



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2207/2014-AMENAG

ATA/253/2016

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 22 mars 2016**

dans la cause

**ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU QUARTIER DE SURVILLE**

**Madame Valérie et Monsieur Jean-Marc BONGARD**

**Madame Véronique et Monsieur Alexandre DAVIDOFF**

**Madame Muriel et Monsieur Patrick DÉLÉAVAL**

**Madame Gabriella et Monsieur Gilles DE SIEBENTHAL**

**Madame Ariane GALLETET**

**Madame Michèle et Monsieur Claude NAVILLE**

**Madame Tatiana PANNATIER**

**Madame Suzanne SAULNIER**

**Madame Marianne et Monsieur Bernard SENN**

**Madame Annick SPIERER**

représentés par Me Michel Schmidt, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

et

**COMMUNE DE LANCY**, appelée en cause

représentée par Me Peter Pirkl, avocat

et

---

**CONSTRUCTION PERRET SA**  
**C2I COMPTOIR D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIER SA**

**Monsieur Jacques MARTIN**

**Monsieur Luc PERRET**

**SI SURVILLE 2**

appelés en cause, représentés par Me François Bellanger, avocat

et

**Madame Cécile AUBERT**

**Monsieur Claude AUBERT**

**Monsieur Gabriel AUBERT**

**Madame Anne-Françoise CHAUVET**

**Monsieur Olivier CHAUVET**

**Madame Suzanne VARADY**

**Madame Pauline YAPI**

appelés en cause, représentés par Me Gabriel Aubert, avocat

## EN FAIT

- 1) Le quartier « de Surville », situé dans la commune de Lancy, est délimité par la route de Chancy, la Rampe Quidort, la moraine surplombant la Praille, la Rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vieux-Chênes. Ce périmètre est traversé par les chemins de Surville, de Gaimont et des Érables, ce dernier étant parallèle à la route de Chancy.

Depuis 1985, ce quartier est sis, pour la majeure part de sa surface de 116'286 m<sup>2</sup>, en zone de développement 3, zone de fond 5. Une zone de verdure, doublée d'un cordon boisé, borde la partie nord, est et sud du périmètre.

Les quarante-trois parcelles qui constituent ce périmètre sont en mains privées ou propriété de la commune de Lancy.

La parcelle n° 2'929, d'une surface de 8'631 m<sup>2</sup>, appartient à la République populaire de Chine et supporte les bâtiments de sa mission permanente. La parcelle n° 1'604, d'une surface de 26'439 m<sup>2</sup> abrite le parc Chuit, propriété de la commune de Lancy. À côté du parc, se trouve une parcelle n° 1'652, en mains privées, d'une surface de 21'860 m<sup>2</sup>, presque entièrement arborée et engazonnée. Le parc Surville, situé à l'est du périmètre, a une surface de 6'037 m<sup>2</sup>. Sur les autres parcelles se trouvent des villas.

- 2) Le 30 novembre 2011, le département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) a élaboré un plan localisé de quartier n° 29'885-543 (ci-après : PLQ).

Le PLQ prévoyait la réalisation de vingt-et-un bâtiments au total, dont six (n<sup>os</sup> 3 à 8) perpendiculaires à la route de Chancy, d'un gabarit de neuf étages sur rez-de-chaussée dont les étages seraient affectés à du logement. Ces immeubles seraient reliés entre eux par des constructions affectées à des activités commerciales et/ou administratives comportant soit un rez-de-chaussée, soit un ou deux étages sur rez. Trois autres immeubles (n<sup>os</sup> 9 à 11) seraient réalisés au centre du périmètre ainsi qu'un groupe de six bâtiments (n<sup>os</sup> 12 à 17) au nord-est, d'un gabarit de sept étages sur rez, dont les étages seraient affectés à du logement. Deux immeubles (n<sup>os</sup> 18 et 19) étaient prévus sur la parcelle n° 2'929, affectés à des activités administratives et/ou du logement. Deux bâtiments (n<sup>os</sup> 1 et 2) de onze étages sur rez seraient affectés à des activités commerciales et/ou administratives. Le projet de PLQ prévoyait le maintien dans leur gabarit, implantation et affectation d'une dizaine de petits bâtiments et de deux constructions inscrites à l'inventaire (MS-I LCY 7 et 8) situées dans les deux parcs. Le PLQ était accompagné de mesures paysagères relatives aux

aménagements extérieurs qui complètent les dispositions du règlement type et font partie intégrante du plan.

Au total, le projet permettrait la réalisation de 113'075 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP), dont 82'410 de logements, 23'315 d'activités et 7'350 de surfaces maintenues. L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) serait de 1,19 et l'indice de densité de 3,11.

Huit cent quarante-cinq places de stationnement étaient prévues dont six cent quatre-vingts pour les habitants en sous-sol, cent cinq pour les employés en sous-sol et soixante pour les visiteurs, dont dix en sous-sol. Les quatre parkings souterrains seraient accessibles depuis les chemins des Érables et de Surville. Seul celui situé dans l'angle Chancy/Quidort bénéficierait d'un accès depuis la rampe Quidort. Le centre du périmètre était laissé libre de toute construction afin de conserver le parc Chuit. L'implantation des bâtiments permettrait de maintenir la végétation existante sauf une surface de 195 m<sup>2</sup> dont le défrichement était prévu entre les chemins des Vieux-Chênes et des Erables. Une compensation de cette surface était prévue dans le même massif forestier. Une cession gratuite au domaine public communal était prévue des deux côtés de ce carrefour.

- 3) Le projet de PLQ a été soumis à enquête technique et modifié au gré de l'intégration des conditions posées par les services et commissions consultés.

Notamment, le 12 octobre 2012, la sous-commission de la flore de la commission consultative de la diversité biologique a rendu un préavis favorable aux dérogations à la distance de la lisière forestière sous réserve des conditions mises à l'autorisation de défrichement.

