

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4868/2006-CE

ATA/176/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 15 avril 2008

dans la cause

ASSOCIATION DU POINT DU JOUR

Monsieur Mustafa ABOUTAHIR

Madame Jessica et Monsieur Pierre BACH

Madame Erika et Monsieur Jakob BAUMANN

Monsieur André BRODARD

Monsieur Mathieu DURRLEMAN

Madame Rita et Monsieur Paul EMERY

Madame Izabela FAVRE

Madame Geneviève et Monsieur Walter FULLEMANN

Monsieur Christian GOTTSCHALL

Monsieur Gérald HAURY

Hoirie GUGGISBERG, soit pour elle Messieurs Roger et Michel GUGGISBERG

Monsieur Jean-Paul HUBER

Madame Marguerite IMBACH

Monsieur Ulrich JASPERS

Monsieur Egon JOHNER

Madame Evelyne JORG

Monsieur André KORTMOLLER

Madame Licia LANZA
Madame Françoise et Monsieur Pier LOVERRE
Madame Christiane MARGAIRAZ
Monsieur Michel MEIER
Monsieur Bahman MOTAMED
Madame Lucienne MOTTIER
Madame Sabine et Monsieur François MUSY
Madame Nadège NEDJAA
Monsieur Aymen RAMADAN
Monsieur Farshid SADEGHIPOUR
Madame Karin et Monsieur Dominique SAMPAOLESI
Monsieur Franz SCHUMACHER
Madame Francine STUCKART
Monsieur Alain TANNER
Monsieur Robert THORENS
Monsieur Georges VASEY
Madame Denise VIDA
Madame Veronica ZEPEDA
représentés par Me Pierre Banna, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

et

Madame Ida DEUKMEDJIAN
MOILLEBEAU PROMOTIONS S.A., appelées en cause
représentées par Me Dominique Ducret, avocat

EN FAIT

1. Les parcelles n^{os} 1'775, 2'247, 2'248, 3'056 et 4'795, feuille 64 du cadastre de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, sont situées à l'extrémité nord-ouest du quartier dit « du Point-du-jour », à l'angle des rues de Moillebeau et Maurice-Braillard, à l'extrémité supérieure du chemin du Point-du-jour, sur le territoire de la Ville de Genève. Leur surface totale est de 3'135 m² environ.

Elles sont sises en cinquième zone de développement 3 et abritent deux immeubles totalisant 21 logements, ainsi que quelques commerces de proximité, dont une boulangerie/tea-room.

Un court de tennis est implanté au nord de la parcelle n^o 1'775. Il est également fréquenté par les habitants du quartier.

2. Le 18 juillet 1990, le Conseil d'Etat a adopté un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) portant le n^o 28'067A-203, dont le périmètre visait les parcelles n^{os} 2'247, 2'248 et 3'056 précitées. Il prévoyait le maintien d'un immeuble existant de trois étages sur rez-de-chaussée, érigé en bordure de la rue de Moillebeau (parcelle n^o 2'247), ainsi que la construction d'un immeuble de cinq étages plus superstructure dans le prolongement ouest de celui-ci, moyennant la constitution d'une servitude de passage public au profit de la Ville de Genève sur la parcelle n^o 3'056.

La parcelle n^o 1'775 était comprise dans le périmètre d'un autre PLQ, portant le n^o 29'154-203, adopté le 29 mai 2002 par la même autorité. Ce plan prévoyait le maintien d'un immeuble existant, également érigé en bordure de la rue de Moillebeau et laissait subsister le court de tennis situé à l'arrière. Sur le reste du périmètre était prévue la construction de trois immeubles de deux étages sur rez-de-chaussée, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,6.

3. Toutes les parcelles desservies par les chemins Pré-Cartelier et du Point-du-jour sont grevées de servitudes croisées prévoyant qu'il ne pourra être construit sur celles-là que des maisons de deux étages sur rez ou un étage avec combles habitables.
4. Ces servitudes ont jusqu'à présent rendu impossible la réalisation des PLQ susmentionnés.
5. Suite à une demande de renseignements (DR n^o 17 776/1) portant sur la création d'immeubles de logements sur les parcelles susdécrites, le département du territoire (ci-après : DT), a élaboré un avant-projet de PLQ prévoyant la réalisation de deux bâtiments de cinq étages sur rez plus attique en front de la rue de Moillebeau (R + 5 ; bâtiments A et B). En lieu et place des deux immeubles de

logements et des commerces existants, un bâtiment de deux étages sur rez-de-chaussée (R + 2) devait être édifié à l'endroit du court de tennis (PLQ n° 29'154-203).

Cet avant-projet abrogeait le PLQ n° 28'067A-203 de 1990 et modifiait partiellement le PLQ n° 29'154-203, dans la mesure où il retenait une autre image du développement de la parcelle n° 1'775.

L'IUS prévu s'élevait à 1,95, les surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) étant de 3'921,45 m² (bâtiment A), 1'275,3 m² (bâtiment B) et 916,5 m² (bâtiment C), soit 6'113m² au total.

La hauteur à la corniche était de maximum 18 m pour les bâtiments A et B et de 10 m pour le bâtiment C.

La construction de deux parkings souterrains totalisant 70 places était également projetée. Les accès se faisaient par le chemin du Point-du-jour pour le parking desservant le bâtiment A et par la rue Maurice-Braillard pour celui affecté aux immeubles B et C.

