMNS du 21 juin 2010. Constatant à l'inverse que le nord du quartier des Eidguenots n'avait pas de contraintes architecturales ou paysagères particulières, se situait à proximité de l'avenue d'Aire et était bien desservi par les transports publics, il a prévu de le densifier à hauteur de 1,23 pour répondre à la crise du logement. Ce dépassement d'IUS sur la partie nord n'apparaît pas contraire au PDC, dans la mesure d'une part où il est mesuré, et d'autre part où il est contrebalancé par un IUS bien inférieur dans le sous-périmètre valant PSite et que l'IUS de l'ensemble du quartier entre dans la fourchette préconisée par le PDC. Une telle compensation d'IUS entre les deux sous-secteurs voués à des régimes de protection différents peut être admise en l'espèce, puisque le PLQ litigieux offre une vision globale du quartier des Eidguenots, recouvre la totalité de ce site qualifié de sensible par le PDC, régit l'aménagement de biens-fonds qui sont tous situés en zone de développement 3, procède à leur densification différenciée en se fondant sur des motifs objectifs et non abusifs et propose une densification d'ensemble bien inférieure à la limite maximale fixée par la fiche 2.01.

Au vu de ce qui précède, le grief de non-conformité au PDC de l'IUS de 1,23 retenu sur la partie nord du PLQ doit être écarté. 6)

Les recourants remettent également en cause la conformité au PDC du gabarit des futurs immeubles implantés dans la partie nord du PLQ.

Selon l'art. 27 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) applicable aux constructions sises en zone de développement 3 (art. 11 al. 2 LGZD), la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, cette hauteur peut être portée à 27 m, à condition qu'une telle augmentation ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue. Les PLQ peuvent toutefois déroger à ces règles en prévoyant des hauteurs plus élevées (art. 27 al. 7 LCI).

En l'espèce, le gabarit des immeubles A à H s'élève à 24 m à la corniche. Selon la légende du PLQ litigieux, tous les étages de ces constructions seront

- 43/55 - A/576/2013 affectés à du logement, des activités sans nuisances ou locaux communs ne pouvant prendre place que dans les rez-de-chaussée. Ni la CMNS dans son préavis du 21 juin 2010, ni la CU dans sa demande de compléments du 15 juillet 2010 n'ont considéré qu'une telle hauteur rompait l'harmonie urbanistique de l'avenue d'Aire qui abrite déjà, de part et d'autre, des immeubles de hauts gabarits. Cette seconde commission a uniquement jugé que compte tenu de ce gabarit unique, le choix d'attribuer des tailles différentes aux bâtiments concernés péjorait la lisibilité de l'ensemble. Elle a en particulier critiqué l'introduction du bâtiment I d'un seul niveau, dont le programme de salle commune pouvait être absorbé dans les autres immeubles.

Le gabarit R+7 retenu respecte donc les prescriptions de la LCI. Il correspond en outre à ce qui est usuellement prévu en zone de développement 3, laquelle ne peut être remise en cause dans le présent litige. Certes, la fiche n° 2.01 du PDC préconise des gabarits bas dans le quartier des Eidguenots. Mais le raisonnement développé ci-dessus à propos de l'IUS vaut également pour la hauteur des constructions. Il apparaît en effet conforme au principe de densification différenciée de permettre la construction de plus hauts immeubles sur des parcelles dépourvues de contraintes et se trouvant à proximité d'un axe principal tel l'avenue d'Aire (ATF 1C_268/2008 précité consid. 4.3 ; ATA/200/2008 précité consid. 6b

); La question d'une éventuelle application de l'art. 3 al. 5 LGZD est enfin exorbitante du présent litige, dans la mesure où elle ne pourra se poser qu'au stade ultérieur de la délivrance des autorisations de construire.

Ce grief sera donc écarté. 7)

Les recourants critiquent l'implantation sous forme de plots et la volumétrie des bâtiments prévus par le PLQ, compte tenu de la configuration du quartier et de la proximité de la campagne Masset, laquelle est au bénéfice d'un arrêté de classement.