Dans le dossier figure une première demande de complément, rédigée par le service des monuments et des sites, à l'entête de la commission des monuments nature et sites (ci-après : CMNS), groupe « études d'aménagement », datée du 15 août 2011 dans laquelle était demandée l'élaboration d'une charte paysage et d'un plan de gestion du parc accompagnant le PLQ. Le 4 juin 2012, lors de l'enquête technique, le préavis était défavorable avec demande de complément sur la production de la charte paysagère. Il était défavorable à l'implantation proposée pour la construction d'un musée de 2'200 m<sup>2</sup> avec salle de sport au sous-sol dans le parc attenant au parc Chuit. Le 22 octobre 2012, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) s'est référé à ces préavis pour s'opposer à la même construction, qui portait atteinte non seulement aux qualités paysagères du parc mais aussi au bâtiment inscrit à l'inventaire érigé dans le parc. Une remarque était faite concernant un bâtiment B 249, sis 9, chemin de Gaimont, qui était intéressant et qu'il conviendrait de mentionner sur le projet de PLQ. Le même jour, la commission consultative de la diversité biologique, sous-commission de la flore, a rendu un préavis favorable à la dérogation à la distance de la lisière forestière nécessaire pour la construction du bâtiment n° 20. Le 7 novembre 2012, la

sous-commission nature et sites de la CMNS a rendu un préavis défavorable à cette dérogation.

Le 14 mars 2014, le service d'étude de l'impact sur l'environnement (ci-après : SEIE) a rendu un préavis environnemental et technique favorable sous conditions. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (ci-après : EIE 1<sup>ère</sup> étape) en raison du nombre de places de stationnement prévues ainsi que d'une étude de circulation et d'un relevé des espèces animales présentes sur le site annexée à l'EIE et figurant dans le rapport de l'étude d'impact sur l'environnement (ci-après : RIE) élaboré par le bureau CSD Ingénieurs SA, le 28 janvier 2013.

Le PLQ a également fait l'objet d'un préavis favorable de la direction générale nature et paysage (ci-après : DGNP) du 22 octobre 2012.

Les autres préavis étaient favorables ou favorables sous réserves ou demandaient des compléments. Le détail des préavis et études sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

- 4) Le plan a été mis à l'enquête publique du 9 avril au 9 mai 2013.
- 5) Le 20 juin 2013, le Conseil municipal de la commune de Lancy a délivré un préavis favorable au projet, étant précisé que l'affectation du bâtiment n° 20, situé sur la parcelle n° 1'652, devait être modifiée en faveur d'activités publiques d'intérêt général au lieu d'activités commerciales.
- 6) La procédure d'opposition a été ouverte du 6 août au 14 septembre 2013. Le projet était modifié quant à l'affectation du bâtiment n° 20, selon la demande faite par la commune de Lancy.

Le 13 septembre 2013, l'Association pour la sauvegarde du quartier de Surville (ci-après : l'association) ainsi que dix-huit personnes domiciliées dans le périmètre du PLQ se sont opposées au projet de PLQ. Elles lui reprochaient notamment de ne pas respecter l'initiative communale visant à préserver le caractère de parc du quartier de Surville, acceptée en septembre 2001. Le plan était également incompatible avec la plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) et le plan directeur communal (ci-après : PDCom).

Au total, vingt-quatre oppositions ont été faites au projet.

- 7) Par arrêtés séparés du 25 juin 2014, publiés dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 27 juin 2014, le Conseil d'État a approuvé le PLQ et rejeté les oppositions faites à l'encontre de ce dernier. L'argumentation du Conseil d'État développée dans les arrêtés sera reprise ultérieurement, en tant que de besoin.

- 8) a. Par envoi séparé des 21, 24 et 26 juillet 2014, Madame Ariane GALLETET, Madame Valérie et Monsieur Jean-Marc BONGARD et Madame Gabriella et Monsieur Gilles DE SIEBENTHAL ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du Conseil d'État approuvant le PLQ.
- b. Par mémoire commun de leur mandataire, remis à la poste le 28 août 2014, l'association ainsi que Madame Valérie et Monsieur Jean-Marc BONGARD, copropriétaires de la parcelle n° 526 ; Madame Ariane GALLETET, propriétaire de la parcelle n° 525 ; Madame Véronique et Monsieur Alexandre DAVIDOFF, copropriétaires de la parcelle n° 529 ; Madame Muriel et Monsieur Patrick DÉLÉAVAL, copropriétaires de la parcelle n° 3'156 ; Madame Gabrielle et Monsieur Gilles DE SIEBENTHAL, copropriétaires de la parcelle n° 528 ; Madame Michèle et Monsieur Claude NAVILLE, copropriétaires de la parcelle n° 2'143 ; Madame Suzanne SAULNIER, propriétaire de la parcelle n° 535 ; Madame Marianne et Monsieur Bernard SENN, copropriétaires de la parcelle n° 530 ; Madame Anick SPIERER, propriétaire de la parcelle n° 3'195 et Madame Tatiana PANNATIER, propriétaire de la parcelle n° 513 de la commune de Lancy (ci-après : l'association et consorts), ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre les arrêtés du Conseil d'État approuvant le PLQ n° 29'885-543 et rejetant les oppositions, en concluant à leur annulation ainsi qu'à celle du PLQ. Préalablement, ils concluaient à leur audition et à la jonction de tous les recours en un seul.
- c. En 2001, trois initiatives communales avaient été lancées «pour la sauvegarde de quartiers verdoyants à Lancy » demandant que le statut de zone de développement soit abrogé dans trois secteurs dont celui de Surville, afin que ces périmètres soient reclassés en zone villas. Le fait que la commune avait préparé un contre-projet à cette initiative soulignait également l'importance de préserver le caractère de parc du quartier de Surville. Ce contre-projet prévoyait une diminution de densité du taux usuel de 1,2 à 0,8 en raison du caractère sensible du site. Tant l'initiative que le contre-projet avaient été acceptés en votation le 23 septembre 2001. Cependant, le Conseil municipal n'avait entrepris aucune démarche pour matérialiser la volonté populaire en violation des art. 68A et ss de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst-GE - A 2 00).
- d. Le PLQ était incompatible avec le PDCn 2015. Selon ce dernier plan, la moitié du périmètre visé par le PLQ devait être maintenu à une faible densité avec un IUS maximum de 0,4. Le PLQ prévoyait un IUS de 1,19. Le transfert très importants des droits à bâtir des parcelles n<sup>os</sup> 1'604 et 1'652 expliquait la taille disproportionnée des bâtiments projetés le long de la route de Chancy.
- e. Le PLQ était également incompatible avec le PDCom. Ce dernier, datant de 2008 et approuvé par le Conseil d'État le 9 mars 2009, ne prévoyait que le

développement de la moitié du secteur englobé par le PLQ. Les parcelles n<sup>os</sup> 1'604 et 1'652 étaient désignées comme parc inter-quartiers à valoriser.