6. Les préavis des différents services spécialisés ont été délivrés sur la base de cet avant-projet.
 - a. En particulier, le service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après : SPBR) s'est montré favorable au projet, le 5 avril 2005. Selon lui, le DS II devait être appliqué à la zone, vu l'affectation principale en logements. Le projet respectait les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.) ; seule la façade de l'immeuble A, côté route, nécessitait des mesures architecturales légères limitant les immissions pour respecter les valeurs du DS II. Le trafic induit par les septante places de stationnement, correspondant à 300 mouvements journaliers par jour de véhicules circulant à une vitesse de 20 à 30 Km/h sur le chemin du Point-du-jour, provoquerait des immissions respectant les valeurs limites applicables.
 - b. Dans son préavis daté du lendemain, la direction de la police des constructions a demandé que la hauteur des immeubles soit réhaussée d'un mètre pour permettre aux logements prévus au rez-de-chaussée d'être situés à un mètre au-dessus du sol, ainsi que le commandait l'article 49 alinéa 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), une dérogation à cette exigence n'étant pas possible en l'espèce, vu la présence des voies publiques à proximité. Il convenait toutefois de respecter les niveaux à la corniche, ainsi que les distances légales entre les bâtiments.

c. Le 13 avril 2005, l'office cantonal de la mobilité (ci-après : OM, anciennement dénommé office des transports et de la circulation) a rendu un préavis favorable.

d. Le service d'urbanisme de la Ville de Genève a également décerné un préavis favorable, le 20 avril 2005, notamment sous la réserve suivante :

Il fallait abandonner l'accès du parking en sous-sol par la rue Maurice-Braillard, qui introduisait une rupture dans le mail piétonnier. L'accès devait se faire depuis la rue de Moillebeau située sur un réseau secondaire.

e. La commission d'urbanisme (ci-après : CU) a délivré un préavis défavorable, le 12 mai 2005.

Les commerces situés au bas des immeubles existants jouaient un rôle important pour la convivialité du quartier. Il convenait ainsi de prévoir un espace pour ces activités au rez-de-chaussée des immeubles projetés.

La problématique des rampes d'accès aux garages souterrains n'était pas traitée de manière satisfaisante. Un accès aux bâtiments B et C par le chemin du Point-du-jour était préférable, ce qui n'était pas le cas pour l'immeuble A à cause de la rampe qui obstruait l'accès à la parcelle n° 3'133 située au sud-ouest et prenait une portion non négligeable de l'espace collectif se trouvant à cet endroit.

Concernant les gabarits des bâtiments, si l'immeuble A s'inscrivait logiquement dans le prolongement des immeubles existants, les deux autres bâtiments n'avaient ni la même longueur, ni la même largeur, ni la même hauteur, ce qui laissait perplexe pour la compréhension du site. S'il s'agissait de consolider le front de la rue de Moillebeau en poursuivant une densification au caractère plus urbain, on pouvait imaginer trois immeubles de cinq étages sur rez, mais la proposition hybride du plan R + 5 et R + 2 ne convainquait pas.

7. Suite à ces remarques, le projet a été modifié.

Le rez-de-chaussée a été affecté non plus au logement mais à des activités commerciales. Pour que le nombre de logements prévus demeure, les immeubles A et B ont été réhaussés d'un attique (R + 5 + A). L'accès au parking souterrain du bâtiment A par le chemin du Point-du-jour était conservé. En revanche, l'accès desservant le parking des immeubles B et C était déplacé de la rue Maurice-Braillard sur ce même chemin, pour préserver le mail piétonnier.

Ces modifications ont eu pour effet d'élever l'IUS initialement prévu de 1,95 à 2,1.

La hauteur maximale à la corniche n'a pas été augmentée.

La SBP est passée de 6'113 à 6'584 m².

8. Le plan ainsi modifié a été soumis à une enquête publique du 12 septembre au 11 octobre 2005.
9. Par courrier du 20 septembre 2005, le Comptoir genevois immobilier (ci-après : CGI) a saisi le département et sollicité l'adjonction d'un attique sur le bâtiment C (R + 2).

La démolition des bâtiments existant à la rue de Moillebeau aux n^{os} 42 et 44, en cas de réalisation du PLQ, alourdissait de façon importante les coûts de cette réalisation. Les calculs financiers effectués en concertation avec la direction du logement concluaient à l'impossibilité financière de réaliser l'opération en respectant le prorata logements sociaux/logement secteur libre voulu par le canton et la Ville de Genève. Le projet n'était viable qu'avec l'ajout d'un attique sur le bâtiment C.