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis - étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA S.I.A. du 18 janvier 1984), la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 168, n. 508 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/199/2013 du 26 mars 2012 consid. 6 ; ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 4d ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 consid. 7g ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/227/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997).

- 44/55 - A/576/2013

En l'espèce, la distance aux limites de propriété séparant les bâtiments C et H de la campagne Masset (11 et 13 m respectivement) respecte les prescriptions de l'art. 29 al. 6 LCI. L'implantation, le gabarit ou la typologie de ces bâtiments n'ont suscité aucune réserve de la part de la CMNS, soit de l'autorité consultative compétente pour se prononcer en matière d'objets classés et de PSite (art. 47 LPMNS). Dans son préavis du 21 juin 2010, cette commission a au contraire relevé que la densité de 1,23 constituait un minimum à réaliser, que l'implantation par plots séduisait notamment par l'obtention d'espaces extérieurs fluides et la préservation de vues lointaines, et que la variante barre, étudiée au stade de l'avant-projet (et préférée de certains recourants), apparaissait moins adéquate. Elle s'est prononcée par l'intermédiaire de son groupe « Etudes d'aménagement » qui, selon l'autorité intimée, regroupe des membres de chacune des trois sous-commissions prévues par l'art. 3 al. 1 du règlement d'exécution de LPMNS du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01). Elle siégeait donc dans une composition représentative, lorsqu'elle a considéré que l'urbanisation de la partie nord du quartier des Eidguenots ne porterait pas ombrage aux propriétés classées de la campagne Masset et s'insérerait adéquatement dans le quartier.

Dans son préavis du 15 juillet 2010, la CU a relevé « le grand intérêt de la composition urbaine, alliant compacité du bâti et grande perméabilité des espaces ouverts », mais elle a émis des réserves quant à la volumétrie des bâtiments, regrettant leurs tailles différentes pour un gabarit homogène. L'autorité intimée a quant à elle renoncé à donner suite à sa demande de compléments sur ce point. Dans sa pesée des intérêts en présence, elle a considéré la disponibilité des terrains compris dans le périmètre du plan valant PLQ et a conservé l'implantation d'origine des futurs bâtiments qui prenait mieux en compte cet élément. Compte tenu de la pénurie sévissant à Genève, elle a choisi de répondre au mieux aux besoins en logements de la population, privilégiant cet intérêt au point de vue urbanistique défendu par la CU. Ce faisant, le Conseil d'Etat n'a pas abusé de, ni excédé

son pouvoir d'appréciation, dans la mesure où tous les autres services consultés, dont la CMNS, avaient rendu des préavis favorables au projet élaboré par le département.

Le 12 juillet 2011, ce dernier a certes modifié les périmètres d'implantation des immeubles B et C pour répondre à des objections soulevées par les propriétaires des parcelles nos 2'779, 3'203 et 3'204, soit par les conjoints Brunner qui désiraient valoriser leurs biens-fonds conformément au PLQ. Sans modifier ni la distance aux limites de propriété séparant ces immeubles de la parcelle déjà densifiée sise au nord de la campagne Masset, ni leur gabarit, il a réduit le périmètre d'implantation du bâtiment B et augmenté celui du bâtiment C. La volumétrie de ces deux bâtiments s'en est trouvée harmonisée, dans le sens préconisé par la CU. Une telle modification n'avait donc pas à être soumise à l'appréciation de cette commission, pas plus que celles opérées le 27 janvier 2012

- 45/55 - A/576/2013 à l'issue de la première procédure d'opposition dans la mesure où elles n'affectaient pas la composition urbanistique du projet.

Conformes à la zone de développement 3, l'implantation et la volumétrie des constructions prévues par le PLQ litigieux doivent, partant, être confirmées, le Conseil d'Etat n'ayant pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant l'image urbanistique proposée.

