

GE_GERICHTE A/2736/2008 vom 22. Juni 2010

GE Cour de justice, 2010-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2736_2008

FR: GE_GERICHTE A/2736/2008 du 22 juin 2010

IT: GE_GERICHTE A/2736/2008 del 22 giugno 2010

Regeste

; AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ; PLAN D'AFFECTATION ; PLAN DIRECTEUR ;
; INDICE D'UTILISATION ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT ;
ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION) ; VOISIN ; ASSOCIATION ; SUBSTITUTION DE
PARTIE ; ADMINISTRATION DES PREUVES ; OFFRE DE PREUVE ; POUVOIR
D'EXAMEN ; ENSOLEILLEMENT ; SERVITUDE ; ARBRE ; FORÊT | Recours contre
un plan de quartier. Violation du plan directeur admise en raison d'un dépassement de
l'indice d'utilisation du sol maximum autorisé par celui-ci. L'indice moindre appliqué à des
surfaces protégées par un plan de site ne peut être pris en compte pour augmenter l'indice
maximum applicable à des parcelles voisines. | Cst.29 ; LAT.9 ; LGZD.3 ; LGZD.6 ;
LaLAT.8 ; LaLAT.13 ; LaLAT.35 ; LCI.14 ; LPA.17 ; LPA.60 ; LPA.61 ; RCVA.8 ;
LForêt.4

Erwägungen

E. 2

habitables. Pour les activités, neuf places sont prévues en surface (six pour les emplois et trois pour les visiteurs). Douze autres pourraient être construites sur la parcelle n o 770 affectée à du logement ou à des activités. Un espace de verdure et une place de jeux se trouvent au centre des constructions projetées. La construction d'un muret est prévue sur la parcelle n o 799 tout le long du chemin Puthon. Les bâtiments A 339 et A 346 se trouvant sur les parcelles n os 471 et 264 sont inscrits comme inventoriés. L'abattage de dix-sept arbres est prévu, douze arbres sont maintenus et la plantation d'une cinquantaine d'arbres supplémentaires est prévue. A la même date, le département a ordonné l'inscription du bâtiment A 346, sis sur la parcelle n o 264 au 10, chemin de Grange-Canal, propriété de Monsieur Serge Lichtenstein, à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. Par arrêté séparé du même jour, il a prononcé l'inscription à l'inventaire du bâtiment A 339, sis sur la parcelle voisine n o 471 à l'adresse, 8, chemin de Grange-Canal, propriété de la société simple Grange-Canal 8. Ce jour encore, le Conseil d'Etat a adopté le plan de site précité. Ce dernier englobe des parcelles se trouvant de part et d'autre des parcelles n os 264 et 471, qui ont fait l'objet de cette mesure de protection en raison de la présence, dans la partie nord du plan de site, de bâtiments témoins de l'ancien faubourg de Grange-Canal (17^{ème} siècle) et, dans la partie sud, de constructions datant de la fin du 19^{ème} /début 20^{ème} siècles, conçues par l'architecte Jean-Marie Puthon, parmi lesquelles figurent les villas dites « Villas Puthon », caractéristiques de cette période. L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) prévu par ce plan est de 0,95 au maximum. A la même date, le Conseil d'Etat a rejeté par quatre arrêtés distincts les oppositions précitées. L'arrêté approuvant le PLQ a été publié dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) le 27 juin 2008. Par acte unique du 25 juillet 2008, Mme Frizzoni, M. Araoz, M. Boillat, Mme Bulle-Nègre, Mme Plomb et

l'association chemin Puthon (ci-après : Mme Frizzoni et consorts) ont recouru auprès du Tribunal administratif contre ce dernier arrêté et contre celui statuant sur leur opposition (A/2736/2008). Ils concluent à leur annulation, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Il ressortait d'un plan communal élaboré par la commune de Chêne-Bougeries à la fin des années 80, des directives communales de 1988 et du rapport d'activité 2005 de la commune que l'intention de cette dernière était la construction d'immeubles de densité inférieure à celle prévue, qui permettrait un passage harmonieux entre la zone urbaine et la zone villas, la conservation de chemins ombragés, de murs caractéristiques, de certaines demeures intéressantes et de l'importante végétation existant sur le lieu. Les constructions projetées ne respectaient pas cette planification sans qu'aucune circonstance fondamentale permettant ce revirement ne soit survenue. L'option choisie avait pour conséquence, d'une part, de nuire à la qualité de vie des recourants et, d'autre part, à les priver de leur droit de construire sur leur parcelle en raison de l'orientation des immeubles prévue par le PLQ, cela indépendamment de l'adoption du plan de site. Le gabarit des bâtiments entraînait une perte d'ensoleillement importante, ainsi qu'il résultait de l'étude d'ensoleillement commandée par l'association lors de la procédure d'adoption du précédent PLQ, qui portait sur des bâtiments de gabarits comparables. Il n'était pas judicieux de prévoir l'accès par le chemin de Grange-Canal, déjà saturé aux heures de pointe, alors que le chemin Faletti offrait la possibilité d'un deuxième accès. La construction du muret prévue le long du chemin Puthon empiéterait sur ce chemin privé, dont les recourants étaient copropriétaires, alors que ce chemin n'était pas inclus dans le périmètre du PLQ et qu'aucune expropriation n'était prévue. L'édification de ce muret se ferait en outre au détriment de la haie dense située le long du chemin Puthon qui offrait une barrière naturelle entre les parcelles des recourants et les constructions projetées. Le département avait passé outre un nombre important de remarques relatives aux options d'aménagement choisies, émises dans leurs préavis par différents services de l'administration. Le même jour, M. Nahum et Z Gestion ont également recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté précité et contre celui rejetant l'opposition formée par la société Grange-Canal qui les avait précédés dans leurs droits (A/2741/2008). Ils concluent à leur annulation et à ce qu'il soit ordonné au département de : "- modifier le périmètre du PLQ pour y inclure la parcelle n o 265 ; - modifier le tracé de la voie d'accès en la déplaçant à une distance suffisante par rapport au bâtiment A 349 ; - prévoir une voie d'accès à l'arrière de la parcelle n o 265 compatible avec la servitude de passage à char et à talons grevant la parcelle n o 264 au profit de la parcelle n o 265 ; - prendre des mesures de protection contre le bruit ; - prévoir une voie d'accès depuis le chemin de Grange-Canal à sens unique en direction de la rampe du garage, les véhicules sortant du garage devant être renvoyés sur la route de Chêne, soit par le chemin Puthon, soit par le chemin Faletti ; - fixer un taux d'indice d'utilisation du sol à 1,2 et calculer le solde des droits à bâtir afférents à la parcelle 265 en fonction de ce taux". La parcelle dont ils étaient propriétaires avait été arbitrairement sortie du périmètre du PLQ pour être incorporée dans le projet du plan de site. Cette option de planification conduisait à la suppression de tous les droits à bâtir dont ils pouvaient bénéficier en zone de développement 3. Cette situation entraînait une violation du principe de l'égalité de traitement par rapport aux propriétaires dont les parcelles avaient été intégrées dans le périmètre du PLQ. L'inclusion du bâtiment A 349 dans le plan de site n'était justifiée par aucun motif objectif ; ce bâtiment ne présentait aucun intérêt patrimonial, ainsi qu'il figurait d'ailleurs dans la légende dudit plan. La protection du bâtiment A 359, voisin du bâtiment A 349, ne justifiait pas l'inclusion de la parcelle n o 265 dans le plan de site. En effet, cette

