

GE_GERICHTE A/576/2013 vom 18. März 2014

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_576_2013

FR: GE_GERICHTE A/576/2013 du 18 mars 2014

IT: GE_GERICHTE A/576/2013 del 18 marzo 2014

Regeste

; AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ; PLAN DIRECTEUR ; PLAN D'AFFECTATION SPÉCIAL ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT ; ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION) ; ACCÈS SUFFISANT ; ARBITRAIRE DANS L'APPLICATION DU DROIT ; ÉGALITÉ DE TRAITEMENT | Une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs, situés dans un même site sensible au sens de la fiche n° 2.01 du plan directeur cantonal et régis par la même zone (5 de développement 3), doit pouvoir être opérée, indépendamment des régimes de protection attribués à ces sous-secteurs (PLQ pour l'un et plan de site pour l'autre), du moment qu'une telle compensation repose sur des motifs objectifs, que l'aménagement du site en cause fait l'objet d'une vision globale et que la conformité au plan directeur de l'IUS d'ensemble peut être contrôlée. Les éléments du programme d'équipement, tels qu'ils sont prévus par le plan localisé de quartier litigieux valant pour partie plan de site, respectent les art. 19 LAT et 3 al. 2 LGZD. La répartition des droits à bâtir a été opérée sans arbitraire, ni inégalité de traitement | LaLAT.3.al1 ; LAT.8 ; LCI.27.al6 ; LCI.27.al7 ; LGZD.3 ; LAT.19 ; LaLAT.13.al3 ; LPMNS.38 ; RGZD2.1

Erwägungen

E. 2

sans variation d'IUS (1,23 pour la partie valant PLQ et 0,76 pour l'ensemble du périmètre en cause), ni modification de l'implantation et du gabarit des bâtiments ; la limitation du réseau secondaire des canalisations à la partie valant PLQ et son prolongement le long du CO de Cayla, soit hors du périmètre valant PSite, selon la variante A. 36) Le 25 janvier 2011, la ville a transmis aux propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre du plan valant PSite un projet de convention énumérant les conditions de la variante B, au cas où cette dernière serait acceptée : [endif]>[if> « 1) Les coûts des études, ainsi que les travaux de construction pour le prolongement du réseau secondaire sous la parcelle n° 2'399 (la pose des collecteurs publics EP et EU sur le chemin du Nant-Cayla) [seraient] intégralement à la charge de la ville (...). 2) Tous les raccordements privés, jusqu'en limite de propriété, [seraient], pour des raisons de bienfaisance, réalisés par les soins de la ville (...), à la charge des propriétaires, qui [recevraient] préalablement un devis de la ville (...), et une fois la réalisation terminée, une facture. 3) Les sacs d'EP de routes, ainsi que leur branchement, jusqu'au collecteur principal, [seraient] considérés comme des équipements de chaussée, et [seraient] pris en charge par les copropriétaires du bien-fonds. 4) Les copropriétaires [auraient] également à leur charge la mise en séparatif de leurs propres installations, à savoir celles situées sur leur parcelle. Les éventuels travaux [devraient] être lancés à la suite d'une décision de la [DGEau] (...). 5) La ville (...) [prendrait] en charge tous les coûts liés aux éventuels dégâts que pourraient causer les travaux qu'elle [réaliserait], y compris les frais relatifs aux éventuelles mises en péril des services actuels, les constats d'huissier, ou

travaux géométriques. 6) La ville (...) [n'engagerait] les travaux susmentionnés que si le PLQ, valant pour partie plan de site n° 29'790 sis, avenue des Eidguenots/chemin du Nant-Cayla, et l'autorisation de construire pour les travaux entraînent en force. Le chantier [devrait] impérativement être terminé lors de la réalisation du premier immeuble de la partie densifiée du [PLQ]. Cette infrastructure [serait] donc réalisée en totalité mais par étapes. 7) Avant l'ouverture du chantier relatif aux collecteurs secondaires, les copropriétaires [s'engageraient] à inscrire, sur la parcelle n° 2'399, en faveur de la ville (...), une servitude de passage à pied et à vélo dans le cadre de la réalisation du PLQ des Eidguenots, ainsi qu'une servitude de passage de canalisation. 8) Les copropriétaires de la parcelle [céderaient], à première réquisition, à titre gratuit, à la ville (...), les parts de copropriété sur les parcelles n os 2'125, 2'239 et 2'379 (...) en vue de leur intégration au domaine public communal. 9) Tous les frais d'actes, émoluments, taxes et les honoraires du notaire [seraient] pris en charge par la ville (...). 10) Une délégation de deux copropriétaires [pourraient] assister aux séances techniques (...) [concernant le chemin du Nant-Cayla]. Le service du génie civil [informerait] néanmoins [ceux-ci] de toutes les incidences et modalités financières. 11) Les copropriétaires [conserveraient] le droit de faire valoir des observations ou leur opposition au PLQ n° 29'790 sis, avenue des Eidguenots/chemin du Nant-Cayla lors de la mise à l'enquête publique ou de son adoption par le Conseil d'Etat. 12) La présente convention [deviendrait] caduque en cas de refus de la part d'un copropriétaire de la parcelle n° 2'399, de même qu'en cas de non-entrée en force du PLQ n° 29'790 ou de l'autorisation de construire relative aux travaux d'assainissement ». Suivait un emplacement valant « Bon pour accord » et destiné à être signé par chacun des propriétaires concernés d'ici au 31 janvier 2011. Ceux-ci ont signé et retourné à la ville le projet de convention. Plusieurs d'entre eux ont toutefois tracé les conditions n os

E. 7

(en tant que celle-ci prévoyait l'inscription d'une servitude de passage à pied et à vélo sur le chemin du Nant-Cayla) et 8, au motif qu'elles n'avaient jamais été discutées lors des précédentes séances de négociation. 37) Par courrier du 18 février 2011, l'association s'est opposée à l'adoption du PLQ n° 29'790-278, au motif que la densification proposée n'était pas conforme au PDC et que les voies de communication à l'intérieur du périmètre ne supporteraient pas un IUS supérieur à 1.![endif]>![if> 38) Plusieurs propriétaires et habitants du quartier, ou de la campagne Masset voisine, ont également manifesté leur désaccord avec le plan lors de l'enquête publique.![endif]>![if> Les propriétaires et habitants de la campagne Masset ont notamment sollicité une réduction drastique du gabarit des immeubles A, C, G et H qui, compte tenu de leur implantation, bouleversaient l'environnement naturel du quartier. Ils demandaient également la suppression de la liaison piétonnière et cyclable (servitude de passage public à vélo), qui débouchait et empiétait sur leur parcelle n° 5'305, alors que cette dernière n'était pas comprise dans le périmètre du plan. Cet élément n'était pas lié, en tant que tel, à la réalisation des objectifs visés par le PLQ n° 29'790-278 et constituait une expropriation matérielle déguisée. 39) Le 16 mars 2011, le département a répondu aux différentes observations reçues durant l'enquête publique, persistant dans sa position.![endif]>![if> 40) Le 12 avril 2011, la ville, en présence de représentants de la DGEau, a présenté aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre valant PSite une nouvelle variante Bbis de mise en conformité de leur réseau d'assainissement.![endif]>![if> La proposition consistait dans la réalisation d'un nouveau réseau de type « collectif privé », construit sous le seul chemin du Nant-Cayla. Elle comportait une clef de répartition du coût des travaux entre copropriétaires, établie en

fonction de la surface des différentes parcelles et de leur longueur de raccordement au point aval de branchement (cheminée de tête du réseau secondaire communal). La ville prendrait en charge les coûts liés aux surdimensionnements inhérents à l'assainissement de la partie nord densifiée (approfondissement du réseau et augmentation de la capacité des collecteurs). Cette variante Bbis était plus onéreuse pour les propriétaires concernés que la variante B. En cas d'accord des propriétaires sur cette dernière, elle n'offrirait pas d'autres contreparties à la cession de l'avenue des Eidguenots que celles prévues dans son projet de convention du 25 janvier 2011. Elle se refusait en particulier à prendre en charge le raccordement des différentes parcelles aux collecteurs principaux par souci d'égalité de traitement envers les autres administrés. Elle leur conseillait de lister toutes les prestations qu'elle était prête à prendre en charge en cas de choix pour la variante B (entretien des routes, de l'éclairage public et des canalisations, zone d'évacuation des déchets ordinaires, etc.) et de mettre en balance tous les intérêts en présence avant de prendre une décision attendue pour la fin du mois de mai 2011. 41) Par délibération du 11 mai 2011, le conseil municipal de la ville (ci-après : le conseil municipal) a, sur proposition du conseil administratif, donné un préavis favorable au projet de PLQ n° 29'790-278. Sa commission de l'aménagement chargée d'examiner ledit projet avait préalablement entendu la présidente de l'association, ainsi que les propriétaires de la campagne Masset. 42) Le 12 juillet 2011, le département a apporté deux modifications au projet de PLQ n° 29'790-278 : la première concernait le réseau secondaire des canalisations nécessaire à l'équipement de la partie densifiée et consistait dans un retour à la variante B (passage du réseau sous l'avenue des Eidguenots et sous le chemin du Nant-Cayla, sis dans le périmètre du plan), la seconde portait sur les bâtiments B et C, dont les périmètres d'implantation étaient diminués pour le premier et augmentés pour le second. 43) C'est dans cette version du 12 juillet 2011 que le projet de PLQ n° 29'790-278 a été soumis à procédure d'opposition, ouverte du 26 septembre au 26 octobre 2011. 44) Le 26 juillet 2011, le conseiller d'Etat en charge du département a répondu à un courrier de l'association du 9 mai 2011 qui l'interpellait sur la non-conformité du projet de PLQ n° 29'790-278 avec le PDC s'agissant de l'IUS et du gabarit des immeubles projetés. Ledit projet était, à son sens, conforme aux objectifs poursuivis par le PDC. Le projet de PSite portant sur la partie sud du périmètre témoignait de la prise en considération de la fiche n° 2.01 et conduisait à une importante diminution de la densité. 45) Par acte du 25 octobre 2011, l'association, chacun de ses membres (dont MM. et Mmes Bohnenblust, Chauveau, Fournier, Gremaud, Guigoz et Guigoz Sehmi, Hayoz, Krackmer, Polastri, Sehmi, Steiner et Teekens Streiner, Swami et Valet-Rouget), les propriétaires et habitants de la campagne Masset (Mmes et MM. Darbellay, Masset et Zolliker) et certains propriétaires de bien-fonds sis dans le périmètre valant PSite (Mmes et MM. Chervaz, Jenni et Baulmann Jenni, et Zimmermann) (ci-après : M. Bohnenblust et consorts) ont formé opposition audit projet. L'IUS de 1,23 et les hauts gabarits des bâtiments (R+7, soit 24 m à la corniche sans compter les 10 % de SBP supplémentaires susceptibles d'être réalisés en vertu de l'art. 3 al. 5 LGZD et aboutissant à la construction d'un étage supplémentaire) étaient incompatibles avec le PDC et ses prescriptions prévues pour les zones de densification intermédiaire. Le PLQ litigieux prévoyait la cession à titre gratuit au domaine public communal des parcelles de dépendance n° 2'125, 2'239 et 2'378, à savoir de l'avenue des Eidguenots et de la partie nord du chemin du Nant-Cayla. Selon le tableau de répartition des droits à bâtir figurant dans le PLQ, ces parcelles privées, dont les propriétaires des terrains sis dans le périmètre du PSite étaient également copropriétaires, ne

bénéficiaient d'aucun droit à bâtir en violation de la garantie de la propriété. Le projet était arbitraire et contrevenait au principe de l'égalité de traitement entre propriétaires. Afin de favoriser les intérêts des requérants de la DR 18'115, le département avait en effet localisé les droits à bâtir afférents à la parcelle n° 2'181, non pas dans le bâtiment A le plus proche, sis sur les parcelles n os 2'124 et 2'237, mais dans le bâtiment F. La famille Sehmi allait ainsi subir l'ensemble des nuisances liées à la construction du bâtiment A, et sa villa se retrouver coincée entre un immeuble R+7 de 24 m à la corniche et la limite du projet de PLQ, avec la perte d'ensoleillement en résultant, sans pouvoir immédiatement valoriser ses droits à bâtir. S'agissant du réseau secondaire des canalisations, la variante B n'avait pas obtenu l'accord unanime des copropriétaires de celle-ci, car la ville avait tenté de leur imposer en parallèle le principe d'une cession gratuite de leurs autres parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378 correspondant à l'avenue des Eidguenots. Les éléments de base du programme d'équipement du PLQ litigieux ne pourraient donc pas être réalisés. L'implantation des futurs bâtiments sous forme de plots rompait l'harmonie urbanistique de tout le quartier, les bâtiments alentours étant tous disposés perpendiculairement à l'avenue d'Aïre. L'option retenue ne procédait pas à une densification différenciée sise à l'intérieur du sous-périmètre valant PLQ. Elle ne répondait à aucun impératif urbanistique, mais uniquement aux motivations des propriétaires désireux de densifier. L'augmentation de volume du bâtiment C sis à 14 m de la limite de propriété le séparant de la campagne Masset, au détriment du bâtiment B sis à proximité de l'avenue d'Aïre, en attestait. Il s'avérait donc absolument nécessaire de réduire drastiquement les volumes des bâtiments A, C, G et H, situés à l'intérieur du quartier et à proximité immédiate du sous-périmètre valant PSite et de parcelles classées. La dévestiture du projet via l'étroite avenue des Eidguenots était inadéquate et non aboutie. Les propriétaires de la campagne Masset n'avaient notamment jamais donné leur accord à la constitution de servitudes de passage public à pied et à vélo débouchant sur leurs parcelles n os 5'305 et 5'307. La multiplication des rampes de parking serait onéreuse et n'avait été choisie que pour satisfaire l'intérêt de la ville qui voulait rapidement pouvoir construire le bâtiment A et sa partie du parking y relative. La fermeture de l'avenue des Eidguenots imposerait aux propriétaires des villas du Coin de terre d'importants détours, en violation de la garantie de la propriété. L'art. 5 du règlement du PSite concernant la démolition et la reconstruction de constructions de peu d'importance était excessif, dans la mesure où plusieurs extensions avaient d'ores et déjà été implantées au sud et à l'est des villas en cause et où le département aurait toujours la possibilité de se déterminer sur chaque cas d'espèce lors de l'octroi des autorisations de construire. L'art. 7 de ce même règlement était également disproportionné en ce qu'il imposait aux propriétaires un plan détaillé des aménagements extérieurs préalablement à l'octroi de telles autorisations. Le PLQ litigieux mettrait enfin en péril la zone verte du quartier des Eidguenots, dont la valeur paysagère, environnementale et sociale était exceptionnelle. 46) Par courrier du 18 janvier 2012, la ville a demandé au conseiller d'Etat chargé de l'aménagement du territoire de procéder à des modifications du projet de PLQ n° 29'790-278 dans sa teneur au 12 juillet 2011. En collaboration avec la DGEau, ses services avaient tenté de négocier avec les propriétaires du chemin du Nant-Cayla concernant la problématique de l'assainissement. Ils n'avaient toutefois pas obtenu leur accord pour l'implantation de canalisations sur le chemin du Nant-Cayla et la réalisation d'un collecteur secondaire sur l'avenue des Eidguenots. Elle demandait donc le rétablissement de la variante A, soit du tracé passant à travers le cordon boisé et le long du cheminement piétonnier longeant le CO de Cayla pour le futur réseau

séparatif. Elle renonçait à l'établissement d'une servitude de passage de canalisation sur le chemin du Nant-Cayla, devenue inutile, ainsi qu'à l'inscription d'une servitude de passage public à pied et à vélo sur ledit chemin. Elle avait par ailleurs constaté que la liaison entre l'avenue des Eidguenots et le chemin du Nant-Cayla était vouée à fermeture, ce qu'elle ne souhaitait pas. La barrière prévue à cet endroit devait être supprimée. 47) Le 26 janvier, le SPBR a rendu un préavis favorable au PLQ 29'790-278 dans sa teneur au 12 juillet 2011. Ledit plan était conforme aux exigences de l'OPB, les mesures décrites dans sa légende en garantissant le respect lors de la délivrance des autorisations de construire. 48) Le 27 janvier 2012, le département a modifié le projet de PLQ n° 29'790-278 de la manière suivante : rétablissement du tracé des canalisations selon la variante A soumise à enquête publique, à savoir via la seule avenue des Eidguenots ; suppression des servitudes pour les canalisations en sous-sol et la liaison piétonnière et cyclable jusque-là prévues sur le chemin du Nant-Cayla ; suppression, en légende et sur le plan, de la barrière à la limite de propriété des parcelles de dépendance n° 2'379 et 2'399 ; dans le sous-périmètre valant PSite, suppression des hachures visant à la préservation des annexes des villas du Coin de terre ; en légende, s'agissant des accès aux parkings souterrains, suppression de la mention « emplacement indicatif selon phasage » ; en légende, modification de la mention « zone vitale des arbres existants à conserver » par celle d'« emprise des protections à mettre en place lors du chantier. Celles-ci délimitent la zone vitale des arbres où aucune construction, y compris accès (sauf véhicule d'intervention) et canalisations ne sera tolérée » ; sur le plan, réduction de l'emprise précitée au niveau de la parcelle n° 2'379 ; modification de la teneur de l'art. 1 du règlement du PLQ (suppression des deux derniers paragraphes relatifs aux « fiches illustrées » jointes au plan) ; modification de la teneur de la deuxième phrase de l'art. 8 du règlement du PSite ; sur le cartouche, mention du numéro de validation CET 2011-19 du concept énergétique territorial du 5 mai 2010. 49) Le 30 janvier 2012, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement les modifications précitées. Les bâtiments maintenus dans le sous-périmètre valant PSite étaient désormais clairement distingués (trame hachurée) des constructions de peu d'importance (sans trame) qui les environnaient. 50) Le 3 février 2012, la DGNP a rendu un préavis favorable à l'égard du PLQ n° 29'790-278 dans sa teneur au 27 janvier 2012. Les modifications apportées répondaient pleinement à sa demande de compléments du 15 juillet 2010. 51) Le 13 février 2012 enfin, la DGEau a rendu un préavis favorable sous conditions. 52) La DGM en a fait de même le 6 mars 2012. Les modifications effectuées, soit la suppression de la barrière à l'extrémité sud de l'avenue des Eidguenots et la légère modification de l'emplacement de la rampe de parking du bâtiment C, n'appelaient aucune remarque. Elle n'était pour le surplus pas favorable à la recommandation du service de protection de l'air du 1^{er} juillet 2010, une réduction du ratio de stationnement et un sous-dimensionnement des parkings entraînant un risque de stationnement sauvage dans les espaces publics dans et hors du quartier. 53) Par publication dans la FAO du 27 mars 2012, le département a lancé une seconde procédure d'opposition portant sur le projet de PLQ n° 29'790-278 dans sa teneur au 27 janvier 2012. Parallèlement, il a adressé aux premiers opposants la liste des modifications opérées à cette date. 54) Par acte du 30 avril 2012, Mmes et MM. Felder, Gauthier, Hermin, Maréchal, Meli, Millier, Paracchini, Regard, Rey, Schenk, Staub, Van Moosel, Vilpert, Waelti et Wirth (ci-après : M. Felder et consorts), tous

propriétaires de biens-fonds situé dans le périmètre valant PSite, ont formé opposition au projet de PLQ n° 29'790-278. Le quartier faisant partie d'un périmètre dit sensible à teneur du PDC, un IUS supérieur à 1 n'était pas envisageable, celui de la partie nord ne pouvant pas être compensé avec celui moins élevé de la partie sud valant PSite. Les gabarits de R+7 étaient de même trop importants. Le secteur, qui était riche d'une faune et d'une flore exceptionnelles et faisait office de zone tampon, devait être préservé. Ils émettaient des réserves sur la pertinence du PSite qui devait être négocié et validé par tous les propriétaires. En tant que copropriétaires des parcelles de dépendance n°s 2'125, 2'238 et 2'378, ils n'entendaient pas les céder gratuitement au domaine public. Ils souhaitaient prendre part à l'établissement du PLQ dans le cadre d'un dialogue utile et efficace et se prévalaient de l'art. 3 LGZD, afin qu'un accord satisfaisant soit trouvé entre toutes les parties. Le choix de la variante A pour le réseau d'assainissement induirait le passage des canalisations dans le parc arboré du CO de Cayla, l'abattage de plusieurs arbres et d'importants travaux de terrassement, alors qu'un tracé sous leur chemin du Nant-Cayla aurait provoqué moins de dégâts. La densification projetée provoquerait des difficultés majeures, compte tenu des difficultés d'accès et de sortie sur l'avenue d'Aïre et de l'étranglement de l'avenue des Eidguenots et du chemin du Nant-Cayla. Il était illusoire de penser qu'une simple signalisation « Circulation générale interdite + plaque complémentaire » posée en haut du chemin du Nant-Cayla et sur la rue William-Lescaze serait suffisante pour arrêter la circulation dans leurs chemins, ce d'autant qu'une telle signalisation existait déjà et n'était pas respectée. La zone vitale des arbres prévue sur les parcelles n°s 2'379 et 2'374 devait être supprimée car aucun arbre n'était planté à cet endroit. Il était de même impensable de ne mettre aucune barrière entre les futurs immeubles et les propriétés sises dans la partie valant PSite. L'esplanade du bâtiment G s'arrêtait à la lisière des parcelles n°s 2'381 et 2'382, ce qui n'était pas réaliste et entraînerait l'implantation d'obstacles physiques importants entre les bâtiments et les villas du Coin de terre. Ils requéraient des précisions sur certains points du règlement du PLQ, tels les clôtures perméables mentionnées à l'art. 3, le chemin d'accès de l'art. 6 qu'il n'était plus question de céder au domaine public, les trente-deux places pour visiteurs localisées le long de l'avenue d'Aïre qui allaient entraîner du parcage sauvage à l'intérieur du PLQ, le tilleul séculaire sis sur la parcelle n° 2'237 qui ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection. 55) Par acte du 11 mai 2012, M. Bohnenblust et consorts se sont également opposés à l'adoption du PLQ n° 29'790-278, sur la base des mêmes griefs que ceux qu'ils avaient soulevés le 25 octobre 2011, lors de la première procédure d'opposition. S'agissant du réseau secondaire des canalisations, il était malheureux de constater qu'en lieu et place de maintenir la variante B et de renoncer au principe de la cession gratuite des parcelles de dépendance n°s 2'125, 2'239 et 2'378, la ville et le département en étaient revenus à la variante A. Celle-ci emportait le désavantage de raser de nombreux arbres, arbustes et surfaces végétalisées. D'importants travaux de terrassement seraient nécessaires, occasionnant de nombreux coûts et nuisances. Eux-mêmes réitéraient leur souhait de collaborer aux fins de réaliser la variante B, sans pour autant être contraints à céder gratuitement leurs parcelles de dépendance. La variante A violait le principe de la proportionnalité, dès lors qu'il existait une alternative moins coûteuse et plus respectueuse du développement durable. 56) Par arrêté du 10 janvier 2013, promulgué dans la FAO du 15 janvier 2013, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ n° 29'790-278 valant pour partie PSite. Par arrêtés séparés du même jour, il a rejeté les oppositions. Le PLQ litigieux avait été soumis à enquête publique et avait fait l'objet de deux procédures d'opposition.

Les opposants avaient pu se prononcer à son égard à ces occasions. Leur droit d'être entendu avait été pleinement respecté, l'art. 3 LGZD ne prévoyant pas d'autre moyen de participer à l'élaboration de ce type d'acte. De nombreuses discussions avaient en outre eu lieu entre les opposants et la ville, s'agissant de l'emplacement des canalisations et de la cession au domaine public communal des parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378, dont tenait compte la dernière version du plan. Selon la jurisprudence récente, il était possible de compenser le dépassement d'IUS d'un PLQ avec l'IUS résultant d'un PSite voisin, pour autant que les mesures d'aménagement permettant cette compensation soient conçues simultanément. Tel était précisément le cas du PLQ litigieux qui portait sur la totalité du secteur sensible des Eidguenots. L'IUS pertinent résultait de l'ensemble du projet, parties PLQ et PSite confondues, et se situait dans la fourchette prévue par le PDC. Le projet proposait une vision urbanistique cohérente. Les gabarits de R+7 (24 m à la corniche) étaient conformes aux prescriptions légales et même inférieurs au maximum légal de 27 m prévu en zone de développement 3. L'art. 3 al. 5 LGZD permettrait certes d'accorder, à titre dérogatoire, 10 % de SBP supplémentaires en cas de haut standard énergétique. Mais la question de son application ne se posait pas au présent stade, et serait examinée lors de la délivrance des autorisations de construire. L'implantation des bâtiments sous forme de plots prenait en compte les lignes de force paysagères du site, notamment les cordons boisés à l'est du périmètre concerné et sur l'avenue d'Aire. Cette typologie du bâti avait convaincu la CMNS et le service de protection des sites, qui avaient tous deux préavisé favorablement le projet. L'autorité était dès lors fondée à considérer que l'implantation et les gabarits projetés ne dénatureraient pas les qualités architecturales et paysagères des biens-fonds alentours, ce d'autant que le cordon boisé formant une limite naturelle avec la campagne Masset figurait explicitement sur le plan comme devant être préservé et renforcé. Les droits à bâtir des personnes qui souhaitaient construire dans un délai rapproché pouvaient être regroupés dans les immeubles à ériger sur leurs biens-fonds, cela afin de permettre de façon pragmatique la réalisation d'une première étape d'un PLQ dans un court délai et de répondre à la crise du logement, tout en limitant au strict nécessaire les atteintes portées à la garantie de la propriété. En l'espèce, la configuration particulière de la parcelle n° 2'181 ne permettait pas d'y prévoir une construction, ce qui entraînait nécessairement le report de ses droits à bâtir sur une autre parcelle comprise dans le périmètre du plan. Le département avait choisi de les reporter dans le futur bâtiment F sis sur la parcelle n° 2'152, qui était situé à proximité et appartenait à l'un des copropriétaires de la parcelle n° 2'181. Il avait renoncé à les reporter sur les parcelles voisines n os 2'124 et 2'237, dans la mesure où ces biens-fonds appartenaient à la ville, respectivement à quatre copropriétaires qui avaient manifesté leur intention de construire. Le principe d'égalité de traitement était au surplus respecté, puisque le PLQ était pourvu d'un tableau de répartition des droits à bâtir qui indiquait précisément les SBP afférentes à chaque parcelle comprise dans son périmètre et leur attribuait des droits à bâtir proportionnellement équivalents compte tenu du nouvel IUS fixé à 1,23. Tant que les propriétaires de la parcelle n° 2'181 ne souhaiteraient pas utiliser leurs droits à bâtir, ils pourraient demeurer dans leur villa, à laquelle la construction de l'immeuble A ne causerait qu'une gêne temporaire et n'induirait pas de perte d'ensoleillement puisque le bâtiment en cause respectait les distances et gabarits légaux. L'argumentation relative à la disparition de la prétendue zone « tampon » que formait le quartier des Eidguenots était irrecevable, s'agissant d'un projet visant à matérialiser les objectifs de la zone de développement 3. Le projet avait en outre reçu l'aval de la DGNP. Il prévoyait des plantations nouvelles et réservait des surfaces non

négligeables pour un engazonnement et des plantations en pleine terre et sur dalle. Une végétation importante figurait comme devant être maintenue, et même renforcée s'agissant du cordon boisé situé à l'est du périmètre. Les très vastes espaces verts permettraient ainsi la préservation et l'installation de la flore et de la faune indigènes, dont plusieurs dispositions du règlement du PLQ se souciaient (art. 3, 9 et 11). S'agissant des canalisations du réseau secondaire, la variante A avait été retenue au motif que la variante B impliquait la cession gratuite des parcelles de dépendance n os 2'125, 2'238 et 2'378 et nécessitait l'accord de tous les copropriétaires concernés, lequel n'avait pas été obtenu. Le projet prévoyait désormais que les parcelles précitées feraient office de « zone de rencontre » et seraient à cet effet cédées au domaine public communal. Cette cession interviendrait non pas à titre gratuit, mais en principe de gré à gré, raison pour laquelle le PLQ n'attribuait à juste titre pas de droits à bâtir auxdites parcelles de dépendance. Le projet ne faisait que réserver les emprises nécessaires et laissait pleinement intacts les droits des propriétaires concernés – dont la garantie de la propriété – ces droits étant ainsi respectés. La DGNP avait préavisé favorablement le projet le 3 février 2012 sans formuler aucune réserve concernant l'abattage de certains arbres et d'éventuelles atteintes aux surfaces végétalisées dues aux travaux de terrassement selon la variante A. Le cordon boisé situé en limite est du périmètre figurait expressément comme devant être maintenu et renforcé par la plantation d'arbustes indigènes. S'agissant des coûts prétendument disproportionnés de la variante A, les opposants ne démontraient aucune violation de la loi, ni n'étaient fondés à s'en prévaloir sans tomber dans l'action populaire. La variante A avait été rétablie après la première procédure d'opposition pour répondre aux griefs et préoccupations soulevés par les mêmes opposants. Ces derniers étaient donc malvenus de contester l'emplacement choisi pour les canalisations, leur grief en la matière apparaissant abusif, à supposer qu'il fût recevable. Le maintien de la zone vitale des arbres existants à conserver sis sur les parcelles n os 2'379 et 2'374 était essentiel en vue de protéger les arbres existants sur la parcelle voisine n° 4'273. Son emprise avait été réduite avant le lancement de la seconde procédure d'opposition afin de l'aligner sur l'emprise du sous-sol du futur bâtiment H. L'implantation d'une barrière séparant les bâtiments projetés des villas existantes maintenues n'était pas envisageable d'un point de vue urbanistique et de préservation des qualités paysagères du site. Cela nuirait aux ouvertures et transparences visuelles que le projet visait à préserver en direction des rives du Rhône, du bois de la Bâtie et du Salève. Les biens-fonds des opposants étaient déjà délimités par des haies (qui existaient notamment en limite des parcelles n os 2'381 et 2'382) ou pourraient l'être afin d'empêcher les particuliers de traverser leurs propriétés. Les opposants perdaient de vue que l'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement, soit notamment le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, étaient déclarés d'utilité publique et pouvaient, partant, avoir lieu par voie d'expropriation (art. 3 al. 6 LGZD et 3 let. b de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 – LEx-GE – L 7 05). L'absence de consentement des propriétaires concernés à la cession au domaine public de l'avenue des Eidguenots ne constituait donc pas un obstacle rédhibitoire à la mise en œuvre du PLQ. S'agissant des prétendues pressions exercées par la ville à ce sujet, des discussions avaient effectivement eu lieu concernant la cession gratuite des parcelles de dépendance en cause. Elles portaient sur les modalités techniques et financières du prolongement du réseau secondaire des canalisations sur le chemin du Nant-Cayla selon la variante B, qui n'avait toutefois pas été retenue. Les copropriétaires concernés étaient libres d'adhérer ou non aux propositions faites dans le cadre de ces

négociations, aucune pression n'ayant été exercée. Lorsque des difficultés de circulation existaient au préalable et qu'une construction nouvelle était de nature à générer un accroissement mineur du trafic routier, il ne s'agissait pas d'inconvénients graves selon la jurisprudence. La réalisation des constructions prévues par le PLQ aurait notamment pour effet une augmentation de la circulation sur l'avenue d'Aïre, mais la DGM avait préavisé favorablement le projet à deux reprises, sans relever de difficulté majeure due à l'accroissement du trafic compte tenu de la bonne desserte du secteur en transports publics. La DGM n'avait de même pas remis en cause la dévestiture du périmètre concerné, ni le dimensionnement de l'avenue des Eidguenots. Trente-deux places de stationnement seraient créées à l'entrée de ce secteur, afin d'éviter un trafic inutile à l'intérieur de celui-ci. Un PLQ n'avait enfin pas pour vocation de se substituer à d'éventuelles mesures de circulation qui, cas échéant, pourraient être prises en suivant les procédures spécifiques prévues à cet effet. Les quatre rampes de parkings en sous-sol avaient été prévues afin d'éviter un trafic inutile sur l'avenue des Eidguenots et de le fluidifier, même si elles faciliteraient également la réalisation par étapes du plan. La proposition des opposants de limiter le nombre de rampes et d'établir un plan de circulation ne pouvait donc pas être retenue. Les liaisons piétonnières et cyclables ne figuraient que sur l'avenue des Eidguenots, celles relatives au chemin du Nant-Cayla ayant été supprimées suite à la première procédure d'opposition. Elles donneraient lieu à des servitudes qui ne seraient constituées qu'au moment de la délivrance des autorisations de construire. Le grief y relatif était irrecevable au présent stade. Le débordement des liaisons piétonnières et cyclables hors du périmètre du PLQ sur les terrains adjacents n'avait, de plus, qu'une portée indicative et servait uniquement à marquer l'intention des autorités de relier à long terme le CO de Cayla au nouveau quartier par la mobilité douce. La barrière initialement prévue entre la partie PLQ et la partie PSite avait en outre été supprimée après la première procédure d'opposition, d'entente avec la DGM. La procédure à suivre pour l'élaboration et l'adoption d'un PSite et de son règlement n'exigeait pas qu'un tel plan soit validé par les propriétaires concernés, ces derniers ayant uniquement la possibilité de participer à l'enquête publique et à la procédure d'opposition. La CMNS avait préavisé favorablement le projet. L'art. 5 al. 2 du règlement du PSite n'était pas disproportionné. Les constructions de peu d'importance, qui existaient déjà sur le site et qui contrevenaient à cette disposition, pourraient subsister en application du principe de la situation acquise. Les nouvelles constructions de peu d'importance devraient en revanche se conformer à cet article, afin de ne pas porter préjudice au caractère du site. L'art. 7 al. 2 du règlement du PSite n'était pas davantage excessif. Un plan détaillé des aménagements extérieurs ne serait exigé que lors d'une demande en autorisation de construire portant soit sur une construction de peu d'importance comprenant des aménagements extérieurs, soit sur un aménagement extérieur précisément soumis à autorisation. La nécessaire préservation du site justifiait cette exigence. 57) Par acte unique du 13 février 2013, M. Bohnenblust et consorts, ainsi que M. Felder et consorts (ci-après : les recourants), ont recouru auprès de la chambre administrative contre l'arrêté d'adoption du PLQ n° 29'790-278 du 10 janvier 2013, concluant principalement à son annulation « sous suite de frais et dépens ». Un transport sur place et la production par la DGEau des devis relatifs aux coûts des travaux d'assainissement du réseau secondaire selon les variantes A et B devaient être préalablement ordonnés. M. Bohnenblust et consorts reprenaient en substance les mêmes arguments que ceux formulés dans leurs oppositions. En leur qualité de propriétaires ou d'habitants de parcelles situées dans le périmètre du PLQ querellé, respectivement de propriétaires ou d'habitants d'un site ou de bâtiments classés situés dans

son voisinage immédiat, ils disposaient d'un intérêt digne de protection à l'annulation de ce plan qui affectait leurs droits. Ils étaient, partant, titulaires de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Chacun d'eux avait préalablement formé opposition, respectivement saisi la chambre administrative en temps utile, de sorte que leur recours était recevable. L'IUS de 1,23 et les hauts gabarits des bâtiments (R+7) dans le périmètre valant PLQ contrevenaient au PDC pour les motifs déjà exposés en cours d'enquête publique et lors des procédures d'opposition. Peu importait que l'IUS global eût été de 0,76, une compensation d'IUS entre deux sous-secteurs régis, d'une part, par un PLQ et, d'autre part, par un PSite ne pouvant être opérée à teneur de la jurisprudence. L'implantation de bâtiments sous forme de plots rompait l'harmonie urbanistique du quartier. Une densification différenciée à l'intérieur du sous-périmètre valant PLQ aurait dû être opérée, dans le sens d'une réduction de gabarit des bâtiments C et H notamment qui, étant implantés à moins de 14 m de la limite de propriété, dénatureraient les propriétés classées de la campagne Masset du haut de leur 24 m. La volumétrie des bâtiments avait varié en cours de procédure. Elle ne répondait à aucun impératif urbanistique, mais plutôt aux motivations des propriétaires désireux de construire. Elle était importante s'agissant des bâtiments A et C et plus réduite pour les bâtiments B et D, alors que ceux-ci se situaient aux abords de l'avenue d'Aire, à l'endroit même où il se justifiait de densifier le quartier. Le préavis défavorable de la CU du 15 juillet 2010 n'avait pas été pris en compte par le département, alors qu'il était prépondérant. Le département n'avait de même pas jugé bon de lui soumettre les modifications apportées au projet après la première procédure d'opposition. Compte tenu de la proximité de la campagne Masset, l'on ne comprenait pas pourquoi le département n'avait pas consulté la sous-commission des monuments et des antiquités (ci-après : SCMA), alors que celle-ci traitait les problématiques liées aux objets classés dans tout le canton. La dévestiture du projet était inadéquate, compte tenu de l'étroitesse de l'avenue des Eidguenots, de l'impossibilité de s'engager directement sur celle-ci depuis l'avenue d'Aire lorsque l'on venait du centre-ville et de l'accroissement notable de population que connaîtrait le secteur. Les préavis de la DGM des 2 juillet 2010 et 6 mars 2012 n'étaient pas déterminants, ce service n'ayant pas examiné les problèmes en cause. Les propriétaires des parcelles voisines concernées (n os 5'305 et 5'307) n'avaient jamais donné leur accord concernant les servitudes de passage à pied et à vélo que le PLQ prévoyait de constituer aux débouchés est et ouest de l'avenue des Eidguenots et du chemin du Nant-Cayla, respectivement sur leurs biens-fonds. Dites servitudes étaient, partant, illusoire. La construction de quatre rampes de parking au lieu d'une ne visait qu'à servir les intérêts de la ville et ne se justifiait pas. Le choix de la variante A pour le réseau secondaire des canalisations était disproportionné, d'un point de vue financier et écologique. De l'aveu même des représentants de la ville, son coût était nettement plus élevé que celui de la variante B dans laquelle le département aurait dû persister après la première procédure d'opposition, tout en renonçant au principe de la cession gratuite des parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378. La chambre administrative pourrait le vérifier en ordonnant à la DGEau de produire les devis des travaux induits par chacune de ces variantes. Il était vrai que les emprises nécessaires à la réalisation de l'équipement (soit les parcelles de dépendance n os 2'125, 2'235 et 2'378) pourraient être déclarées d'utilité publique et ainsi expropriées. Il était en revanche indispensable que l'issue de la procédure d'expropriation, tout comme celle ayant trait à un remaniement parcellaire, soit connue avant l'adoption du PLQ. Il était en effet conforme au principe de la coordination que la question de l'équipement soit résolue au présent stade et

non à celui ultérieur de la délivrance des autorisations de construire lorsque le PLQ permettait comme en l'espèce d'appréhender les questions litigieuses. La répartition des droits à bâtir de la famille Sehmi, propriétaire de la parcelle n° 2'181, dans le bâtiment F plutôt que dans le bâtiment A à proximité était arbitraire. Les réponses du Conseil d'Etat sur ce point montraient que les intérêts de certains propriétaires devaient céder le pas face à d'autres, en violation du principe de l'égalité de traitement. Le PLQ était également arbitraire en tant que son tableau de répartition des droits à bâtir n'en conférait pas aux parcelles de dépendance formant l'avenue des Eidguenots. Afin de définir la valeur de ces biens-fonds en cas d'expropriation, des droits à bâtir devaient de toute manière leur être attribués. 58) Le 26 avril 2013, le Conseil d'Etat, soit pour lui le département, a conclu au rejet du recours sous suite de frais, reprenant la même argumentation que dans son arrêté du 10 janvier 2013. Le plan querellé répondait à un double intérêt public, celui de ne pas amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante et de rendre possible la création de logements sociaux supplémentaires en période de grave pénurie. Avec un IUS global de 0,76, il s'inscrivait pleinement dans le cadre de la politique de densification différenciée des zones à bâtir et se conformait aux prescriptions prévues par le PDC pour les secteurs sensibles de la zone de développement 3, tels celui des Eidguenots. L'adoption d'un PLQ valant pour partie PSite portant sur la totalité d'un secteur sensible de la zone de développement 3 était adéquate pour garantir en une seule fois, par un seul plan d'affectation spécial, que l'IUS de l'ensemble dudit secteur sensible ne dépasserait pas 1. Conformément à la jurisprudence, ce plan proposait une vision globale qui tenait compte tant du potentiel constructible des parcelles situées au nord du site sensible en cause que des contraintes affectant les biens-fonds sis au sud de ce site, tandis que les deux sous-secteurs concernés étaient bien soumis à la même protection, puisque situés dans le même secteur sensible. Le préavis de la CU du 15 juillet 2010 n'était pas défavorable, mais demandait uniquement des compléments concernant l'implantation et la typologie des futurs immeubles. Comme tous les autres préavis, il ne liait pas l'autorité de décision, qui pouvait s'en écarter lors de la pesée des intérêts en présence. Dans le cas d'espèce, le Conseil d'Etat avait considéré qu'il n'était pas judicieux d'ignorer totalement la disponibilité de certains terrains compris dans le sous-secteur valant PLQ. L'implantation des futures constructions avait été effectuée en fonction de cette réalité également, afin de répondre au mieux aux besoins en logements du canton. L'autorité intimée avait donc fait primer cet intérêt public et n'avait pas donné suite à la demande de compléments de la CU, qui n'avait par ailleurs pas remis en cause la densification du secteur, ni la composition urbaine sous forme de « plots » prévue par le plan. Les modifications apportées à ce dernier à l'issue de la première procédure d'opposition ne nécessitaient pas de consulter à nouveau cette commission, compte tenu de leur caractère mineur. La CMNS avait préavisé favorablement le projet, sans faire aucune réserve quant à l'implantation et à la typologie retenue. Elle s'était prononcée au travers de son groupe « Etudes d'aménagement » qui rassemblait des membres de chacune de ses trois sous-commissions, y compris celle de la SCMA, dont aucune disposition légale n'imposait la consultation en particulier. S'agissant des coûts des travaux d'assainissement du réseau secondaire selon la variante A, les recourants ne démontraient pas en quoi le PLQ litigieux serait illégal. La recevabilité de ce grief était douteuse. Il en allait de même de la conclusion visant à ce que la DGEau produise les devis y relatifs. Au fond, le grief d'un retour à la variante B était abusif, cette dernière ayant été abandonnée pour répondre aux préoccupations des recourants. Selon l'art. 3 al. 6 à 8 LGZD, la réalisation des éléments de base d'un programme d'équipement prévu par un PLQ devait

s'effectuer au plus tard à l'ouverture du chantier résultant d'une autorisation de construire définitive fondée sur ce plan. Les crédits y relatifs, qui pouvaient être utilisés pour obtenir la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation des équipements, de gré à gré ou par voie d'expropriation, devaient être votés par la commune au plus tard deux ans après le dépôt de la demande en autorisation de construire et non lors de l'adoption du PLQ. Le législateur avait clairement voulu rattacher la réalisation proprement dite des équipements au stade ultérieur des autorisations de construire. L'exigence des recourants tendant à ce que la procédure d'expropriation des parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378 soit menée avant l'adoption du PLQ litigieux était donc infondée. La répartition des droits à bâtir dans les futurs immeubles, et notamment ceux de la parcelle n° 2'181 dans le bâtiment F, n'avait pas été effectuée dans le but de favoriser les intérêts de certains propriétaires au détriment des autres, mais pour permettre, de façon pragmatique, la réalisation d'une première étape du PLQ dans un court délai et répondre ainsi à la crise du logement, tout en limitant au minimum les atteintes à la garantie de la propriété. A teneur de l'art. 1 al. 1 2 ème phr. de l'annexe au règlement d'application de la LGZD du 20 décembre 1978 (L 1 35.04 – RGZD2), il n'existait pas de droit général à ce que tout bien-fonds, y compris de dépendance, se voie attribuer des droits à bâtir, un PLQ étant susceptible d'y renoncer. En l'espèce, le PLQ n'attribuait pas de droits à bâtir aux parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378, au motif pertinent que la majorité de leurs propriétaires avait manifesté son intention de ne pas construire. Si des droits à bâtir leur avaient été attribués, il aurait été beaucoup plus difficile de réaliser la totalité des SBP prévues par le plan et des droits de propriété auraient dû être expropriés non pas pour des dessertes uniquement, mais également pour des immeubles. La cession de ces parcelles interviendrait donc de gré à gré, contre paiement d'une indemnité pleine et entière. Le dossier du PLQ querellé permettait enfin d'appréhender complètement la situation des terrains sis dans le périmètre du plan concerné, comme celle des biens-fonds situés à proximité, de sorte qu'il ne se justifiait pas d'ordonner un transport sur place. 59) Par courrier du 29 avril 2013, la ville a sollicité son appel en cause. L'issue de la procédure était susceptible d'affecter sa situation juridique, dans la mesure où le recours remettait en cause des aménagements d'intérêt public (cession de l'avenue des Eidguenots au domaine public, installation de collecteurs, etc.) et la densification de sa parcelle n° 2'124. 60) Par décision du 30 avril 2013, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de la ville au sens de l'art. 71 LPA et lui a imparti un délai au 17 mai 2013 pour présenter ses observations sur le fond du litige. 61) Par courrier de leur avocat du 30 avril 2013, Messieurs Loris Gambin, Haddad, Martignago et Pallante ont sollicité leur appel en cause en tant que propriétaires de la parcelle n° 2'337, voisine de celle de la ville et également destinée à être densifiée. 62) Le 1 er mai 2013, VF Valorisations Foncières S.A. (ci-après : VF) s'est adressée à la chambre administrative. Elle était une société active dans le domaine immobilier. Par promesse de vente et d'achat du 6 mai 2008, elle s'était engagée à acheter à Messieurs Michel et Pierre Brunner, ainsi qu'à Madame Janine Brunner, les parcelles n os 2'779, 3'203 et 3'204, sises au nord-ouest du périmètre visé par le PLQ n° 29'790-278. Elle était depuis lors titulaire d'un droit d'emption sur ces parcelles et sollicitait son appel en cause dans la mesure où ladite promesse avait été soumise à la condition suspensive d'octroi d'une autorisation de construire. 63) Le 7 mai 2013, la ville s'est déterminée sur le recours, concluant à son rejet sous suite de frais. Elle faisait entièrement siens les arguments développés par le département dans sa réponse du 26 avril 2013. 64) Par décision du 14 mai 2013, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de VF au sens de l'art.

71 LPA, lui impartissant un délai au 31 mai 2013 pour présenter ses observations sur le fond du litige. 65) Par décisions séparées rendues le même jour, il a ordonné l'appel en cause de MM. Haddad, Martignago et Pallante au sens de l'art. 71 LPA, leur impartissant le même délai pour se déterminer. Il a en revanche refusé d'ordonner l'appel en cause de M. Gambin, dans la mesure où ce dernier ne figurait pas au registre foncier en tant que propriétaire de la parcelle n° 2'237. 66) Dans ses déterminations du 31 mai 2013, VF s'en est rapportée à la réponse du Conseil d'Etat du 26 avril 2013, concluant au rejet du recours « sous suite de frais ». L'essentiel de l'argumentation des recourants visait à remettre en cause l'opportunité de la décision querellée, laquelle échappait au pouvoir de contrôle de la chambre administrative. Elle-même envisageait de mettre en œuvre le PLQ querellé en construisant sur les parcelles n os 2'779, 3'203 et 3'204 plus de soixante logements, dont 30 % de logements subventionnés et 70 % en PPE ou en loyers locatifs contrôlés. 67) Le 31 mai 2013, MM. Haddad, Martignago et Pallante ont également conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ». Les recourants visaient uniquement à empêcher la construction de logements sous couvert de savants arguments juridiques, et ce alors que la ville avait instauré un dialogue extrêmement respectueux et chronophage avec les habitants, via des séances d'information et des forums. Eux-mêmes souhaitaient construire un immeuble de logements sur leur parcelle n° 2'237, afin de donner du travail à leurs entreprises respectives. Ils avaient dialogué pendant une longue période avec la ville pour coordonner leurs projets respectifs et se mettre totalement d'accord sur la finalité poursuivie. En 2005, un premier projet visant la démolition de la villa occupant leur parcelle et la construction de six villas contiguës en lieu et place avait été déposé. Aussi bien la ville qu'une vingtaine de voisins s'y étaient opposés. Eux-mêmes avaient ensuite engagé un dialogue avec la ville afin de clarifier les attentes des uns et des autres et de faire progresser le dossier. Ce dialogue avait abouti au dépôt de la DR 18'115 et au lancement de la procédure d'élaboration du PLQ litigieux. Ils souhaitaient désormais construire un immeuble de logements conformément à ce plan et avaient convenu avec la ville du type de logements concernés et des modalités concrètes en vue de favoriser un habitat de qualité et des prolongements extérieurs adéquats. La volonté des recourants d'imposer leur propre vision de l'urbanisme, en fonction de leurs besoins et intérêts propres, ne pouvait pas davantage être suivie juridiquement qu'elle ne devait l'être politiquement. C'était bien l'ensemble des éléments pertinents qui devaient être appréciés et, à cet égard, l'IUS retenu par le PLQ litigieux apparaissait encore modéré, compte tenu des besoins objectifs en logements. 68) Le 3 juin 2013, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 5 juillet 2013 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger. 69) Le 11 juin 2013, le Conseil d'Etat a indiqué à la chambre administrative qu'il n'avait pas de requêtes ou observations complémentaires à formuler. 70) Le 5 juillet 2013, les recourants ont persisté dans leurs conclusions. Ils continuaient à considérer que la jurisprudence interdisait de contrebalancer les IUS de deux sous-secteurs d'un périmètre désigné comme sensible par le PDC, lorsque ceux-là faisaient l'objet, d'une part, d'un PLQ et, d'autre part, d'un PSite. 71) Les autres parties ne se sont pas manifestées, si bien que la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) a. Aux termes de l'art. 6 al. 1 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). L'art. 40 al. 9 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) renvoie à la même disposition s'agissant d'un recours contre l'adoption d'un

PSite.![endif]>![if> b. Selon l'art. 35 LaLAT, la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT ou un PSite au sens de l'art. 13 al. 1 let. c LaLAT peut faire l'objet d'un recours à la chambre administrative (al. 1). Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO (al. 2). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée (al. 4), la LPA étant applicable pour le surplus (al. 5). Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue. En tant que résidents ou propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre du PLQ litigieux, respectivement de résidents ou de propriétaires de biens-fonds directement voisins de ce plan, les recourants disposent de la qualité pour agir au sens de l'art. 60 al. 1 let. b LPA et ont tous préalablement épuisé la voie de l'opposition. Leur recours est, partant, recevable. 2) a. Les recourants concluent préalablement à ce que des mesures d'instruction complémentaires soient ordonnées. Ils sollicitent un transport sur place, ainsi que la production par la DGEau de devis estimatifs des coûts des variantes d'assainissement du réseau secondaire des canalisations étudiées en parallèle de l'élaboration du PLQ.![endif]>![if> b. 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; Arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012). En l'espèce, la chambre de céans dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction. En particulier, on ne voit pas ce qu'un transport sur place pourrait apporter à la compréhension de la situation de fait, les pièces figurant au dossier, conjuguées à la consultation du système d'information sur le territoire genevois (ci-après : SITG) étant suffisantes à cet égard. 3) Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité d'un PLQ ou d'un PSite qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, art. 6 al. 9 LGZD, art. 40 al. 7 LPMNS et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 3 et la jurisprudence citée ; ATA/427/2010 du 22 juin 2010 consid. 4 et la jurisprudence citée).![endif]>![if> 4) Dans un premier grief, les recourants font valoir que le PLQ n° 29'790-278 valant pour partie PSite ne serait pas conforme au PDC, en tant qu'il prévoit, dans sa partie nord, un IUS de

1,23.![endif]>![if> a. Aux termes de l'art. 3 al. 1 LaLAT (en relation avec l'art. 8 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700), le PDC est un document destiné notamment à la coordination avec la Confédération et les cantons ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il comprend le concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le schéma directeur cantonal, et renseigne sur les données de base, les coordinations réglées, les coordinations en cours et les informations préalables. b. Selon le chiffre 2.2. du concept du PDC, il est indispensable, étant donné l'exiguïté du territoire cantonal, d'utiliser au mieux les zones à bâtir existantes afin d'éviter la dispersion des habitants dans le canton et de prévenir les empiètements sur la zone agricole. Les zones de développement de l'agglomération urbaine, qui sont déjà équipées et desservies par les transports en commun, doivent être prioritairement urbanisées pour promouvoir l'éco-mobilité. c. Le PDC pose le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir. S'agissant de la zone de développement 3, située principalement dans la couronne suburbaine, il prévoit une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus dans les sites qui s'y prêtent. Dans certains sites dits sensibles, dont celui des Eidguenots, une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0, permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes, est préconisée (fiche n° 2.01 du schéma directeur cantonal et son annexe cartographique). d. Adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, le nouveau plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn) prévoit de poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine. La fiche n° A02 de son schéma directeur cantonal préconise notamment de densifier les quartiers de villas situés dans la couronne urbaine de manière différenciée, afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine. Les principes d'aménagement retenus visent (1) une densité forte à caractère urbain (indice de densité – ci-après : ID – minimal 2,5) des secteurs de la couronne urbaine situés autour des interfaces de transports publics ou à proximité du centre urbain, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 2 ; (2) une densité intermédiaire (ID minimal 1,8 en zone de développement 3, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2) ou modérée (ID minimal 1 en zone de développement 4A, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8) des secteurs de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale ; (3) une densité modérée, voire un maintien en l'état (ID à déterminer), des secteurs de la couronne urbaine présentant une valeur patrimoniale ; (4) et une mixité des affectations modulée selon la situation, en évitant les nuisances de voisinage. Selon la carte n° 1 annexée à cette fiche, le quartier des Eidguenots figure dans un secteur de densité modérée à intermédiaire (ID minimal de 1 à 1,8), correspondant à un IUS minimal de 0,8 à 1,2. A ce stade, le PDCn n'a toutefois pas encore été approuvé par le Conseil fédéral (art. 5 al. 1 LaLAT et 11 LAT). e. La juridiction de céans s'est penchée à plusieurs occasions sur la portée des prescriptions du PDC en matière de densification différenciée. Dans l' ATA/474/2006 du 31 août 2006, elle a admis la conformité au PDC d'un PLQ n° 29'104B-275, sis dans le secteur du « Pré-de-l'Ours » identifié comme site sensible nécessitant une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0. Le projet en cause se subdivisait en un sous-périmètre valant PSite retenant un IUS maximum de 0,2 et un sous-périmètre valant PLQ, dont l'IUS était de 0,75, pour un IUS global de 0,56 (consid. 11). Chacun des deux plans se situait donc en-deçà de la limite de densification maximale prévue par le PDC. f. Dans un arrêt subséquent ATA/619/2007 du 4 décembre 2007, un recours dirigé contre trois PLQ sis dans le quartier du Mervelet, lequel comptait à l'époque parmi les sites sensibles nécessitant une densification intermédiaire au sens de la fiche n° 2.01, a été rejeté. Les trois PLQ querellés présentaient tous un IUS supérieur à 1 (1,15, 1,3

et 1,17) et avaient été adoptés parallèlement à un PSite qui valait pour un autre sous-périmètre du même quartier. La juridiction de céans a considéré qu'il n'était pas possible d'intégrer dans le calcul de l'IUS d'un PLQ les surfaces protégées par un plan de site voisin. Une telle compensation de ces surfaces était artificielle et ne ressortait pas des textes légaux. En revanche, il n'était pas contraire à la loi ou au PDC ni à l'esprit de ceux-ci d'opter pour une densification différenciée à l'intérieur même du quartier du Mervelet, en utilisant au maximum le potentiel constructible des parcelles qui se trouvaient les plus proches des voies de communication existantes et en préservant, par ce biais, l'intérieur du quartier et la végétation d'une forte urbanisation. Si la mesure, soit une plus forte urbanisation des sous-périmètres visés par les PLQ litigieux, était équilibrée par l'utilisation d'indices moindres dans le reste du périmètre à urbaniser, elle ne violait pas le PDC. En l'espèce, ce n'était que dans l'optique d'une telle densification différenciée des terrains à urbaniser (et non de ceux visés par le PSite) que les plans attaqués ne violaient pas le PDC (consid. 4). g. Dans l'ATA/200/2008 du 29 avril 2008, le grief de non-conformité au PDC de deux PLQ adoptés dans le quartier de la Boissière, soit dans un autre site sensible au sens de la fiche n° 2.01 du PDC, n'a pas connu plus de succès. Les deux PLQ présentaient des IUS de 1,2 et de 1,23, soit supérieurs à la fourchette préconisée par le PDC. A la différence de la situation qui prévalait dans l'affaire du Mervelet précitée, le Conseil d'Etat n'avait pas élaboré un PSite conjointement aux PLQ litigieux. Néanmoins, la portée de la densification différenciée prévue par le PDC devait être la même, soit devait permettre une analyse différente selon les contraintes des situations, du bâti existant, de la végétation et de l'accessibilité des différents sous-secteurs. Une densification un peu plus élevée dans les deux sous-secteurs en cause n'apparaissait pas contraire au PDC, puisque ceux-ci ne présentaient pas de contraintes, contrairement à d'autres sous-secteurs. Un IUS global pour le quartier, situé dans la fourchette préconisée par le PDC, ne paraissait pas inatteignable, dans la mesure où plusieurs autres sous-secteurs du quartier de la Boissière étaient pourvus de contraintes objectives propres à limiter de façon impérative leur densification (consid. 6). Le PLQ en cause a, partant, été confirmé, tant par la juridiction de céans que, sur recours, par le Tribunal fédéral (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_268/2008 du 25 septembre 2008). h. L'affaire à l'origine de l'ATA/426/2010 du 22 juin 2010 concernait l'adoption d'un PLQ présentant un IUS de 1,05, ainsi que d'un PSite à l'IUS de 0,95, dans le quartier de Grange-Canal, également identifié par le PDC comme un site sensible devant faire l'objet d'une densification intermédiaire (de 0,5 à 1,0). La juridiction de céans n'y a pas suivi le raisonnement du Conseil d'Etat, selon lequel les valeurs prévues par le PDC pouvaient être dépassées par un PLQ si un périmètre voisin faisait l'objet d'un PSite dont l'IUS demeurait dans cette fourchette et que la moyenne des deux IUS conduisait à une valeur inférieure à 1. Une telle compensation ne résultait pas de la loi et allait à l'encontre des buts poursuivis par le PDC. Elle vidait de sa substance la protection des sites sensibles en rendant insignifiante la différence entre l'IUS usuel de 1,2 prévu pour la zone de développement 3. A titre d'exemple, il suffisait de protéger par un plan de site une demeure munie d'un grand parc à proximité d'un périmètre qualifié de site sensible, pour que celui-ci se voie appliquer l'IUS usuel prévu pour la zone de développement 3 et celui fixé pour des sites particuliers. Un tel procédé détournait la loi et ne pouvait être admis. La souplesse du PDC s'accommodait en revanche d'une légère compensation entre des sous-secteurs situés dans un même périmètre, régis par une même zone et soumis à la même protection. Ainsi, des terrains situés à proximité des transports publics et subissant moins de contraintes que d'autres qui leur étaient voisins, pouvaient se voir appliquer un IUS légèrement supérieur à la fourchette

préconisée si ce dépassement était contrebalancé, parallèlement, par un abaissement de densité dans l'autre sous-secteur. Encore fallait-il que l'aménagement de ces différents sous-secteurs soit conçu en même temps pour que la conformité au PDC de l'IUS d'ensemble puisse être contrôlée. Ce procédé ne devait pas être conçu comme une véritable compensation de surfaces. Il devait uniquement permettre d'apporter de la subtilité dans la perspective d'un aménagement intelligent, afin qu'il puisse être tenu compte, de la meilleure façon possible, des contraintes ou des particularités du lieu à aménager. Il n'était pas un outil pour densifier et rentabiliser au maximum les opérations immobilières. Dans le cas d'espèce, le dépassement d'IUS du PLQ de 0,05 n'était pas conforme à ces principes et à la loi. Aucun autre sous-secteur n'avait fait parallèlement l'objet d'un PLQ à l'IUS moindre aux fins de contrebalancer ce dépassement. Le grief de non-conformité au PDC devait, parant, être admis et l'IUS maximum du PLQ ramené à 1,0 (consid. 10). i. Dans l'ATA/532/2012 précité, le litige concernait l'adoption d'un PLQ présentant un IUS de 1,37 dans le quartier du Point-du-Jour, lequel figure parmi les sites sensibles de densification intermédiaire identifiés par le PDC. L'extrémité nord du quartier était régie par un autre PLQ, adopté précédemment, dont l'IUS était de 0,6. Le centre du quartier ne faisait quant à lui l'objet d'aucun projet d'urbanisation. Selon le Conseil d'Etat, le PLQ querellé demeurait admissible en dépit de son IUS supérieur à 1, au motif que cette limite supérieure était respectée sur l'ensemble du site sensible du Point-du-Jour. Dans son calcul, il prenait en compte non seulement la densité résultant de parcelles soumises à des PLQ concrétisant la zone de développement 3, mais également la densité découlant de parcelles régies selon la zone de base « villas » qui, bien que figurant en zone de développement 3, ne faisaient l'objet d'aucune mesure d'aménagement particulière. La chambre de céans ne l'a pas suivi. Elle a considéré que la compensation entre les sous-secteurs opérée par le Conseil d'Etat impliquait une vision globale du site sensible en cause, que celle-ci se concrétise ou non par l'adoption d'un ou de plusieurs PLQ. Cette vision globale faisait en l'espèce défaut, en raison de l'absence de données sur le développement urbanistique de la partie du site toujours régie par la zone de base « villas ». La densité de ce secteur n'était pas connue de manière certaine et ne pouvait ainsi pas être prise en compte dans le calcul de l'IUS global. Une compensation entre les sous-secteurs situés sur le site ne pouvait donc pas être opérée, conduisant à l'annulation du PLQ litigieux. 5) Dans le cas présent, le périmètre de validité du PLQ litigieux se confond avec celui que le PDC a délimité au lieu-dit les Eidguenots, en tant que site sensible de la zone de développement 3 voué à une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0. Dans sa partie sud, il vaut PSite et présente un IUS de 0,29, tandis que dans sa partie nord, il vaut PLQ et propose de densifier le secteur à hauteur de 1,23. L'IUS global du site sensible en cause est de 0,76 et se situe donc dans la fourchette préconisée par le PDC. A suivre strictement les ATA/619/2007 et ATA/426/2010 précités, l'IUS retenu dans le sous-secteur valant PLQ ne pourrait toutefois pas être contrebalancé par l'IUS moins élevé du sous-secteur valant PSite et serait, partant, contraire au PDC. Une telle compensation pourrait en revanche être opérée si la partie sud du quartier des Eidguenots faisait, comme la partie nord, l'objet d'un PLQ. Dans les circonstances d'espèce, cette jurisprudence paraît trop absolue et mérite d'être nuancée, afin de mieux prendre en compte les intérêts publics divergents que l'aménagement du territoire se doit de sauvegarder. Le PDC a pour vocation de tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal et ses prescriptions doivent, partant, s'interpréter plus souplesment qu'un texte de loi (ATA/99/2012 du 21 février 2012 consid. 10 et les références citées). C'est ce qui a conduit la chambre administrative à considérer notamment que la densification

différenciée préconisée par la fiche n° 2.01 pour certains quartiers permettait d'utiliser au maximum le potentiel constructible des parcelles les plus proches des voies de communication existantes et de préserver du même coup l'intérieur de tels quartiers et leur végétation d'une forte urbanisation. Des terrains situés à proximité des transports publics et subissant moins de contraintes que d'autres qui leur sont voisins, peuvent se voir appliquer un IUS légèrement supérieur à la fourchette préconisée si ce dépassement est contrebalancé, parallèlement, par un abaissement de densité dans un autre sous-secteur (ATA/532/2012 précité consid. 4 et les références citées). Le principe de densification intermédiaire a été instauré pour des sites dits sensibles, soit notamment pour des secteurs où « les structures bâties et aménagées existantes ont une valeur patrimoniale, historique et culturelle » et où il est judicieux « de prendre des mesures de protection tels que plans de site, en particulier, lorsque la structure bâtie et/ou arborée présente une valeur patrimoniale d'ensemble » (fiche n° 2.01). Ledit principe a donc été conçu pour des quartiers où l'adoption d'un PSite pouvait se justifier, compte tenu de leurs caractéristiques architecturales ou paysagères. Le PSite est en effet l'instrument spécialement prévu pour protéger des secteurs revêtant de telles qualités (art. 38 LPMNS). Hormis ses objectifs de protection du patrimoine et du paysage, il est un plan d'affectation spécial de même rang et de même nature qu'un PLQ, dans la mesure où comme ce dernier, il règle précisément l'affectation et le régime d'aménagement des terrains qu'il englobe (art. 13 al. 1 let. a et c LaLAT). La jurisprudence rendue jusqu'ici vise, à juste titre, à empêcher que l'objectif de densification intermédiaire d'un site sensible ne soit contourné moyennant l'adoption d'un PSite. Ainsi, par exemple, le fait de soumettre une ou plusieurs parcelles d'un site sensible à un PSite qui ne répondrait pas à un véritable impératif de protection de patrimoine, mais servirait uniquement à compenser un important dépassement d'IUS sur le solde des terrains disponibles contreviendrait en effet au PDC. Un tel procédé serait abusif en tant qu'il augmenterait sensiblement le potentiel de densification de terrains compris dans un site sensible pour le porter au niveau de ce qui est usuellement prévu en zone de développement 3, sans que cette augmentation soit véritablement compensée par la préservation de parcelles dignes de protection. Il serait de même contraire au principe de densification intermédiaire de porter l'IUS de terrains compris dans un site sensible au-delà de la fourchette fixée par la fiche n° 2.01, au seul motif que des biens-fonds voisins feraient l'objet de mesures de protection et disposeraient d'un IUS inférieur à cette fourchette. Hormis ces situations abusives, le fait de contrebalancer les IUS de deux sous-secteurs d'un site sensible, dont l'un ferait l'objet d'un PSite et l'autre l'objet d'un PLQ, n'apparaît toutefois pas plus artificiel que d'opérer cette compensation entre deux sous-secteurs soumis à deux PLQ différents. L'objectif poursuivi par la fiche n° 2.01 demeure respecté dans l'une comme dans l'autre de ces hypothèses, du moment que le respect d'un IUS inférieur ou égal à 1,0 soit, dans l'ensemble, garanti et que la différence de densification se fonde sur des motifs objectifs, tels la nécessaire protection de certains bâtiments ou paysages revêtant une valeur patrimoniale d'une part et, d'autre part, l'absence de contraintes sur le solde des terrains disponibles et leur proximité par rapport aux voies de communication ou aux transports publics. C'est dans cet esprit que la carte annexée à la fiche n° 2.01 a été établie. Cette carte délimite des quartiers méritant une densification intermédiaire, mais elle n'en fixe pas pour autant l'aménagement de détail. Elle n'identifie pas avec précision les contraintes qui en limitent le développement, ni ne leur attribue un IUS précis. Cette tâche est au contraire laissée aux plans d'affectation spéciaux, dont la vocation est précisément d'analyser dans le détail les contraintes de situation, du bâti existant, de la végétation et de l'accessibilité et de proposer, cas échéant,

une densification différenciée du site sensible en cause, pourvu qu'elle se situe globalement entre 0,5 et 1,0. Si l'un des sous-secteurs de ce site sensible revêt une valeur patrimoniale ou paysagère telle qu'elle justifie l'adoption d'un PSite, tandis qu'un autre sous-secteur ne souffre d'aucune contrainte particulière susceptible d'en limiter le développement, le principe de densification différenciée doit pouvoir s'appliquer, le dépassement d'IUS sur le secteur valant PLQ pouvant être compensé par un IUS moindre prévu par le PSite. Une telle compensation ne vide pas l'objectif poursuivi par la fiche n° 2.01, qui n'est pas de contenir la densification de chaque parcelle ou de chaque sous-secteur des sites sensibles qu'elle délimite entre 0,5 et 1,0, mais bien d'assurer que l'aménagement global de ces sites entre dans ladite fourchette. Elle ne risque en particulier pas de vider de sa substance la protection des quartiers sensibles voulue par le PDC, du moment qu'elle s'effectue à l'intérieur de ceux-ci, sans recourir abusivement à des périmètres voisins qui n'en feraient pas partie. A l'inverse, empêcher une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs situés dans un même périmètre et régis par une même zone, au seul motif qu'ils ne sont pas soumis aux mêmes types de plans d'affectation spéciaux, risquerait de compromettre les objectifs de protection du patrimoine poursuivis par la fiche n° 2.01. En période de grave pénurie de logements, cela pourrait en effet conduire l'autorité intimée à renoncer à établir un PSite, dont l'adoption se justifierait du point de vue de la protection du patrimoine, pour lui préférer un PLQ lui permettant de compenser un éventuel dépassement d'IUS sur le sous-secteur dépourvu de contraintes. Plutôt que de rechercher une solution équilibrée entre les intérêts publics divergents de la protection du patrimoine et de la construction de logements, elle pourrait être tentée de privilégier le second au détriment du premier, en n'élaborant plus que des PLQ. En conclusion, une légère compensation d'IUS entre des sous-secteurs, situés dans un même site sensible au sens de la fiche n° 2.01 et régis par la même zone, doit pouvoir être opérée, indépendamment des régimes de protection attribués à ces sous-secteurs, du moment qu'une telle compensation repose sur des motifs objectifs, que l'aménagement du site en cause fait l'objet d'une vision globale et que la conformité au PDC de l'IUS d'ensemble peut être contrôlée. Cette interprétation paraît seule compatible avec la nécessaire souplesse dont le PDC doit être empreint pour qu'un arbitrage équilibré entre les différents intérêts publics en jeu puisse s'effectuer au stade de la planification de détail. Dans le cas d'espèce, cette pesée des divers intérêts en présence a été correctement effectuée. Le Conseil d'Etat a considéré que les villas du Coin de terre et leurs jardins méritaient protection et a, partant, soumis ces terrains à un régime de protection particulier, conformément au préavis favorable de la CMNS du 21 juin 2010. Constatant à l'inverse que le nord du quartier des Eidguenots n'avait pas de contraintes architecturales ou paysagères particulières, se situait à proximité de l'avenue d'Aïre et était bien desservi par les transports publics, il a prévu de le densifier à hauteur de 1,23 pour répondre à la crise du logement. Ce dépassement d'IUS sur la partie nord n'apparaît pas contraire au PDC, dans la mesure d'une part où il est mesuré, et d'autre part où il est contrebalancé par un IUS bien inférieur dans le sous-périmètre valant PSite et que l'IUS de l'ensemble du quartier entre dans la fourchette préconisée par le PDC. Une telle compensation d'IUS entre les deux sous-secteurs voués à des régimes de protection différents peut être admise en l'espèce, puisque le PLQ litigieux offre une vision globale du quartier des Eidguenots, recouvre la totalité de ce site qualifié de sensible par le PDC, régit l'aménagement de biens-fonds qui sont tous situés en zone de développement 3, procède à leur densification différenciée en se fondant sur des motifs objectifs et non abusifs et propose une densification d'ensemble bien inférieure à la limite maximale fixée par la fiche 2.01. Au vu de ce qui

précède, le grief de non-conformité au PDC de l'IUS de 1,23 retenu sur la partie nord du PLQ doit être écarté. 6) Les recourants remettent également en cause la conformité au PDC du gabarit des futurs immeubles implantés dans la partie nord du PLQ. Selon l'art. 27 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) applicable aux constructions sises en zone de développement 3 (art. 11 al. 2 LGZD), la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, cette hauteur peut être portée à 27 m, à condition qu'une telle augmentation ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue. Les PLQ peuvent toutefois déroger à ces règles en prévoyant des hauteurs plus élevées (art. 27 al. 7 LCI). En l'espèce, le gabarit des immeubles A à H s'élève à 24 m à la corniche. Selon la légende du PLQ litigieux, tous les étages de ces constructions seront affectés à du logement, des activités sans nuisances ou locaux communs ne pouvant prendre place que dans les rez-de-chaussée. Ni la CMNS dans son préavis du 21 juin 2010, ni la CU dans sa demande de compléments du 15 juillet 2010 n'ont considéré qu'une telle hauteur rompait l'harmonie urbanistique de l'avenue d'Aire qui abrite déjà, de part et d'autre, des immeubles de hauts gabarits. Cette seconde commission a uniquement jugé que compte tenu de ce gabarit unique, le choix d'attribuer des tailles différentes aux bâtiments concernés péjorait la lisibilité de l'ensemble. Elle a en particulier critiqué l'introduction du bâtiment I d'un seul niveau, dont le programme de salle commune pouvait être absorbé dans les autres immeubles. Le gabarit R+7 retenu respecte donc les prescriptions de la LCI. Il correspond en outre à ce qui est usuellement prévu en zone de développement 3, laquelle ne peut être remise en cause dans le présent litige. Certes, la fiche n° 2.01 du PDC préconise des gabarits bas dans le quartier des Eidguenots. Mais le raisonnement développé ci-dessus à propos de l'IUS vaut également pour la hauteur des constructions. Il apparaît en effet conforme au principe de densification différenciée de permettre la construction de plus hauts immeubles sur des parcelles dépourvues de contraintes et se trouvant à proximité d'un axe principal tel l'avenue d'Aire (ATF 1C_268/2008 précité consid. 4.3 ; ATA/200/2008 précité consid. 6b ;). La question d'une éventuelle application de l'art. 3 al. 5 LGZD est enfin exorbitante du présent litige, dans la mesure où elle ne pourra se poser qu'au stade ultérieur de la délivrance des autorisations de construire. Ce grief sera donc écarté. 7) Les recourants critiquent l'implantation sous forme de plots et la volumétrie des bâtiments prévus par le PLQ, compte tenu de la configuration du quartier et de la proximité de la campagne Masset, laquelle est au bénéfice d'un arrêté de classement. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis - étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA S.I.A. du 18 janvier 1984), la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 168, n. 508 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/199/2013 du 26 mars 2012 consid. 6 ; ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 4d ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 consid. 7g ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/227/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). En l'espèce, la distance aux limites de propriété séparant les bâtiments C et H de la campagne Masset (11 et 13 m respectivement) respecte les prescriptions de l'art. 29 al. 6 LCI. L'implantation, le gabarit ou la typologie de ces bâtiments n'ont suscité aucune

réserve de la part de la CMNS, soit de l'autorité consultative compétente pour se prononcer en matière d'objets classés et de PSite (art. 47 LPMNS). Dans son préavis du 21 juin 2010, cette commission a au contraire relevé que la densité de 1,23 constituait un minimum à réaliser, que l'implantation par plots séduisait notamment par l'obtention d'espaces extérieurs fluides et la préservation de vues lointaines, et que la variante barre, étudiée au stade de l'avant-projet (et préférée de certains recourants), apparaissait moins adéquate. Elle s'est prononcée par l'intermédiaire de son groupe « Etudes d'aménagement » qui, selon l'autorité intimée, regroupe des membres de chacune des trois sous-commissions prévues par l'art. 3 al. 1 du règlement d'exécution de LPMNS du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01). Elle siégeait donc dans une composition représentative, lorsqu'elle a considéré que l'urbanisation de la partie nord du quartier des Eidguenots ne porterait pas ombrage aux propriétés classées de la campagne Masset et s'insérerait adéquatement dans le quartier. Dans son préavis du 15 juillet 2010, la CU a relevé « le grand intérêt de la composition urbaine, alliant compacité du bâti et grande perméabilité des espaces ouverts », mais elle a émis des réserves quant à la volumétrie des bâtiments, regrettant leurs tailles différentes pour un gabarit homogène. L'autorité intimée a quant à elle renoncé à donner suite à sa demande de compléments sur ce point. Dans sa pesée des intérêts en présence, elle a considéré la disponibilité des terrains compris dans le périmètre du plan valant PLQ et a conservé l'implantation d'origine des futurs bâtiments qui prenait mieux en compte cet élément. Compte tenu de la pénurie sévissant à Genève, elle a choisi de répondre au mieux aux besoins en logements de la population, privilégiant cet intérêt au point de vue urbanistique défendu par la CU. Ce faisant, le Conseil d'Etat n'a pas abusé de, ni excédé son pouvoir d'appréciation, dans la mesure où tous les autres services consultés, dont la CMNS, avaient rendu des préavis favorables au projet élaboré par le département. Le 12 juillet 2011, ce dernier a certes modifié les périmètres d'implantation des immeubles B et C pour répondre à des objections soulevées par les propriétaires des parcelles n os 2'779, 3'203 et 3'204, soit par les consorts Brunner qui désiraient valoriser leurs biens-fonds conformément au PLQ. Sans modifier ni la distance aux limites de propriété séparant ces immeubles de la parcelle déjà densifiée sise au nord de la campagne Masset, ni leur gabarit, il a réduit le périmètre d'implantation du bâtiment B et augmenté celui du bâtiment C. La volumétrie de ces deux bâtiments s'en est trouvée harmonisée, dans le sens préconisé par la CU. Une telle modification n'avait donc pas à être soumise à l'appréciation de cette commission, pas plus que celles opérées le 27 janvier 2012 à l'issue de la première procédure d'opposition dans la mesure où elles n'avaient pas affecté la composition urbanistique du projet. Conformément à la zone de développement 3, l'implantation et la volumétrie des constructions prévues par le PLQ litigieux doivent, partant, être confirmées, le Conseil d'Etat n'ayant pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant l'image urbanistique proposée. 8) Les recourants soutiennent ensuite que la dévestiture du projet serait inadéquate, compte tenu de l'étroitesse de l'avenue des Eidguenots, de l'impossibilité de s'engager directement sur celle-ci depuis l'avenue d'Aire lorsque l'on vient du centre-ville et de l'accroissement notable de population induit par le PLQ. Un plan de circulation détaillé aurait dû être adopté. Les quatre rampes d'accès aux parkings souterrains seraient trop nombreuses et coûteuses. Les servitudes de passage à pied et à vélo prévues aux débouchés est et ouest de l'avenue des Eidguenots et du chemin du Nant-Cayla ne seraient enfin pas réalisables, les propriétaires des parcelles nos 5'305 et 5'307 s'opposant à leur constitution. » a. Selon l'art. 3 al. 2 LGZD, les PLQ prévoient les éléments de base du programme d'équipement, à savoir notamment le tracé des voies de

communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées (let. a). b. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (al. 1). Cette prescription vise avant tout des buts de police (santé, transports, feu). Les voies d'accès doivent permettre d'assurer la sécurité du trafic et de garantir le libre accès des services publics de secours aux biens-fonds privés (ATA B. du 28 mars 1990). En outre, un terrain est équipé au sens du droit fédéral lorsque l'aménagement d'un accès suffisant à la construction future est techniquement possible et juridiquement probable (ATA/100/2005 du 1^{er} mars 2005 ; ATA/360/2001 du 29 mai 2001 et les références citées), en tenant compte des circonstances locales (JdT 1996 I 452). Une voie d'accès est ainsi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé, si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes au voisinage (ATF 119 Ib 480, consid. 6a p. 488 ; A. JOMINI, Commentaire LAT, art. 19, p. 8). En l'espèce, la DGM a rendu deux préavis favorables à l'égard du projet de PLQ les 2 juillet 2010 et 6 mars 2012. Ce service spécialisé n'a pas relevé de difficultés particulières d'absorption du trafic induit par la densification du quartier des Eidguenots. Il n'a, de même, pas remis en question l'adéquation de l'accès à ce dernier, le dimensionnement de sa dévestiture interne ou le nombre de rampes de parking. Ces questions n'ont donc pas été considérées comme problématiques, sans que les recourants n'apportent d'éléments concrets remettant en cause les préavis favorables de la DGM. Les voies d'accès et de circulation interne fixées par le PLQ paraissent au contraire suffisantes et adaptées à leur utilisation future, d'éventuelles mesures de circulation complémentaires sur l'accès au site par l'avenue d'Aire n'ayant pas à être définies à ce stade. S'agissant des servitudes de passage public à pied et à vélo, le PLQ litigieux n'en prévoit qu'à l'emplacement de la future esplanade publique sise entre les bâtiments B et I, d'une part, et les bâtiments D et F d'autre part, ainsi que sur le tronçon de l'avenue des Eidguenots parallèle à l'avenue d'Aire. Comme l'a pertinemment relevé le Conseil d'Etat, dites servitudes ne seront formellement constituées qu'au stade de la délivrance des autorisations de construire et pourront, à ce stade, être déclarées d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b de la LEx-GE en tant qu'élément de base du programme d'équipement (art. 3 al. 6 LGZD). Un tel effet n'est toutefois rattaché à ces servitudes qu'en tant qu'elles se situent dans le périmètre de validité du PLQ litigieux, l'indication de leur prolongement sur les parcelles voisines étant à cet égard dépourvue de toute portée juridique. Au vu de ce qui précède, le grief d'inadéquation de la dévestiture projetée doit être rejeté. 9) Les recourants remettent en cause le tracé du réseau secondaire des canalisations qu'ils jugent disproportionné d'un point de vue financier et écologique. a. Selon l'art. 3 al. 2 let. c LGZD, les PLQ doivent prévoir les éléments de base du programme d'équipement, dont font parties les conduites d'eau et d'énergie, ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Cette disposition concrétise l'art. 19 al. 1 LAT pour les terrains sis en zone de développement dont la densification est prévue par un PLQ (art. 13 al. 3 LaLAT). Selon cette norme fédérale, un terrain est réputé équipé

lorsqu'il est desservi par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le raccordement n'est pas exigé de façon absolue et le principe de la proportionnalité entre en considération (A. JOMINI, op. cit., art. 19, p. 12, n. 29). b. Les art. 38 et ss LPMNS ne prévoient pas d'obligation similaire pour les PSite, qui n'ont pas pour fonction de garantir l'équipement de terrains destinés à être densifiés, mais de prévoir les mesures d'aménagement nécessaires à la conservation d'un site digne de protection (art. 38 al. 2 LPMNS). En l'espèce, le PLQ n° 29'790-278 se conforme à ces dispositions. Il prévoit un système secondaire de canalisations séparatif dans sa partie valant PLQ, soit dans le sous-secteur dont la densification est projetée selon la variante dite A, et garantit la conservation des villas du Coin de terre en tant qu'ensemble protégé, en valant PSite pour ce sous-secteur qui dispose déjà d'un réseau de canalisations unitaire privé. En cours de procédure, la DGEau et la ville ont certes envisagé de prolonger le système secondaire de canalisations séparatif précité pour y raccorder les villas du Coin de terre, au motif que leur réseau de canalisations ne répond plus aux standards exigés par la législation fédérale et cantonale de protection des eaux et doit être assaini. Cette variante dite B nécessitait toutefois l'accord unanime de tous les copropriétaires du chemin du Nant-Cayla, puisque celui-ci figure dans le sous-secteur valant PSite et qu'une application de l'art. 3 al. 1 let. c et al. 6 LGZD n'était pas envisageable pour garantir le passage des canalisations. En parallèle de l'élaboration du plan litigieux, la ville a donc mené de longues négociations avec les copropriétaires concernés sans qu'un accord puisse être trouvé. Les raisons pour lesquelles ces négociations ont échoué n'ont toutefois pas à être examinées à l'occasion du présent litige, qui porte uniquement sur la légalité du PLQ n° 29'790-278 et non sur la mise en conformité d'installations d'assainissement des eaux d'un sous-secteur valant PSite, qui ressortit à des prescriptions et procédures particulières prévues par la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) et la LEaux-GE. Compte tenu de l'opposition des propriétaires des villas du Coin de terre, également copropriétaires du chemin de Nant-Cayla, à ce que la variante dite B soit mise en œuvre, l'autorité intimée n'avait ainsi pas d'autre choix que de retenir la variante dite A pour répondre à son obligation d'équiper le sous-secteur valant PLQ, conformément à l'art. 3 al. 2 let. c LGZD. Elle n'avait en particulier pas à se poser, du point de vue de sa proportionnalité et plus particulièrement de sa nécessité, la question du coût financier de cette variante, puisque cette dernière était la seule susceptible d'être mise en œuvre d'un point de vue juridique. Suivant l'état d'avancement des négociations engagées par la ville avec les copropriétaires de la parcelle de dépendance n° 2'399, le projet a donc varié en cours de procédure : dans sa version soumise à enquête technique, le réseau secondaire des canalisations était localisé sous l'avenue des Eidguenots, puis se poursuivait sous le chemin du Nant-Cayla (variante dite B). Dans son préavis du 20 août 2010, la ville a toutefois immédiatement rendu le département attentif au fait que la constitution d'une servitude de passage des canalisations publiques sous le chemin précité nécessitait l'accord unanime de tous les copropriétaires de cette parcelle de dépendance. La variante dite B a recueilli un préavis favorable sous conditions émis par la DGEau le 12 juillet 2010, tandis que le 15 juillet 2010, la DGNP a demandé à ce que la zone de pleine terre sise en limite est du périmètre soit prolongée sur toute sa longueur et à ce que la conservation de la zone vitale des arbres existants et la plantation d'essences indigènes soient en outre garanties à cet endroit. L'accord unanime des copropriétaires du chemin de Nant-Cayla se faisant attendre, le projet soumis à enquête publique le 24 janvier 2011 a marqué un retour à la variante dite A, soit celle qui concentre

la construction du réseau secondaire des canalisations sur la partie valant PLQ, puis la prolonge le long du CO de Cayla, hors du périmètre valant PSite. C'est cette version du projet que le conseil municipal a préavisée favorablement le 11 mai 2011. Le 12 juillet 2011, le département a opéré un retour à la variante dite B, puis a soumis le projet à une première procédure d'opposition qui s'est déroulée du 26 septembre au 26 octobre 2011. Le 18 janvier 2012, la ville lui a toutefois fait savoir que les négociations relatives au prolongement du réseau secondaire séparatif des canalisations dans la partie valant PSite avaient échoué et que la variante dite A devait, en conséquence, être rétablie. Le département a procédé à la modification requise le 27 janvier 2012 et a soumis la variante dite A à l'appréciation de la DGNP et de la DGEau qui l'ont préavisée favorablement, respectivement les 3 et 13 février 2012. Le projet a ensuite fait l'objet d'une seconde procédure d'opposition lancée le 27 mars 2012, avant d'être adopté par le Conseil d'Etat le 10 janvier 2013 dans sa teneur consacrant définitivement la variante dite A. Cette dernière a donc reçu l'aval de tous les services (DGEau et DGNP) et autorité (la ville) compétents, sans que les recourants n'apportent d'éléments concrets permettant de douter du bien-fondé de leurs appréciations. Dans son préavis du 3 février 2012, la DGNP a notamment considéré que les modifications apportées au projet répondaient pleinement à sa demande de compléments du 15 juillet 2010 concernant l'extension de la zone vitale, le maintien et la densification du cordon boisé en limite est du plan, soit le long du CO de Cayla. Dans la mesure où le PLQ prévoit le maintien et la plantation de nouveaux arbres indigènes à cet endroit, la conservation de ce cordon boisé paraît effectivement garantie, en dépit de l'implantation de canalisations à proximité. Le grief relatif au tracé des canalisations prévu par le PLQ n° 29'790-278 sera, partant, écarté. 10) Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 2 let. c LGZD, au motif que les éléments de base du programme d'équipement n'auraient pas été établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. A leur sens, l'adoption du PLQ litigieux ne pouvait avoir lieu avant l'issue de la procédure d'expropriation que la ville aurait dû mettre en œuvre pour réaliser ce programme. En présence d'un plan d'affectation précis permettant d'appréhender les problèmes liés à l'équipement public, le principe de coordination exigerait en effet de régler la question à ce stade, plutôt qu'à celui ultérieur des autorisations de construire. a. Les éléments de base du programme d'équipement que les PLQ doivent prévoir pour répondre aux exigences de l'art. 19 al. 1 LAT sont fixés à l'art. 3 al. 2 let. a à c LGZD. Selon l'al. 6 de cette même disposition, l'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation de ces éléments est déclarée d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b de la LEx-GE. b. Aux termes de l'art. 3 al. 7 LGZD, la commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le PLQ, dans un délai de deux ans à compter du dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un PLQ entré définitivement en force. Le département informe immédiatement la commune du dépôt d'une telle demande d'autorisation. Ce délai est toutefois suspendu en cas de référendum municipal ou de recours dirigé contre le crédit municipal destiné à financer les travaux d'équipement. A l'issue du délai précité de deux ans, si l'instruction de la demande d'autorisation est terminée et s'il se déclare prêt à délivrer l'autorisation sollicitée, le département, d'office ou sur requête des propriétaires, demande à la commune de s'engager à commencer les travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le PLQ au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci, une fois commencés, doivent être poursuivis sans interruption (art. 3 al. 8 LGZD). La commune dispose d'un délai d'un mois pour

produire cet engagement (art. 3 al. 9 LGZD). A défaut, les propriétaires peuvent demander au département de mettre la commune défaillante en demeure de les réaliser. Si la sommation demeure sans suite, les propriétaires peuvent lui demander soit de procéder d'office aux travaux d'équipement prévus, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains (art. 3 al. 10 LGZD). c. L'objectif poursuivi par ces dispositions est de concrétiser les exigences fédérales posées par l'art. 19 al. 2 et 3 LAT dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} avril 1996. Afin de tenir compte des divers aléas auxquels la réalisation d'un PLQ peut être soumise, notamment les nombreuses années qui peuvent séparer son adoption de sa mise en œuvre, le législateur cantonal a toutefois fixé un délai de réalisation de l'équipement en relation avec la mise en œuvre du PLQ plutôt qu'avec son adoption (MGC 2000/XI 10761-10772, 10769). En contrepartie du délai imparti à la commune concernée pour réaliser les éléments de base du programme d'équipement prévu par un PLQ, la déclaration d'utilité publique posée à l'art. 3 al. 6 LGZD lui donne les moyens juridiques de pouvoir remplir son obligation (MGC 2001/VIII 6799-6822, 6811). La solution retenue fait courir un premier délai de deux ans à compter du dépôt d'une demande d'autorisation définitive de construire fondée sur un PLQ entré définitivement en force pour, non pas équiper physiquement le terrain, mais permettre à la commune d'adopter les crédits nécessaires au financement des travaux. Pour permettre au département de délivrer l'autorisation de construire conforme à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, la commune doit ensuite produire un engagement quant à la réalisation effective et à sa charge des travaux d'équipement à l'ouverture du chantier, engagement qui repose sur un crédit de financement voté en bonne et due forme (ibid .). En l'espèce, les considérants qui précèdent ont conclu au caractère suffisant et adéquat au sens de l'art. 19 al. 1 LAT du chemin d'accès, comme du réseau de canalisations pour les eaux claires et usées du futur quartier des Eidguenots. Ces éléments de base du programme d'équipement ont été prévus conformément à l'art. 3 al. 2 let. a et c LGZD, en sus de la cession au domaine public communal de l'actuelle avenue des Eidguenots (parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378) où la ville devra réaliser les équipements en cause. A juste titre, l'idée d'une cession gratuite au domaine public de cette voie de communication a été abandonnée en cours de procédure, dans la mesure où le PLQ n'octroie pas de droits à bâtir à ces copropriétaires, dont les propriétaires des villas du Coin de terre font notamment partie. Dite cession interviendra en principe de gré à gré, mais la ville pourra, cas échéant, acquérir les emprises nécessaires par voie d'expropriation. Conformément au principe de coordination, le PLQ prévoit et garantit donc tous les éléments de base du programme d'équipement exigés par le droit fédéral. L'opinion des recourants selon laquelle la cession au domaine public communal de l'avenue des Eidguenots devait avoir lieu au présent stade, plutôt que lors de la mise en œuvre du PLQ, est non seulement contraire à la systématique légale, mais également dénuée de toute justification. Exiger d'une commune qu'elle acquière les emprises nécessaires à la réalisation d'un équipement prévu par un projet de densification, dont la mise en œuvre n'a concrètement pas débuté et pourrait intervenir plusieurs années après l'adoption de celui-ci, serait absurde et néfaste aux finances publiques. Ce grief est donc infondé. 11) Les recourants critiquent en dernier lieu la répartition des droits à bâtir prévue par le PLQ. Le report des droits à bâtir de la parcelle n° 2'181 dans le futur bâtiment F, plutôt que dans le bâtiment A sis à proximité immédiate de ce bien-fonds, serait arbitraire et contraire au principe de l'égalité de traitement. Des droits à bâtir auraient en outre dû être attribués aux parcelles de dépendance n os 2'125, 2'239 et 2'378, afin d'en définir la valeur en cas d'expropriation.!

a. Un PLQ est un plan

d'affectation spécial au sens des art. 14 ss LAT qui détermine, de manière contraignante, le mode, la localisation et la mesure de l'utilisation admissible du sol pour chaque parcelle sise dans son périmètre (F. BELLANGER, Les droits à bâtir, in Festschrift Andreas Auer, Direkte Demokratie, 2013, 287-307, p. 299). Bien que l'art. 3 al. 1 et 2 LGZD ne l'indique pas expressément, il doit en particulier procéder à la répartition des droits à bâtir. b. Applicable sur renvoi de l'art. 4 al. 2 LGZD, l'art. 1 al. 1 du RGZD2 impose en effet au PLQ de déterminer l'IUS ; sauf dispositions contraires du PLQ, chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan doit bénéficier d'un droit à bâtir équivalent à cet indice. Si l'implantation des constructions projetées ne permet pas à chaque parcelle prise isolément de bénéficier de son droit à bâtir ou si la réalisation d'opérations ultérieures l'exige, la délivrance d'autorisations de construire peut être subordonnée à la production d'un plan de remaniement parcellaire accepté par les propriétaires ou que le Conseil d'Etat peut, cas échéant, imposer (art. 1 al. 3 et 4 RGZD2). c. Dans la mesure où l'assiette des futurs immeubles ne correspond généralement pas à la répartition des parcelles et donc aux droits des propriétaires concernés qui pourraient découler de la maîtrise du sol, une répartition des droits à bâtir est nécessaire et prend généralement la forme d'un tableau qui doit garantir à tous les propriétaires des possibilités de construire potentiellement équivalentes malgré les mesures affectant le foncier (F. BELLANGER, op. cit., p. 301). d. La répartition des droits à bâtir dans le cadre d'un PLQ fixe les droits attachés dans le futur à chaque parcelle et prépare ainsi les remaniements fonciers qui devront être effectués à l'issue de la réalisation du PLQ. Elle doit ainsi respecter les principes valant pour les remaniements parcellaires, dont le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. Selon la jurisprudence en la matière, ce principe, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire, pèse plus lourd dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles. Le droit à l'égalité est toutefois réduit en tant que, selon le cours ordinaire des choses, il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires touchés une participation proportionnellement égale à l'enrichissement du collectif. Il suffit que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes. S'il apparaît que la situation faite à un propriétaire dans le nouvel état n'est pas totalement insoutenable, mais qu'elle est pourtant clairement insatisfaisante, parce que l'autorité a omis des éléments essentiels dans la confection du nouvel état ou parce qu'elle a négligé d'utiliser tous les moyens techniques à disposition pour améliorer la situation, la décision cantonale doit être annulée pour arbitraire (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_533/2009 du 7 octobre 2010 consid. 3.2 et les références citées ; F. BELLANGER, op. cit., p. 302 s). e. Parmi les éléments de base du programme d'équipement qu'un PLQ doit prévoir, l'art. 3 al. 2 let. b LGZD mentionne les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public. Selon la jurisprudence fédérale, ce système des cessions gratuites au domaine public est compatible avec la garantie de la propriété. Il ne constitue par une mesure d'expropriation, mais une compensation de la plus-value résultant de la mesure d'aménagement, telle que les cantons peuvent le prévoir en vertu de l'art. 5 al. 1 LAT (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2011 du 29 juillet 2011 consid. 3.1 et les références citées). Il a été créé pour permettre la construction des installations publiques nécessaires à la réalisation du plan (voies publiques, place de parc, etc.) et représente une contribution en nature des propriétaires qui, grâce à ces équipements, voient accroître le potentiel constructible de leurs terrains (ATA/6/2011 du 11 janvier 2011 consid. 7b). Le tableau de répartition des droits à bâtir doit néanmoins garantir une égalité de traitement entre les

différents propriétaires, de sorte « que ceux qui sont amenés à céder des surfaces plus considérables que d'autres doivent retrouver des possibilités de construire potentiellement équivalentes » (Arrêt du Tribunal fédéral 1P_1316/1987 du 21 septembre 1988, consid. 3 et 4). Les emprises ainsi cédées doivent servir à la réalisation du plan ; la collectivité ne peut acquérir, par ce biais, des terrains dont elle a besoin à d'autres fins, pour la réalisation de tâches qui lui incombent et qui sont sans rapport avec le plan litigieux (assainissement du trafic général, etc. ; ATA/6/2011 précité consid. 7b). Seuls les propriétaires de la parcelle n° 2'181, soit M. Jasmeet Sehmi et Mme Sehmi Guigoz, peuvent invoquer le grief d'inégalité de traitement et d'arbitraire dans l'attribution des droits à bâtir afférents à ce bien-fonds (ATA/200/2008 précité, consid. 13). Ce dernier se situe en bordure est du PLQ litigieux. Il dispose d'une surface triangulaire de 1'193 m² sur laquelle une villa a été construite sise au nord de la parcelle, à proximité de l'avenue des Eidguenots. Le tableau de répartition des droits à bâtir figurant au PLQ lui attribue 1'470 m² de droits à bâtir, localisés dans le futur bâtiment F sis sur les parcelles n os 2'193 et 2'152, compte tenu de l'IUS fixé à 1,23. Selon le Conseil d'Etat, la configuration particulière de la parcelle n° 2'181 imposait de reporter ses droits à bâtir sur un autre bien-fonds. Ceux-ci ont toutefois été localisés non pas dans le bâtiment A, prévu sur les parcelles voisines n os 2'237 et 2'124, mais de l'autre côté de l'avenue des Eidguenots, au motif que les propriétaires de ces parcelles (MM. Haddad, Martignago et Palante, respectivement la ville), à l'origine de la DR 18'115, avaient manifesté leur intention de construire conformément au PLQ, à l'inverse des propriétaires de la parcelle n° 2'181. Il convenait ainsi de regrouper les droits à bâtir des parcelles n os 2'237 et 2'124 dans le bâtiment A prévu sur ces terrains, afin qu'une première étape du PLQ puisse être rapidement mis en œuvre. Le report des droits à bâtir de la parcelle n° 2'181 dans le bâtiment F tenait au surplus compte du fait que cet immeuble sera en partie implanté sur la parcelle n° 2'152, dont M. Sehmi est également l'un des copropriétaires. Il ne ressort aucun arbitraire, ni inégalité de traitement des explications qui précèdent. La localisation des droits à bâtir attribués à la parcelle n° 2'181 dans le bâtiment F repose sur un motif fondé qui ne consiste pas à favoriser les propriétaires des parcelles n os 2'237 et 2'124 au détriment de ceux de la parcelle n° 2'181, mais à tenir dûment compte de leurs intérêts divergents, tout en permettant la construction rapide de logements en période de grave pénurie. Pour autant que les propriétaires qui ne souhaitent pas mettre en œuvre le programme de construction prévu par un PLQ lors de son adoption ne s'en trouvent pas lésés dans le sens d'une diminution de leurs droits à bâtir, il n'est pas choquant de regrouper ceux des propriétaires désireux de construire pour permettre la réalisation à brève échéance d'une première étape d'un PLQ. Cela paraît d'autant moins problématique que le PLQ réserve en l'espèce la possibilité de modifier en tout temps, avec l'accord des propriétaires concernés et du département, la répartition opérée. Le fait que le tableau de répartition n'attribue pas de droits à bâtir aux parcelles de dépendance formant l'avenue des Eidguenots n'est pas plus problématique. Cette possibilité est expressément réservée par l'art. 1 al. 1 2^{ème} phrase du RGZD2 et n'aurait porté ombrage au principe de l'égalité de traitement que si le PLQ avait prévu la cession gratuite de cette avenue, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le choix de ne pas attribuer de droits à bâtir aux parcelles n os 2'125, 2'239 et 2'378 repose en outre sur un motif pertinent. Compte tenu du fait que la plupart des propriétaires de ces biens-fonds, dont les propriétaires des villas du Coin de terre, ont manifesté leur intention de ne pas construire, leur attribuer des droits à bâtir aurait en effet compromis la réalisation des futurs bâtiments de logement. La valeur des droits de propriété afférents à la desserte du futur quartier sera donc fixée de gré à gré ou par procédure

d'expropriation, laquelle garantira l'indemnisation pleine et entière des propriétaires concernés (art. 14 LEx-GE). 12) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Pris conjointement et solidairement, les recourants, qui succombent intégralement dans leurs conclusions, seront astreints au paiement d'un émolument de CHF 3'000.- (art. 87 al. 1 LPA) et seront condamnés à verser une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à MM. Haddad, Martignago et Pallante dans la mesure où ces appelés en cause y concluent expressément et ont exposé des frais pour leur défense. En revanche, aucune indemnité de procédure ne sera allouée à VF, dans la mesure où cette appelée en cause n'y a pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).!

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