f. Les droits à bâtir avaient été calculés de manière erronée et mal répartis. Des différences existaient entre les mètres carrés construits figurant sur les extraits publics du registre foncier et ceux figurant dans le tableau de répartition du PLQ s'agissant de trois parcelles. De plus, en localisant des droits à bâtir de parcelles appartenant à des propriétaires différents dans un même bâtiment à édifier sur plusieurs biens-fonds, le PLQ créait une inégalité de traitement avec d'autres propriétaires qui n'étaient pas soumis aux mêmes contraintes.

g. Les dangers que représentait le tunnel de la Bâtie passant sous le périmètre du PLQ avaient été sous-estimés.

h. L'augmentation du trafic et de la pollution résultant du PLQ n'avaient pas été pris en compte. Il convenait de modifier le PLQ, notamment quant aux dévestitures des immeubles, largeurs des chemins et orientation du trafic. Les mesures préconisées par l'office de l'urbanisme n'étaient pas adaptées à la taille du projet.

i. Des mesures d'assainissement devaient être prises avant l'adoption du PLQ en raison de l'augmentation du bruit résultant du trafic induit. Le rapport de l'office de l'urbanisme mentionnait que les valeurs limites fixées par la législation seraient dépassées.

j. Le PLQ portait une atteinte à la faune et à la flore. La construction de vingt-et-un immeubles et le trafic en résultant porteraient directement atteinte aux espèces mentionnées dans le rapport d'impact.

k. L'affectation des constructions projetées n'était pas claire et présentait un quota de locaux commerciaux trop important. La nécessité de construire du logement, dont se prévalait le Conseil d'État pour légitimer la sur-densification du périmètre ne permettait pas de justifier les choix d'affectation du PLQ.

9) Le 13 octobre 2014, le département s'est déterminé pour le Conseil d'État sur le recours en concluant à son rejet.

a. Le PLQ litigieux s'inscrivait totalement dans le cadre de la politique de densification des zones à bâtir voulue par le PDCn dans ses versions 2015 et 2030.

b. Le Conseil d'État devait veiller à ce que le PLQ soit conforme au droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Il n'avait pas à se préoccuper d'une éventuelle violation, de surcroît par les autorités communales, des art. 71 ss Cst-GE, lesquels concernaient les initiatives communales. Pour montrer son

désaccord, la population lancéenne aurait pu s'opposer par référendum facultatif au préavis favorable rendu par le conseil municipal de la commune.

c. La densité du PLQ était conforme à celle prévue par le PDCn 2030. Le plan ne prévoyait pas l'urbanisation du parc Chuit qui serait laissé en l'état, ni celle de la parcelle n° 1'652 qui n'accueillerait qu'un seul nouvel immeuble affecté à des activités publiques d'intérêt général, composé uniquement d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur. L'urbanisation du quartier avait été pensée afin de conserver la majorité des arbres existants ainsi que les parcs et espaces verts.

d. Le plan était également conforme au PDCom puisqu'il respectait le principe du maintien des parcs et que seule la partie nord du périmètre et les parcelles situées le long de la route de Chancy feraient l'objet d'une urbanisation.

e. Les recourants n'étaient pas propriétaire des parcelles pour lesquelles ils invoquaient des erreurs de calcul des droits à bâtir et n'avaient pas qualité pour soulever ce grief. En outre, les mensurations obtenues sur le site internet du registre foncier sur lesquelles ils basaient leur argumentation étaient dépourvues de la foi publique. Finalement, les différences s'expliquaient par le fait que les SBP existantes ne correspondaient pas à l'emprise au sol des bâtiments qui figurait sur les extraits du registre foncier. De plus, les serres ne rentraient pas dans le calcul des droits à bâtir.

f. L'EIE par étapes impliquait que le REI ne pouvait être exhaustif au stade du PLQ. Le plan indiquait que tous les constructeurs étaient tenus de respecter les recommandations de l'EIE. En revanche, toutes les mesures qui devaient être prises, notamment celles en lien avec le bruit, seraient définies au moment de la délivrance des autorisations de construire dans la deuxième étape.

g. En matière de circulation, une étude était annexée au REI, de laquelle il ressortait que la réalisation du PLQ allait accroître le trafic motorisé sur un réseau routier en limite de saturation, voire saturé, aux heures de pointe. Des mesures d'accompagnement étaient proposées, lesquelles devraient être réalisées et intégrées directement au PLQ. Le préavis favorable du SEIE, composé de spécialistes fondait ces décisions.

h. S'agissant de la pollution, compte tenu des conclusions du rapport de l'EIE 1<sup>ère</sup> étape et du préavis favorable du SEIE, la mise en œuvre du plan était pleinement compatible avec les exigences légales en la matière.

i. Quant à la prétendue atteinte à la faune et à la flore, le PLQ prévoyait de maintenir et sauvegarder les éléments situés dans le périmètre à l'exception d'une petite bande de 195 m<sup>2</sup> qui serait défrichée afin d'agrandir un carrefour. Cette surface serait entièrement compensée dans le même massif forestier. La limite

d'implantation des constructions de 30 m par rapport à la lisière figurait également sur le plan en respect de la législation. Un relevé des espèces de la faune avait eu lieu après une visite. Le SEIE, après consultation de la DGNP, composée de spécialistes, avait rendu un préavis favorable le 14 mars 2014 sans faire de remarques particulières.

j. L'affectation des bâtiments telle que prévue par le PLQ était suffisamment précise pour respecter les exigences en la matière. Le grand nombre de surfaces d'activités était proportionnel à celui des logements et répondait aux indications du PDCn 2030.

k. S'agissant du tunnel ferroviaire, les CFF avaient été interrogés et avaient indiqué dans leur préavis du 23 juillet 2012 que l'implantation de plusieurs bâtiments devrait faire l'objet de demandes spécifiques avec plans de détail et analyse de l'influence des charges sur la structure du tunnel. Ceci ne pourrait se faire qu'au stade des autorisations de construire dans le cadre du projet définitif. Quant aux restrictions figurant dans le concept énergétique territorial (ci-après : CET) il concernait les sondes géothermiques verticales uniquement.

10) Le 14 octobre 2014, après que les parties aient eu l'occasion de s'exprimer sur la question, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de la commune de Lancy qui avait demandé à intervenir dans la procédure le 17 septembre 2014.

11) Le 8 octobre 2014, Construction Perret SA, C2I Comptoir d'investissements immobiliers SA, la SI Surville 2 et Messieurs Jacques MARTIN et Luc PERRET (ci-après : Construction Perret et consorts), propriétaires de parcelles sises à l'intérieur du périmètre couvert par le PLQ, ont demandé à intervenir dans la procédure.