10. Le 4 avril 2006, le conseil municipal de la Ville de Genève a voté à l'unanimité un préavis favorable au projet.
11. La procédure d'opposition a été ouverte du 14 juin au 13 juillet 2006.
12. Par courrier du 13 juillet 2006, l'association du Point-du-Jour, ainsi que Monsieur Mustafa Aboutahir, Madame Jessica et Monsieur Pierre Bach, Madame Erika et Monsieur Jakob Baumann, Monsieur André Brodard, Monsieur Mathieu Durrleman, Madame Rita et Monsieur Paul Emery, Madame Izabela Favre, Madame Geneviève et Monsieur Walter Fullemann, Monsieur Christian Gottschall, Monsieur Gérald Haury, Hoirie Guggisberg, soit pour elle Messieurs Roger et Michel Guggisberg, Monsieur Jean-Paul Huber, Madame Marguerite Imbach, Monsieur Ulrich Jaspers, Monsieur Egon Johner, Madame Evelyne Jorg, Monsieur André Kortmoller, Madame Françoise et Monsieur Pier Loverre, Madame Christiane Margairaz, Monsieur Michel Meier, Monsieur Bahman Motamed, Madame Lucienne Mottier, Madame Sabine et Monsieur François Musy, Madame Nadège Nedjaa, Monsieur Aymen Ramadan, Monsieur Farshid Sadeghipour, Madame Karin et Monsieur Dominique Sampaolesi, Monsieur Franz Schumacher, Madame Francine Stuckart, Monsieur Alain Tanner, Monsieur Robert Thorens, Monsieur Georges Vasey, Madame Denise Vida, Madame Veronica Zepeda ont formé des oppositions audit PLQ auprès du Conseil d'Etat, qui les a rejetées dans un arrêté daté du 22 novembre 2006, pour des motifs qui seront repris, en tant que de besoin, dans la partie en droit ci-après.
13. Suite à la procédure d'opposition, le Conseil d'Etat a apporté une nouvelle modification au projet. Conformément à la demande du CGI, il a ajouté un attique sur le bâtiment C, portant l'IUS à 2,15 et la SBP totale à 6'740 m².

Par rapport au plan soumis à l'enquête publique, cette modification a augmenté l'IUS de 0,5 et la SPB de 156m².

14. Par arrêté du même jour, le Conseil d'Etat a adopté ledit PLQ.
15. Cette adoption a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) le 24 novembre 2006.
16. Le 22 décembre 2006, les opposants prénommés ont recouru contre ledit arrêté. Ils sollicitent l'audition de la CU, ainsi que le transport sur place du juge délégué en présence de ladite commission et concluent à l'annulation du plan litigieux.

a. Tous les recourants étaient propriétaires de parcelles situées à proximité du périmètre du PLQ attaqué ou résidaient dans un bâtiment proche de celui-ci. A ce titre, ils disposaient de la qualité pour recourir à titre individuel. Il fallait également reconnaître cette qualité à l'association du Point-du-jour dans la mesure où, selon ses statuts, celle-ci avait pour but la défense des intérêts de ses membres qui disposaient tous, en l'espèce, de la qualité pour agir à titre individuel.

b. La procédure d'adoption du plan n'avait pas été régulièrement menée. L'ajout d'un niveau supplémentaire en attique sur le bâtiment C avait été effectué après l'enquête publique et après que le conseil municipal de la Ville de Genève ait préavisé favorablement le projet de plan. Or, cette modification était essentielle et aurait dû, en tant que telle, être soumise à une nouvelle enquête publique et à un nouveau préavis de la commune, conformément à l'article 6 alinéa 6 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

La hauteur des bâtiments A et B était de 18 m à la corniche, alors que la distance projetée entre ces deux immeubles n'était que de 13 m. Cette dernière, inférieure aux distances légales était fondée sur la clause d'exception de l'article 40 alinéa 2 LCI. La réduction de cette distance à 13 m avait été décidée après que la CU ait rendu son préavis. Celle-ci n'ayant pas pu se déterminer sur cet élément, l'article 5A LGZD avait été violé.

La direction de la police des constructions, qui avait approuvé le rehaussement desdits immeubles en attirant l'attention du département sur la question des distances insuffisantes entre les bâtiments aurait également dû être consultée.

c. Sur le fond, le plan litigieux, qui prévoyait un IUS de 2,15, violait de manière flagrante le plan directeur cantonal (ci-après : PDC), lequel répertoriait le quartier du Point-du-jour dans les sites sensibles voués à une densification intermédiaire allant de 0,5 à 1. Dans un arrêté du Conseil d'Etat du 29 mai 2002 statuant sur une opposition formée au PLQ 29154 -203 partiellement modifié par le plan querellé, cette autorité avait confirmé que les parcelles concernées se

trouvaient dans un site sensible conformément à la fiche 2.01 du PDC. Le Conseil d'Etat ne pouvait revenir sur cette appréciation sans violer le principe de la bonne foi.

L'application d'une telle densité se ferait en outre au détriment des propriétaires des parcelles n^{os} 2'249, 1'793, 1'795, 3'132, 3'133 et 1'796 situés à l'arrière du périmètre litigieux, qui ne pourraient plus densifier leurs propriétés dans la même mesure que si l'IUS appliqué avait été de 0,6 à 1.

d. Conformément à l'article 29 alinéa 1^{er} LCI, la distance entre le bâtiment A et les limites de propriété des parcelles n^{os} 2'247 et 2'248 devait être au moins égale à 9 m. En prévoyant une distance de 8,5 m, le PLQ litigieux violait cette disposition.

e. A teneur du plan, l'accès aux deux parkings souterrains devait se faire par deux rampes situées sur le chemin du Point-du-jour. La CU et le service d'urbanisme avaient critiqué la localisation de ces rampes. Ce nonobstant, le département n'avait pas suivi l'avis circonstancié de ces services spécialisés et déplacé les rampes d'accès sur la rue de Moillebeau, comme il avait été proposé.