construction qui datait des années 1940-1950, à vocation industrielle, avait été entièrement reconstruite, transformée et agrandie par des adjonctions modernes. Elle ne méritait aucune mesure particulière de protection. Créer un espace de dégagement spécial pour protéger un tel bâtiment consacrait une violation grave du principe de la proportionnalité. L'autorité aurait pu, pour protéger le bâtiment A 359, constituer un espace libre de construction à l'arrière de la parcelle n o 265, sans rattacher celle-ci artificiellement au plan de site en prévoyant ce dégagement dans le PLQ. Ceci aurait eu pour effet de ne pas supprimer les droits à bâtir de la parcelle n o 265 mais de les reporter ailleurs dans le périmètre, comme cela était prévu pour les parcelles n os 471 et 264. Le plan directeur cantonal (ci-après : PDC) prévoyait un IUS de 1,2. C'était ainsi à tort qu'un indice de 1,05 maximum avait été retenu dans le plan litigieux. Le périmètre visé par ce plan était idéalement situé ; il était à proximité immédiate du centre ville, d'équipements scolaires et sportifs variés, et desservi par les trams 12 et 16. Il convenait de porter cet IUS à 1,2 pour l'ensemble du périmètre et calculer le solde des droits à bâtir afférant à la parcelle n o 265 en fonction de ce taux. La voie d'accès aux constructions projetées par le chemin de Grange-Canal, traversait la parcelle n o 264 et passait à moins d'un mètre des fenêtres de l'immeuble A 349 dont ils étaient propriétaires. Elle constituait un danger considérable pour les locataires de cet immeuble et violait gravement les normes de sécurité et de salubrité prescrites par la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) et par l'art. 14 let. a à e de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Ce choix avait été dicté par la volonté de préserver le bâtiment A 346 qui n'était qu'un "baraquement" dépourvu de tout intérêt patrimonial et dans un état de délabrement irrécupérable. Privilégier la protection de ce bâtiment au détriment de la sécurité des habitants de l'immeuble A 349 violait le principe de la proportionnalité. Le Conseil d'Etat avait rejeté sans motifs valables leur requête visant à ce que la voie d'accès depuis le chemin de Grange-Canal se fasse à sens unique et que la sortie du périmètre soit prévue sur les chemins Puthon ou Faletti. Or, cette solution constituait le seul moyen de limiter les nuisances de bruit apportées par la circulation importante générée par les nouvelles constructions. L'allongement et la complexité des itinéraires invoqués par la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM, anciennement dénommée office cantonal de la mobilité) n'étaient pas compréhensibles dès lors que ces deux chemins existaient déjà. Enfin, la réalisation du PLQ était impossible en raison de la servitude de droit privé dont bénéficiait la parcelle n o 265, la voie d'accès prévue par le PLQ excédant largement ce qui pouvait être imposé au fond dominant, qui devait continuer à pouvoir disposer d'un accès à pied et en voiture à l'entrée principale du bâtiment A 349. Le 28 juillet 2008, M. Maurer a recouru contre l'arrêté de Conseil d'Etat approuvant le PLQ auprès du Tribunal administratif (A/2780/2008). Il conclut préalablement à la restitution de l'effet suspensif et, principalement, à l'annulation dudit arrêté, à ce qu'une nouvelle procédure d'enquête soit ouverte et à ce qu'il soit ordonné "à l'autorité compétente de prendre toutes les mesures afin de sauvegarder le droit d'être entendu des parties concernées dans la nouvelle procédure devant avoir lieu suite à l'annulation dudit arrêté". L'arrêté du Conseil d'Etat était insuffisamment motivé car il ne répondait pas aux diverses questions posées par M. Maurer au département (comment les accès prévus permettraient les livraisons et le stockage des marchandises, comment ceux-ci permettraient d'assurer la survie économique des commerces et "comment faire entendre sa voix à une autorité qui négligeait toute offre de discussion" ?). M. Maurer souhaitait depuis longtemps construire, avec d'autres partenaires commerciaux réunis dans la société Gebat S.A., des locaux commerciaux, dont un cabinet

médical au moins et des habitations. Il était intervenu à de très nombreuses reprises dans la procédure d'adoption du plan pour obtenir un accès direct sur la route de Chêne et discuter des modalités du projet. Le plan finalement adopté violait le principe de la proportionnalité car il ne comportait pas un nombre de places de parc suffisant pour répondre aux besoins de l'immeuble de quatre étages prévu le long de la route de Chêne. Le même jour, Mme et M. Zagato, ainsi que Mme Rapp (ci-après : Mme Zagato et consorts), ont recouru par un même acte auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat approuvant le plan litigieux et contre celui rejetant leur opposition (A/2807/2008). Ils concluent préalablement aux mesures suivantes : "ordonner un transport sur place, ordonner la production du mandat confié par la DGNP à M. Dozio en vue de l'établissement du rapport phytosanitaire du 3 décembre 2007, de la note de frais et honoraires de M. Dozio, ainsi que de l'avis de virement de ses honoraires, ordonner l'audition de M. Dozio, ordonner l'audition du chef du DGNP, ordonner au DGNP la production de tous les dossiers concernant la végétation sur la parcelle n o 470, mandater un expert et lui donner la mission d'établir une analyse phytosanitaire, une évaluation paysagère des arbres dont il est prévu le possible abattage, ainsi qu'une étude en vue de prévoir le maintien du cordon boisé le long du chemin Faletti, respectivement visant la replantation d'une rangée d'arbres le long dudit chemin, en conformité avec les contraintes particulières du site et les objectifs poursuivis par le plan directeur cantonal". A titre principal, ils concluent à l'annulation des arrêtés précités et à l'allocation d'une équitable indemnité. Le plan attaqué n'était pas conforme au PDC. En effet, la fiche 2.01 du schéma directeur cantonal relative à la densification différenciée de la couronne suburbaine répertoriait le secteur de Grange-Canal dans les sites sensibles voués à une densification de type intermédiaire, dont l'IUS devait osciller entre 0,5 et 1, ce que reconnaissait expressément le Conseil d'Etat. Ce dernier avait justifié une augmentation de l'IUS maximal de 1.0 par le fait que certaines portions du secteur concerné qui connaissaient peu de contraintes du point de vue de l'aménagement du territoire, pouvaient se prêter à un IUS supérieur à celui de 1,0, le surplus d'indice pouvant être compensé par d'autres secteurs connaissant davantage de contraintes et faisant usage d'un indice plus faible. Dans le cas d'espèce, le Conseil d'Etat avait procédé à cette compensation en intégrant dans son calcul de l'IUS, pour le secteur de Grange-Canal, l'indice retenu dans le plan de site (0,95 au maximum). Il avait considéré ainsi que dans l'ensemble, la fourchette de 0,5 à 1 préconisée par le PDC était respectée. Cette affirmation était contraire à la jurisprudence du Tribunal administratif qui interdisait expressément cette compensation. L'IUS maximal autorisé par le plan directeur devait en outre inclure l'augmentation des 10 % de SBP autorisé par l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). A défaut, l'indice prévu par le PLQ serait de 1.15, en parfaite violation des dispositions du PDC visant la protection des sites sensibles. Le PDC prescrivait également, dans ces sites particuliers, la construction d'immeubles de bas gabarit. Les bâtiments projetés de 14 et de 15 mètres de haut ne pouvaient être considérés comme tels. Leur hauteur correspondait à 66 %, respectivement 71,4 % de la hauteur maximale de 21 mètres à la corniche fixée par l'art. 27 al. 3 LCI pour les zones de développement 3. L'art. 8 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04), imposait à la DGNP de relever les arbres à conserver avec précision avant de les reporter sur les PLQ. La loi ne donnait pas pouvoir à ce service de déléguer sa tâche à un mandataire privé, tel que M. Dozio. En tant que mandataire des promoteurs des immeubles projetés sur le périmètre du PLQ, M. Dozio ne pouvait être mandaté en raison de son manque d'impartialité. Une éventuelle collaboration de la DGNP à

l'établissement du rapport de M. Dozio était contestée et n'aurait pas été de nature à guérir ce vice. Ainsi, non seulement le rapport phytosanitaire du 3 décembre 2007 de M. Dozio devait être écarté de la procédure mais le préavis favorable de la DGNP du 8 février 2008, rendu suite à ce rapport, devait être annulé. Cette annulation conduisait à celle de l'arrêté du Conseil d'Etat litigieux qui ne pouvait se passer de ces documents. La représentation graphique des arbres, maintenus et à abattre, figurant sur le plan litigieux, n'était pas conforme à la réalité des lieux qui connaissaient une végétation bien plus importante ainsi qu'il découlait, notamment, de la photo aérienne versée à la procédure. La différence du nombre d'arbres répertoriés existant entre ce plan et l'évaluation financière des arbres effectuée par la DGNP le 31 octobre 2005 était inexplicable et attestait de cette absence de réalité. Les autorisations d'abattage délivrées depuis cette date, ainsi que les coupes d'entretien, ne pouvaient expliquer la réduction drastique des arbres recensés à l'époque. Il convenait, pour procéder à ce constat, d'ordonner un transport sur place, d'entendre M. Dozio et le responsable du DGNP, d'ordonner l'apport des dossiers relatifs à l'abattage ou aux travaux d'entretien intervenus sur la parcelle n o 470, la réalisation d'une analyse phytosanitaire et d'une évaluation paysagère des arbres dont l'abattage était prévu, une telle expertise étant exigée par la loi. L'étude devrait également étudier la possibilité du maintien du cordon boisé le long du chemin Faletti et la replantation, cas échéant, d'une rangée d'arbres le long dudit chemin, en conformité avec les contraintes particulières du site et les objectifs poursuivis par le PDC. Enfin, l'impact de la création de dix places de parc supplémentaires sur la végétation aurait dû être examiné. Par ailleurs, dans leurs observations complémentaires du 12 mars 2008, les recourants avaient requis la constatation de la nature forestière du site. Cette demande avait été transmise par le Conseil d'Etat à la DGNP qui l'avait examinée, ainsi qu'il ressortait de l'arrêté du Conseil d'Etat rejetant leur opposition. Or, dans la mesure où la DGNP était entrée en matière sur ladite demande, elle aurait dû ouvrir la procédure prévue par les art. 7 à 9 du règlement d'application de la loi sur les forêts du 22 août 2000 (Rforêts - M 5 10.01). Aucune de ces exigences n'avait été respectée, privant ainsi les recourants de contester cette décision. Le PLQ attaqué ne pourrait jamais être concrétisé en raison de l'absence de consentement des copropriétaires du chemin Faletti, s'agissant de l'utilisation de ce chemin pour accéder aux constructions litigieuses. Le plan violait enfin l'art. 29 LCI, l'un des bâtiments se trouvant à 5 mètres du chemin Faletti. L'art. 27 LCI n'était pas applicable, s'agissant des règles de distance en limite de propriétés. L'implantation du bâtiment en question aurait dû être prévue à 6,6 mètres au minimum de la limite dudit chemin, réduisant ainsi les pertes d'ensoleillement subies par les propriétés situées en face du bâtiment projeté. Le 12 août 2008, le vice-président du Tribunal administratif a rejeté la requête de restitution d'effet suspensif déposée par M. Maurer et réservé le sort des frais jusqu'à droit jugé au fond. Par décision du 13 août 2008, le Tribunal administratif a ordonné la jonction des quatre causes précitées, qu'il a réunies sous le n o de cause A/2736/2008. Le 15 septembre 2008, sous la plume d'un mandataire commun, MM. Alain Bordier, et Serge Lichtenstein, respectivement propriétaires des parcelles n os 470 et 799, d'une part et 264, d'autre part, ont saisi le Tribunal administratif d'une demande d'appel en cause. En tant que propriétaires de terrains incorporés dans le plan, ils souhaitaient intervenir dans la procédure. Le 8 octobre 2008, le Conseil d'Etat, soit pour lui la direction générale de l'aménagement du territoire du DT a répondu au recours précité. Il conclut préalablement au rejet de la demande d'audition de M. Dozio, de celle visant la production du mandat prétendument confié par l'Etat de Genève à M. Dozio et de l'expertise phytosanitaire sollicitée, et à titre principal, au rejet du recours.