8)

Les recourants soutiennent ensuite que la dévestiture du projet serait inadéquate, compte tenu de l'étroitesse de l'avenue des Eidguenots, de l'impossibilité de s'engager directement sur celle-ci depuis l'avenue d'Aire lorsque l'on vient du centre-ville et de l'accroissement notable de population induit par le PLQ. Un plan de circulation détaillé aurait dû être adopté. Les quatre rampes d'accès aux parkings souterrains seraient trop nombreuses et coûteuses. Les servitudes de passage à pied et à vélo prévues aux débouchés est et ouest de l'avenue des Eidguenots et du chemin du Nant-Cayla ne seraient enfin pas réalisables, les propriétaires des parcelles nos 5'305 et 5'307 s'opposant à leur constitution.

a. Selon l'art. 3 al. 2 LGZD, les PLQ prévoient les éléments de base du programme d'équipement, à savoir notamment le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées (let. a).

b. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (al. 1). Cette prescription vise avant tout des buts de police (santé, transports, feu). Les voies d'accès doivent permettre d'assurer la sécurité du trafic et de garantir le libre accès des services publics de secours aux biens-fonds privés (ATA B. du 28 mars 1990). En outre, un terrain est équipé au sens du droit fédéral lorsque l'aménagement d'un accès suffisant à la construction future est techniquement possible et juridiquement probable (ATA/100/2005 du 1er mars 2005 ; ATA/360/2001 du 29 mai 2001 et les références citées), en tenant compte des circonstances locales (JdT 1996 I 452). Une voie d'accès est ainsi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes au voisinage (ATF 119 Ib 480, consid. 6a p. 488 ; A. JOMINI, Commentaire LAT, art. 19, p. 8).

- 46/55 - A/576/2013

En l'espèce, la DGM a rendu deux préavis favorables à l'égard du projet de PLQ les 2 juillet 2010 et 6 mars 2012. Ce service spécialisé n'a pas relevé de difficultés particulières d'absorption du trafic induit par la densification du quartier des Eidguenots. Il n'a, de même, pas remis en question l'adéquation de l'accès à ce dernier, le dimensionnement de sa dévestiture interne ou le nombre de rampes de parking. Ces questions n'ont donc pas été considérées comme problématiques, sans que les recourants n'apportent d'éléments concrets remettant en cause les préavis favorables de la DGM. Les voies d'accès et de circulation interne fixées par le PLQ paraissent au contraire suffisantes et adaptées à leur utilisation future, d'éventuelles mesures de circulation complémentaires sur l'accès au site par l'avenue d'Aïre n'ayant pas à être définies à ce stade.

S'agissant des servitudes de passage public à pied et à vélo, le PLQ litigieux n'en prévoit qu'à l'emplacement de la future esplanade publique sise entre les bâtiments B et I, d'une part, et les bâtiments D et F d'autre part, ainsi que sur le tronçon de l'avenue des Eidguenots parallèle à l'avenue d'Aïre. Comme l'a pertinemment relevé le Conseil d'Etat, dites servitudes ne seront formellement constituées qu'au stade de la délivrance des autorisations de construire et pourront, à ce stade, être déclarées d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b de la LEx-GE en tant qu'élément de base du programme d'équipement (art. 3 al. 6 LGZD). Un tel effet n'est toutefois rattaché à ces servitudes qu'en tant qu'elles se situent dans le périmètre de validité du PLQ litigieux, l'indication de leur prolongement sur les parcelles voisines étant à cet égard dépourvue de toute portée juridique.

Au vu de ce qui précède, le grief d'inadéquation de la dévestiture projetée doit être rejeté. 9)

Les recourants remettent en cause le tracé du réseau secondaire des canalisations qu'ils jugent disproportionné d'un point de vue financier et écologique.

a. Selon l'art. 3 al. 2 let. c LGZD, les PLQ doivent prévoir les éléments de base du programme d'équipement, dont font parties les conduites d'eau et d'énergie, ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Cette disposition concrétise l'art. 19 al. 1 LAT pour les terrains sis en zone de développement dont la densification est prévue par un PLQ (art. 13 al. 3 LaLAT). Selon cette norme fédérale, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le raccordement n'est pas exigé de façon absolue et le principe de la proportionnalité entre en considération (A. JOMINI, op. cit., art. 19, p. 12, n. 29).

- 47/55 - A/576/2013

b. Les art. 38 et ss LPMNS ne prévoient pas d'obligation similaire pour les PSite, qui n'ont pas pour fonction de garantir l'équipement de terrains destinés à être densifiés, mais de prévoir les mesures d'aménagement nécessaires à la conservation d'un site digne de protection (art. 38 al. 2 LPMNS).

En l'espèce, le PLQ n° 29'790-278 se conforme à ces dispositions. Il prévoit un système secondaire de canalisations séparatif dans sa partie valant PLQ, soit dans le sous-secteur dont la densification est projetée selon la variante dite A, et garantit la conservation des villas du Coin de terre en tant qu'ensemble protégé, en valant PSite pour ce sous-secteur qui

dispose déjà d'un réseau de canalisations unitaire privé.

En cours de procédure, la DGEau et la ville ont certes envisagé de prolonger le système secondaire de canalisations séparatif précité pour y raccorder les villas du Coin de terre, au motif que leur réseau de canalisations ne répond plus aux standards exigés par la législation fédérale et cantonale de protection des eaux et doit être assaini. Cette variante dite B nécessitait toutefois l'accord unanime de tous les copropriétaires du chemin du Nant-Cayla, puisque celui-ci figure dans le sous-secteur valant PSite et qu'une application de l'art. 3 al. 1 let. c et al. 6 LGZD n'était pas envisageable pour garantir le passage des canalisations. En parallèle de l'élaboration du plan litigieux, la ville a donc mené de longues négociations avec les copropriétaires concernés sans qu'un accord puisse être trouvé. Les raisons pour lesquelles ces négociations ont échoué n'ont toutefois pas à être examinées à l'occasion du présent litige, qui porte uniquement sur la légalité du PLQ n° 29'790-278 et non sur la mise en conformité d'installations d'assainissement des eaux d'un sous-secteur valant PSite, qui ressortit à des prescriptions et procédures particulières prévues par la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) et la LEaux-GE.

Compte tenu de l'opposition des propriétaires des villas du Coin de terre, également copropriétaires du chemin de Nant-Cayla, à ce que la variante dite B soit mise en œuvre, l'autorité intimée n'avait ainsi pas d'autre choix que de retenir la variante dite A pour répondre à son obligation d'équiper le sous-secteur valant PLQ, conformément à l'art. 3 al. 2 let. c LGZD. Elle n'avait en particulier pas à se poser, du point de vue de sa proportionnalité et plus particulièrement de sa nécessité, la question du coût financier de cette variante, puisque cette dernière était la seule susceptible d'être mise en œuvre d'un point de vue juridique.

Suivant l'état d'avancement des négociations engagées par la ville avec les copropriétaires de la parcelle de dépendance n° 2'399, le projet a donc varié en cours de procédure : dans sa version soumise à enquête technique, le réseau secondaire des canalisations était localisé sous l'avenue des Eidguenots, puis se poursuivait sous le chemin du Nant-Cayla (variante dite B). Dans son préavis du 20 août 2010, la ville a toutefois immédiatement rendu le département attentif au fait que la constitution d'une servitude de passage des canalisations publiques

- 48/55 - A/576/2013 sous le chemin précité nécessitait l'accord unanime de tous les copropriétaires de cette parcelle de dépendance. La variante dite B a recueilli un préavis favorable sous conditions émis par la DGEau le 12 juillet 2010, tandis que le 15 juillet 2010, la DGNP a demandé à ce que la zone de pleine terre sise en limite est du périmètre soit prolongée sur toute sa longueur et à ce que la conservation de la zone vitale des arbres existants et la plantation d'essences indigènes soient en outre garanties à cet endroit. L'accord unanime des copropriétaires du chemin de Nant-Cayla se faisant attendre, le projet soumis à enquête publique le 24 janvier 2011 a marqué un retour à la variante dite A, soit celle qui concentre la construction du réseau secondaire des canalisations sur la partie valant PLQ, puis la prolonge le long du CO de Cayla, hors du périmètre valant PSite. C'est cette version du projet que le conseil municipal a préavisée favorablement le 11 mai 2011. Le 12 juillet 2011, le département a opéré un retour à la variante dite B, puis a soumis le projet à une première procédure d'opposition qui s'est déroulée du 26 septembre au 26 octobre 2011. Le 18 janvier 2012, la ville lui a toutefois fait savoir que les négociations relatives au prolongement du réseau secondaire séparatif des canalisations dans la partie valant PSite avaient échoué et que la variante dite A devait, en conséquence, être rétablie.

Le département a procédé à la modification requise le 27 janvier 2012 et a soumis la variante dite A à l'appréciation de la DGNP et de la DGEau qui l'ont préavisée favorablement, respectivement les 3 et 13 février 2012. Le projet a ensuite fait l'objet d'une seconde procédure d'opposition lancée le 27 mars 2012, avant d'être adopté par le Conseil d'Etat le 10 janvier 2013 dans sa teneur consacrant définitivement la variante dite A.

Cette dernière a donc reçu l'aval de tous les services (DGEau et DGNP) et autorité (la ville) compétents, sans que les recourants n'apportent d'éléments concrets permettant de douter du bien-fondé de leurs appréciations. Dans son préavis du 3 février 2012, la DGNP a notamment considéré que les modifications apportées au projet répondaient pleinement à sa demande de compléments du 15 juillet 2010 concernant l'extension de la zone vitale, le maintien et la densification du cordon boisé en limite est du plan, soit le long du CO de Cayla. Dans la mesure où le PLQ prévoit le maintien et la plantation de nouveaux arbres indigènes à cet endroit, la conservation de ce cordon boisé paraît effectivement garantie, en dépit de l'implantation de canalisations à proximité.

Le grief relatif au tracé des canalisations prévu par le PLQ n° 29'790-278 sera, partant, écarté. 10) Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 2 let. c LGZD, au motif que les éléments de base du programme d'équipement n'auraient pas été établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. A leur sens, l'adoption du PLQ litigieux ne pouvait avoir lieu avant l'issue de la procédure d'expropriation que la ville aurait dû mettre en œuvre pour réaliser ce programme. En présence d'un plan d'affectation précis permettant d'appréhender

- 49/55 - A/576/2013 les problèmes liés à l'équipement public, le principe de coordination exigerait en effet de régler la question à ce stade, plutôt qu'à celui ultérieur des autorisations de construire.

a. Les éléments de base du programme d'équipement que les PLQ doivent prévoir pour répondre aux exigences de l'art. 19 al. 1 LAT sont fixés à l'art. 3 al. 2 let. a à c LGZD. Selon l'al. 6 de cette même disposition, l'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation de ces éléments est déclarée d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b de la LEx-GE.

b. Aux termes de l'art. 3 al. 7 LGZD, la commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le PLQ, dans un délai de deux ans à compter du dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un PLQ entré définitivement en force. Le département informe immédiatement la commune du dépôt d'une telle demande d'autorisation. Ce délai est toutefois suspendu en cas de référendum municipal ou de recours dirigé contre le crédit municipal destiné à financer les travaux d'équipement. A l'issue du délai précité de deux ans, si l'instruction de la demande d'autorisation est terminée et s'il se déclare prêt à délivrer l'autorisation sollicitée, le département, d'office ou sur requête des propriétaires, demande à la commune de s'engager à commencer les travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le PLQ au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci, une fois commencés, doivent être poursuivis sans interruption (art. 3 al. 8 LGZD). La commune dispose d'un délai d'un mois pour produire cet engagement (art. 3 al. 9 LGZD). A défaut, les propriétaires peuvent demander au département de mettre la commune défailante en demeure de les réaliser. Si la sommation demeure sans suite, les propriétaires peuvent lui demander soit de procéder d'office aux travaux d'équipement

prévus, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains (art. 3 al. 10 LGZD).

c. L'objectif poursuivi par ces dispositions est de concrétiser les exigences fédérales posées par l'art. 19 al. 2 et 3 LAT dans sa teneur en vigueur depuis le 1er avril 1996. Afin de tenir compte des divers aléas auxquels la réalisation d'un PLQ peut être soumise, notamment les nombreuses années qui peuvent séparer son adoption de sa mise en œuvre, le législateur cantonal a toutefois fixé un délai de réalisation de l'équipement en relation avec la mise en œuvre du PLQ plutôt qu'avec son adoption (MGC 2000/XI 10761-10772, 10769). En contrepartie du délai imparti à la commune concernée pour réaliser les éléments de base du programme d'équipement prévu par un PLQ, la déclaration d'utilité publique posée à l'art. 3 al. 6 LGZD lui donne les moyens juridiques de pouvoir remplir son obligation (MGC 2001/VIII 6799-6822, 6811). La solution retenue fait courir un premier délai de deux ans à compter du dépôt d'une demande d'autorisation définitive de construire fondée sur un PLQ entré définitivement en force pour, non pas équiper physiquement le terrain, mais permettre à la commune d'adopter les

- 50/55 - A/576/2013 crédits nécessaires au financement des travaux. Pour permettre au département de délivrer l'autorisation de construire conforme à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, la commune doit ensuite produire un engagement quant à la réalisation effective et à sa charge des travaux d'équipement à l'ouverture du chantier, engagement qui repose sur un crédit de financement voté en bonne et due forme (ibid.).

En l'espèce, les considérants qui précèdent ont conclu au caractère suffisant et adéquat au sens de l'art. 19 al. 1 LAT du chemin d'accès, comme du réseau de canalisations pour les eaux claires et usées du futur quartier des Eidguenots. Ces éléments de base du programme d'équipement ont été prévus conformément à l'art. 3 al. 2 let. a et c LGZD, en sus de la cession au domaine public communal de l'actuelle avenue des Eidguenots (parcelles de dépendance nos 2'125, 2'239 et 2'378) où la ville devra réaliser les équipements en cause. A juste titre, l'idée d'une cession gratuite au domaine public de cette voie de communication a été abandonnée en cours de procédure, dans la mesure où le PLQ n'octroie pas de droits à bâtir à ces copropriétaires, dont les propriétaires des villas du Coin de terre font notamment partie. Dite cession interviendra en principe de gré à gré, mais la ville pourra, cas échéant, acquérir les emprises nécessaires par voie d'expropriation. Conformément au principe de coordination, le PLQ prévoit et garantit donc tous les éléments de base du programme d'équipement exigés par le droit fédéral.

L'opinion des recourants selon laquelle la cession au domaine public communal de l'avenue des Eidguenots devait avoir lieu au présent stade, plutôt que lors de la mise en œuvre du PLQ, est non seulement contraire à la systématique légale, mais également dénuée de toute justification. Exiger d'une commune qu'elle acquière les emprises nécessaires à la réalisation d'un équipement prévu par un projet de densification, dont la mise en œuvre n'a concrètement pas débuté et pourrait intervenir plusieurs années après l'adoption de celui-ci, serait absurde et néfaste aux finances publiques.

Ce grief est donc infondé. 11) Les recourants critiquent en dernier lieu la répartition des droits à bâtir prévue par le PLQ. Le report des droits à bâtir de la parcelle n° 2'181 dans le futur bâtiment F, plutôt que dans le bâtiment A sis à proximité immédiate de ce bien-fonds, serait arbitraire et contraire au principe de l'égalité de traitement. Des droits à bâtir auraient en outre dû être attribués aux parcelles de dépendance nos 2'125, 2'239 et 2'378, afin d'en définir la valeur en cas d'expropriation.

a. Un PLQ est un plan d'affectation spécial au sens des art. 14 ss LAT qui détermine, de manière contraignante, le mode, la localisation et la mesure de l'utilisation admissible du sol pour chaque parcelle sise dans son périmètre (F. BELLANGER, Les droits à bâtir, in Festschrift Andreas Auer, Direkte

- 51/55 - A/576/2013 Demokratie, 2013, 287-307, p. 299). Bien que l'art. 3 al. 1 et 2 LGZD ne l'indique pas expressément, il doit en particulier procéder à la répartition des droits à bâtir.

b. Applicable sur renvoi de l'art. 4 al. 2 LGZD, l'art. 1 al. 1 du RGZD2 impose en effet au PLQ de déterminer l'IUS ; sauf dispositions contraires du PLQ, chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan doit bénéficier d'un droit à bâtir équivalent à cet indice. Si l'implantation des constructions projetées ne permet pas à chaque parcelle prise isolément de bénéficier de son droit à bâtir ou si la réalisation d'opérations ultérieures l'exige, la délivrance d'autorisations de construire peut être subordonnée à la production d'un plan de remaniement parcellaire accepté par les propriétaires ou que le Conseil d'Etat peut, cas échéant, imposer (art. 1 al. 3 et 4 RGZD2).

c. Dans la mesure où l'assiette des futurs immeubles ne correspond généralement pas à la répartition des parcelles et donc aux droits des propriétaires concernés qui pourraient découler de la maîtrise du sol, une répartition des droits à bâtir est nécessaire et prend généralement la forme d'un tableau qui doit garantir à tous les propriétaires des possibilités de construire potentiellement équivalentes malgré les mesures affectant le foncier (F. BELLANGER, op. cit., p. 301).

d. La répartition des droits à bâtir dans le cadre d'un PLQ fixe les droits attachés dans le futur à chaque parcelle et prépare ainsi les remaniements fonciers qui devront être effectués à l'issue de la réalisation du PLQ. Elle doit ainsi respecter les principes valant pour les remaniements parcellaires, dont le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. Selon la jurisprudence en la matière, ce principe, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire, pèse plus lourd dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles. Le droit à l'égalité est toutefois réduit en tant que, selon le cours ordinaire des choses, il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires touchés une participation proportionnellement égale à l'enrichissement du collectif. Il suffit que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes. S'il apparaît que la situation faite à un propriétaire dans le nouvel état n'est pas totalement insoutenable, mais qu'elle est pourtant clairement insatisfaisante, parce que l'autorité a omis des éléments essentiels dans la confection du nouvel état ou parce qu'elle a négligé d'utiliser tous les moyens techniques à disposition pour améliorer la situation, la décision cantonale doit être annulée pour arbitraire (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_533/2009 du 7 octobre 2010 consid. 3.2 et les références citées ; F. BELLANGER, op. cit., p. 302 s).

e. Parmi les éléments de base du programme d'équipement qu'un PLQ doit prévoir, l'art. 3 al. 2 let. b LGZD mentionne les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public. Selon la jurisprudence fédérale, ce système des cessions gratuites au domaine public est compatible avec la garantie de la

- 52/55 - A/576/2013 propriété. Il ne constitue par une mesure d'expropriation, mais une compensation de la plus-value résultant de la mesure d'aménagement, telle que les cantons peuvent le prévoir en vertu de l'art. 5 al. 1 LAT (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2011 du

29 juillet 2011 consid. 3.1 et les références citées). Il a été créé pour permettre la construction des installations publiques nécessaires à la réalisation du plan (voies publiques, place de parc, etc.) et représente une contribution en nature des propriétaires qui, grâce à ces équipements, voient accroître le potentiel constructible de leurs terrains (ATA/6/2011 du 11 janvier 2011 consid. 7b). Le tableau de répartition des droits à bâtir doit néanmoins garantir une égalité de traitement entre les différents propriétaires, de sorte « que ceux qui sont amenés à céder des surfaces plus considérables que d'autres doivent retrouver des possibilités de construire potentiellement équivalentes » (Arrêt du Tribunal fédéral 1P_1316/1987 du 21 septembre 1988, consid. 3 et 4). Les emprises ainsi cédées doivent servir à la réalisation du plan ; la collectivité ne peut acquérir, par ce biais, des terrains dont elle a besoin à d'autres fins, pour la réalisation de tâches qui lui incombent et qui sont sans rapport avec le plan litigieux (assainissement du trafic général, etc. ; ATA/6/2011 précité consid. 7b).

Seuls les propriétaires de la parcelle n° 2'181, soit M. Jasmeet Sehmi et Mme Sehmi Guigoz, peuvent invoquer le grief d'inégalité de traitement et d'arbitraire dans l'attribution des droits à bâtir afférents à ce bien-fonds (ATA/200/2008 précité, consid. 13). Ce dernier se situe en bordure est du PLQ litigieux. Il dispose d'une surface triangulaire de 1'193 m² sur laquelle une villa a été construite sise au nord de la parcelle, à proximité de l'avenue des Eidguenots. Le tableau de répartition des droits à bâtir figurant au PLQ lui attribue 1'470 m² de droits à bâtir, localisés dans le futur bâtiment F sis sur les parcelles nos 2'193 et 2'152, compte tenu de l'IUS fixé à 1,23.

Selon le Conseil d'Etat, la configuration particulière de la parcelle n° 2'181 imposait de reporter ses droits à bâtir sur un autre bien-fonds. Ceux-ci ont toutefois été localisés non pas dans le bâtiment A, prévu sur les parcelles voisines nos 2'237 et 2'124, mais de l'autre côté de l'avenue des Eidguenots, au motif que les propriétaires de ces parcelles (MM. Haddad, Martignago et Palante, respectivement la ville), à l'origine de la DR 18'115, avaient manifesté leur intention de construire conformément au PLQ, à l'inverse des propriétaires de la parcelle n° 2'181. Il convenait ainsi de regrouper les droits à bâtir des parcelles nos 2'237 et 2'124 dans le bâtiment A prévu sur ces terrains, afin qu'une première étape du PLQ puisse être rapidement mis en œuvre. Le report des droits à bâtir de la parcelle n° 2'181 dans le bâtiment F tenait au surplus compte du fait que cet immeuble sera en partie implanté sur la parcelle n° 2'152, dont M. Sehmi est également l'un des copropriétaires.

Il ne ressort aucun arbitraire, ni inégalité de traitement des explications qui précèdent. La localisation des droits à bâtir attribués à la parcelle n° 2'181 dans le

- 53/55 - A/576/2013 bâtiment F repose sur un motif fondé qui ne consiste pas à favoriser les propriétaires des parcelles nos 2'237 et 2'124 au détriment de ceux de la parcelle n° 2'181, mais à tenir dûment compte de leurs intérêts divergents, tout en permettant la construction rapide de logements en période de grave pénurie. Pour autant que les propriétaires qui ne souhaitent pas mettre en œuvre le programme de construction prévu par un PLQ lors de son adoption ne s'en trouvent pas lésés dans le sens d'une diminution de leurs droits à bâtir, il n'est pas choquant de regrouper ceux des propriétaires désireux de construire pour permettre la réalisation à brève échéance d'une première étape d'un PLQ. Cela paraît d'autant moins problématique que le PLQ réserve en l'espèce la possibilité de modifier en tout temps, avec l'accord des propriétaires concernés et du département, la répartition opérée.

Le fait que le tableau de répartition n'attribue pas de droits à bâtir aux parcelles de dépendance formant l'avenue des Eidguenots n'est pas plus problématique. Cette possibilité est expressément réservée par l'art. 1 al. 1 2ème phrase du RGZD2 et n'aurait porté ombrage au principe de l'égalité de traitement que si le PLQ avait prévu la cession gratuite de cette avenue, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le choix de ne pas attribuer de droits à bâtir aux parcelles nos 2'125, 2'239 et 2'378 repose en outre sur un motif pertinent. Compte tenu du fait que la plupart des propriétaires de ces biens-fonds, dont les propriétaires des villas du Coin de terre, ont manifesté leur intention de ne pas construire, leur attribuer des droits à bâtir aurait en effet compromis la réalisation des futurs bâtiments de logement. La valeur des droits de propriété afférents à la desserte du futur quartier sera donc fixée de gré à gré ou par procédure d'expropriation, laquelle garantira l'indemnisation pleine et entière des propriétaires concernés (art. 14 LEx-GE). 12) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Pris conjointement et solidairement, les recourants, qui succombent intégralement dans leurs conclusions, seront astreints au paiement d'un émolument de CHF 3'000.- (art. 87 al. 1 LPA) et seront condamnés à verser une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à MM. Haddad, Martignago et Pallante dans la mesure où ces appelés en cause y concluent expressément et ont exposé des frais pour leur défense. En revanche, aucune indemnité de procédure ne sera allouée à VF, dans la mesure où cette appelée en cause n'y a pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 54/55 - A/576/2013

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.