La largeur des rampes d'accès, de 3,5 m, ne permettait pas le croisement des véhicules et était donc insuffisante.

f. Le trafic induit par ces deux parkings souterrains correspondait à trois cents mouvements journaliers qui s'ajouteraient aux quarante mouvements actuels des riverains du chemin sans issue du Point-du-jour. Il entraînerait des problèmes insolubles de circulation pour les habitants des villas voisines.

g. Les parcelles situées à l'intérieur du périmètre litigieux étaient grevées de servitudes croisées prévoyant qu'il ne pouvait être construit sur lesdites parcelles que des maisons de deux étages sur rez ou un étage avec combles habitables. En l'absence du consentement des propriétaires concernés et d'une déclaration d'utilité publique prononcée par le Grand Conseil levant ces servitudes, le PLQ était irréalisable en l'état. Il était en outre peu probable qu'une telle déclaration puisse être prononcée un jour, les 60 % de SPB nécessaires, exigés par l'article 6A LGZD, représentant l'intégralité des surfaces restantes après déduction de celles affectées aux activités commerciales.

h. La parcelle n^o 3'056 incluse dans le périmètre du PLQ, étaient grevée d'une servitude qui permettait le passage des camions du service du feu et ceux de l'approvisionnement en huiles de chauffage au profit des parcelles n^{os} 3'133, 2'249 et 1'793. Pour la respecter, il faudrait créer un passage au travers de l'immeuble A, d'une hauteur de 3,5 à 4 m, ce qui n'était pas envisagé dans le plan attaqué.

i. La distance entre l'immeuble A et les parcelles n^{os} 2'249 et 1'793 dépassant les limites fixées par la loi, il était nécessaire, conformément à la jurisprudence du

Tribunal fédéral (ATF 100 Ia 334), de se poser la question de la perte d'ensoleillement portée aux habitations voisines. Cet élément n'avait pas été traité dans la procédure litigieuse. Dans la mesure où la perte d'ensoleillement ainsi causée serait de plus de deux heures à l'équinoxe, le PLQ violerait la loi.

17. Le 12 janvier 2007, le conseil de Madame Licia Lanza a informé le tribunal du retrait de son recours.

18. Par courrier du 31 janvier 2007, Mme Ida Deukmedjan, propriétaire de la parcelle n° 1'775, et la société Moillebeau-Promotion S.A., propriétaire des parcelles n°s 2'247 et 2'248, ont déclaré vouloir intervenir dans la procédure de recours, ce à quoi les parties ne se sont pas opposées.

19. Le Conseil d'Etat, soit pour lui le DT, a transmis ses observations le 2 février 2007 et conclu au rejet du recours.

a. L'association du Point-du-jour ne poursuivant pas un but exclusivement idéal, sa qualité pour agir devait être examinée au regard des règles sur le recours corporatif et ne pouvait se fonder sur l'article 35 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

b. La crise du logement sans précédent que connaissait le canton de Genève commandait la mise en valeur maximum des zones de développement. Cet objectif figurait dans le PDC qui prévoyait « la poursuite de la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine ». Le quartier du Point-du-jour était répertorié comme site sensible (fiche 2.01 du schéma directeur du PDC), mais le périmètre visé par le plan litigieux, bien que limitrophe, n'était pas inclus dans ce secteur. L'IUS de 2,15 utilisé pour réaliser 6'000 m² de SBP était ainsi conforme au PDC.

Dans l'arrêté du 29 mai 2002 cité par les recourants, le périmètre litigieux visait un périmètre répertorié comme site sensible, à l'exception de la parcelle n° 1'775 qui n'en faisait pas partie. Le Conseil d'Etat n'adoptait ainsi pas une attitude contradictoire en considérant que le PLQ attaqué n'est pas inclus dans ce périmètre.

c. Les propriétaires des parcelles voisines ne subissaient aucune restriction de leurs droits à bâtir et pourraient les développer conformément à l'IUS applicable à ce secteur, compris entre 0,6 et 1,0.

d. La modification apportée au projet de PLQ après l'enquête publique (ajout d'un attique à l'immeuble C faisant passer l'IUS de 2,1 à 2,15) n'avait pas pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques nécessitant l'engagement d'une nouvelle procédure.

Le Conseil d'Etat n'était pas tenu de soumettre le PLQ modifié à la CU pour un nouveau préavis, l'attique ajoutée constituant une modification mineure au projet.

e. Ces attiques se situant en retrait de la ligne verticale des immeubles, ils n'entraient pas dans le calcul du gabarit de hauteur de ces derniers. Partant, la création d'une attique ne pouvait avoir pour effet d'accroître les dérogations aux distances entre bâtiment admises par le PLQ litigieux.

f. La distance entre le bâtiment A et les limites des parcelles n^{os} 2'247 et 2'248 étaient bien de 9 m et non de 8,50 m comme prétendu par les recourants. Cette mauvaise lecture du plan était due à l'épaisseur du trait délimitant le périmètre d'implantation. Il était clair que les autorisations de construire ultérieures concernant ce bâtiment devaient respecter une distance de 9 m.

g. S'agissant de la perte d'ensoleillement occasionnée par les bâtiments projetés, il était de jurisprudence constante que le respect des distances et gabarits légaux ne pouvait constituer un inconvénient grave pour le voisinage de ce point de vue. Dès lors que les attiques ne pouvaient être ajoutées à la hauteur d'un bâtiment, ces distances étaient respectées, de sorte qu'aucune violation ne pouvait être retenue.

h. Selon l'OM, les installations projetées n'augmenteraient pas de manière significative la circulation routière dans le quartier. Il n'y avait pas de raison de mettre en cause le préavis de ce service spécialisé.