Le 3 novembre 2014, après que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur la question, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de ces propriétaires.

12) Le 3 décembre 2014, la commune de Lancy a déposé des observations et conclu au rejet du recours.

a. Principalement, elle faisait sienne l'argumentation développée par le Conseil d'État, notamment s'agissant de la violation des art. 71 et ss Cst-GE.

b. Le PDCom prévoyait le développement de la moitié du secteur visé par le PLQ, l'autre moitié, à savoir les parcelles n<sup>os</sup> 1'604 et 1'652 formant un parc inter-quartiers à valoriser. Le PLQ prévoyait le même développement et la conservation des parcs. Le PLQ était également conforme à l'une des dispositions importantes du contre-projet opposé par la commune à l'initiative communale de 2001, à savoir le maintien du parc Chuit.

- 13) Le 5 décembre 2014, Construction Perret et consorts ont déposé leurs observations en concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Ils étaient propriétaires ou copropriétaires de neuf parcelles incluses dans le périmètre du PLQ (n<sup>os</sup> 1'756, 1'783, 1'543, 521, 1'773, 520, 518, 519 et 1'723), toutes sises en zone de développement 3. Ils étaient intéressés à développer leurs parcelles et à participer à la construction des immeubles prévus par le PLQ.

En substance, leur argumentation rejoignait celle développée par le Conseil d'État. Le détail des arguments sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

- 14) Le 10 décembre 2014, Madame Suzanne VARADY, Monsieur Claude AUBERT, Madame Cécile AUBERT, Madame Pauline YAPI, Monsieur Gabriel AUBERT, Madame Anne-Françoise CHAUVET et Monsieur Olivier CHAUVET (ci-après : Mme VARADY et consorts), propriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 1'652 comprise dans le périmètre du PLQ, ont requis leur intervention dans la procédure.

Par décision du 4 février 2015, après que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur la question, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de Mme VARADY et consorts.

- 15) Le 13 janvier 2015, l'association et consorts ont déposé les statuts de l'association qui a pour but « le maintien pour une durée indéterminée d'une zone de villas telle qu'elle existe aujourd'hui dans le quartier de Surville et conséquemment le maintien d'une zone de verdure entre la commune de Genève et la commune de Lancy », ainsi que la liste de ses dix-neuf membres, habitants du quartier de Surville.

- 16) Le 5 février 2015, Mme VARADY et consorts ont fait leur l'argumentation développée par le département.

- 17) Le 21 mai 2015, lors d'un transport sur place effectué en présence des parties, les participants ont fait le tour du périmètre couvert par le PLQ. Des photographies ont été prises, notamment du carrefour qui serait modifié ainsi que de l'emplacement de futurs bâtiments.

Il a été constaté qu'au niveau de la rampe Quidort, le PLQ prévoyait une entrée par la droite et une sortie également par la droite. Les voitures sortant du parking souterrain ne pourraient pas prendre la route de Chancy mais devraient descendre le long de la rampe.

Le représentant de la direction générale des transports (ci-après : DGT) a exposé que depuis une année, il n'y avait plus de bouchon sur cette rampe grâce à

un changement au niveau des feux, deux-cent-vingt mouvements par jour signifiant vingt voitures par heure qui entrent ou qui sortent.

Le représentant de C2I Comptoir d'investissements immobilier SA et le représentant de la commune de Lancy ont précisé qu'à la jonction du chemin de Surville et du chemin des Érables, les voitures n'iraient en principe pas plus loin et entreraient dans le parking. Une sortie du parking était prévue sur la rampe Quidort afin d'éviter que les voitures ne sortent par le chemin des Érables. Ce chemin en zone 20 km/h serait pour les visiteurs, puisqu'il y aurait quelques places de parking. En revanche, sur le chemin de Surville, il n'y aurait pas de places de parking. Ce seraient principalement les collaborateurs de la Mission de Chine qui prendraient ce chemin. Le système était conçu pour que les voitures aillent seulement vers leur parking souterrain et non plus loin. Cela permettrait qu'autour des immeubles, il n'y ait pas de véhicule, excepté la place pour les véhicules d'urgence. Les mesures prévues par le PLQ engendreraient un apaisement du quartier.

La représentante du SMS a exposé que l'opposition au projet ne concernait que la suppression d'éléments bâtis intéressants relevés dans le recensement architectural de la périphérie urbaine.

La représentante de la CMNS a précisé que l'opposition au projet tenait à la suppression d'un élément du bâti, sis chemin de Surville 3A, qui n'était pas inscrit à l'inventaire et pour lequel il n'y avait pas de procédure en cours. Une investigation et une visite du bâtiment avaient été demandées mais n'avaient pas pu être faites. Ce bâtiment datant de 1850 ne présentait pas de particularité intéressante à l'extérieur mais s'inscrivait dans un environnement et dans l'histoire du bâti avec les autres maisons qui auraient dû être prises en compte, selon la CMNS qui aurait voulu vérifier qu'il n'y avait pas d'éléments particulièrement intéressants à l'intérieur. L'accès n'avait pas été refusé. Elle a encore précisé qu'elle s'opposait à la construction du bâtiment n° 20 en raison de sa proximité avec le bâtiment à l'inventaire et sa position à la lisière de la forêt et dans la pente.

Le conseiller administratif de la commune de Lancy a précisé que le but était de préserver la qualité paysagère du site en remplaçant les villas par des immeubles et en préservant le parc Chuit qui appartenait à la commune. La parcelle appartenant à Mme VARADY et conjoints serait vendue à la commune et constituerait une extension du parc ouverte au public. Les bâtiments seraient conservés, en particulier celui qui était inscrit à l'inventaire. Beaucoup d'arbres étaient conservés par le PLQ et les bâtiments prévus se trouveraient dans les espaces où il n'y avait pas d'arbres.

La représentante de la DGNP a précisé qu'il fallait distinguer la compensation des arbres à abattre de celle de la dérogation de distance à la lisière

ramenée à 10 m des bâtiments n<sup>os</sup> 14 et 20. Cette compensation serait faite par l'aménagement de massifs tapissants ou arbustifs indigènes et de prairie fauchée. C'était l'un des rares PLQ pour lequel une charte paysagère avait été établie et annexée au plan. Les espèces vraiment intéressantes au niveau de la flore étaient hors du périmètre du PLQ, sur la partie sud et étaient de ce fait préservées.