Le PDC prévoyait dans le secteur de Grange-Canal, classé site sensible, une densification de type intermédiaire se trouvant dans une fourchette de 0.5 à 1.0. Sur ce grand périmètre, se trouvaient des parcelles subissant de fortes contraintes du point de vue de leur protection et d'autres qui en avaient peu. Il convenait de tenir compte de ces différences et de concentrer l'habitat sur ces dernières parcelles. Le PDC n'interdisait pas au Conseil d'Etat de dépasser légèrement la fourchette maximale dans ces secteurs. Dans le périmètre visé par le PLQ et par le plan de site, l'IUS appliqué permettait de conclure à un IUS moyen respectant le PDC. Certes, dans un arrêt du 4 décembre 2007, le Tribunal administratif avait paru exclure une telle compensation. Il avait cependant semblé vouloir revenir sur cette jurisprudence dans un arrêt ultérieur du 29 avril 2008. Dans un arrêt datant du 31 août 2006, il avait également adopté cette solution en additionnant les SBP de la partie PLQ de celles de la partie plan de site pour calculer l'IUS appliqué. Le Tribunal fédéral avait estimé, quant à lui, que l'art. 9 al. 1 de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) ne rendait pas toutes les directives figurant dans les plans directeurs des cantons obligatoires, car cet instrument n'était pas un "préplan d'affectation". Il n'avait pas pour objet de régler directement le mode d'utilisation du sol. Les densités intermédiaires fixées par le PDC ne constituaient pas une instruction impérative chiffrée ni une limite absolue. Il s'agissait d'une valeur indicative, qui prescrivait une certaine modération dans la densité impliquée. Quant au 10 % de SBP supplémentaire autorisé par l'art. 3 LGDZ, ils constituaient une dérogation aux règles usuelles applicables, et il n'était pas certain que les promoteurs l'utilisent en l'espèce. A ce titre, ils ne pouvaient être comptés dans l'IUS prescrit par le PDC. Les gabarits prévus par le PLQ litigieux étaient proches de ceux applicables à la zone villa (10 mètres, art. 61 al. 4 LCI). Ils correspondaient ainsi pleinement à la notion d'immeuble de bas gabarit évoquée par la fiche 2.01 du schéma directeur cantonal. La commune de Chêne-Bougeries n'avait jamais disposé d'un plan directeur communal approuvé selon les formes requises par l'art. 11 bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Les documents dont faisaient état les recourants n'étaient que des directives dépourvues de toute force légale, constituant pour les autorités communales un instrument de travail. La commune elle-même reconnaissait ce fait, puisqu'elle avait décerné un préavis favorable au projet. Les règles de distances n'avaient pas été violées. Elles étaient régies par l'art. 27 LCI qui s'appliquait pour calculer la distance entre un terrain et une voie publique ou privée. En l'espèce, la distance entre l'axe du chemin Faletti et l'alignement formé par l'immeuble le plus proche de ce chemin était de 8 mètres. Elle était égale à celle qui séparait ce même axe de l'alignement formé par les bâtiments situés de l'autre côté du chemin. La distance entre ces deux alignements était donc de 16 mètres. Il en résultait que la hauteur de l'immeuble en question ne pouvait être supérieure au trois quarts de ces 16 mètres plus 3 mètres, soit 15 mètres. Avec une hauteur de 14 mètres, l'immeuble projeté était d'un gabarit conforme à la loi. La LCI ne traitait pas des pertes d'ensoleillement. Seul l'art. 14 al. 1 let. a LCI permettait de l'appréhender. Il fallait que celui-ci cause des inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. L'art. 11 al. 4 let. a LCI permettait en outre au département d'autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues étaient édifiées sur des terrains dont la surface était libre et suffisante pour préserver les personnes de ces inconvénients. La LCI prévoyait des règles précises fixant la distance entre les bâtiments et devait être considérée comme ne pouvant causer des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. En l'espèce, la troisième zone de développement permettait l'édification de bâtiments pouvant aller jusqu'à 21, voire 27 mètres à la corniche. Les

immeubles projetés étant d'une hauteur très inférieure, ils ne pouvaient être considérés comme entraînant des inconvénients graves. Concernant l'accroissement du trafic routier généré par le projet, il découlait du préavis décerné le 13 juillet 2007 par la DGM que les constructions projetées n'augmenteraient pas beaucoup la circulation dans ce secteur, malgré les difficultés que connaissait le chemin de Grange-Canal relativement à la circulation, car le secteur était particulièrement bien desservi par les transports publics. Cet office n'avait par ailleurs pas remis en cause le nombre de places de stationnement. L'accès au périmètre litigieux par le chemin de Grange-Canal avait fait l'objet de nombreuses études et discussions. Il tenait compte de la présence du tram sur la route de Chêne qui entraînait des restrictions de mouvement de circulation. Il permettait un accès direct sur une voie publique, soit le chemin de Grange-Canal, sans passer par les chemins privés Puthon et Faletti. La proximité de cet accès au bâtiment 349 ne causait pas de problème du point de vue de la sécurité. Une bande herbeuse séparait le tracé de cet accès avec la limite de la parcelle n o 265 permettant l'édification d'une clôture. Actuellement, la servitude de passage grevant la parcelle n o 264 au profit de la parcelle n o 265 servait de voie d'accès au garage situé au rez-de-chaussée du bâtiment A 349 qui entreposait de nombreuses voitures à l'arrière de la parcelle. L'aménagement projeté apporterait ainsi, avec l'édification de cette clôture, une amélioration du point de vue de la sécurité. Il résultait, par ailleurs, d'une note du 17 septembre 2008 établie à la demande de l'autorité intimée au service de protection contre le bruit et les rayonnements non-ionisants (ci-après : SPB) que les nuisances sonores sur la façade sud du bâtiment A 349 générées par le projet resteraient inférieures aux valeurs de planification du degré de sensibilité 2 (ci-après : DS2) applicables au périmètre, soit 55 dB (A) de jour et 45 dB (A) de nuit. Aucune mesure de protection contre le bruit n'était ainsi nécessaire. Aucune requête en constatation de la nature forestière n'avait été déposée. Dans leur opposition, Mme et M. Zagato et Mme Rapp s'étaient exprimés ainsi : "il serait judicieux d'envisager à ce stade que l'inspecteur cantonal des forêts procède à la constatation de la nature forestière de cette surface, afin de lui faire bénéficier d'un statut propre à éviter tout défrichement intempestif et non-autorisé, et de ménager, de manière optimale, les impératifs de la protection de l'environnement et ceux d'une urbanisation mesurée". Ce paragraphe ne faisait que suggérer une telle constatation. Inséré au milieu des griefs développés en rapport avec la végétation du PLQ, et sans conclusion particulière figurant dans leur acte d'opposition, il ne pouvait être assimilé à une requête en constatation au sens de l'art. 6 al. 1 Rforêts. De toute façon, les recourants précités n'auraient pas disposé de l'intérêt digne de protection nécessaire pour demander la constatation de la nature forestière d'un boisé. Dans une note du 20 mai 2008, la DGNP avait exclu tout caractère forestier à la végétation se trouvant sur le site. Les dispositions protégeant la végétation arborée n'avaient pas été violées. Dans l'adoption d'un PLQ, les particuliers étaient mis à contribution (art. 5 a al. 1 LGZD). Il arrivait ainsi souvent que des documents, produits par des mandataires privés rémunérés par les constructeurs, participent à l'élaboration de ces plans. Tel avait été le cas de l'analyse phytosanitaire effectuée par M. Dozio aux frais des constructeurs. Le DGNP s'était rendu sur place et avait directement participé aux travaux et à la rédaction du rapport, ainsi qu'il résulte de la note de ce service du 20 mai 2008. La différence qui existait entre la photo aérienne versée à la procédure et le relevé effectué par M. Dozio était due au fait que seuls les arbres soumis à une autorisation d'abattage étaient reportés sur les plans. La végétation arbustive (bambous, arbustes exotiques, etc) non soumise au RCVA n'était pas signalée. Le rapport établi en 2005 par l'ancien service des forêts avait eu pour but d'évaluer le coût des végétaux dans le cadre d'un calcul du coût de

construction et de relever les arbres remarquables. Aucun arbre de cette nature n'avait été répertorié et depuis ce recensement, un dépérissement marqué de la végétation s'était produit. Les dix places de stationnement supplémentaires prévues par le PLQ après la première procédure d'opposition avaient été finalement localisées dans le parking souterrain prévu au milieu du PLQ litigieux. Elles n'auraient donc aucun impact sur la végétation. Cette modification avait en outre conduit à la suppression du garage prévu en surface sur la parcelle n o 471 qui permettait d'augmenter l'emprise de la végétation. Le PLQ ne violait pas la servitude de passage existant au profit de la parcelle n o 265. En effet, l'accès au bâtiment projeté était compatible avec l'assiette de cette dernière. Le traitement différencié appliqué aux bien-fonds incorporés dans le périmètre du plan de site d'une part, et aux parcelles comprises dans le périmètre du PLQ litigieux d'autre part, ne violait pas le principe de l'égalité de traitement, quand bien même tous ces terrains se trouvaient en zone de développement 3 car ils connaissaient des contraintes différentes liées à la protection du patrimoine, ainsi qu'il résultait du recensement du patrimoine architectural et des sites effectué en 1991. En particulier, la parcelle n o 265 devait être incorporée dans le plan de site pour assurer une surface de dégagement suffisante pour le bâtiment A 359 voisin dont la valeur patrimoniale avait été établie. Les préavis recueillis n'avaient pas tous été suivis par l'autorité intimée. Ils n'étaient que des outils d'aide à la décision et non des prescriptions impératives. Lors de l'instruction, le département avait procédé à une analyse soignée de ces préavis ainsi qu'à une pesée des intérêts en cause que le tribunal de céans ne pouvait revoir, son pouvoir d'examen n'étant pas étendu à l'opportunité. Le 26 novembre 2008, après avoir été appelés en cause, MM. Bordier et Lichtenstein se sont déterminés sur les recours. Ils concluent à leur rejet sous suite de frais et dépens et à ce que le Tribunal administratif constate leur caractère abusif et condamne les recourants à une amende pour téméraire plaideur. La servitude dont la société Z Gestion et M. Nahum se prévalaient pour s'opposer au plan avait été constituée pour permettre aux habitants du bâtiment sis sur la parcelle n o 265 d'accéder à une série de boxes situés à l'arrière de ce terrain. Ces boxes avaient toutefois été détruits depuis lors. Cette circonstance constituait un motif de radiation de cette servitude. La perte de droit à bâtir alléguée par les propriétaires des parcelles n o 258 à 262 contredisait la position précédente des recourants qui s'étaient toujours opposés à l'implantation d'immeubles au chemin Puthon, prévue par les fameuses directives communales dont ils se prévalaient aujourd'hui de l'application à leur avantage. Quant à M. Dozio, il avait été mandaté par leurs soins à la demande du département. Le contenu de son rapport reflétait la stricte réalité des lieux. Les recourants invoquaient des arguments si incohérents et contradictoires qu'une amende pour téméraire plaideur se justifiait. Le 12 janvier 2009, le Conseil d'Etat a répondu à la détermination de MM. Bordier et Lichtenstein du 26 novembre 2008 sans apporter de nouveaux arguments. Le 15 janvier 2009, l'association et Mme Frizzoni et consorts se sont également prononcés sur ces déterminations en reprenant, pour l'essentiel, les arguments précédemment développés. En outre, le préavis de la DGM aurait dû être requis après la première procédure d'opposition, le trafic sur le chemin de Grange-Canal ayant augmenté depuis cette date. Le même jour, Mme Zagato et consorts ont déposé leurs observations sur les écritures de MM. Bordier et Lichtenstein. Ils persistaient dans leurs conclusions initiales et demandaient à pouvoir répliquer. Concernant l'IUS, la jurisprudence citée par le Conseil d'Etat n'était pas applicable au cas d'espèce, car elle visait un secteur sur lequel aucun plan de site voisin du périmètre du PLQ n'avait été adopté. Par ailleurs, les autres secteurs de la zone de développement 3, situés au-delà du périmètre du PLQ litigieux et voués à une densification

intermédiaire de 0,5 à 1 selon le PDC, ne pouvaient servir de surface compensatrice, dès lors qu'ils étaient d'ores et déjà construits avec un IUS supérieur à 1,0. Dans l'arrêté entrepris, le Conseil d'Etat indiquait que la DGNP avait rejeté la requête des recourants portant sur la constatation de la nature forestière de la végétation existant sur le périmètre au motif que celle-ci était "sans fondement". Ce faisant, il avait pris une décision au sens de l'art. 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Dès lors que l'arrêté litigieux donnait le contenu de la position de la DGNP, les recourants pouvaient la contester dans le cadre du présent litige. Le même jour, ils ont signalé par courrier à la DGNP des abattages qui venaient d'avoir lieu sur les parcelles n o 799 et 470. Le 23 janvier 2009, M. Maurer s'est également déterminé. Il maintenait ses conclusions et demandait qu'une expertise vérifiant l'avis donné par la DGM soit ordonnée. Le règlement sur les places de stationnement ne pouvait fonder le chiffre de neuf et douze places de parcage en surface, retenues par le plan litigieux, car il était inconstitutionnel. Sa liberté économique était violée, car le manque de places de parc affectées à l'immeuble accueillant les activités commerciales rendaient les activités lucratives projetées quasiment impossibles, ou, à tout le moins, très difficiles. Trente places au moins étaient nécessaires. Le préavis de la DGM était ainsi contesté. Une expertise devait être ordonnée pour confirmer ou infirmer la position de ce service. Par courrier du 9 avril 2009, la DGNP a informé Mme Zagato et consorts que des abattages d'arbres avaient été entrepris sans autorisation sur les parcelles n o 470 et 499. Ils étaient le fait de M. Dozio contre lequel une sanction avait été prise. Le 16 juin 2009, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties au présent recours ainsi qu'aux recours interjetés parallèlement contre le plan de site et contre les arrêtés du département des constructions et de technologies de l'information (ci-après : DCTI) ordonnant l'inscription à l'inventaire de certains immeubles situés dans le périmètre du PLQ. Etaient notamment présent à cette mesure d'instruction M. Nicolas Hasler, responsable de la gestion du patrimoine arboré auprès du DT. Ce dernier a relevé, concernant la végétation, que le PLQ dans sa dernière version ne mentionnait que les arbres relevant de la législation sur la protection des espèces arborées alors que la version précédente signalait tant les arbres susceptibles d'être protégés que ceux qui pouvaient être abattus sans autorisation. Quant aux arbres mentionnés dans les études antérieures à 2005, dont la nature aurait dû conduire à un report sur le plan, ils étaient soit malades, soit morts ou abattus. Les arbres abattus n'avaient fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'abattage, bien que cette obligation eut été imposée dans certains cas. Le juge délégué a constaté par ailleurs que le chemin Puthon était très arboré. Concernant les accès, M. Boillat a insisté sur le fait que le chemin Faletti, en lieu et place du chemin de Grange-Canal, pouvait servir d'accès au parking. Le DT a rétorqué que cette option était techniquement possible mais qu'elle avait été jugée moins préférable. Les autres constats effectués par le juge délégué lors de cette mesure d'instruction concernant les procédures connexes susmentionnées, ils ne seront pas relatés. Par courrier du 5 août 2009, le DT a transmis au tribunal une copie d'une amende de CHF 500.- infligée à M. Dozio pour l'abattage des arbres ayant fait l'objet de la dénonciation de Mme Zagato et consorts. Par lettre du 20 août 2009, ces derniers ont indiqué vouloir ajouter au procès-verbal de transport sur place qu'ils contestaient que tous les arbres existant sur les parcelles litigieuses et relevant de la législation sur la protection des espèces arborées, mentionnés dans le rapport d'estimation établi par le service des forêts en 2005, étaient reportés sur la dernière version du PLQ. Le 4 septembre 2009, MM. Bordier et Lichtenstein se sont déterminés sur l'écriture produite par le DT le 5 août 2009. La sanction infligée à M. Dozio avait été contestée par ce

dernier devant la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), les arbres abattus n'étant pas, selon lui, soumis à autorisation d'abattage. L'issue de cette procédure était en outre sans conséquence sur la validité du plan litigieux. Le 13 octobre 2009, le conseil de M. Boillat a informé le juge délégué que ce dernier avait vendu sa propriété et que les acquéreurs suivaient avec le même intérêt la procédure en cours. Il ressort de la consultation du registre foncier que ces personnes sont Madame Hélène Van De Boogaerde De Bruyne et Monsieur Yves De Bruyne. Ensuite de quoi, les parties ont été informées que la cause serait gardée à juger en l'absence de requêtes complémentaires. EN DROIT a. Aux termes de l'art. 6 al. 11 LGZD, le recours contre l'adoption d'un PLQ est régi par l'art. 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Selon cette disposition, la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un PLQ au sens de l'art. 13 al. 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'art. 13 LaLAT (al. 2). Lorsque le dernier jour du délai tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour légalement férié, le délai expire le premier jour utile (art. 17 al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition au sens de l'art. 6 al. 8 LGZD a préalablement été épuisée (al. 4). Pour le surplus, la LPA est applicable. En l'espèce, la décision attaquée a été publiée dans la FAO le 27 juin 2008. Les quatre actes de recours, adressés à l'autorité compétente les vendredi 25 et lundi 28 juillet 2008, soit pour ces derniers, le premier jour utile après l'échéance du délai de trente jours fixé par la loi, respectent ce délai. b. Tous les recourants ont en outre préalablement épuisé les voies de droit prévues par la loi. c. Enfin, hormis pour M. Boillat, qui a perdu la qualité de partie en vendant sa maison en cours de procédure, la qualité pour recourir des recourants n'est ni contestable ni litigieuse. Les propriétaires concernés demeurent tous dans le périmètre visé par le plan ou à proximité immédiate de celui-ci. Les nouveaux acquéreurs de la parcelle de M. Boillat étant directement touchés par le plan querellé (art. 60 let. b LPA), il convient d'admettre une substitution de partie, conformément à la jurisprudence du tribunal de céans (ATA/394/2003 du 20 mai 2003 consid. 2). Enfin, les conditions ayant conduit à l'admission de la qualité pour recourir de l'association dans l' ATA/356/2000 du 30 mai 2000 ne s'étant pas modifiées, celle-ci dispose également de cette qualité. Partant, les recours sont recevables. Les recourants concluent préalablement à ce qu'un ensemble de mesures d'instruction complémentaires soit ordonné. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008). En l'espèce, le tribunal 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. 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 des plans localisés de quartier, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, 6 al. 9 LGZD et 35 al. 5 LaLAT ; 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). 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, sont conformes à cette zone. En revanche, ils considèrent notamment que l'IUS de 1,05 attribué au PLQ litigieux serait supérieur à celui autorisé par le PDC. Aux termes de l'art. 8 al. 1 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/176/2008 du 15 avril 2008 consid. 10). 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 Grange-Canal, une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0 est préconisée. Le Conseil d'Etat considère que ces valeurs peuvent être dépassées si un périmètre voisin faisant l'objet d'un plan de site dispose d'un IUS inférieur à 1,0 et que la moyenne des deux IUS conduit à une valeur située dans la fourchette préconisée par le PDC. Ce raisonnement ne peut être suivi, comme le tribunal de céans l'a déjà clairement exposé dans sa jurisprudence (ATA/200/2008 du 29 avril 2008 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007). En effet, le PDC est l'instrument de planification qui contient les options les plus fondamentales d'aménagement et d'urbanisation du canton. Adopté par le législateur après une large procédure de consultation, il est obligatoire pour les autorités en raison, notamment, du processus d'adoption hautement démocratique qui le caractérise (art. 9 LAT et 5 al. 6 LaLAT). Comme explicité dans les ATA précitées, une telle compensation ne résulte nullement de la loi et va à l'encontre des buts poursuivis par le PDC. Elle viderait 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 suffirait 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 détourne la loi et ne peut être admis. La souplesse du PDC s'accommode 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, conformément à la jurisprudence du tribunal de céans, 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 l'autre sous-secteur. Encore faut-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. En effet, ce procédé ne doit pas être conçu comme une véritable compensation de surfaces. Il doit permettre uniquement 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'est pas un outil pour densifier et rentabiliser au maximum les opérations immobilières. Dans le cas d'espèce, le dépassement d'IUS de 0,05 n'est pas conforme à ces principes et à la loi (art. 9 LAT et 8 al. 4 LaLAT). En effet, aucun autre sous-secteur n'a fait parallèlement l'objet d'un PLQ. Le dépassement d'IUS considéré ne peut ainsi être immédiatement contrebalancé par un indice moindre appliqué dans cet autre sous-secteur et justifié par les motifs particuliers d'aménagement susmentionnés. Ce grief sera donc admis et l'IUS maximum ramené à 1,0. Pour les raisons susévoquées, le grief des autres recourants, tendant à une augmentation de l'IUS de 1,05 à 1,2, sera rejeté. Certains recourants considèrent que l'IUS fixé par le PDC doit prendre en compte les 10 % supplémentaires de surface constructible accordés par l'art. 3 al. 5 LGZD. Selon cette disposition, le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un PLQ constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. Cette norme, adoptée en août 2004, énonce une circonstance considérée par le législateur comme étant d'un intérêt général suffisant pour justifier une dérogation aux règles ordinaires applicables en matière d'aménagement du territoire. Ce procédé est connu en droit des constructions ; on le trouve notamment à l'art. 58 LCI, applicable à la 5^{ème} zone, qui contient plusieurs dérogations aux taux usuels de surfaces, pour le même motif. Si le législateur avait voulu, par cette mesure, limiter d'autant les fourchettes d'IUS prévues par le PDC et non instituer une dérogation à ces principes, il l'aurait signalé expressément. Il résulte au contraire de l'art. 3 al. 5 LGZD, interprété dans ce contexte, que le législateur a voulu instaurer un régime dérogatoire de nature incitative, pour promouvoir l'écologie des constructions tout en favorisant la construction de logements, les bienfaits apportés par ces formes de construction ayant été considérés par ce dernier comme constituant la contrepartie équilibrée d'un dépassement de densité. Cet argument s'avère ainsi infondé. M. Nahum et Z Gestion demandent l'intégration, dans le périmètre du PLQ, de leur parcelle n° 265. Celle-ci ne peut être prononcée pour des motifs liés à la protection du patrimoine, ainsi qu'il ressort d'un arrêt du tribunal de céans séparé du même jour, confirmant l'intégration de cette parcelle dans le plan de site voisin (A/2745/2008). Les recourants propriétaires des villas situées le long du chemin Puthon se plaignent, sans développer leurs arguments sur ce point, de restrictions que le PLQ apporterait prétendument à leurs possibilités de construire. Outre que ce grief est insuffisamment motivé, on ne voit pas en quoi de telles restrictions découleraient de l'adoption du PLQ. Elles seraient plutôt le fait du plan de site, dont les

recourants ont souhaité l'adoption et contre lequel ils n'ont pas recouru. Ce grief sera donc rejeté. Selon certains recourants, le gabarit de l'immeuble prévu le long du chemin Puthon porterait un préjudice important aux parcelles voisines, en raison de l'ombre portée. Il serait en outre trop élevé et d'un gabarit trop important. La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au 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. Il est admis par la jurisprudence constante que, d'une manière générale, les 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 un ensemble complet qui ne laisse, sauf exception, pas de place à l'application des art. 679-684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210) relatifs aux immissions excessives (Arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2000 - SJ 2001 I 13). S'agissant plus précisément de la perte d'ensoleillement, les prescriptions légales de la zone de développement 3 en matière de gabarit et de distances aux limites ont également pour vocation de garantir un ensoleillement et un confort adéquats aux habitations concernées (ATA/200/2008 du 29.04.2008 consid. 11 ; ATA/474/2006 précité). Cependant, une perte d'ensoleillement peut constituer, selon les circonstances, une atteinte à la propriété. La législation genevoise étant muette sur ce point, on admet, 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 à l'équinoxe (ATA/413/2009 du 25 août 2009 consid. 7 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006 consid. 13). Une telle perte est néanmoins admissible si l'intérêt public lié à la nouvelle construction l'emporte sur l'intérêt privé des voisins concernés (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). En l'espèce, l'analyse produite par les recourants concerne le PLQ annulé par le tribunal de céans en 2000. Même à supposer que ce document figure une situation proche de celle analysée, il n'en ressort pas qu'il résulterait des constructions projetées une perte d'ensoleillement de deux heures à l'équinoxe. Le gabarit des bâtiments et les distances aux limites sont enfin conformes à la loi, le calcul opéré par l'autorité intimée étant exempt de critiques sur ces points. Les différents griefs relatifs au gabarit des constructions, aux distances aux limites de propriété et à la perte d'ensoleillement seront donc écartés. Selon l'art. 8 al. 2 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) les arbres à conserver doivent être relevés avec précision, avant d'être reportés sur les plans localisés de quartier. Les arbres entrant dans le champ d'application dudit règlement doivent faire l'objet d'une autorisation d'abattage (art. 8 al. 3 RCVA). Le règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager. En l'espèce, ce relevé a été effectué par M. Dozio, avec la participation de la DGNP, qui affirme s'être rendue sur place et avoir constaté elle-même son bien-fondé. Il n'y a pas de raisons de mettre en doute ces allégations. En effet, la différence entre le relevé des arbres effectué en 2005 et celui figurant sur le PLQ trouve des explications claires et plausibles. Selon la DGNP, elle se justifierait, d'une part, par le fait que seuls figurent sur le PLQ litigieux les arbres visés par le RCVA, qu'ils soient à abattre ou à conserver. D'autre part, il a été admis par la DGNP qu'entre 2005 et aujourd'hui, des arbres ont été abattus, parfois sans autorisation, et que d'autres sont morts. Cette situation ne paraît pas irréaliste vu l'analyse sanitaire des arbres figurant dans le relevé de 2005, qui fait mention d'un état sanitaire globalement moyen,

voire mauvais. Dans ses différents préavis, la DGNP a demandé plusieurs mesures d'instruction et de protection de la végétation existante. Suite aux différentes modifications apportées au PLQ, ce service a finalement rendu un préavis favorable, sans réserves. Ce faisant, il a procédé à une étude attentive du dossier au terme de laquelle il a opéré une pesée des intérêts, conformément à l'art. 8 al. 1 RCVA. Dès lors que les arbres en cause ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière, les choix opérés par l'autorité intimée dans ce cadre relèvent de la pure opportunité et ne peuvent être revus par le tribunal de céans (art. 61 al. 2 LPA). Les arguments des recourants sur ce point seront donc rejetés. Les arbres en question ne sauraient par ailleurs être qualifiés de forêts ou avoir fait l'objet d'une demande en constatation de leur nature forestière. Une telle requête doit remplir des exigences de forme minimales que les recourants concernés n'ont pas remplies (notamment et ne prenant aucune conclusion dans ce sens dans la procédure préalable ; art. 4 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 - LForêts - M 5 10, et 6 ss et du RForêts). Leurs allégués concernant l'existence d'une décision de constatation niant la nature forestière des boisés litigieux sont ainsi dénués de tout fondement. Les recourants se plaignent des nuisances dues au trafic généré par le projet. A teneur de l'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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). La décision de prévoir un accès par le chemin de Grange-Canal plutôt que par les chemins Puthon ou Falletti relève de la pure opportunité que le tribunal ne peut revoir, sauf excès ou abus du pouvoir d'appréciation. En outre, selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/105/2006 du 7 mars 2006). En l'espèce, la DGM a délivré un préavis favorable au projet. Le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants est propre à la destination de la zone. Les problèmes liés au transit des véhicules qui utilisent le chemin de Grange-Canal ne relèvent pas du PLQ litigieux, mais de mesures de circulation exorbitantes à la présente procédure. Les immeubles dont la construction est envisagée sont dotés d'un garage souterrain, de sorte que la circulation ne devrait pas être perturbée par le stationnement de véhicules le long des routes. La distance entre la voie d'accès et l'immeuble de M. Nahum et de Z Gestion est certes petite mais dès lors que la sécurité des

habitants peut être assurée par la prise des mesures de protection préconisées (bande en bordure et pose d'une barrière) et que la protection du bâtiment A 346 se justifie pour des motifs tirés de la protection du patrimoine (confirmée par l' ATA/428/2010), le choix de l'autorité intimée, qui suit sur ce point le préavis du service spécialisé précité, ne viole pas la loi. Partant, ce grief doit également être écarté. Le choix du nombre de places de parc, de neuf en surface pour les activités et de douze pour les logements ou les activités, est justifié par l'importante desserte en transports publics que connaît ce lieu (tram et bus). Il relève de l'opportunité et suit le préavis du service spécialisé en la matière (la DGM) et qui n'apparaît pas incongru vu ces circonstances. Ce grief sera par conséquent écarté. Concernant la servitude inscrite à la charge de la parcelle n o 264, il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est subordonnée à la levée de celles-ci (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 consid. 6). Les propriétaires du chemin Puthon soutiennent enfin, de manière téméraire, que le mur devant longer ce chemin risque d'attenter à leur propriété, alors qu'aucun empiètement sur leur parcelle n'est prévu sur le plan. Leur grief sera donc écarté. Au vu de ce qui précède, les recours de Mme Frizzoni et consorts et de Mme Zagato et consorts seront partiellement admis. Afin que cette admission partielle ne conduise pas à un nouveau retard dans l'aménagement de ce quartier, dont la procédure a déjà duré plus de seize ans, le tribunal de céans reformera le plan attaqué dans la mesure où la mention de l'IUS maximum de 1,05 figurant dans la légende de ce document, sera ramené à 1,0, conformément au PDC. Lesdits recours seront rejetés pour le surplus. Ceux de M. Nahum et de Z Gestion, ainsi que de M. Maurer seront entièrement rejetés. Les émoluments et indemnités seront mis à la charge des parties, respectivement octroyées à ces dernières en fonction de l'admission totale ou partielle ou encore du rejet de leurs conclusions. Le détail des dépens figure dans le dispositif de l'arrêt. Globalement, ils sont répartis comme suit entre les parties : Le groupe de Mme Frizzoni et consorts dont le recours a été partiellement admis, se verra fixer un émoulement de CHF 1'000.-, recevra une indemnité de CHF 3'500.- et sera condamné à verser une indemnité de procédure de CHF 500.- ; Il en va de même, pour les mêmes motifs, du groupe de Mme Zagato et consorts ; M. Maurer, qui succombe intégralement dans ses conclusions, sera astreint au paiement d'un émoulement de CHF 1'000.- et de CHF 1'500.- d'indemnités ; Un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de M. Nahum et de Z Gestion S.A., qui succombent également dans leurs conclusions. Ceux-ci seront par ailleurs condamnés au versement de CHF 3'000.- d'indemnités. Enfin, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de MM. Bordier et Lichtenstein, qui obtiennent partiellement gain de cause. Ceux-ci se verront allouer une indemnité globale de CHF 3'000.- et devront verser des indemnités à hauteur de CHF 1'000.-. En tant que collectivité publique disposant de suffisamment de juristes pour assurer sa défense, l'autorité intimée n'a pas droit à une indemnité (ATA/302/2007 du 12 juin 2007 ; ATA/552/2006 du 17 octobre 2006 ; art. 87 LPA). Le recours ayant été admis partiellement, l'Etat de Genève devra en revanche verser des indemnités de procédure pour un montant total de CHF 3'500.-. Enfin, s'agissant de la conclusion des appelés en cause tendant au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur à l'égard des recourants, il n'appartient pas aux parties, qui ne disposent d'aucun intérêt digne de protection à cet égard, de prendre une telle conclusion (ATA/27/2010 du 19 janvier 2010). * * * * *

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