S'agissant des rampes d'accès évoquées par la CU dans son préavis du 19 mai 2005, les remarques de cette instance avaient, pour l'essentiel, été prises en considération puisque l'accès aux deux immeubles longeant la rue Maurice-Braillard avait été supprimé et ménagé sur le chemin du Point-du-jour comme le recommandaient tant la commission que le service d'urbanisme de la Ville de Genève.

i. Concernant le caractère réalisable ou non du PLQ adopté, du fait des servitudes croisées grevant les parcelles concernées, le Conseil d'Etat n'avait pas à s'en préoccuper, les plans d'affectation n'ayant pas pour fonction de contraindre les propriétaires concernés à construire mais à les obliger à se conformer à ces plans lorsqu'ils décidaient de développer leurs parcelles.

20. Le 21 février 2007, le Tribunal administratif a ordonné l'appel en cause des personnes précitées.

21. Les appelées en cause ont déposé leurs observations le 23 mars 2007. Elles concluent au rejet du recours.

Les recourants propriétaires ou demeurant dans la partie inférieure du chemin du Point-du-jour ou au chemin du Pré-Cartelier étaient trop distants du périmètre litigieux pour disposer de la qualité pour recourir.

L'article 29 LCI fixant les distances entre les bâtiments n'était pas applicable au stade d'un plan d'affectation ; il concernait la procédure d'autorisation de construire et ne pouvait être soulevé à cette étape.

La question des rampes d'accès avait opposé l'OM et la CU. Le Conseil d'Etat avait privilégié la solution préconisée par le premier conformément au pouvoir d'appréciation qui lui est conféré par la loi.

22. Invité par le tribunal à se prononcer sur la détermination des appelées en cause, le Conseil d'Etat s'est référé à ses précédentes écritures et a persisté dans ses conclusions, par courrier du 16 avril 2007.

23. Le 27 avril 2007, les recourants ont déclaré vouloir persister dans leurs conclusions et ont fait part au tribunal de leurs observations.

Les recourants propriétaires de parcelles sises sur les chemins Pré-Cartelier ou du Point-du-jour, ou y demeurant, subiraient de plein fouet l'augmentation considérable du trafic résultant de la réalisation du PLQ litigieux. Ils disposaient, en conséquence, de la qualité pour recourir.

Il était par ailleurs faux de soutenir que les limites de distances figurant dans la LCI n'étaient pas applicables au stade de la planification.

Ils reprenaient, pour le reste, les arguments soulevés dans leurs précédentes écritures.

24. Le 16 janvier 2008, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

25. Il résulte des pièces versées à la procédure que les membres de l'association du Point-du-Jour se confondent avec les personnes ayant recouru à titre individuel.

EN DROIT

1. Aux termes de l'article 6 alinéa 11 LGZD, le recours contre l'adoption d'un PLQ est régi par l'article 35 LaLAT. Selon cette disposition, la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un PLQ au sens de l'article 13 alinéa 1 lettre a LaLAT peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif (al. 1). Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO pour les plans visés à l'article 13 LaLAT (al. 2). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition au sens de l'article 6 alinéa 8 LGZD a préalablement été

épuisée (al. 4). Pour le surplus, la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) est applicable.

En l'espèce, la décision attaquée a été publiée dans la FAO le 24 novembre 2006. L'acte de recours, adressé à l'autorité compétente le 22 décembre 2006, a été interjeté dans le délai fixé par la loi.

Tous les recourants ont par ailleurs utilisé la voie de l'opposition avant de saisir le Tribunal administratif.

Leur recours est donc recevable de ce point de vue.

2. a. A teneur de l'article 60 lettres a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne, qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir. Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/522/2002 du 3 septembre 2002, consid. 2b et les références citées).
- b. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 et qui était applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'article 98a de la même loi (ATA/567/2006 du 31 octobre 2006, consid. 3a et les références citées ; ATA/434/2005 du 21 juin 2005, consid. 2). Elle correspond aux critères exposés à l'article 89 alinéa 1 lettre c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110 ; FF 2001 4127) et que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'article 111 alinéa 1 LTF (FF 2001 4146).
- c. En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2b et les références citées).

d. Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 174).

e. Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent se voir reconnaître la qualité pour recourir. Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable - dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 303 consid. 3a ; 120 Ib 379 consid. 4c et les autres références citées).

En l'espèce, les recourants demeurent tous dans le quartier du Point-du-jour, sur deux chemins - Pré-Cartelier et du Point-du-jour - qui subiront directement l'influence, notamment du point de vue de la circulation, du trafic induit par les constructions projetées (les rampes d'accès des parkings se situant sur le chemin du Point-du-jour). Le PLQ prévoit également la suppression d'un court de tennis accessible à tous les habitants du quartier, de sorte que leur qualité pour recourir doit être admise.

3. L'association du Point-du-jour fonde sa qualité pour recourir sur le fait qu'elle a pour but la défense de ses membres et que ceux-ci disposent de cette qualité à titre individuel.

Selon la jurisprudence, le recours corporatif suppose que l'entité en cause dispose de la personnalité juridique, que ses statuts la chargent d'assurer la défense des intérêts de ses membres, que la majorité, ou tout au moins un grand nombre de ces derniers, soit touchée et qu'enfin chacun des membres possède, à titre individuel, la qualité pour recourir (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.83/2006 du 1er juin 2007, consid. 2.6 ; 130 II 519 ; 130 I 85 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 363 ; A. FLUECKIGER/C.-A. MORAND/T. TANQUEREL, Evaluation du droit de recours des organisations de protection de l'environnement, Cahier de l'environnement n° 314, Berne 2000, pp. 62 et 67 et les autres références citées).

En l'espèce, l'association est constituée des mêmes recourants ayant agi à titre individuel et dont la qualité pour recourir a été reconnue dans les considérants qui précèdent.

L'association remplit donc les conditions du recours corporatif et dispose de la qualité pour recourir à ce titre.

4. Partant, le recours est recevable.
5. Les recourants ont requis le transport du juge délégué sur place et sollicité l'audition de la CU.

Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 et les arrêts cités).

Selon le principe de la libre appréciation des preuves, qui s'applique en procédure administrative, le juge apprécie librement les preuves, sans être lié par des règles formelles, en procédant à une appréciation complète et rigoureuse des pièces. Dès lors, le juge doit examiner de manière objective tous les moyens de preuve, qu'elle qu'en soit la provenance, puis décider si le document à disposition permet de porter un jugement valable sur le droit litigieux (ATA/150/2007 du 27 mars 2007 consid. 3b).

- a. Dans le cas d'espèce, le tribunal de céans renoncera au transport sur place suggéré par les recourants, les pièces versées à la procédure suffisant à établir les éléments factuels pertinents pour répondre aux questions juridiques posées par le présent litige.
 - b. Concernant l'audition de la CU, le tribunal de céans n'a pas pour fonction de réparer, le cas échéant, les vices de procédure commis par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'élaboration d'un PLQ, mais de contrôler la régularité de la procédure qui a conduit à son adoption, ainsi que la validité matérielle de ce dernier. On ne voit pas, en l'espèce, ce que l'audition de la CU apporterait dans cette analyse. La demande d'audition sera donc également rejetée.
6. Les recourants font grief au Conseil d'Etat d'avoir violé l'article 6 alinéa 6 LGZD, en ne soumettant pas la modification apportée au bâtiment C (création d'un attique) après l'enquête publique à une nouvelle enquête publique. Ils soulèvent, en particulier, que la commune n'aurait peut-être pas délivré un préavis positif si elle avait connu cette circonstance au moment où elle a statué.

Selon l'article 3 alinéas 1 à 3 LGZD, les plans localisés de quartier prévoient notamment, le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1^{er} let. a LGZD), la végétation à sauvegarder ou à

créer (art. 3 al. 1^{er} let. d LGZD), les places de parcage et les garages (art. 3 al. 1^{er} let. e LGZD). Ils indiquent, le cas échéant, les bâtiments dont la démolition est prévue et les arbres à abattre (art. 3 al. 3 let c LGZD).

Conformément à l'article 6 LGZD, « seules les modifications essentielles du projet de plan localisé de quartier, soit celles qui ont pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure ». Il ressort des travaux parlementaires que l'une des raisons essentielles du maintien de la procédure d'opposition tient dans le fait qu'elle permet à l'autorité de ne pas devoir recommencer toute la procédure ab initio à chaque fois qu'en cours de procédure, elle modifie le projet de PLQ pour tenir compte des observations ou des oppositions reçues (Mémorial du Grand conseil 2001 31/VI 5553-5559).

En l'espèce, la modification contestée porte sur la création d'un attique sur l'immeuble C, qui augmente l'IUS de 0,5, par rapport à celui soumis à l'enquête publique, et de 156 m² la SBP du bâtiment, qui comptait à l'origine 916,5 m². Cet ajout n'a pas modifié la hauteur maximale du bâtiment à la corniche, qui est demeurée de 10 m. Dans ces circonstances, et au regard du projet pris dans sa globalité, la modification considérée n'était pas essentielle, au sens de la loi.

En outre, contrairement à ce qu'allèguent les recourants, la commune était au courant des discussions en cours au sujet de cette modification du plan au moment où elle a rendu son préavis (Mémorial de la Ville de Genève, séance du 4 avril 2006, p. 6116 et 6117). Les rapporteurs ont exposé publiquement aux membres du Conseil municipal les réflexions en cours sur cette question. Ce nonobstant, le projet a été voté à l'unanimité sans réserve sur ce point.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas violé la loi en ne soumettant pas cette modification à une nouvelle enquête publique.

7. Les recourants voient encore dans la procédure une violation de l'article 5A alinéa 1^{er} LGZD, la CU n'ayant pas été consultée après les modifications apportées au projet.

Selon cette disposition, le projet de PLQ est élaboré par le département, mais mis au point en collaboration avec la commune et la CU, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers.

Cet article n'oblige pas le département à demander à la CU de préavisier toutes les modifications apportées au plan dans le cours de la procédure, mais de requérir son avis spécialisé sur la base de l'avant-projet, ce qui a été fait, conformément à la loi. En outre, la CU n'était pas défavorable à un réhaussement des bâtiments ; elle en déplorait le caractère disparate.