Les participants ont discuté de l'augmentation de la circulation du côté du chemin des Érables. Le directeur de la DGT a précisé qu'il y aurait deux mille neuf-cent-quarante mouvements de véhicules sur ce carrefour. Le PLQ engendrerait plus de cent trente-cinq voitures à l'heure de pointe du matin et plus de quatre-vingt-cinq à l'heure de pointe du soir, ce qui représentait trois/quatre voitures supplémentaires par minute à l'heure de pointe du soir. À cela s'ajoutaient des mouvements liés à l'activité de la Mission de Chine et des deux immeubles d'activités et de loisirs, en dehors des heures de pointe.

Le représentant du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a exposé qu'en raison de l'augmentation de trafic sur la route des Vieux-Chênes liée à l'exploitation du PLQ, des assainissements obligatoires devraient être réalisés par la commune de Lancy. La Confédération avait fixé au 31 mars 2018 le délai d'assainissement obligatoire. S'agissant des aspects constructifs, le PLQ respectait les conditions fixées dans les chapitres 5 et 6 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.). Au nord de la route de Chancy, dans la zone avec attribution DSIII, il y aurait des activités, les logements étant prévus en DSII au sud.

Un représentant de Construction Perret SA et consorts a précisé que les bâtiments R+1 et R+2 qui relieraient les bâtiments plus hauts et perpendiculaires à la route de Chancy agiraient comme mur anti-bruit. Les grands immeubles n'auraient pas de fenêtres sur les pignons ou des fenêtres fixes non ouvrantes. D'autres mesures, sur les balcons par exemple, pourraient être prises lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

Le représentant du Conseil d'État a encore précisé que s'agissant du tunnel ferroviaire, cinq bâtiments devraient faire l'objet de demandes spécifiques avec des plans de détail et analyse de l'influence des charges sur la structure du tunnel au moment de la phase des autorisations de construire. Cela n'aurait pas d'effet sur l'implantation des bâtiments telle que prévue par le PLQ. Il en allait de même des sondes géothermiques.

Le juge délégué a requis du Conseil d'État la production du premier préavis de la commission d'urbanisme ainsi que le recensement architectural mentionné dans le préavis du groupe « étude et aménagement » de la CMNS du 4 juin 2012.

- 18) Le 16 octobre 2015, Construction Perret SA et consorts ont déposé des observations.

Le transport sur place avait permis de vérifier que le PLQ ne créerait pas de problème de trafic et dissuaderait également le trafic de transit existant.

Le PLQ respectait intégralement les dispositions en matière d'environnement. En matière de bruit, les immeubles le long de la route de Chancy constitueraient un mur anti-bruit protégeant le reste du quartier. Le SABRA avait confirmé que toutes les mesures d'assainissement envisagées sur la route de Chancy seraient prises.

En matière de prétendues atteintes à la flore et à la faune, le transport sur place avait permis de constater que toute la composition urbaine et paysagère du PLQ reposait sur une analyse détaillée des lieux par les spécialistes et sur une conception du plan protégeant de manière optimale la faune et la flore.

La CMNS s'opposait au bâtiment n° 20 en raison de sa position par rapport à la lisière de la forêt et de la pente. Cet argument était contrecarré par le service spécialisé qui avait précisé que l'emplacement choisi était optimal dès lors qu'il était dans une zone ombragée qui ne présentait aucun intérêt du point de vue de la flore et de la faune. Le positionnement du bâtiment par rapport à la pente permettait d'éviter toute ombre sur la forêt.

- 19) Le 16 octobre 2015, l'association et les consorts ont déposé des observations.

La commune avait rendu un préavis contraire au résultat des votations et contraire à ses engagements en violation du principe de la bonne foi, laquelle avait une incidence directe sur l'adoption du PLQ querellé qui n'avait pas été soumis au Grand Conseil.

La densité du projet dérogeait à celle prévue par les PDCn 2015 et 2030.

Ils faisaient leurs conclusions des représentantes du SMS et de la CMNS réitérées lors du transport sur place, quant à l'opposition à la suppression des éléments bâtis intéressants relevés dans le recensement architectural de la périphérie urbaine du secteur, ainsi qu'à la construction du bâtiment n° 20 projeté.

Pour le surplus, l'argumentation développée rejoignait celle de leur recours et sera reprise dans la partie en droit du présent arrêt.

- 20) Suite à quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 15 septembre 2015.

- 21) Le contenu des pièces figurant au dossier sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

## EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

La question de la qualité pour agir de l'association peut être laissée ouverte en l'espèce, dès lors que les autres recourants, propriétaires de parcelles visées par le PLQ ou habitants vivant dans ce périmètre, disposent de cette qualité. Ils ont en outre épuisé la voie de l'opposition, tel qu'exigé par l'art. 35 al. 4 LaLAT.

Le recours est ainsi recevable.

3) Le recours contre le PLQ litigieux peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité des PLQ, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, 6 al. 9 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35 - et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/759/2015 du 28 juillet 2015 ; ATA/692/2015 du 30 juin 2015). La loi confère aux autorités de planification un très grand pouvoir d'appréciation, qui n'est soumis au contrôle juridictionnel qu'en tant qu'il consacre une violation du droit. Les choix liés à la planification du sol sont donc essentiellement politiques et relèvent de l'opportunité, qui n'est revue que par le Conseil d'État lors de la procédure d'opposition (art. 33 al. 3 let. b LAT ; ATA/900/2014 du 18 novembre 2014).

La chambre administrative n'est ainsi pas habilitée à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont elle a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; Jean-Charles PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et ses premières conséquences sur la conduite des procédures à Genève, RDAF 2000, vol. I,

---

p. 526 ; Thierry TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3<sup>ème</sup> journée du droit de la propriété, 2000, p. 10).

- 4) Les recourants se prévalent en premier lieu d'une violation des art. 71 et ss Cst-GE et du principe de la bonne foi, dans la mesure où, la volonté de la population de Lancy, telle qu'elle s'était exprimée lors du scrutin de septembre 2001, n'avait pas été suivie d'effet s'agissant de l'adoption du PLQ. En particulier, la commune avait rendu un préavis favorable au PLQ en contradiction avec la volonté populaire.

Les art. 71 et ss Cst-GE concernent l'initiative populaire communale. S'il fallait admettre, comme le font les recourants, que le Conseil municipal de Lancy n'avait pas suivi la volonté populaire en rendant un préavis positif au PLQ le 20 juin 2013, cet acte ne saurait être remis en cause dans le cadre d'un recours contre l'approbation d'un PLQ par le Conseil d'État. En outre, ce préavis n'a pas été contesté par référendum.

C'est le lieu de préciser que suite au scrutin de 2001, un projet de résolution a été soumis au Conseil municipal le 28 février 2002 concernant un projet de modification de limite de zones sur les trois périmètres concernés par l'initiative. La résolution a été rejetée par le Conseil municipal. Le Conseil d'État a alors élaboré un projet de loi visant l'abrogation de la zone de développement 3 dans l'un des trois périmètres, celui situé entre le chemin des Troènes et l'avenue du Plateau (PL 8913 déposé le 9 janvier 2003). Dans l'exposé des motifs, le Conseil d'État précisait qu'il n'entendait pas entrer en matière sur l'hypothèse d'abroger la zone de développement des deux autres périmètres, dont celui de Surville (exposé des motifs PL 8913, p. 7).

En conséquence, la question du respect ou non de la volonté populaire par les autorités de la commune de Lancy est exorbitante au présent litige et ne sera pas examinée plus avant.

- 5) Les recourants font grief au Conseil d'État de n'avoir pas respecté le PDCn en raison d'une densité de construction trop importante.

a. Le PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil a été approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. C'est donc lui qui est désormais applicable. Le PLQ a en outre été adopté le 25 juin 2014, soit après l'adoption du PDCn 2030 par le Grand Conseil. Dès cette date, le PDCn 2030 a déployé ses effets à l'intérieur des frontières cantonales (ATF 136 I 265 consid. 1.2).

Les griefs des recourants concernant la non-conformité du PLQ avec le PDCn 2015 ne seront donc pas examinés plus avant.

b. La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 prévoit pour les terrains sis au nord et au nord-est du périmètre du PLQ ainsi que pour ceux situés

le long de la route de Chancy, sis en zone de développement 3, un renvoi à la fiche A02.

S'agissant des effets attendus du PDCn, la fiche A02 indique, notamment, une réalisation de quartiers denses dans des secteurs très bien ou bien desservis par les transports publics. Les principes d'aménagement et de localisation doivent permettre de procéder à la densification différenciée des quartiers de villas situés dans la couronne urbaine afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine.

La carte annexée à la fiche A02 prévoit pour les terrains sis en zone de développement 3 du périmètre de Surville, une densité modérée à intermédiaire. La fiche elle-même indique, au niveau de la densité des constructions en zone de développement 3, une densité intermédiaire, soit un indice de densité (ID) minimal de 1,8 ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 1,2 et en zone de développement 4A, une densité modérée, soit un ID minimal de 1, correspondant à un IUS minimum de 0,8, pour les secteurs de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale.

Le PLQ prévoit un IUS de 1,19 et un ID de 3,11, conformes aux minimas prévus par le PDCn. Le grief concernant la densité du PLQ sera écarté.

- 6) Les recourants soulèvent la question de l'incompatibilité du PLQ avec le PDCCom. Selon ce dernier, une moitié du périmètre ne devrait pas être développée mais constituer un parc inter-quartiers.

Par cet argument, les recourants remettent en réalité en cause la zone de développement 3 dans laquelle se trouvent toutes les parcelles concernées, y compris les parcs. Comme la chambre de céans a déjà eu l'occasion de le rappeler, ce grief qui concerne le choix fait par le Grand Conseil en 1985, au moment de la modification de zone, n'est pas recevable dans le cadre d'un recours contre un PLQ (ATA/99/2012 du 21 février 2012).

De surcroît, le maintien du parc Chuit, ainsi que son extension sur la parcelle n° 1'652, sont prévus par le PLQ. Une seule construction, comportant un rez inférieur et un rez supérieur, bâtie dans la pente et attribuée à des activités publiques d'intérêt général est prévue dans cette zone de parc représentant une surface de plus de 45'000 m<sup>2</sup>. Bien que ces deux parcelles soient sises en zone de développement 3, le PLQ prévoit leur maintien au titre de parcs et le report des droits à bâtir sur les parcelles situées le long de la route de Chancy. Ces choix qui relèvent de l'opportunité dont la chambre de céans n'a pas à connaître, apparaissent conformes au PDCCom de par la présence des parcs.

Le grief soulevé sera donc écarté.

- 7) a. Les recourants soulèvent plusieurs griefs en lien avec les atteintes à l'environnement provoquées par le PLQ en matière de pollution, bruit et les atteintes à la faune et à la flore induites par l'augmentation de trafic. Les recourants n'exposent toutefois pas quels dispositions légales auraient été violées dans la procédure d'adoption du PLQ ou par le plan lui-même. Leurs arguments se confondent plutôt avec ceux portant sur la densification examinés plus haut.
- b. Cela étant, la législation fédérale prévoit que, avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations, l'autorité examine le plus tôt possible leur compatibilité avec les dispositions en matière d'environnement. Ainsi, doivent faire l'objet d'une EIE les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site (art. 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 - LPE - RS 814.01). Quiconque entend planifier, construire ou modifier une installation soumise aux dispositions sur l'étude d'impact doit présenter à l'autorité compétente un rapport relatif à l'impact sur l'environnement (RIE). Ce rapport sert de base à l'appréciation du projet (art. 10b LPE).

L'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011) prévoit dans son annexe que les parcs de stationnement (terrain ou bâtiment) pour plus de cinq cents voitures sont soumises à l'exigence d'une EIE. Aux termes de l'art. 5 al. 2 OEIE, l'étude d'impact est effectuée dans le cadre d'une procédure donnée (« procédure décisive »), variant selon le type d'installation. Pour certaines installations, cette procédure est désignée dans l'annexe à l'ordonnance ; pour d'autres, l'annexe renvoie au droit cantonal.

Le canton de Genève s'est doté d'un règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 21 avril 2001 (ROEIE - K 1 70.05) qui prévoit une procédure en deux étapes au niveau du plan localisé de quartier puis de l'autorisation de construire (annexe ROEIE, ch. 11.4 ; art. 5 al. 1 ROEIE), s'agissant des parcs de stationnement de plus de cinq-cents véhicules, comme en l'espèce.

c. En l'espèce, le RIE 1<sup>ère</sup> étape du 28 janvier 2013 contient l'analyse sur cent quarante pages du projet de PLQ et de son impact sur l'environnement du point de vue de la protection de l'air, du climat, du bruit lié au trafic routier, des installations fixes et des phases de chantier, des vibrations, de la protection contre les rayonnements non ionisants, de la protection des eaux, souterraines, superficielles et des eaux à évacuer, de la protection des sols, des sites pollués des substances dangereuses pour l'environnement, de la conservation de la forêt, de la protection de la nature, du paysage naturel et bâti ainsi que du patrimoine bâti. Il prévoit les étapes ultérieures et les mesures à intégrer au projet ainsi que le suivi

environnemental de la réalisation. En annexe, le RIE contient une étude de circulations établie par un bureau d'ingénieurs conseils le 18 avril 2012.

Dans ses conclusions, le RIE indique que sur le plan de la circulation et des transports, le PLQ bénéficie d'une localisation adéquate. Sur le plan de la qualité de l'air, le trafic induit n'aurait pas d'impact significatif et l'approvisionnement en énergie du quartier projeté devrait être assuré par les énergies renouvelables, assurant un projet exempt d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre. Le projet s'insère dans un contexte exposé au bruit en raison de la circulation sur les axes routiers environnants. Compte tenu des dépassements des valeurs limites d'immissions (VLI) pour un certain nombre de récepteurs situés le long du chemin des Vieux-Chênes et de la rampe du Pont-Rouge, un assainissement du bruit routier, indépendamment du quartier projeté, doit être fait. Il fallait traiter cette problématique dans une vision globale coordonnant les projets d'assainissement prévus par les autorités compétentes avec la concrétisation du PLQ. D'autre part, le respect des exigences légales en matière de bruit pour les nouveaux récepteurs sensibles implantés par le PLQ impliquerait la mise en œuvre de mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments en fonction de la répartition logements-activités et de la typologie des appartements. Le type de mesure serait précisé dans l'étape 2 sur la base des caractéristiques des projets définitifs.

L'impact du projet dans le domaine de la protection de la nature à court terme est significatif. Les mesures de remplacement intégrées au projet permettaient d'équilibrer le bilan à moyen et long terme. L'impact du projet sur la nature serait cependant globalement négatif en raison de l'augmentation de la fréquentation du site. Le défrichement serait totalement compensé dans le périmètre du PLQ. S'agissant des déchets de chantier et des différentes phases de celui-ci, des points particuliers doivent être précisés au niveau de la procédure d'autorisation de construire.

Le RIE, incluant le cahier des charges pour le RIE 2<sup>ème</sup> étape, a été évalué par le SEIE, le 14 mars 2014, en application de l'art. 12 de l'OEIE. Suite au préavis de synthèse du 14 juin 2012 déjà favorable sous réserve, les adaptations demandées ont été intégrées dans le rapport et le SEIE a rendu un préavis entièrement favorable au projet. Ainsi, la conformité environnementale du projet a été vérifiée au niveau du PLQ et toutes les mesures ont été intégrées au projet (chapitre 6, chiffre 6.3.1 du RIE 1<sup>ère</sup> étape p. 137 ss). S'agissant de la protection du paysage naturel et bâti, la mise en œuvre de la charte paysagère du PLQ Surville, réalisée par le bureau Oxalis en 2011, l'a intégrée. Le PLQ mentionne en outre dans sa légende que « les constructeurs des immeubles compris dans le périmètre sont tenus de respecter les recommandations de l'EIE ».

d. En conséquence, force est de constater que les questions environnementales, soulevées par les recourants, ont été examinées de façon complète et exhaustive

compte tenu du degré de précision d'un PLQ et du fait qu'une EIE 2<sup>ème</sup> étape sera réalisée dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire.

Partant, les griefs seront écartés.

- 8) a. Les recourants considèrent encore que le PLQ créé une gêne durable au sens de l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), en raison de l'augmentation du trafic induite.
- b. À teneur de l'art. 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation serait cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Ainsi, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/396/2010 du 8 juin 2010 et les arrêts cités).

La chambre de céans accorde crédit, en l'absence d'éléments permettant de les mettre en doute, aux avis des services spécialisés de l'administration pour les questions qui les concernent particulièrement (ATA/6/2011 du 11 janvier 2011). Comme vu ci-dessus, le REI porte également sur le trafic induit.

En outre, les PLQ sont des outils de planification territoriale qui dessinent une vision d'avenir dont la réalisation concrète se manifeste par la procédure d'autorisation de construire. Pour apprécier si un PLQ respecte les exigences légales telles que celles liées au trafic et au bruit, il convient d'intégrer dans cette vision les projets ou plans connexes dont la réalisation est prévue, qui font partie de cette image d'aménagement (ATA/692/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/692/2014 du 2 septembre 2014).

- c. En l'espèce, le PLQ prévoit comme mesures d'accompagnement à l'augmentation de trafic prévisible, constatée dans l'étude de trafic annexée au RIE, celles de supprimer le débouché du chemin de Surville sur la route de Chancy afin de garantir la sécurité des circulations, de réaménager le carrefour « Chancy-Vieux-Chênes – Érables de façon échelonnée afin de garantir une accessibilité satisfaisante au futur quartier par le chemin des Vieux-Chênes, de réaliser un cheminement piétonnier et itinéraire cyclable performant entre le PLQ et la gare CEVA « Lancy-Pont-Rouge » en vue de favoriser l'utilisation des transports publics, de traiter les liens entre le PLQ et les aménagement cyclables sur la route de Chancy et de réaménager l'ensemble du réseau routier interne au

PLQ selon les principes de la zone de rencontre afin d'assurer la sécurité des déplacements à l'intérieur du quartier et limiter les nuisances sonores.

Comme le relève l'autorité intimée, ces mesures sont intégrées dans le PLQ, le plan ne prévoyant pas de surface carrossable sur la partie du chemin de Surville comprise entre la route de Chancy et le chemin des Érables. L'entrée et la sortie du parking souterrain s'effectuent directement sur la rampe Quidort. Les emprises nécessaires pour le réaménagement du carrefour Érables-Vieux-Chênes sont cédées au domaine public communal. Les mesures de circulation en tant que telles, comme la limitation de vitesse, ne pourront toutefois être prises qu'au stade ultérieur des autorisations de construire. Un suivi de l'évolution de la fluidité du trafic des transports publics sur le chemin des Vieux-Chênes est également nécessaire et d'autres mesures pourraient être prises, comme le prévoit l'étude de circulation.

À cela s'ajoute, s'agissant plus spécifiquement du bruit induit par le trafic, que la route de Chancy doit être assainie, indépendamment de l'adoption du PLQ ([https://www.ge.ch/bruitrouitier/pdf/Carte\\_synoptique\\_dassainissement\\_des\\_nuisances\\_sonores.pdf](https://www.ge.ch/bruitrouitier/pdf/Carte_synoptique_dassainissement_des_nuisances_sonores.pdf)).

En conséquence, compte tenu également du préavis délivré par le SEIE, dont il n'y a pas lieu de s'écarter, le grief s'avère infondé.

- 9) Les recourants relèvent un certain nombre d'erreurs qui auraient été faites dans le calcul des droits à bâtir concernant des parcelles dont ils ne sont pas propriétaires et sans qu'ils ne soient lésés dans leurs droits.

Outre qu'ils n'ont pas qualité pour soulever ce grief, l'autorité intimée a mis en évidence de façon convaincante que les recourants se sont fondés sur des chiffres erronés et non pertinents.

Quant à l'inégalité de traitement qui existerait entre propriétaires en raison de la localisation des droits à bâtir, elle découle de la zone de développement 3 dans laquelle se trouvent les parcelles. Une telle zone implique l'adoption d'un PLQ selon une image indépendante de l'état parcellaire. Il suffit que tous les propriétaires du périmètre soient traités avec égalité, quelles que soient la taille et la forme de leur terrain (ATA/162/2014 du 18 mars 2014), ce que prévoit le PLQ litigieux dans son tableau de répartition. En outre, le plan prévoit expressément qu'une modification de la localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

En conséquence, le grief sera écarté dans la mesure où il est recevable.

- 10) Les recourants estiment que l'adoption du PLQ est prématurée, tous les risques résultant de l'existence du tunnel ferroviaire n'ayant pas été pleinement appréciés.

En l'espèce, les recourants méconnaissent le degré de précision d'un PLQ qui ne permet pas encore de faire les demandes spécifiques avec plans de détail et analyse de l'influence des charges sur la structure du tunnel comme demandé par les CFF dans leur préavis du 23 juillet 2012.

S'agissant par ailleurs des restrictions relevées dans le concept énergétique territorial accompagnant le PLQ, elles ne concernent que les sondes géothermiques et non pas les bâtiments comme le laissent sous-entendre les recourants dans leurs écritures.

Le grief sera écarté.

- 11) Finalement, les recourants reprochent au PLQ de n'être pas suffisamment clair quant à l'affectation des constructions et de prévoir trop de surfaces à destination d'activités.

Le PLQ doit prévoir notamment l'implantation, le gabarit ainsi que la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD). La jurisprudence exige sur cette base qu'il n'existe dans un PLQ aucune zone d'attente ou aucun espace indéterminé qui serait susceptible d'être complété ou défini ultérieurement (ATA/355/2000 du 30 mai 2000 ; SI villa L du 26 avril 1994).

En l'espèce, le PLQ prévoit l'affectation de tous les bâtiments inclus dans le périmètre, même si cette affectation est faite au sens large notamment pour les deux bâtiments (n<sup>os</sup> 18 et 19) pour lesquels une affectation à des activités administratives et/ou des logements est prévue. Il résulte également de cette répartition que les surfaces de logement sont largement majoritaires, contrairement au reproche fait par les recourants. Cette question relève en outre du pouvoir d'appréciation du Conseil d'État et ne saurait être examinée ici plus avant.

Le grief sera écarté.

- 12) Finalement, les recourants ont adhéré, après le transport sur place, aux oppositions faites par le SMS et la CMNS concernant la non conservation d'éléments bâtis intéressants relevés dans le recensement architectural de la périphérie urbaine du secteur de Surville et concernent l'emplacement prévu du bâtiment n° 20, proche de la lisière de la forêt et à proximité d'un bâtiment à l'inventaire.

a. Dans l'élaboration des PLQ, le département et les communes disposent d'un très large pouvoir d'appréciation qui n'est circonscrit que par le respect des dispositions légales dont le respect est impératif (art. 5A al. 1 et 2 LGZD).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI).

Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

c. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 précité ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5 b ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5b ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c ; ATA/417/2009 précité et les références citées). 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/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5 b ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 précité ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009).

En l'espèce, le Conseil d'État s'est écarté de certains préavis, privilégiant l'intérêt public à la construction de logements à celui prévoyant le maintien de constructions qui ne sont, au demeurant, pas protégées par la loi. S'agissant de la dérogation à la limite forestière, le REI indique à cet égard que le seul accès prévu au bâtiment n° 20 sera situé sur la face nord-est, soit en dehors de la limite de 30 m, du côté qui n'est pas bordé par le périmètre forestier. Il apparaît ainsi que l'autorité intimée ne s'est pas écartée sans motif prépondérant, dûment pesé, de l'avis de l'autorité consultative. Ainsi, même s'il y était opposé, le juge ne pourrait substituer sa propre appréciation à celle du Conseil d'État. Ceci est encore renforcé par le fait que la commune est favorable au projet et que, s'agissant des bâtiment intéressants, les propriétaires des maisons concernées n'ont sollicité aucune mesure de protection et ne se sont pas non plus opposés au PLQ.

Ces griefs sont ainsi dépourvus de fondement.

- 13) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 14) Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure unique et conjointe de CHF 1'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à Construction Perret SA et consorts ; aucune indemnité de procédure ne sera allouée à Mme VARADY et consorts, ceux-ci n'y ayant pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 21 juillet 2014 par l'Association pour la sauvegarde du quartier de Surville, Madame Valérie et Monsieur Jean-Marc BONGARD, Madame Véronique et Monsieur Alexandre DAVIDOFF, Madame Muriel et Monsieur Patrick DÉLÉAVAL, Madame Gabriella et Monsieur Gilles DE SIEBENTHAL, Madame Ariane GALLETET, Madame Michèle et Monsieur Claude NAVILLE, Madame Tatiana PANNATIER, Madame Suzanne SAULNIER, Madame Marianne et Monsieur Bernard SENN, Madame Annick SPIERER contre l'arrêté du Conseil d'État du 25 juin 2014 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Construction Perret SA, C2I Comptoir d'investissements immobilier SA, Monsieur Jacques MARTIN, Monsieur Luc PERRET, SI Surville 2, conjointement et solidairement, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

dit qu'il n'est pas alloué d'autre indemnité ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens

de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Michel Schmidt, avocat des recourants, au Conseil d'État, à Me Peter Pirkl, avocat de la commune de Lancy, appelée en cause, à Mes François Bellanger et Gabriel Aubert, avocats des intimés appelés en cause, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial ARE.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, MM. Dumartheray, Verniory et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :