

GE_GERICHTE A/1414/2007 vom 29. April 2008

GE Cour de justice, 2008-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1414_2007

FR: GE_GERICHTE A/1414/2007 du 29 avril 2008

IT: GE_GERICHTE A/1414/2007 del 29 aprile 2008

Regeste

; AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ; PLAN D'AFFECTION ; PLAN DIRECTEUR ; INDICE D'UTILISATION ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT | Rejet de trois recours contre deux PLQ contigus dans un site sensible selon le plan directeur cantonal. IUS différencié tel que prévu par le PDC respecté en raison de l'absence de contraintes objectives dans le sous-secteur et de l'existence de contraintes dans d'autres sous-secteurs qui limiteront impérativement l'IUS. Examen de la conformité des plans avec l'OPB, l'article 14 LCI, l'existence de servitudes. | LaLAT.8.al1 ; LaLAT.35.al3 ; LAT.35.al3 ; OPB.43 ; LGZD.3.al1.leta ; LCI.14

Erwägungen

E. 1

a. Les parcelles n os 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1958, 1960, 3041 et 1104 (partiellement), feuille 29 du cadastre de la Ville de Genève, section Eaux-Vives, sont situées dans le triangle délimité par l'avenue de l'Amandolier, la route de Chêne et par le chemin de la Petite-Boissière. Elles sont sises en cinquième zone de développement 3. La parcelle n o 3041 fait, partiellement, partie du domaine public communal et les autres sont en mains privées. b. Les parcelles n os 1088, 1153, 1154, 1155, 1156, 2194, 2475, 26666 et 26667, feuilles 29 et 31 du cadastre de la Ville de Genève, section Eaux-Vives, sont situées dans le prolongement sud du triangle susmentionné en bordure de l'avenue de l'Amandolier jusqu'à la route de Malagnou. Ces parcelles sont sises en cinquième zone de développement 3 et sont toutes en mains privées.

E. 2

. Les sept constructions existantes ont été réalisées selon les normes de la zone de fond et suivant un plan d'aménagement relatif au morcellement de la propriété Martin établi le 17 janvier 1935. Le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton n'accorde pas de valeur particulière à ces bâtiments. Le périmètre est en outre délimité, au sud, par la promenade Charles Martin ayant une grande valeur paysagère selon la direction du patrimoine et des sites.

E. 3

Le 23 juillet 2002, le département en charge de l'aménagement a dressé un avant-projet de plan localisé de quartier n o 29'237-282 (ci-après : PLQa) englobant les premières parcelles susmentionnées. Ce plan modifiait pour partie, le PLQ n o 27695E-282 adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985. Ce PLQa prévoyait la réalisation d'un bâtiment de six étages sur rez-de-chaussée plus superstructure habitable avec une implantation parallèle à l'avenue de l'Amandolier, derrière un cèdre et perpendiculairement à la pente. En outre, était prévu un parking en sous-sol et en surface de 80 places, dont l'accès devait s'effectuer

de plain-pied sur le nouveau tracé du chemin de la Petite-Boissière. Il devait permettre la réalisation de 7'270 m² de surface brutes de plancher (ci-après : SBP) pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,2 maximum. Le rez-de-chaussée et le premier étage seraient affectés à des activités et à du logement traversant, les cinq étages suivants et la superstructure à du logement traversant est-ouest. Au moins 70% des logements devaient être subventionnés. Il prévoyait encore la cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain le long de l'avenue de l'Amandolier en vue de la création d'une voie propre pour le bus et d'une piste cyclable ainsi qu'une deuxième bande de terrain en vue de la réalisation d'une voie communale rectifiant la liaison du chemin de la Petite-Boissière avec l'avenue de l'Amandolier. Le projet supposait la démolition des bâtiments existants. Un espace public aménagé par la Ville de Genève serait créé au nord de l'immeuble hors du périmètre du PLQ, dans la pointe du triangle, vers le carrefour entre l'avenue de l'Amandolier et la route de Chêne.

E. 4

Le projet de PLQa a été soumis pour préavis à divers services, notamment : a. Le 6 janvier 2005, la commission d'urbanisme a préavisé favorablement le projet de PLQa. b. Le même jour, l'office cantonal des transports et de la circulation, devenu depuis lors l'office cantonal de la mobilité (ci-après : OCM) rendait un préavis favorable sous réserve d'une augmentation du nombre de places de stationnement à une place par 100 m² de SBP pour les habitants et une place par 1'200 m² de SBP pour les visiteurs. c. Le 3 février 2005, le service d'urbanisme de la Ville de Genève a délivré un préavis favorable sous la condition que le PLQ détermine formellement une proportion de 75% de logements sociaux. d. Le 15 mars 2006, le conseil municipal de la Ville de Genève a émis un préavis favorable en demandant néanmoins que la proportion de 73% de logements HLM soit inscrite dans la légende du PLQa et que le taux de parcage automobile soit réduit à 0,75 place pour 100 m². e. Le 21 novembre 2006, le service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR) a rendu un préavis indiquant que le PLQa était conforme aux exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). Il relevait notamment que l'accès aux places de stationnement visiteurs et l'entrée du parking au sous-sol étaient judicieusement disposés de manière à ne pas générer des immissions notables pour les habitations proches. Le trafic induit par 80 places de stationnement aurait pour conséquence des niveaux d'immission négligeables à la hauteur des habitations les plus proches. f. Le 22 novembre 2006, le domaine nature et paysage du département du territoire (ci-après : DT et DNP) a donné un préavis favorable au PLQa. Ce préavis faisait suite à des modifications apportées au projet tenant compte des remarques faites dans les préavis défavorables rendus les 3 janvier et 21 février 2005.

E. 5

a. Le projet de PLQa a été soumis à l'enquête publique, ouverte du 1^{er} au 30 juin 2005. b. Le 15 mars 2006, le conseil municipal de la Ville de Genève a donné un préavis favorable au projet de PLQa, sous réserve que la proportion de 73% de logements HLM soit inscrite dans la légende du PLQ. c. La procédure d'opposition au projet de PLQa a été ouverte du 2 au 31 octobre 2006.

E. 6

a. Par courrier daté du 20 octobre 2006, Madame Ana et Monsieur Marc Odendall, copropriétaires de la parcelle n° 1085, feuille 29 du cadastre de la commune de Genève,

section Eaux-Vives, séparée du périmètre du PLQa par l'avenue de l'Amandolier ont déclaré former opposition. b. Par courrier du 23 octobre 2006, l'association Bon Séjour, propriétaire des parcelles n os 1753 et 1754 a déclaré former opposition. En tant que propriétaire de l'une des parcelles incluses dans le PLQ, elle n'envisageait pas la démolition du bâtiment abritant la Communauté des Soeurs de la Croix depuis 26 ans, nécessaire à la réalisation du projet. Il était possible que les promoteurs propriétaires des autres parcelles aient présenté le PLQ comme ayant fait l'objet de l'approbation de l'association, ce qui n'était pas le cas. c. Par courrier du 31 octobre 2006, l'association des habitants de la campagne Charles-Martin ainsi que Madame Nadine Amon, Monsieur Robert Corthay, Madame Ariane Dreyfus, Madame Simone Ferrier, Madame Marie-Thérèse et Monsieur Raymond Finkelstein, Madame Svetlana et Monsieur Julien Froidevaux, Madame Liliane Girod, Madame Margherite Helg, Monsieur Jean-Louis Loutan, Monsieur Philippe Loutan, Monsieur Louis Loutan, Monsieur Renaud Martin, Madame Christine Marolf Tudisco, Madame Marthe Masson, Madame Denise Passaquin, Madame Martine Pellarin, Madame Carla Orтели, Mdame Floriane Pfister, Monsieur Marc Roth, Monsieur Ernest Stolz, Madame Viviane Vaucher, Madame Nicole et Monsieur Jean-Philippe Vogt et Madame Michèle Wassmer-Berthaudin, membres de ladite association, ont formé opposition contre le PLQa auprès du Conseil d'Etat pour des motifs qui seront repris ci-après.

E. 7

a. Par arrêté du 7 mars 2007, publié dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 9 mars 2007, le Conseil d'Etat a adopté le PLQa. Par deux arrêtés séparés du même jour, il a rejeté l'opposition des époux Odendall et celle des deux associations et particuliers susmentionnés. b. Par arrêté du 6 juin 2007, le Conseil d'Etat a rectifié son arrêté du 7 mars 2007 qui comportait deux erreurs matérielles : d'une part, la version adoptée ne tenait pas compte des modifications apportées le 12 septembre 2006, relatives à la légende et au périmètre (exclusion des parcelles n os 1959 et 1961) contrairement à ce qu'indiquait le cartouche. D'autre part, s'agissant du taux de parcage, la légende faisait état d'un « minimum une place pour 100 m² + une place visiteur pour 1200 m² de SBP. Le nombre de places total sera au minimum de 80 places » au lieu « d'environ 80 places », selon la formulation usuellement employée.

E. 8

Dans le deuxième périmètre susmentionné, le département en charge de l'aménagement a dressé un projet de PLQ n o 29'504-282 (PLQb). Le PLQb prévoyait la réalisation de cinq bâtiments parallèles de quatre étages sur rez plus attique, dont quatre comportaient un rez inférieur. L'implantation des immeubles était prévue perpendiculaire à l'avenue de l'Amandolier et à la promenade Charles-Martin. Les rez inférieurs situés le long de l'avenue devaient être affectés en parts égales à des activités commerciales et administratives, le reste à du logement. Les deux tiers des SBP réservées au logement étaient mises au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Un parking en sous-sol de 187 places était également prévu dont l'accès s'effectuerait par l'avenue. Ce PLQb devait permettre la réalisation de 16'700 m² de SBP dont 15'800 m² de logements et 900 m² d'activités pour un IUS de 1,23 maximum. Il prévoyait la cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain le long de l'avenue au profit d'un passage pour piétons et cycles et en vue de la création d'une voie propre pour le bus.

E. 9

Divers préavis ont été recueillis, dont notamment : a. Le 19 août 2005, le service de l'étude d'impact a délivré un préavis favorable. Le PLQb n'était pas soumis à l'application de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011). b. Le 25 août 2005, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a donné un préavis favorable sous réserve qu'un relevé des arbres de la Promenade Charles-Martin soit effectué qui permettra de vérifier les accès piétons, ainsi que la délimitation d'une zone de non bâtir entre les constructions projetées et l'allée. c. Le 1^{er} septembre 2005, la commission d'urbanisme a donné un préavis favorable. L'implantation des bâtiments était judicieuse de même que le dispositif urbain prévu le long de l'avenue de l'Amandolier : un socle intégrant les accès et les activités et un retrait ménageant des espaces piétonniers et cyclables. d. Le 16 septembre 2005, l'OCM a préavisé favorablement le projet de PLQb sous réserve que la chaussée de l'avenue ait une largeur d'au moins 12m, que le trottoir soit d'une largeur d'au moins 3-4 m et pouvait être planté d'arbres, que l'entrée du parking soit dimensionnée généreusement et que l'aménagement de l'avenue soit fait en concertation avec les services compétents. e. Le DNP a donné un préavis favorable le 17 mai 2006, confirmé le 13 août 2007, pour la dernière version du PLQb qui faisait suite à des modifications apportées répondant à ses attentes formulées dans un premier préavis défavorable du 26 septembre 2005. f. Le 13 août 2007, le SPBR a donné un préavis favorable au PLQb, relevant notamment que le trafic induit par les résidents et les visiteurs, ne sera pas en mesure d'accroître notablement les immissions sonores à la hauteur des bâtiments existants les plus exposés.

E. 10

a. Le projet a été soumis à l'enquête publique du 26 juillet au 30 août 2006. b. Le PLQb a été préavisé favorablement par le conseil municipal de la Ville de Genève en date du 21 février 2007. c. La procédure d'opposition au PLQb a été ouverte du 18 avril au 17 mai 2007.

E. 11

Par un seul courrier du 18 mai 2007, l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin, Madame et Monsieur Odendall ainsi que tous les opposants au PLQa sauf l'Association Bon Séjour et M. Renaud Martin, ont fait opposition au PLQb, pour des motifs qui seront repris ci-dessous.

E. 12

Par arrêté du 10 octobre 2007, publié dans la FAO du 12 octobre 2007, le Conseil d'Etat a adopté le PLQb en le déclarant exécutoire nonobstant recours. Par arrêté séparé du même jour, il a rejeté l'opposition. I. Procédure A/1479/2007

E. 13

Par écritures du 5 avril 2007, les mêmes personnes et associations, qui avaient fait opposition, ont recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté d'adoption du PLQa en concluant à son annulation avec suite de frais et dépens. Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/1479/2007. Le quartier était caractérisé par son ancien tissu bâti de type pavillonnaire, hérité des anciens domaines du XVIII^{ème} siècle. De nombreux et importants cordons boisés étaient implantés ayant une valeur structurante. a. Le PLQa était contraire au plan directeur cantonal (ci-après : PDC) et notamment à l'indice d'utilisation

du sol (IUS) qui devait osciller entre 0,5 et 1 dans les sites sensibles selon la fiche 2.01. L'annexe de cette fiche prenait d'ailleurs pour exemple le quartier de la Petite-Boissière/Amandolier. En prévoyant un IUS de 1,2, le PLQa était bien en dessus de la densification différenciée exigée par le plan directeur. b. Le règlement du PLQa indiquait que le rez et le premier étage de l'immeuble pouvait être destiné soit à des logements, soit à des activités commerciales. Or, l'article 3 alinéa 1 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) prévoyait que les PLQ devaient prévoir la destination du bâtiment à construire. De surcroît, le seul préavis exigé dans le cadre de l'adoption d'un PLQ était celui de la Ville qui, en l'espèce, demandait que 70%, voire 73%, de la SBP soit affectée à des logements subventionnés. Le flou entretenu sur ce point dans le projet de PLQ était contraire à la loi. c. Le gabarit ainsi que l'implantation du bâtiment n'étaient pas admissibles au vu du plan directeur qui préconisait des bas gabarits dans les sites sensibles. L'immeuble projeté avait 8 niveaux, voire 9 du côté Petite-Boissière, vu la pente du terrain. Il s'agissait de la hauteur maximale fixée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en zone de développement 3. Ce gabarit était susceptible de porter un préjudice important aux parcelles avoisinantes et également à l'ensemble du quartier construit de villas, notamment en raison de l'ombre portée. Visuellement, il produirait un effet de mur entre l'avenue de l'Amandolier et le reste du quartier, alors même que pour l'ensemble du quartier une implantation perpendiculaire avait été suggérée par le service des études et plans d'affectation du département (SEPA), auteur du rapport d'analyse publié en 2000. Cette étude était basée sur une analyse approfondie de différentes requêtes et plans d'affectation élaborés dans le secteur de la Boissière. d. Le PLQa prévoyait, en compensation des quelques 32 arbres qui devaient être abattus, la plantation de 4 arbres. L'atteinte à la végétation du quartier était particulièrement grave vu les qualités paysagères exceptionnelles de l'ensemble du site. S'agissant en particulier du cèdre s'élevant au bord de l'avenue de l'Amandolier, les recourants doutaient qu'il puisse être maintenu malgré l'objectif fixé vu sa proximité avec les fouilles qui devraient être effectuées pour la construction de l'immeuble. e. Le PLQa était irréalisable sur le plan foncier et ne pourrait jamais être concrétisé du fait de la cession au domaine public communal de quotes-parts de la parcelle n o 1104 (chemin privé de la Petite-Boissière). Ladite parcelle était propriété de plus de 50 copropriétaires riverains. f. La cession au domaine public d'une bande de terrain le long de l'avenue de l'Amandolier dans le but de créer un site propre pour le bus ainsi qu'une piste cyclable telle que prévue par le PLQa était illégale. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'instrument du PLQ ne saurait être utilisé pour procurer gratuitement à la collectivité des terrains pour ses tâches ordinaires, tel par exemple l'assainissement du trafic général. Une procédure de déclaration d'utilité publique au sens de l'article 9 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LRoutes - L 1 10), entraînant une procédure d'expropriation et l'obligation pour l'Etat de verser une indemnité à ce titre aux propriétaires concernés aurait dû être suivie. Les surfaces dont il était prévu la cession gratuite au domaine public communal devaient être exclues du calcul des droits à bâtir du PLQa. g. La cession de terrain prévue le long du chemin de la Petite-Boissière afin de créer une voie communale rectifiant la liaison du chemin de la Petite-Boissière avec l'avenue de l'Amandolier et son extension était contraire au droit. La totalité de la parcelle n o 1754, propriété de l'Association Bon Séjour faisait l'objet d'une cession gratuite. Un remaniement parcellaire ou une procédure d'expropriation aurait dû être prévue et non une cession gratuite privant certains propriétaires de tous leurs droits à bâtir. h. Il existait un certain nombre de servitudes de restriction des droits à bâtir inscrites

dans le périmètre du PLQa. De ce fait, l'application de l'article 6A LGZD devra être prévue. Or, il était déjà acquis que le taux de 60% des SBP destinées à des logements d'utilité publique, exigé pour déclarer le PLQ d'utilité publique, ne pourrait être atteint puisqu'un, voire deux étages du bâtiment, étaient destinés à des activités commerciales et 30% à des logements en PPE. i. Le PLQa entraînerait des inconvénients graves liés à l'augmentation du trafic. L'immeuble projeté, ajouté à ceux prévus par le PLQb, était de nature à générer un accroissement sensible du trafic routier. L'avenue de l'Amandolier étant déjà fortement congestionnée par le trafic existant, serait incapable d'absorber l'accroissement généré. La problématique de la circulation n'avait pas été envisagée à la bonne échelle. Elle aurait dû être analysée dans le cadre d'un plan directeur localisé ou encore dans celui d'un plan d'aménagement coordonné de la gare des Eaux-Vives. Le PLQa devait être retourné au Conseil d'Etat pour un examen plus approfondi des problèmes de trafic routier. j. Le PLQa ne respectait pas l'OPB en prévoyant un degré de sensibilité au bruit III (DS III). Or c'est un degré II qui aurait dû être fixé. A tout le moins, comme c'était le cas dans le PLQb, un DS III aurait dû être prévu pour la partie du périmètre directement exposée aux nuisances générées par le trafic routier sur l'avenue de l'Amondolier et un DS II conservé pour le périmètres situé en retrait de cette même avenue.

E. 14

a. Le 7 mai 2007, Monsieur Joseph Cerutti et la société en commandite DPF Moser & Consorts, propriétaires des parcelles n os 1751 et 1752 ainsi que Messieurs Denis, François et Pierre Moser, propriétaires de la parcelle n o 1755 (ci-après : les promoteurs) ont demandé à intervenir dans la procédure en tant que propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du PLQa et promoteurs du projet de construction. b. Le 24 mai 2007, le Tribunal administratif a rendu une décision formelle d'appel en cause des promoteurs.

E. 15

Le 7 juin 2007, le Conseil d'Etat, sous la plume du conseiller d'Etat en charge du DT, a répondu au recours en concluant à son rejet. Aucun projet de PLQ n'avait pu aboutir dans un passé récent dans ce secteur. Dans les années 1990, divers projets de PLQ avaient été élaborés. L'un d'entre eux avait débouché sur un projet de réalisation de deux immeubles de 6 et 7 étages plus superstructure avec un IUS de 1,64. Il était lié à la réalisation de la rectification du tracé de l'avenue de l'Amandolier, elle même liée au sort du projet de traversée de la rade. Ce projet ayant échoué en votation populaire, le PLQ avait été abandonné. a. La prise en compte d'un IUS différencié, au sens du PDC, concernait l'ensemble des PLQ d'un secteur et non pas chaque PLQ adopté. Seules les parcelles présentant un intérêt patrimonial devait bénéficier d'un régime de protection. L'IUS final de l'ensemble devait être compris entre 0,5 et 1. Dans le périmètre du PLQ ne figurait aucun monument ou bâtiment exceptionnel ni aucun élément naturel à protéger. Le préavis du DNP était favorable au PLQ sans aucune réserve quant au nombre d'arbres devant être abattus. S'agissant du cèdre, les prescriptions en matière de chantier étaient à même d'assurer sa protection. Le périmètre était donc libre de toute contrainte à l'exception du cèdre. A cela s'ajoutait que les constructions érigées entre la route de Chêne et l'avenue de l'Amandolier selon le PLQ n o 27'695E-282, dans le prolongement du PLQa, étaient d'un gabarit similaire au bâtiment litigieux. b. Quant à la prétendue absence de vision d'ensemble d'aménagement du secteur, il était logique que les différents sous-secteurs soient traités différemment en raison des contraintes caractéristiques de chaque sous-périmètre. Le PLQb, auquel se référaient les recourants, bordait la promenade

Charles-Martin ce qui avait justifié une implantation différente des immeubles projetés. De plus, la "manière de construire" relevait de l'opportunité qui échappait au pouvoir d'examen du Tribunal administratif c. Le PLQa avait reçu un préavis favorable du DNP sans émettre aucune réserve quant à l'abattage des arbres et quant à la distance de l'immeuble envisagé par rapport au cèdre existant en bordure de l'avenue de l'Amandolier. Par ailleurs, le PLQa lui-même prévoyait dans sa légende qu' « un revêtement perméable est exigé pour les places de stationnement extérieures. Le revêtement du chemin d'accès et du trottoir devra être compatible avec la protection des racines du cèdre » et que « les mesures de protection de la végétation devront se conformer et notamment aux directives du DNP ». Ainsi, toutes les mesures nécessaires à la protection du cèdre seraient mises en œuvre. d. Le PLQa pouvait laisser à l'autorisation de construire subséquente le soin de trancher la question de la proportion d'affectation à du logement du rez et du premier étage, sans violer la LGZD. Il était judicieux de permettre au constructeur de disposer d'une modeste marge de manœuvre en vue d'équilibrer le plan financier d'un immeuble devant comporter au moins 70% de SBP destinées à du logement social, tout en tenant compte également des contraintes découlant du trafic routier sur l'avenue de l'Amandolier. e. Le gabarit de l'immeuble projeté était conforme au droit applicable. La hauteur maximale de 21 mètres prévue par l'article 27 alinéa 3 LCI pouvait être dépassée par un PLQ mais, en l'espèce, ce n'était pas le cas. f. Concernant la perte d'ensoleillement, la question ne se posait pas en cas de respect du gabarit usuel de la zone. Les constructions conformes aux prescriptions ne pouvaient engendrer d'inconvénients graves au sens de l'article 14 LCI. Il en était de même de la prétendue perte d'intimité et de vue. g. En matière de nuisances sonores dues aux constructions et à la circulation, l'accroissement du trafic, s'il était raisonnable, ne créait pas une gêne durable au sens de l'article 14 LCI. De même, un accroissement mineur de difficultés déjà existantes ne pouvait à lui seul être qualifié d'inconvénient grave. En l'espèce, l'OCM avait délivré un préavis favorable au PLQ sans relever aucune difficulté majeure ni gêne insupportable due à l'accroissement du trafic. Le SPBR avait lui aussi rendu un préavis favorable en relevant que l'accès aux places de stationnement visiteurs et l'entrée du parking au sous-sol étaient judicieusement disposées de manière à ne pas générer des immissions notables pour les habitations proches h. L'adoption du PLQa n'avait aucun effet juridique sur l'existence des servitudes fondées sur le droit privé. L'article 6A LGZD permettait à certaines conditions d'envisager la levée des servitudes qui grevaient certaines parcelles et compromettaient la réalisation de bâtiments prévus par un PLQ. Le PLQa prévoyait une proportion d'au minimum 70% de logements sociaux. Il était dès lors envisageable que l'article 6A LGZD trouve application contrairement à ce qu'avançaient les recourants. i. S'agissant des cessions gratuites de terrains en faveur de domaine public, certains recourants n'avaient pas qualité pour invoquer ce grief, n'étant pas propriétaires des parcelles concernées. Néanmoins, la bande de terrain devant être cédée gratuitement ne pouvait être comparée à une emprise importante mais proportionnelle à l'aménagement du quartier. La contrepartie pour les propriétaires concernés figurait dans le schéma de répartition des droits à bâtir qui en tenait compte. En outre, la cession était en rapport avec le PLQa puisqu'elle permettrait notamment la réalisation d'un trottoir et d'un site propre pour le bus avec un arrêt à proximité du périmètre. j. La bande de terrain à céder le long du chemin de la Petite-Boissière était destinée selon la légende du PLQa à la "création d'une voie communale rectifiant la liaison du chemin de la Petite-Boissière avec l'avenue de l'Amandolier et son extension". Seule l'association du Bon-Séjour était concernée par cette cession. Cette modification partielle du tracé du chemin permettait le

débouché de la rampe d'accès du parking souterrain. Dans le cas où l'association n'entendait pas utiliser ses droits à bâtir, la cession gratuite de la parcelle n° 1754 ne serait pas exigible. Ce terrain pourrait alors faire l'objet d'une mesure d'expropriation. Il en allait de même des parts de copropriété du chemin de la Petite-Boissière. k. L'attribution du DS III au périmètre était fondée sur le préavis du SPBR, spécialiste en la matière. L'implantation de l'immeuble ne permettait pas une attribution graduée des DS telle que prévue dans le PLQb.

E. 16

Le 29 juin 2007, les promoteurs appelés en cause ont déposé leurs observations en concluant au rejet du recours avec suite de frais et dépens. Leur argumentation reprenait pour l'essentiel les points développés par le Conseil d'Etat dans sa réponse.

E. 17

Le 20 août 2007, les recourants ont répliqué. a. En admettant l'interprétation que faisait le Conseil d'Etat de l'IUS différencié prévu par le PDC, on concentrait une partie très importante des droits à bâtir du secteur sur un seul sous-secteur au préjudice d'autres. Cela entraînerait une disparition de l'équilibre urbanistique préconisé par le PDC pour les sites sensibles et rendrait quasiment inconstructibles d'autres terrains. Lors de sa mise à jour en mars 2007, le PDC avait confirmé l'appartenance de l'intégralité du secteur à la catégorie des sites devant faire l'objet d'une attention accrue et de densités intermédiaires. b. Le rapport d'analyse du SEPA, établi en novembre 2000, n'avait pas été pris en compte. Le Conseil d'Etat s'était écarté de manière expéditive de ce rapport, notamment s'agissant de la protection des qualités paysagères du site, du caractère inapproprié des opérations de cessions gratuites de terrains au domaine public, du gabarit et de l'implantation des immeubles et de la nécessité d'une image directrice préalable devant garantir la cohérence de l'ensemble du secteur. c. Certains recourants étaient propriétaires de parcelles situées le long de l'avenue de l'Amandolier mais sises dans le périmètre du PLQb. Leur qualité pour invoquer un grief lié à l'agrandissement de l'avenue dans le PLQa devait être reconnue, puisqu'il s'agissait de travaux liés. Leur intérêt était dans un rapport étroit et digne d'être pris en considération avec l'objet du litige. d. Cet élargissement n'était pas en rapport avec l'urbanisation du secteur mais poursuivait des buts propres. En cela, elle n'était pas en relation avec le PLQa. e. Le nombre total de places de stationnement prévu par le PLQa et le PLQb était de 270. L'impact sur la qualité du site d'une telle construction serait parfaitement identique si 300 places étaient prévues. Il se justifiait dès lors de procéder à une étude d'impact sur l'environnement (ci-après : EIE).

E. 18

Le 24 septembre 2007, le Conseil d'Etat a dupliqué. a. La mise à jours 2006 du PDC, récemment approuvée par l'autorité fédérale, avait laissé le secteur de la Boissière parmi les sites voués à une densification de type intermédiaire tandis que d'autres, à l'exemple d'une partie du secteur du Mervelet, qui se trouvaient précédemment dans de tels sites, se retrouvaient désormais parmi les secteurs voués à une densification de type usuel. Cette différence tenait au fait qu'en 2006, lors de l'élaboration de la carte, les projets de construction et les plans d'affectation du sol touchant le secteur du Mervelet étaient plus avancés ou en tout cas plus certains que ceux existants dans le secteur de la Boissière. Cela n'empêchait pas que les parties de ce secteur soumises à peu de contraintes fassent l'objet de PLQ prévoyant une densité usuelle tandis que d'autres parties, soumises à plus de

contraintes, feraient vraisemblablement l'objet de plans de site ou de plans de site valant pour partie PLQ, maintenant en l'état le tissu bâti, lequel comprenait beaucoup de bâtiments intéressants. L'IUS global pour l'ensemble ne dépassait pas 1,0 au final. b. Le rapport du SEPA était dépassé car il avait été établi dans le contexte particulier du projet de traversée de la rade et du déplacement du tracé de l'avenue de l'Amandolier. En revanche, il y avait lieu de conclure, sur la base du recensement du patrimoine bâti que le PLQ litigieux était libre de toute contrainte liée à la protection du patrimoine ou de la végétation. c. S'agissant d'une EIE réclamée par les recourants, le principe de l'addition des places prévues par les deux PLQ était erroné. Des ouvrages distincts devaient être considérés comme des éléments d'une installation unique lorsqu'il existe entre eux un lien fonctionnel et spatial étroit. Il n'y avait pas de lien fonctionnel entre les deux installations qui pourrait impliquer l'établissement d'une EIE globale.

E. 19

Le 25 septembre 2007, les promoteurs ont dupliqué en confirmant les arguments déjà développés ci-dessus. II. Procédure A/1414/2007

E. 20

Le 10 avril 2007, Madame et Monsieur Odendall ont également recouru au Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 7 mars 2007 approuvant le projet de PLQa en concluant à son annulation avec suite de frais et dépens. Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/1414/2007. Leurs griefs sont pour l'essentiel semblables à ceux développés dans le premier recours examiné ci-dessus. Plus particulièrement, ils fondent leur recours sur la perte d'ensoleillement presque totale qu'engendrera la construction prévue par le PLQa. Leur propriété, située de l'autre côté de l'avenue de l'Amandolier bénéficiait de 997 heures d'ensoleillement annuel alors qu'après l'édification de l'immeuble projeté, seules 140 heures d'ensoleillement subsisteraient, soit une diminution d'environ 2h30 par jour. A l'appui, ils produisaient un document réalisé à l'aide d'un logiciel mis à disposition par « Solar-indice.com » indiquant la localisation géographique de leur villa et l'orientation de la façade. A cela s'ajoutait une perte de vue, d'intimité et de tranquillité augmentant l'atteinte à leur droit de propriété. Finalement, ils soulignaient le manque d'harmonisation dans le développement du secteur. Le projet de PLQb prévoyait une implantation perpendiculaire à l'avenue contrairement au PLQa. Il s'agissait d'un chaos urbanistique relevé par des professionnels de la branche, notamment dans une publication de la Société d'Art Public. En raison du principe de coordination, les autorités auraient dû coordonner les deux PLQ.

E. 21

Le 7 mai 2007, Monsieur Joseph Cerutti et la société en commandite DPF Moser & Consorts, propriétaires des parcelles n os 1751 et 1752 ainsi que Messieurs Denis, François et Pierre Moser, propriétaires de la parcelle n o 1755 ont demandé à intervenir dans la procédure en tant que propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du PLQa et promoteurs du projet de construction. Le 29 mai 2007, le Tribunal administratif a rendu une décision formelle d'appel en cause des promoteurs.

E. 22

Le 7 juin 2007, le conseiller d'Etat en charge du DT a répondu au recours en concluant à son rejet. Les arguments avancés étaient les mêmes que ceux développés dans la réponse apportée le même jour dans la procédure A/1479/2007 sur la plupart des griefs. Plus

précisément, concernant la perte d'ensoleillement, la question ne se posait pas en cas de respect du gabarit usuel de la zone. Les constructions conformes aux prescriptions ne pouvaient engendrer d'inconvénients graves au sens de l'article 14 LCI. Il en était de même de la prétendue perte d'intimité et de vue. En outre, selon une étude des ombres portées, produite par les promoteurs, la durée de l'ombre portée sur la façade de la villa des recourants lors de l'équinoxe de printemps entre 7h20 et 17h30 était au maximum de 1h31 et nulle au milieu de l'hiver. Il s'agissait en outre d'une ombre portée théorique qui ne tenait pas compte des arbres bordant l'avenue dont la hauteur était comparable à celle de l'immeuble projeté. La réalisation du PLQ améliorerait ainsi l'ensoleillement dont bénéficient les recourants .

E. 23

Le 29 juin 2007, les promoteurs ont déposé leurs observations en concluant au rejet du recours avec suite de frais et dépens. Ils étaient propriétaires de terrains représentant plus de la moitié de la surface du PLQa. Le 14 août 1998, ils avaient déposé conjointement avec les propriétaires des autres parcelles du secteur, soit l'Association Bon-Séjour et Madame Berthe Villars-Grobet, une demande d'autorisation préalable de construire onze villas contiguës. La demande ayant été refusée, le recours déposé auprès de la commission de recours avait été suspendu dans l'attente du résultat de l'élaboration du PLQa. a. En raison de la végétation présente sur les parcelles n os 1751 et 1755, qui faisait face au bien-fonds des recourants, à l'est, la perte d'ensoleillement provoquée par l'immeuble projeté serait minime, voire inexistante, même si, théoriquement, sans tenir compte du relief entourant Genève et de la végétation, une perte de deux heures et dix-huit minutes était calculable. La cime des arbres actuels était comprise entre 16 et 27 mètres. b. L'IUS mentionné dans la PDC n'était pas contraignant. Ce PDC était guidé par le principe d'urbanisation avec comme objectif de densifier les zones à bâtir. c. Au stade de l'adoption du PLQ, il apparaît que des dispositions suffisantes avaient été prises pour le respect du cèdre. Il convenait de laisser, lors de la procédure menant à la délivrance de l'autorisation de construire, le soin de préciser les mesures et précautions à prendre. d. L'affectation du rez et du premier étage de l'immeuble prévu par le PLQa était laissée au choix des constructeurs sans que cela ne soit contraire à l'article 3 alinéa 1 LGZD. Il n'y avait pas d'espace indéterminé ni de zone d'attente. e. L'avenue de l'Amandolier n'était pas rectiligne et les bâtiments prévus par les deux PLQ contigus ne pouvaient pas être vus en perspective. Une implantation différente se justifiait en raison des contraintes différentes dans les deux secteurs. III. Procédure A/4392/2007

E. 24

Par écriture du 12 novembre 2007, les mêmes personnes qui avaient fait opposition ont recouru après du Tribunal administratif contre l'arrêté d'adoption du PLQb du 10 octobre 2007 en concluant à son annulation. Une demande de restitution de l'effet suspensif était évoquée dans le mémoire mais sans qu'aucune conclusion formelle ne soit prise. Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/4392/2007. a. De nombreux griefs développés à l'encontre du PLQa étaient également soulevés à l'égard du PLQb, notamment pour ce qui concernait les problématiques de densité, celles liées à l'élargissement de l'avenue de l'Amandolier et à l'établissement d'une EIE. b. Il existait une incompatibilité entre le PLQb et le plan d'affectation n o 3788-282 et son règlement de quartier adoptés en 1935. Ce dernier plan donnait la ligne directrice quant à l'affectation possible des parcelles qui, avant morcellement, constituaient la Campagne Charles-Martin. Le règlement d'application de ce

plan prévoyait que ce quartier était destiné à la résidence exclusivement et qu'il ne pourrait y être édifié que des villas familiales comprenant, le long de l'avenue de l'Amandolier, un rez-de-chaussée et combles habitables. Le règlement était en outre inscrit au registre foncier depuis le 5 avril 1935 ce qui lui conférait une autorité particulière, opposable à tout tiers comme aux promoteurs désireux de valoriser ce périmètre. c. L'ensemble des constructions édifiées conformément au plan n° 3788-282 constituait une composition d'ensemble dont l'unité architecturale et urbanistique était complète au sens des articles 89 et suivants LCI et qui devait être préservée. d. Le projet ne prenait absolument pas en compte les contraintes du secteur. Comme l'avait relevé la Ville de Genève dans son préavis, il fallait qu'il soit procédé au lancement parallèle d'une procédure de plan de site incluant l'ensemble de la Promenade Charles-Martin. La segmentation du site de la Petite-Boissière/Amandolier créée totalement artificiellement empêchait toute vision d'ensemble de cette entité paysagère de grande valeur justifiant à plus d'un titre l'élaboration d'un plan localisé au sens de l'article 11 bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). e. Le PLQb prévoyait l'abattage d'une soixantaine d'arbres, sans compter l'allée d'arbres centenaires qui bordent la Promenade Charles-Martin qui risquaient de ne pas survivre lors de l'édification des constructions projetées. En compensation, la plantation de douze arbres sur le trottoir le long de l'avenue de l'Amandolier était prévue. Les travaux entraîneraient inévitablement la perte du Séquoia sur la parcelle n° 26666, vu sa proximité avec les fouilles qui devront être effectuées.

E. 25

Le 20 décembre 2007, le Conseil d'Etat a répondu au recours en concluant à son rejet. a. La portée du plan d'aménagement de 1935 était différente de celle des plans d'affectation du sol actuels. En effet, à cette époque, les plans et leur règlement n'étaient pas contraignants pour les tiers (art. 9 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40, dans sa teneur de 1935). Si le Grand Conseil ne transformait pas le plan d'aménagement en plan d'extension dans le délai d'un an, le propriétaire reprenait la libre disposition de son terrain. Les règlements d'époque étaient parfois inscrits au registre foncier sous forme de servitudes personnelles inscrites en faveur de l'Etat. Ils se rapprochaient plus des plans localisés de quartier dans leurs effets. Finalement, ce plan devait être considéré comme caduc, dans la mesure où il aurait dû faire l'objet d'une approbation formelle dans le délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1980, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), ce qui n'avait pas été le cas. b. L'absence de plan directeur localisé ou d'étude directrice préalable ou encore de plan de site ne saurait faire obstacle à l'adoption du PLQb. Le plan directeur de quartier ou plan directeur localisé n'était exigible que pour les périmètres d'aménagement coordonné (PAC) prévus par le plan directeur cantonal. Or, le périmètre du PLQ litigieux n'est pas situé dans un tel secteur, mais à proximité immédiate du PAC de la gare des Eaux-Vives. c. La végétation caractéristique du site avait largement été prise en compte. C'est la raison pour laquelle une implantation des bâtiments perpendiculaire à l'avenue de l'Amandolier avait été retenue. La protection des arbres de la promenade et du séquoia avait été étudiée et prise en compte sur la base des préavis du DNP et du complément d'information rendu par note du 11 décembre 2007.

E. 26

a. Par décision du 9 janvier 2008, le Tribunal administratif a appelé en cause la société C21 comptoir d'investissements immobiliers S.A. et la société d'investissements immobiliers

SII S.A., propriétaires des parcelles n os 1153 et 1088 (ci-après : les promoteurs). b. Le 4 février 2007, les promoteurs ont déposé leurs observations en indiquant adopter comme étant leurs, les arguments développés par le Conseil d'Etat. Ils concluaient au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

E. 27

Sur quoi, les causes ont été gardées à juger. EN DROIT 1. Aux termes de l'article 6 alinéa 11 LGZD, le recours contre l'adoption d'un PLQ est régi par l'article 35 LaLAT. Selon cette disposition, la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un PLQ au sens de l'article 13 alinéa 1 lettre a LaLAT peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif (al. 1). Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO pour les plans visés à l'article 13 LaLAT (al. 2). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition au sens de l'article 6 alinéa 8 LGZD a préalablement été épuisée (al. 4). Pour le surplus, la LPA est applicable. En l'espèce, les trois actes de recours, adressés à l'autorité compétente, l'ont été dans le délai utile. Les recourants ont tous préalablement épuisé les voies de droit prévues par la loi. Leurs recours sont donc recevables de ce point de vue. 2. L'association des habitants de la campagne Charles-Martin fonde sa qualité pour recourir sur le fait que ses membres disposent de cette qualité à titre individuel. En effet, selon la jurisprudence, une association de propriétaires qui ne se consacre pas par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire au sens de l'article 145 alinéa 3 LCI, mais qui entend, plus largement, protéger la qualité de vie et les intérêts privés des habitants de la zone considérée, ne dispose pas de la qualité pour recourir conférée par l'article 35 alinéa 3 LaLAT ; elle doit remplir les conditions du recours corporatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.595/2003 du 11 février 2004, consid. 2.2 et 2.3 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007, consid. 2 ; ATA/636/2003 du 26 août 2003, consid. 9b). Le recours corporatif suppose que l'entité en cause dispose de la personnalité juridique, que ses statuts la chargent d'assurer la défense des intérêts de ses membres, que la majorité, ou tout au moins un grand nombre de ces derniers, soit touchée et qu'enfin chacun des membres possède, à titre individuel, la qualité pour recourir (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.83/2006 du 1^{er} juin 2007, consid. 2.6 ; ATF 130 II 519 ; 130 I 85 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 363 ; A. FLUECKIGER/C.-A. MORAND/T. TANQUEREL, Evaluation du droit de recours des organisations de protection de l'environnement, Cahier de l'environnement n o 314, Berne 2000, pp. 62 et 67 et les autres références citées). En l'espèce, la majorité des membres de l'association est touchée. En effet, une partie importante des propriétaires, membres de l'association, sont domiciliés à proximité immédiate ou dans les périmètres concernés. Partant, le tribunal de céans entrera en matière sur les trois recours, qui seront joints sous le n o A/1414/2007, en application de l'article 70 alinéa 1^{er} LPA qui prévoit la possibilité de joindre des recours lorsqu'ils se rapportent à une cause juridique commune. En l'espèce, bien qu'il s'agisse de deux décisions différentes, elles concernent néanmoins des périmètres contigus. De plus, les causes sont liées par les griefs soulevés par les recourants, ce qui justifie qu'elles soient examinées conjointement. 3. Selon l'article 33 alinéa 3 lettre b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les plans d'affectation doivent pouvoir être soumis, sur recours, à une autorité jouissant d'un libre pouvoir d'examen. Le Tribunal administratif n'est cependant pas habilité à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont il a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 ; J.-C. PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et ses premières

conséquences sur la conduite des procédures à Genève, RDAF 2000 I, p. 526 ; T. TANQUEREL, *Le contentieux de l'aménagement du territoire*, in : *L'aménagement du territoire. Planification et enjeux*, III^{ème} Journée du droit de la propriété, Bâle 2001, p. 118 et 124 et les références citées). La juridiction de céans n'est donc habilitée à revoir un plan d'affectation que sous l'angle de la légalité, l'opportunité de celui-ci étant examinée au stade de la procédure d'opposition (ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 2 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006, consid. 5 ; ATA/352/2005 du 24 mai 2005). 4. Les recourants estiment qu'un plan directeur localisé aurait dû précéder l'élaboration des PLQ. Il est douteux que ce grief soit recevable dans la mesure où les plans directeurs localisés ne produisent aucun effet juridique à l'égard des particuliers. Quoiqu'il en soit, il est infondé. En effet, la LaLAT prévoit que le département peut élaborer un projet de plan directeur localisé. Il n'est tenu d'élaborer un tel projet que pour les périmètres d'aménagement coordonnés (PAC) prévus par le plan directeur cantonal (art. 11bis al. 4 LaLAT). En l'espèce, les périmètres des PLQ ne se situant pas dans un PAC, l'établissement d'un tel projet n'est donc pas obligatoire et l'opportunité d'élaborer un tel outil de planification, dont le but est notamment d'accélérer les procédures subséquentes, est laissé, par la loi, à l'appréciation du département. 5. Les recourants estiment que sur la base de l'addition des places de stationnement prévues par les deux PLQ (187 plus 80, soit 267), une EIE aurait dû être réalisée préalablement. a. Selon l'article 9 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations pouvant affecter sensiblement l'environnement, l'autorité apprécie le plus tôt possible leur compatibilité avec les exigences de la protection de l'environnement ; le Conseil fédéral désigne ces installations. Aux termes de l'article 1 OEIE, les installations nouvelles sont soumises à une étude de l'impact sur l'environnement (EIE) au sens de l'article 9 LPE si elles correspondent à l'une des définitions données en annexe, soit par exemple un parc de stationnement pour plus de 300 voitures. b. Force est de constater que le seuil de 300 places n'est pas atteint même s'il fallait additionner les deux parkings, ce qui n'est pas le cas. En effet, le Tribunal fédéral considère que des ouvrages distincts forment une installation unique, au sens des dispositions sur l'EIE, lorsqu'il existe entre eux un lien fonctionnel et spatial étroit (RDAF 1998 I p.190; 1998 I p. 103). En l'espèce, si un certain rapport spatial existe de par leur proximité, il n'existe aucun lien fonctionnel. Ces ouvrages sont totalement indépendants l'un de l'autre, ils ne communiquent pas et ne constituent pas non plus une unité d'exploitation par rapport à des immeubles distincts. Ce grief est infondé. 6. Les recourants ne contestent pas que les parcelles visées se trouvent en zone de développement 3 et que les constructions envisagées, dans leur type et leur affectation, soient conformes à cette zone. En revanche, ils considèrent que l'IUS attribué, qui est de 1,2 dans le PLQa et de 1,23 dans le PLQb, viole le PDC de même que le gabarit du bâtiment prévu par le PLQa. a. Aux termes de l'article 8 alinéa 1 er LaLAT (en relation avec l'art. 8 LAT), 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 mesures arrêtées, les questions en suspens et les informations préalables. Contrairement à la détermination des limites de zones, cet instrument de planification, qui a force obligatoire pour les autorités (art. 8 al. 4 LaLAT), ne confère pas de droits aux particuliers. Son rôle est de tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal. Conformément à la jurisprudence, il doit ainsi être interprété de façon plus souple qu'un texte de loi (

ATA/891/2003 du 2 décembre 2003 consid. 8d). Selon le 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 (fiche 2.2). Le PDC instaure le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir. S'agissant de la zone de développement 3, située principalement dans la zone suburbaine, il préconise une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, « pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcellaires le permettent » (fiche 2.01 et son annexe). Dans certains sites dits sensibles, parmi lesquels figure le quartier de la Boissière, une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0 est préconisée. En l'espèce, les IUS appliqués sont supérieurs à cette fourchette. Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de préciser, dans un contexte similaire, qu'il n'est 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 d'un quartier, en utilisant au maximum le potentiel constructible des parcelles qui se trouvent 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 (ATA/619/2007 du 4 décembre 2007). A la différence de la situation visée par l'arrêt précité (quartier du Mervelet), l'autorité n'a pas élaboré un plan de site conjointement aux PLQ litigieux. Néanmoins, la portée de la densification différenciée, telle que prévue par le PDC, doit être la même en l'espèce, c'est-à-dire, notamment permettre une analyse différente selon les contraintes des situations, du bâti existant, de la végétation et de l'accessibilité des différents sous-secteurs. Les plans adoptés prévoient la construction d'immeubles le long de l'avenue de l'Amandolier. Dans le secteur de la Boissière, une série de constructions ont déjà été réalisées le long de la route de Chêne en application d'un autre PLQ n° 27'695E-282. Une densification un peu plus élevée dans ces deux sous-secteurs n'apparaît ainsi pas contraire au PDC, puisqu'ils ne présentent pas de contraintes, contrairement à d'autres parties du secteur tels que la promenade Charles-Martin et le plateau du Cénacle. A cet égard, comme le relevait le rapport d'analyse SEPA de novembre 2000, il existe une relative concentration des éléments à protéger, le long de la Boisserette et de Malagnou et sur le plateau du Cénacle, qui se situe au centre du secteur, séparé du périmètre couvert par les PLQ par la promenade Charles-Martin. Un IUS global pour le secteur, situé dans la fourchette préconisée par le PDC, ne paraît ainsi pas inatteignable, comme le craignent les recourants, dans la mesure où plusieurs autres sous-secteurs du quartier de la Boissière, sont pourvus de contraintes objectives propres à limiter de façon impérative leur densification. Au vu de ce qui précède, l'IUS des PLQ litigieux n'est pas contraire au PDC et ce grief est mal fondé. b. S'agissant du gabarit en hauteur de la construction projetée, la zone de développement 3 est vouée à la construction d'ouvrages dont la ligne verticale du gabarit ne peut excéder une hauteur de 21 mètres, selon l'article 27 alinéa 3 LCI. Par contre, un PLQ peut déroger à cette règle en prévoyant une hauteur plus élevée. En l'espèce, l'immeuble projeté respecte le gabarit vertical prévu par la LCI. Aussi, son gabarit ne peut être remis en cause sans remettre en cause la zone de développement 3 qui ne peut être revue dans le cadre de cette procédure. A cela s'ajoute que, comme le PDC prévoit dans les sites sensibles, telle celui de la Boissière, l'application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes (concept p. 39), le raisonnement développé ci-dessus concernant l'IUS s'applique également au gabarit des

constructions. 7. Les recourants allèguent une atteinte particulièrement grave à la végétation du quartier. Il sied de souligner que, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. En effet, le tribunal de céans accorde crédit, faute d'éléments permettant de les mettre en doute, à l'avis des services spécialisés de l'administration pour les questions qui les concernent particulièrement. Ainsi, le respect de l'avis des spécialistes confère un poids plus grand à la décision de l'autorité qui les suit (T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in La pesée globale des intérêts, Ch. A. MORAND, 1997, p. 201). En l'espèce, le SNP a été consulté à plusieurs reprises et les PLQ, modifiés en fonction des exigences posées dans ces préavis. Notamment, les mesures liées à la protection du cèdre se concrétisent par une distance limite de constructions. Enfin, les recourants n'avancent pas d'autres arguments propres à conduire l'autorité de céans à s'écarter des préavis de ce service spécialisé. La seule mise en doute, sans autre motivation, de l'efficacité des mesures découlant des directives existantes qui devront être appliquées lors du chantier de constructions n'étant, à cet égard, pas suffisante. Ce grief est infondé. 8. Les recourants se prévalent de l'impossibilité de réaliser les PLQ en raison des servitudes existantes. Il en va de même de la cession au domaine public communal des quotes-parts du chemin privé de la Petite-Boissière. Il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est subordonnée à la levée des ces servitudes par la voie privée ou par celle de l'expropriation (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.546/1993 du 11 novembre 1994 ; ATA/320/2007 du 19 juin 2007). La question de savoir si la quantité de SBP de logement sera suffisante, lors de la réalisation des constructions projetées, pour permettre à l'autorité intimée de lever lesdites servitudes par le biais d'une déclaration d'utilité publique au sens de l'article 6a LGZD sera examinée au stade de la délivrance des autorisations de construire et ne relève pas de la procédure d'adoption du plan (ATA/619/2007 du 4 décembre 2007). 9. Les recourants estiment que la cession au domaine public d'une bande de terrain le long de l'avenue de l'Amandolier telle que prévue par les deux PLQ est illégale, car sans rapport avec les plans. a. Conformément aux principes régissant la qualité pour recourir, seuls les recourants propriétaires des parcelles faisant l'objet de cette cession peuvent invoquer ce grief. Dans le cadre des aménagements de l'avenue de l'Amandolier et du PLQa, seules les parcelles n os 1751 et 1755 sont concernées. Or, les propriétaires des dites parcelles n'ont pas recouru contre le PLQ. Les recourants n'ont ainsi par d'intérêt digne de protection à invoquer ce grief. Ils estiment néanmoins avoir un intérêt légitime, en tant que le PLQb, prolongeant les aménagements prévus par le PLQa, toucherait des parcelles dont certains d'entre eux sont propriétaires. Il est douteux que cet intérêt soit suffisant pour fonder leur qualité pour recourir. Néanmoins, vu l'issue du litige sur ce point, la question peut souffrir de rester ouverte. b. Aux termes de l'article 3 alinéa 2 lettre b LGZD, les PLQ prévoient les éléments de base du programme d'équipement soit, notamment, les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public. c. Selon la jurisprudence fédérale, le système des cessions gratuites au domaine public est compatible avec la garantie de la propriété (Arrêt du Tribunal fédéral P1316/1987 du 21 septembre 1988, consid. 2). Cette institution a été créée pour permettre la construction des installations publiques nécessaires à la réalisation du plan (voies publiques, places de parc, etc.). Elle constitue une contribution en nature des propriétaires qui, grâce à ces équipements, voient accroître le potentiel constructible de leurs terrains. 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 précité, consid. 3 et 4). Les emprises ainsi cédées doivent toutefois 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.). Le Tribunal fédéral a annulé deux PLQ (l'un partiellement) en raison du fait que les cessions gratuites au domaine public n'étaient pas en rapport avec les plans. Dans le premier cas, le PLQ prévoyait le réaménagement complet d'un carrefour (Pont-Butin/route de Chancy) par une cession très importante, sans que le plan ne comporte de schéma de répartition des droits à bâtir (Arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 1988 précité). Dans le second cas (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.286.1993 du 21 octobre 1993) une cession de 14'259 m² comportant deux maisons de maîtres a été annulée, car elle avait pour seul but la création d'un parc accessible au public. En l'espèce, à teneur de la légende des plans concernés, les cessions litigieuses ont pour but « l'élargissement du domaine public, principalement au profit des piétons et des cycles (PLQb) ainsi que création d'une voie de bus en site propre et piste cyclable (PLQa) ». La voie communale serait élargie d'un tiers environ avec création d'une voie propre pour le bus, ainsi qu'une piste cyclable avec déplacement du trottoir. Il est dès lors incontestable que ces aménagements sont en lien avec les nombreux logements qui seront construits le long de l'avenue et permettront d'améliorer la dévestiture du quartier et la sécurité des habitants/usagers par la création de voies séparées pour les différents types d'usagers de la route. Il faut donc considérer que les aménagements sont dans un rapport suffisant avec les PLQ, bien que profitant également à l'ensemble de la collectivité. Au surplus, les recourants ne contestent pas que les droits à bâtir ont été répartis également entre les différents propriétaires. Ce grief, dans la mesure où il est recevable, est donc mal fondé et doit être rejeté. 10. Les recourants relèvent que la réalisation des PLQ entraînerait des inconvénients graves liés à l'augmentation du trafic. a. A teneur de l'article 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation serait cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 let. a LCI). Bien que cette norme concerne, stricto sensu, la procédure d'autorisation, il est logique qu'elle lie également, par analogie avec les règles de la LCI, l'autorité chargée de l'aménagement du territoire lorsque le PLQ est suffisamment précis, comme c'est le cas en l'espèce, pour permettre d'examiner la question des nuisances dues au trafic (ATA/438/2006 du 31 août 2006 consid. 6a). Il convient cependant d'observer que la réglementation cantonale concernant la limitation quantitative des nuisances n'a plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Tel est notamment le cas en matière de protection contre le bruit (art. 13 et 65 al. 2 LPE). L'article 14 LCI conserve toutefois sa pertinence, en matière d'inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112). Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'article 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée (ATA/92/2003 du 25 février 2003, consid. 4b et les références citées). Ainsi, l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de l'article 14 LCI, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/438/2006 du 31 août 2006 consid. 6d et les arrêts cités). b. Comme déjà rappelé ci-dessus, le tribunal de céans accorde crédit, faute d'éléments permettant de les mettre en

doute, à l'avis des services spécialisés de l'administration, comme l'OCM, pour les questions qui les concernent particulièrement. En l'espèce, l'OCM ainsi que le SPBR ont délivré des préavis favorables aux dits projets. Les immeubles dont la construction est envisagée sont tous dotés d'un garage souterrain, de sorte que la circulation ne devrait pas être perturbée par le stationnement de véhicules le long des routes. Enfin, les recourants n'avancent pas d'autres arguments propres à conduire l'autorité de céans à s'écarter des préavis des deux services spécialisés précités. Ce grief est donc infondé. 11. Le gabarit de l'immeuble prévu par le PLQa porterait un préjudice important aux parcelles avoisinantes, notamment en raison de l'ombre portée et de la perte de vue et d'intimité. a. D'une part, l'article 14 alinéa 1 lettre a LCI permet à l'autorité de refuser une autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. L'article 14 LCI appartient aux normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Ces normes ne visent pas au premier chef la protection de l'intérêt des voisins (ATA/434/2005 du 21 juin 2005 ; ATA/144/2005 du 15 mars 2005 et les références citées). D'autre part, l'article 11 alinéa 4 lettre a LCI permet un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur. La législation en matière de construction appréhende ainsi les inconvénients d'une construction pour le voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites. Des constructions qui respectent ces différentes prescriptions ne peuvent, en principe, être source d'inconvénients graves (ATA/474/2006 du 31 août 2006). C'est ainsi que le Tribunal fédéral a aussi précisé que le droit des constructions constitue en règle général un ensemble complet qui ne laisse aucune place à l'application des articles 679-684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210) relatifs aux immissions excessives d'un terrain sur un bien-fonds voisin (Arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2000 - SJ 2001 I 13). b. S'agissant plus précisément de la perte d'ensoleillement, il n'est pas contesté que le gabarit de l'immeuble projeté est conforme aux prescriptions légales de la zone de développement 3, en matière de gabarit et de distances aux limites applicables, lesquelles ont également pour vocation de garantir un ensoleillement et un confort adéquats aux habitations concernées (ATA/474/2006 précité). En outre, même si l'on considère qu'une perte d'ensoleillement peut constituer, d'après les circonstances, une atteinte à la propriété et la législation genevoise étant muette sur ce point, on doit admettre, sur la base des règles adoptées dans d'autres cantons, qu'une telle atteinte est réalisée lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). En l'espèce, il ne ressort pas de l'analyse produite par les promoteurs et versée à la procédure, que les futures constructions priveraient les logements existants sur les parcelles alentours de plus de deux heures d'ensoleillement par jour et cela sans même tenir compte des arbres existants le long de l'avenue. Quant aux documents produits par les recourants, constitués de chiffres bruts sans aucune explication, ils ne sauraient avoir de valeur probante. Ce grief est donc lui aussi infondé. 12. Les recourants voient une cause d'annulation du PLQa dans le « flou » de l'affectation du rez et du 1^{er} étage de l'immeuble projeté. L'article 3 alinéa 1 lettre a

LGZD indique qu'un PLQ doit prévoir le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire. Le PLQ définit de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'il fixe. Il n'existe ainsi aucune zone d'attente ou aucun espace indéterminé qui serait susceptible d'être complété ou défini ultérieurement (ATA SI villa L. du 26 avril 1994). En revanche, c'est au niveau de l'autorisation de construire que seront examinés notamment, le plan financier et le respect de la proportion de 70% de logement subventionné. Il n'est donc pas contraire à la LGZD de laisser à l'autorisation de construire subséquente le soin de trancher la question de l'affectation précise de chaque m² du bâtiment. Les possibilités d'affectation activité/logement pour le rez et le premier étage, telle que prévue par le PLQ sont ainsi suffisamment précises au regard des exigences de la LGZD.

13. Les recourants contestent la cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain, prise sur les parcelles n os 1751, 1752, 1753, 1754, 1958 et 1960 bordant le chemin de la Petite-Boissière. Ces emprises serviront à la modification partielle du tracé du chemin sur lequel débouchera la rampe d'accès du parking souterrain de l'immeuble projeté. Selon les recourants, cette cession serait choquante dans la mesure où elle concerne notamment la totalité de la parcelle n o 1754, propriété de l'association Bon Séjour qui ne fait pas partie des promoteurs.

a. Pour les motifs déjà développés ci-dessus, seule l'association Bon Séjour est fondée à soulever ce grief. b. Cette recourante perd de vue que des droits à bâtir équivalents à la surface devant être cédée lui ont été attribués dans le schéma de répartition qui n'est pas contesté en l'espèce. Si l'association Bon Séjour n'entend pas construire la cession ne sera pas exigible. Dans le cas, où le plan est déclaré d'utilité publique, l'autorité devra acquérir ledit terrain, de gré à gré ou par voie d'expropriation. Au vu de ce qui précède, ce grief est également infondé.

14. Les recourants allèguent une violation de l'article 43 alinéa 2 OPB par le PLQa. Un DS II et non III aurait dû être appliqué au périmètre visé en raison de sa situation dans un secteur répertorié par le PDC comme site sensible. A tout le moins, un DS différent aurait dû être appliqué pour la zone proche de l'avenue, comme dans le PLQb.

a. En premier lieu, il faut relever que la situation du périmètre concerné par le PLQa dans un secteur dit site sensible n'est pas pertinent en l'espèce. En effet, comme cela a déjà été développé ci-dessus, le périmètre concerné ne présente lui-même aucune contrainte particulière s'agissant des caractéristiques architecturales et paysagères. L'argument développé par les recourants tombe à faux. b. Quant à l'attribution du DS III, elle repose sur l'avis du SPBR, spécialiste en la matière et, elle correspond à l'application de l'OPB aux zones mixtes, comme l'a déjà indiqué clairement le tribunal de céans (ATA/614/2006 du 21 novembre 2006). En effet, des activités pouvant être qualifiées de moyennement gênantes peuvent prendre place dans les trois premières zones de construction, ainsi que dans les zones 5 de développement 2 et 3. Il est dès lors juste de leur appliquer un DS III. Quant à l'article 43 alinéa 2 OPB, invoqué par les recourants, il ne trouve application que dans les zones d'affectation du DS I ou II, lorsqu'elles sont déjà exposées au bruit, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. c. Finalement, l'analogie voulue par les recourants entre la situation du PLQa et du PLQb n'est pas non plus pertinente. L'implantation des constructions étant totalement différente - parallèle pour le PLQa et perpendiculaire à la route pour le PLQb - la situation au niveau d'une attribution différenciée n'est pas comparable. Les griefs relatifs au non respect des prescriptions de l'OPB est donc infondé.

15. Les recourants ayant agi contre le PLQb ont encore relevé l'existence d'une incompatibilité entre ce dernier et le plan et le règlement adoptés en 1935 (plan d'affectation n o 3788-282) ainsi que l'inapplication des articles 89 et ss LCI à l'ensemble

formé par les villas existantes. a. La LAT est entrée en vigueur le 1 er janvier 1980. Les plans d'affectation adoptés avant cette date ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT), mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1 er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Au-delà de cette dernière date, faute d'une approbation formelle par cette autorité, ils ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233 ; ATA/25/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées). En l'espèce, l'ancien plan d'affectation et son règlement, même s'il devait être qualifié comme tel, ne trouvent plus application dès lors qu'ils n'ont pas été approuvés formellement dans le délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT. Ils sont donc caducs. S'agissant du règlement, son inscription au Registre foncier sous forme de servitude foncière en faveur de l'Etat, ne peut, dans ces circonstances, lui donner force obligatoire. b. L'article 89 LCI prévoit que l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle situés en dehors des périmètres de protection doit être préservée. Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et les style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI). Le département établit et publie une liste indicative des ensembles visés à l'alinéa 1 (art. 90 al. 3 LCI). En l'espèce, les constructions existantes ne figurent pas sur la liste indicative publiée par le département et ne possèdent pas les caractéristiques d'un ensemble visé par l'article 89 LCI. Ces griefs doivent être écartés. 16. a. En tous points infondés, les recours doivent être rejetés. b. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 6'000.- sera mis à la charge de tous les recourants, pris conjointement et solidairement. c. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera accordée à M. J. Cerutti, DPF Moser & Consorts et à MM. D., F. et P. Moser, qui ont pris des conclusions en ce sens, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera accordée à C21 Comptoir d'investissements immobiliers S.A. et à la Société d'investissements immobiliers SII S.A., qui ont pris des conclusions en ce sens, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement * * * * *

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