Ce grief est donc mal fondé.

8. Les mêmes remarques s'imposent s'agissant de la direction de la police des constructions, qui a été consultée dans le respect des normes légales.
9. Selon l'article 33 alinéa 3 lettre b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les plans d'affectation doivent pouvoir être soumis, sur recours, à une autorité jouissant d'un libre pouvoir d'examen. Le Tribunal administratif ne peut pas examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont il a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 ; J.-C. PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et ses premières conséquences sur la conduite des procédures à Genève, RDAF 2000 I, p. 526 ; T. TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in : L'aménagement du territoire. Planification et enjeux, III^e Journée du droit de la propriété, Bâle 2001, p. 118 et 124 et les références citées).

La juridiction de céans n'est donc habilitée à revoir un plan d'affectation que sous l'angle de la légalité, l'opportunité de celui-ci étant examinée au stade de la procédure d'opposition (ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 2 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006, consid. 5 ; ATA/352/2005 du 24 mai 2005).

10. a. Les recourants ne contestent pas que les parcelles visées se trouvent en zone de développement 3 et que les constructions envisagées, dans leur type et leur affectation, sont conformes à cette zone. En revanche, ils considèrent que l'IUS attribué, qui est de 2,15, viole le PDC.
- b. Aux termes de l'article 8 alinéa 1er LaLAT (en relation avec l'art. 8 LAT), le PDC est un document destiné notamment à la coordination avec la Confédération et les cantons ainsi qu'avec les régions limitrophes. Il comprend le concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le schéma directeur cantonal, et renseigne sur les données de base, les mesures arrêtées, les questions en suspens et les informations préalables. Contrairement à la détermination des limites de zones, cet instrument de planification, qui a force obligatoire pour les autorités (art. 8 al. 4 LaLAT), ne confère pas de droits aux particuliers. Son rôle est de tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal. Conformément à la jurisprudence, il doit ainsi être interprété de façon plus souple qu'un texte de loi (ATA/891/2003 du 2 décembre 2003 consid. 8d).

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

Le PDC instaure le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir. S'agissant de la zone de développement 3, située principalement dans la zone suburbaine, il préconise une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, « pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcellaires le permettent » (fiche 2.01 et son annexe). Dans certains sites dits sensibles, une densification intermédiaire de 0,5 à 1,0 est préconisée.

c. En l'espèce, les parties se querellent sur la question de savoir si le périmètre visé par le plan litigieux fait partie des sites sensibles ou pas. Cette question est déterminante pour l'issue du litige, car un IUS de 2,15 dans un tel site n'est pas envisageable.

Il ressort toutefois clairement du PDC et, en particulier, de la carte annexée à la fiche 2.01 de ce plan, que les parcelles litigieuses, situées au bord de la rue de Moillebeau, n'ont pas été intégrées dans la partie dite « sensible » du quartier du Point-du Jour. Le Conseil d'Etat n'a jamais soutenu le contraire. Dans des motifs exposés à l'appui de l'arrêté rendu sur opposition le 29 mai 2002, il a statué sur un autre périmètre, répertorié comme site sensible, se trouvant à l'intérieur du quartier du Point-du-jour.

L'IUS applicable à ces parcelles est donc bien, selon le PDC, de « 1,2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent » et notamment, lorsque les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcellaires le permettent.

En l'espèce, l'absence de contraintes présentes sur le site permettait à l'autorité intimée d'appliquer l'IUS contesté. En effet, les immeubles projetés se trouvent en front de rue. Ils ne sont pas implantés dans un site sensible. Aucun impératif lié à la protection du patrimoine n'existe. Le mail piétonnier est assuré. Les immeubles projetés sont situés à proximité d'une ligne de bus (n° 3). Enfin, le projet, qui prévoit la construction de quarante-et-un logements supplémentaires par rapport à ceux existant, est conforme aux intérêts publics fixés par la LGZD, qui sont notamment de pourvoir le canton en logements d'utilité publique (art. 2, 4A et 5 LGZD).

En fixant un IUS de 2,15 au plan litigieux, l'autorité intimée n'a ainsi pas violé le pouvoir d'appréciation que lui donnent la loi et le PDC.

11. Les recourants allèguent que l'IUS appliqué priverait des propriétaires voisins de droits à bâtir, sans donner de précision sur la manière dont ces droits pourraient être touchés par le PLQ litigieux. Ces allégués sont trop vagues pour permettre au tribunal de céans de saisir en quoi les droits des recourants ou une partie de ceux-ci seraient prétérîtés ou même influencés par l'IUS contesté. Ils ne respectent pas les exigences fixées par l'article 65 alinéa 2 LPA qui impose aux

recourants d'exposer les raisons et pourquoi ils s'en prennent à la décision litigieuse.

Cet argument ne peut ainsi qu'être rejeté.

12. D'après les recourants, le plan litigieux violerait encore l'article 29 alinéa 1^{er} LCI en prévoyant une distance inférieure à 9 m (8,5m) entre le bâtiment A et les parcelles 2'247 et 2'248. Pour le Conseil d'Etat, la distance était bien de 9 m, le trait, fort épais sur le plan, devant être pris dans sa cote intérieure et non extérieure.

Dès lors qu'il n'existe pas de litige sur le fait que la distance doit être de 9 m pour respecter la disposition précitée et que les plans indiquent que cette distance est respectée si l'on prend la côte intérieure du trait, il n'y a pas lieu de mettre en doute la légalité de cette implantation, tout litige ultérieur à ce sujet pouvant au surplus être réexaminé au stade de la délivrance de l'autorisation de construire lesdits bâtiments.

Ce grief sera donc écarté.

13. Il découlerait par ailleurs des bâtiments projetés une perte d'ensoleillement qui constituerait un inconvénient grave pour les habitants des bâtiments voisins, sis sur les parcelles n^{os} 1'776, 2'249 et 1'793. Cette nuisance se fonderait sur le non-respect de la distance de 9 m séparant le bâtiment A des propriétés voisines.

Comme vu ci-dessus, cette distance devra être respectée au stade de l'autorisation de construire. Ce grief tombe ainsi à faux. De plus, les parcelles concernées se trouvant au sud-est des bâtiments litigieux et non au nord, on ne voit pas comment, avec le respect des distances légales qui sont destinées à garantir un ensoleillement satisfaisant, les bâtiments qu'elles supportent pourraient subir une perte d'ensoleillement constitutive d'une atteinte à la propriété (soit une perte d'ensoleillement de deux heures à l'équinoxe ; ATA/474/2006 du 31 août 2006 consid. 13).

14. Les prétendues difficultés liées au trafic induit par les constructions projetées, ainsi que la disposition des rampes d'accès au garage souterrain ne sont pas davantage fondées.

En effet, selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/619/2007 du 4 décembre 2007 consid. 7 ; ATA/105/2006 du 7 mars 2006). Or, d'après l'OM, l'implantation des parkings et des accès est adéquate. Ce préavis ne fait état d'aucune augmentation de la circulation qui ne pourrait être absorbée par les voies existantes. La décision de placer finalement les deux rampes d'accès aux parkings souterrains a été le fruit d'une longue réflexion

et de plusieurs projets jugés plus préjudiciables. Dès lors que cette question a fait l'objet d'un examen minutieux de l'autorité intimée et que le résultat n'apparaît pas manifestement contraire au droit, le tribunal de céans, qui ne peut revoir l'opportunité de l'arrêt attaqué, n'a pas de raison de s'écarter du choix ainsi opéré.

En l'espèce, aucun motif objectif ne permet de douter de l'appréciation faite par l'OM de la situation. Ce grief doit donc être rejeté.

15. Enfin, l'objection relative aux servitudes de non-bâtir dont bénéficient certains propriétaires ne peut être retenue.

Il est en effet de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption d'un PLQ conforme à la zone, même si la réalisation de ce dernier est subordonnée à la levée de ces servitudes (par la voie privée ou par celle de l'expropriation ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.546/1993 du 11 novembre 1994 ; ATA/619/2007 précité consid. 8 ; ATA/320/2007 du 19 juin 2007 consid. 6). La question de savoir si la quantité de SBP de logement sera suffisante, lors de la réalisation des constructions projetées, pour permettre à l'autorité intimée de lever lesdites servitudes par le biais d'une déclaration d'utilité publique au sens de l'article 6a LGZD sera examinée au stade de la délivrance des autorisations de construire et ne relève pas de la procédure d'adoption du plan.

16. Un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants qui succombent, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA), à l'exception de Madame Licia Lanza. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, conjointe et solidaire, à la charge des mêmes recourants, sera par ailleurs allouée aux appelées en cause.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

prend acte du retrait du recours de Madame Licia Lanza ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 décembre 2006 par l'association du Point-du-jour, Monsieur Mustafa Aboutahir, Madame Jessica et Monsieur Pierre Bach, Madame Erika et Monsieur Jakob Baumann, Monsieur André Brodard, Monsieur Mathieu Durrleman, Madame Rita et Monsieur Paul Emery, Madame Izabela

Favre, Madame Geneviève et Monsieur Walter Fullemann, Monsieur Christian Gottschall, Monsieur Gérald Haury, Hoirie Guggisberg soit pour elle Messieurs Roger et Michel Guggisberg, Monsieur Jean-Paul Huber, Madame Marguerite Imbach, Monsieur Ulrich Jaspers, Monsieur Egon Johner, Madame Evelyne Jorg, Monsieur André Kortmoller, Madame Françoise et Monsieur Pier Loverre, Madame Christiane Margairaz, Monsieur Michel Meier, Monsieur Bahman Motamed, Madame Lucienne Mottier, Madame Sabine et Monsieur François Musy, Madame Nadège Nedjaa, Monsieur Aymen Ramadan, Monsieur Farshid Sadeghipour, Madame Karin et Monsieur Dominique Sampaolesi, Monsieur Franz Schumacher, Madame Francine Stuckart, Monsieur Alain Tanner, Monsieur Robert Thorens, Monsieur Georges Vasey, Madame Denise Vida, Madame Veronica Zepeda contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 novembre 2006 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, à l'exception de Madame Licia Lanza, un émolument de CHF 3'000.- ;

alloue aux appelées en cause une indemnité conjointe et solidaire de CHF 1'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, à l'exception de Madame Licia Lanza ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pierre Banna, avocat des recourants, à Me Dominique Ducret, avocat des appelées en cause, au Conseil d'Etat, ainsi qu'à l'office fédéral du développement du territoire.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :