

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1257/2009-LCI

ATA/384/2011

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 21 juin 2011**

1<sup>ère</sup> section

dans la cause

**COPROPRIÉTAIRES DE LA PARCELLE n° 2912, FEUILLE 14 DE LA  
COMMUNE DE LANCY, soit**

**Madame Marie ARRIGO**

**Monsieur Paul BABEL**

**Madame Françoise BERNARDI**

**Madame Liliane et Monsieur Dimiter BOJILOV**

**Madame Madeleine BOURQUIN**

**Madame Lucienne et Pierre BOZZOLO**

**Madame Véronique BRUN**

**Madame Janine BRUNNER**

**Madame Claudine COULEUR**

**Madame Isabelle DE SAUSSURE**

**Monsieur Sébastien DELACRETAZ**

**Madame Maria Angeles DI PAOLO**

**Madame Raymonde DUFOR**

**Madame Françoise FABRE VISCARA**

**Madame Alice GEORGE**

**Monsieur Denis GRIMM**

**Madame Françoise GRIMSHAW**

---

**Hoirs Raymonde HIRSCHI**  
**Monsieur Ani IBISHIAN**  
**Madame Anita JOYE**  
**Madame Christiane JOYE**  
**Monsieur Fabrice JOYE**  
**Madame Mireille JOYE**  
**Madame Marie et Monsieur Pierre-François KOULL**  
**Madame Antoinette LACHAVANNE**  
**Madame Andrée LUDWIG**  
**Madame Lucie LUDWIG**  
**Madame Carmen MASSONE**  
**Monsieur Ernst MESSERLI**  
**Madame Margrit NICOLET**  
**Madame Rose et Monsieur Heinrich OSWALD**  
**Madame Marie-Thérèse PEDAT**  
**Monsieur Salomon PISANTI**  
**Madame Ann RICHTER**  
**Madame Andrée ROSSIAUD**  
**Monsieur Ogmundur RUNOLFSON**  
**Monsieur Emile RUSTERHOLZ**  
**Monsieur Saïd SADIGH**  
**Madame Sylvie SANDOZ**  
**Madame Sylvie et Monsieur Georges SAUTHIER**  
**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BERTADELLE S.A.**  
**Madame Colombo STENHAMMAR**  
**Monsieur Jean-Charles TERRAZ**  
**Madame Maria do Rosario et Monsieur Zoyo TOLOSA**  
**Madame Rigolet TOLOSA**  
**Madame Christiane VERLIÈRE**  
**Monsieur François WAGOUM**  
**Madame Mariane SWAHLEN**

représentés par Me Jean-Marc Froidevaux, avocat

et

**Monsieur Pierre BECK**  
**Monsieur Edgar OGUEY**  
**Madame Piera ROUGE-LUETTO**  
**Monsieur Philibert SECRETAN**  
**Monsieur Bernard DELAVY**  
**Monsieur François WITTGENSTEIN**  
**Monsieur Rodolphe WIETLISBACH**  
**Monsieur Bernard WIETLISBACH**  
**Mesdames Elisabeth MEDEVIELLE et Anne-Marie CLAIRE**  
représentés par Me Pierre Banna, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

Et

**FORUM DE VENTES ET DE PROMOTIONS IMMOBILIERES S.A.**

**Messieurs Gérard CHATELAIN et Gabriel TOURNIER**

**ÉTAT DE GENEVE, CHANCELLERIE D'ÉTAT**

représentés par Me Bertrand Reich, avocat

---

**Recours contre la décision de la Commission de recours en matière administrative  
du 30 octobre 2009 dans la cause A/1257/2009 – DCCR 1086/2009**

## EN FAIT

1. L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle n° 4078, d'une surface de 1'241 m<sup>2</sup>, feuille 14 de la commune de Lancy, sise 3, chemin des Troènes, sur laquelle une villa d'habitation (B173), un garage (B174) et un petit bâtiment (B175) sont érigés.
2. La parcelle n° 1958, d'une surface de 2'632 m<sup>2</sup>, feuille 14 de la commune de Lancy, sur laquelle est sise une habitation à un seul logement (B153), est la propriété commune de Monsieur Jacques Marc Dardel, Mesdames Marie-Claude Terraz et Monique Schweizer.
3. La parcelle n° 1959, d'une surface de 2'606 m<sup>2</sup>, feuille 14 de la commune de Lancy, sur laquelle se trouve un bâtiment (B157), est la propriété commune de Mesdames Marie-Stéphane Josée Rapo et Anne Claude Berset.
4. Les parcelles n<sup>os</sup>1958 et 1959 s'alignent dans le prolongement de la parcelle n° 4078. Ces trois parcelles – d'une surface totale de 6'479 m<sup>2</sup>, selon les extraits du Registre foncier du 17 janvier 2006 – se situent dans une zone délimitée par le chemin des Troènes, la route de Chancy, l'avenue du Petit-Lancy et le chemin des Maisonnettes.
5. Le 10 mai 1968, le Conseil d'Etat a adopté un plan d'aménagement n° 25973 relatif à la zone située entre le chemin des Troènes, la route de Chancy, l'avenue du Petit-Lancy, l'avenue Louis Bertrand et l'avenue du Petit-Lancy.  
  
Ce plan d'aménagement est devenu caduc, en l'absence d'une adoption formelle ultérieure par l'autorité compétente.
6. Par lettre du 24 mars 2006, Messieurs les architectes associés Gérard Chatelain et Gabriel Tournier ont adressé au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande de renseignements relative à la construction d'un ensemble de quatre immeubles de logement à l'adresse 3, 3A, 3B et 3C chemin des Troènes au Petit-Lancy. Cette demande de renseignements, complétée le 5 octobre 2006, porte la référence DR 17'911.
7. Le 19 avril 2006, en application de l'art. 5 al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (ci-après : LCI – L 5 05), le DCTI a fait paraître dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) un avis afin d'informer les tiers intéressés du dépôt de la DR 17'911. Ils pouvaient faire part d'éventuelles observations dans un délai de trente jours.
8. Par préavis des 3 mai, 1<sup>er</sup> novembre et 12 décembre 2006, le conseil administratif a indiqué être favorable à la DR 17'911.

9. Le 22 juin, la commission d'urbanisme (ci-après : CU) a relevé qu'un immeuble de haut gabarit, R+10+A avait déjà été construit dans le secteur. Elle n'était pas opposée à la construction de logements dans ce secteur très bien desservi par les transports publics, qui bordait la future ligne de tram Cornavin-Onex-Bernex (ci-après : TCOB), et se trouvait à proximité de nombreux équipements. Elle était par ailleurs favorable à la densification du secteur dit du Pied de champignon (entre l'avenue des Troènes et l'avenue du Plateau) et à son maintien en zone de développement 3. Elle recommandait l'étude d'un projet de densification sur un périmètre élargi, de la route de Chancy au Chemin Vert-Pré. Finalement, par préavis du 7 décembre 2006, entériné le 21 décembre 2006, elle a indiqué être favorable au projet modifié qui lui avait été présenté, qui offrait un espace de parc plus généreux que le projet initial.
10. Le 11 juillet 2006, après avoir pris connaissance du reportage photographique, la commission d'architecture (ci-après : CA) a indiqué n'avoir pas d'objection à formuler.
11. Le 15 janvier 2007, la direction de l'aménagement du territoire (ci-après : DAT) a pris connaissance du préavis de la CU et y a souscrit. Le projet intervenant dans un quartier déjà fortement urbanisé, elle préconisait de renoncer à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), en application de l'art. 2 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (ci-après : LGZD - L 1 35), précisant que le conseil administratif de la commune de Lancy (ci-après : le conseil administratif) devait toutefois être consulté à ce sujet.
12. Le même jour, la DAT a écrit au conseil administratif au sujet de la DR 17'911. Elle lui proposait, en application de l'art. 2 al. 2 LGZD, de renoncer à l'établissement d'un PLQ, dès lors que le projet était situé dans un quartier de développement déjà fortement urbanisé et que le Conseil administratif avait donné un préavis positif lors de l'instruction.
13. Le 29 janvier 2007, le conseil administratif a indiqué au DAT qu'il acceptait sa proposition de renoncer à l'établissement d'un PLQ.
14. Le 15 mars 2007, le DCTI a informé MM. Chatelain et Tournier qu'après examen du projet, il répondait positivement à leur demande de renseignements et renonçait à l'établissement d'un PLQ en vertu de l'art. 2 al. 2 LGZD. Les architectes étaient ainsi invités à déposer une demande définitive en autorisation de construire. Le DCTI attirait toutefois leur attention sur les conditions des préavis à respecter et sur le fait que, le projet impliquant une démolition, la délivrance de l'autorisation définitive de construire était subordonnée à celle de l'autorisation de démolir.
15. Il ressort d'une attestation notariée du 5 juillet 2007, que Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. est au bénéfice d'une promesse de vente et

d'achat assortie d'un droit d'emption sur une partie des parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959 de la Commune de Lancy, annoté au Registre foncier le 20 février 2006 sous P.j. No 1772.

16. Le 7 septembre 2007, MM. Chatelain et Tournier ont déposé auprès DCTI une requête définitive en autorisation de construire quatre immeubles de logement aux 3, 3A, 3B et 3C, chemin des Troènes, sur les parcelles n<sup>os</sup>1958, 1959 et 4078 susmentionnées (DD 101568).

Le projet prévoyait la construction d'un bâtiment de six étages sur rez-de-chaussée, plus attique, et deux sous-sols. Celui-ci comportait quatre allées, dont celle située sur la parcelle n<sup>o</sup> 4078 correspond à la partie du bâtiment destinée à des logements HBM ; les trois autres allées correspondent à la partie du bâtiment destinée à des logements en PPE, situés sur la parcelle n<sup>o</sup> 1958 et empiétant légèrement sur la parcelle n<sup>o</sup> 1959, destinée à un espace vert.

Le projet définitif portait sur la construction de soixante et un logements, dont dix-sept logements HBM.

17. Le 23 octobre 2007, Madame Piera Rouge-Luetto, Messieurs Bernard Delavy, Edgar Oguey, Philibert Secretan et François Wittgenstein, agissant pour le Groupement pour la sauvegarde du Plateau de Saint-Georges, ont informé le DCTI, qu'après consultation de la DD 101568, ils considéraient que le projet souffrait de graves lacunes. Ils demandaient que les voisins immédiats soient associés à l'élaboration d'un projet qui serait plus conforme à l'intérêt général du quartier.

18. Par courrier du 9 novembre 2007, les copropriétaires de la PPE Les Charmettes, située sur la parcelle n<sup>o</sup> 2912 attenante aux parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959, ont manifesté leur opposition au projet objet de la requête en autorisation de construire DD 101568.

Le plan d'aménagement n<sup>o</sup> 25973, prévoyait la création d'un vaste espace public sur les parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959, autour duquel des immeubles devraient être érigés. Cet espace public avait déterminé aussi bien les gabarits des immeubles, que leur alignement sur la route de Chancy. Ce projet avait apparemment été abandonné, mais la cohérence de l'aménagement du périmètre commandait que l'immeuble projeté soit réalisé en respectant les plans d'alignement initiaux.

Ils proposaient un projet alternatif consistant en la réalisation de quatre immeubles distincts de quatre étages sur rez-de-chaussée habitable, avec un parking sur un seul niveau, considéré comme plus conforme aux gabarits des immeubles dans le périmètre concerné, tout en offrant une transition adéquate avec la zone villas.

19. Lors de l'instruction de la requête en autorisation de construire DD 101568, les instances compétentes ont émis les préavis suivants, notamment :

- Le 4 octobre 2007, la direction des bâtiments du DCTI a émis un préavis favorable, sous réserve de la conclusion d'un droit distinct et permanent en faveur de la Fondation HBM Camille Martin dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat n'approuverait pas la volonté d'aliéner la parcelle concernée à cette fondation ;
- le 22 octobre 2007, le service cantonal de l'énergie (ci-après : SCANE) a émis un préavis favorable sous conditions relatives à un concept énergétique, énumérées dans le formulaire E41 annexé ;
- le 26 octobre 2007, le service cantonal de géologie a préavisé favorablement en ce qui concernait l'emprise en profondeur ;
- le 22 janvier 2008, la CA a déclaré ne pas avoir d'objection à formuler ;
- le 14 février 2008, le service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après : SPBR) a émis un préavis favorable ;
- le 15 février 2008, l'office de la mobilité (ci-après : OCM) a préavisé favorablement, recommandant la construction de places de stationnement, notamment pour les vélos, et réservant une inspection ultérieure du chantier ;
- le 19 février 2008, le conseil administratif a indiqué n'avoir pas d'observation à formuler sur la requête ;
- le 20 mai 2008, après avoir requis un complément d'information, le domaine nature et paysage a préavisé favorablement, sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'abattage n° 2007 2110 ;
- le 12 juin 2008, la police du feu a émis un préavis favorable, sous réserve des conditions énumérées de 1 à 30 dans son préavis ;
- le 8 juillet 2008, vu le courrier de la Ville de Lancy du 29 janvier 2007 et son préavis favorable du 19 février 2008, le préavis de la CA du 22 janvier 2008 et l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD, la DAT a émis un préavis favorable, sous conditions d'équipement annexées ;
- le 17 juillet 2008, la direction du logement a émis un préavis favorable, soumis aux réserves formulées dans son courrier du même jour, adressé au Forum des ventes et de promotions immobilières S.A.

20. Parallèlement, l'instruction de la requête en autorisation de démolir une villa (B173) et ses annexes (B174 et B175) situés sur la parcelle n° 4078, enregistrée le 7 septembre 2007 sous le dossier M 5906-5, a recueilli les préavis suivants :

- Le 17 septembre 2007, le domaine de l'aménagement du territoire du département du territoire a émis un préavis favorable ;
- le 24 septembre 2007, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS), demandé un complément, comme suit : « Vu le préavis défavorable à la démolition des bâtiments B171 et B173 de la commune de Lancy émis par la CMNS le 26 avril 2006 lors de l'analyse de la DR 17911 ; Vu que le Tribunal administratif a rendu caduc le plan localisé de quartier (PLQ) n° 25973 qui avait été adopté par ACE du 10 mai 1968. Dès lors le service demande à l'historienne des monuments de réaliser une étude sur la valeur patrimoniale de cet immeuble afin de pouvoir se prononcer sur cette requête en démolition. Dans ce but, une visite intérieure du bâtiment est agendée le lundi 29 octobre 2007 à 14h00 » ;
- le 22 septembre 2008, après avoir effectué une visite des lieux avec une historienne, la représentante du SMS a préavisé défavorablement la démolition et demandé que soit initiée une procédure d'inscription à l'inventaire, afin que la villa concernée – qui avait reçu la valeur orange « intéressante » lors du recensement architectural – bénéficie d'une mesure de protection effective au sens de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments de la nature et des sites (LPMNS – L 4 05). Ce préavis défavorable a été également versé au dossier d'autorisation de construire DD 101568 ;
- le 25 septembre 2007, le domaine nature et paysage a préavisé favorablement ;
- le 4 octobre 2007, la direction bâtiments du DCTI a émis un préavis favorable ;
- le 8 octobre 2007, la commune de Lancy a pour sa part indiqué n'avoir pas d'objection à formuler au sujet de la requête

21. Par décision du 26 septembre 2008, publiée dans la FAO du 1<sup>er</sup> octobre 2008, le DCTI a accordé l'autorisation de démolition sollicitée (M 5906-5), étant précisé aux chiffres 8 et 9, que le début des travaux de démolition restait subordonné à l'octroi et l'entrée en force de la demande d'autorisation de construire DD 101568.

Aucune opposition n'a été formée à l'encontre de cette décision.

22. Par arrêté du 18 février 2009, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la 3<sup>ème</sup> zone aux bâtiments à construire sur les parcelles n<sup>os</sup> 1958, 1959 et 4078, selon requête en autorisation de construire DD 101568.
23. Le 26 février 2009, le domaine nature et paysage a délivré au Forum de ventes et promotions immobilières S.A. l'autorisation d'abattre les arbres selon le plan annexé à sa requête à la condition d'en replanter pour un montant d'au moins CHF 45'000.-. A défaut, cette somme lui serait facturée.
24. Par décision du 26 février 2009, vu le projet n<sup>o</sup> 6 du 6 juin 2008, l'autorisation de démolir n<sup>o</sup> 5906 du 26 septembre 2008, le haut standard énergétique, l'autorisation d'abattage d'arbres délivrée, la promesse de vente notariée du 5 juillet 2007 pour les parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959 et l'arrêté du Conseil d'Etat du 18 février 2009, le DCTI a délivré au Forum de ventes et promotions immobilières S.A. l'autorisation de construire quatre immeubles de logement, un parking souterrain et des points de récupération enterrés (DD 101568).
25. Il en a informé le même jour les copropriétaires de la parcelles n<sup>o</sup> 2912 et le Groupement de sauvegarde du plateau de Saint-Georges de sa décision d'autoriser le projet objet de la DD 101568 et de sa prochaine publication dans la FAO.
26. L'autorisation de construire DD 101568, ainsi que l'autorisation d'abattage d'arbres (20072110-0), ont été publiées dans le FAO le 4 mars 2009.
27. Le 3 avril 2009, les copropriétaires de la PPE sise sur la parcelle n<sup>o</sup> 2912 voisine, Madame Arrigo, Monsieur Paul Babel, Madame Françoise Bernardi, Madame Liliane et Monsieur Dimiter Bojilov, Madame Madeleine Bourquin, Madame Lucienne et Pierre Bozzolo, Madame Véronique Brun, Madame Janine Brunner, Madame Claudine Couleur, Madame Isabelle De Saussure, Monsieur Sébastien Delacretaz, Madame Maria Angeles Di Paolo, Madame Raymonde Dufour, Madame Françoise Fabre Viscara, Madame Alice George, Monsieur Denis Grimm, Madame Françoise Grimshaw, Hoirs Raymonde Hirschi, Monsieur Ani Ibishian, Madame Anita Joye, Madame Christiane Joye, Monsieur Fabrice Joye, Madame Mireille Joye, Madame Marie et Monsieur Pierre-François Koull, Madame Antoinette Lachavanne, Madame Andrée Ludwig, Madame Lucie Ludwig, Madame Carmen Massone, Monsieur Ernst Messerli, Madame Margrit Nicolet, Madame Rose et Monsieur Heinrich Oswald, Madame Marie-Thérèse Pedat, Monsieur Salomon Pisanti, Madame Ann Richter, Madame Andrée Rossiaud, Monsieur Ogmundur Runolfson, Monsieur Emile Rusterholz, Monsieur Saïd Sadigh, Madame Sylvie Sandoz, Madame Sylvie et Monsieur Georges Sauthier, la Société immobilière Bertadelle S.A., Madame Colombo Stenhammar, Monsieur Jean-Charles Terraz, Madame Maria do Rosario et Monsieur Zoyo Tolosa, Madame Rigolet Tolosa, Madame Christiane Verlière, Monsieur François Wagoum, Madame Mariane Swahlen (ci-après : Mme Marie Arrigo et consorts), ont saisi la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après :

la commission) devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) d'un recours contre l'autorisation de construire DD 101568.

Le projet d'immeuble se situait en zone de développement 3 de sorte qu'il devait être examiné dans le cadre d'un PLQ. Il constituait une rupture fondamentale avec le plan d'aménagement 25973. La dispense d'un PLQ accordée au promoteur constituait une violation de l'art. 2 al. 2 LGZD. Par ailleurs, en l'absence d'aménagements conformes, il était très improbable que l'immeuble projeté, situé en zone de sensibilité II, puisse satisfaire aux conditions de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). Enfin, l'immeuble projeté participait à la densification importante du périmètre qui entraînait un accroissement des circulations, automobiles et douces. Si un PLQ avait été mis en œuvre, il aurait certainement prévu un axe de mobilité douce. Le recours a été enregistré sous le numéro de procédure A/1257/2009.

28. Parallèlement, le 3 avril 2009 également, M. Oguey, Mme Rouge-Luetto, MM. Secretan, Delavy et Wittgenstein, domiciliés respectivement au 2, 4, 5, 6, et 8, chemin des Troènes, ainsi que MM. Pierre Beck, Rodolphe Wietlisbach, Bernard Wietlisbach et Mmes Elisabeth Medevielle et Anne-Marie Clare, domiciliés respectivement aux 15, 17, 19 et 21, chemin des Maisonnettes (ci-après : M. Beck et consorts) ont également recouru contre la décision d'autorisation de construire du 26 février 2009 du DCTI susmentionnée. Ce recours a été enregistré sous le numéro de procédure A/1263/2009.

En substance, les recourants faisaient grief au DCTI de n'avoir pas publié l'autorisation de démolir n° 5906 simultanément à l'autorisation de construire DD 101668 et l'autorisation d'abattage qui y était liée. Le dossier DD 101568 et l'autorisation d'abattage devaient dès lors être retournés au département pour une nouvelle décision. Au demeurant, celui-ci avait l'obligation d'ouvrir une procédure de mise à l'inventaire du presbytère sis sur la parcelle n° 4078.

Par ailleurs, l'art. 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT – RS 700) imposait au DCTI de réexaminer le plan d'aménagement n° 25973 – bien qu'il ait perdu sa validité concernant le territoire destiné à la construction – dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau PLQ, obligatoire en zone de développement avant de pouvoir délivrer de nouvelles autorisations de construire conformes à la zone 3 de ce périmètre. C'était au demeurant ce que le DCTI avait commencé à faire lorsqu'il avait proposé, dans le cadre de la DR 17911, l'élaboration d'un nouveau PLQ. Toutefois, pour une raison inconnue, il n'avait pas poursuivi la procédure d'élaboration de ce nouveau PLQ et appliqué l'art. 2 al. 2 LGZD. Or, la conformité de cette disposition avec l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et le droit fédéral de l'aménagement du territoire se posait car cette disposition bafouait le

droit d'information et de participation de la population à l'établissement des plans consacrés par la LAT. Au demeurant, même si cette disposition devait être déclarée conforme au droit fédéral, le DCTI avait excédé son pouvoir d'appréciation en l'appliquant au cas d'espèce car il ne pouvait retenir que le quartier était déjà « fortement urbanisé », sauf à généraliser l'application de la norme dérogatoire de l'art. 2 al. 2 LGZD pour tous les quartiers de villas situées en zone péri-urbaine.

Seul l'établissement d'un PLQ aurait par ailleurs permis de lever les servitudes de restriction de droit à bâtir sur la parcelle n° 4078 par application de l'art. 6A LGZD et de justifier un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,353.

Enfin, le DCTI aurait dû procéder à une analyse de l'impact du projet sur la circulation dans le chemin des Troènes. En cas de réalisation de ce projet, quatre-vingt places de parc viendraient s'ajouter aux places desservant les immeubles sis sur les chemins des Maisonnettes et des Troènes, ce qui serait source d'un danger ou d'une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 al. 1 LCI.

29. Le 7 mai 2009, MM. Chatelain et Tournier, Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et l'Etat de Genève ont répondu aux recours susmentionnés. Les deux recours devaient être joints en une seule procédure. Principalement, ils ont invité la commission à les rejeter.

La quasi-totalité des parcelles du périmètre dans lequel devait s'inscrire l'immeuble projeté était construite. Ce périmètre comportait huit bâtiments de grande taille, dont la Tour de Lancy d'une hauteur de onze étages. Par ailleurs, plus de 70 % des surfaces de plancher prévues dans le plan d'aménagement du 10 mai 1968 avaient été réalisées. Le département du territoire était ainsi légitimé à considérer que le quartier était déjà fortement urbanisé et pouvait dès lors renoncer à élaborer un PLQ.

Pour le surplus, l'autorisation de démolir M 5906-5 n'était pas contestée. Les questions de servitude étaient de la compétence des tribunaux civils. Le projet querellé se situait en zone 3 de développement et l'indice d'utilisation du sol prévu, de l'ordre de 1,3, n'était pas critiquable compte tenu des particularités du projet. La circulation supplémentaire, corollaire inéluctable de la construction de nouveaux logements, serait compensée par l'élargissement du chemin des Troènes du fait de la cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain. Les immeubles projetés ne se situaient pas le long de la route de Chancy et tous les appartements seraient traversants, à l'exception d'un seul, bi-orienté, de sorte que les normes phoniques requises seraient respectées. Enfin, le projet des copropriétaires de la parcelle n° 2912 ne constituait pas une alternative crédible.

30. Le 18 mai 2009, la commission a ordonné la jonction des causes A/1257/2009 et A/1263/2009 sous le numéro de procédure A/1257/2009 et constaté que les recours avaient un effet suspensif de plein droit.

31. Le 31 août 2009, le DCTI a fait ses observations sur les deux recours et conclu à leur rejet. Quant à l'absence de PLQ, à la délivrance non simultanée des autorisations de construire et de démolir, aux servitudes et à la densité du projet, il s'est référé aux observations de MM. Chatelain et Tournier, du Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et de l'Etat de Genève.

Pour le surplus, le SPBR, compétent en la matière, avait procédé à un examen détaillé du dossier. Les valeurs limites étaient respectées et il avait émis un préavis favorable considérant que le projet autorisé respectait les normes en matière de protection contre le bruit.

L'OCM, au terme d'un examen complet, avait pour sa part délivré le 15 février 2008 un préavis favorable et considéré que l'élargissement prévu du chemin des Troènes et le nombre de véhicules prévisible aux heures de pointe, représentaient, en terme de circulation, une charge considérée comme faible.

Enfin, le DCTI n'avait pas compétence pour apprécier l'opportunité du projet déposé par rapport au projet alternatif proposé. Selon l'article 1 alinéa 5 LCI, dès que les conditions légales étaient réunies, il était tenu de délivrer l'autorisation de construire. Tel était le cas en l'espèce.

32. Lors de l'audience de comparution personnelle du 17 septembre 2009, les conseils de Mme Marie Arrigo et consorts et M. Pierre Beck et consorts ont sollicités l'audition de Madame Carmen Alonso du SMS.

33. Le 28 septembre 2009, le conseil de MM. Chatelain et Tournier, de Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et de l'Etat de Genève a fait savoir que ses mandants s'opposaient à l'audition de Mme Alonso, qui s'était déjà exprimée de manière claire sur les motifs fondant le préavis négatif de la CMNS. Celui-ci était au demeurant juridiquement consultatif.

34. Par décision du 30 octobre 2009, adressée par pli recommandé aux parties pour notification le 2 novembre 2009, la commission a rejeté les recours.

Les recourants copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2912 et 475 jouxtant directement les parcelles sur lesquelles la construction contestée était projetée avaient un intérêt digne de protection à l'annulation des autorisations litigieuses. La qualité pour recourir était également reconnue aux autres recourants, bien qu'ils ne soient pas directement voisins de la construction contestée, dans la mesure où ils se plaignaient notamment d'une violation de dispositions relatives à la densification des constructions dans un quartier, lesquelles sont des règles mixtes destinées à protéger aussi bien l'intérêt public que celui des voisins.

En revanche, elle a refusé de donner suite à la demande d'audition de la représentante du SMS, considérant que le dossier contenait tous les éléments nécessaires pour examiner les griefs soulevés et statuer, notamment les préavis des 24 septembre 2007 et 22 septembre 2008 par lesquels la représentante du SMS avait clairement détaillé les motifs de son préavis défavorable et de sa demande d'inventaire.

Au fond, la commission a considéré que le principe de la coordination prévu à l'art. 3A LCI avait été respecté. L'exigence de coordination des décisions n'excluait pas la prise de décision préalable. L'autorisation de démolir M 5906-5 avait été publiée dans la FAO le 1<sup>er</sup> octobre 2008. Aux chiffres 8 et 9 de cette autorisation, il était expressément mentionné que le début des travaux de démolition était subordonné à l'octroi et à l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 101568. Le principe de la coordination avait ainsi été pleinement respecté. La procédure d'inventaire n'ayant pas été ouverte, il n'y avait pas lieu de la coordonner. Au demeurant, aucune demande formelle d'inscription de l'immeuble à l'inventaire n'avait été déposée, que ce soit par la commune de Lancy – laquelle avait au contraire préavisé favorablement les autorisations de démolir et de construire – ou par une association au sens de l'art. 63 LPMNS.

Pour le surplus, l'art. 21 al. 2 LAT ne pouvait imposer à l'autorité de réexaminer un plan d'aménagement caduc, ce d'autant qu'il ne s'appliquait qu'en présence d'un PLQ valable et en force. Le Conseil d'Etat avait valablement fait usage de la faculté que l'art. 2 al. 1 let. a LGZD offrait de renoncer à l'établissement d'un PLQ dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés, vu les préavis favorables du conseil administratif formulés les 3 mai, 1<sup>er</sup> novembre et 12 décembre 2006 dans le cadre de la demande de renseignements (DR 17911-5) relative au projet de construction et les préavis de la CU des 22 juin et 7 décembre 2006, laquelle avait relevé qu'un immeuble de haut gabarit, R+10+A avait déjà été construit de sorte qu'elle n'était pas opposée à la construction de logements dans ce secteur très bien desservi par les transports publics et la ligne de tram COB. Enfin, le 15 janvier 2007, la DAT avait observé que le projet concernait « un quartier de développement déjà fortement urbanisé », préconisant de renoncer à l'élaboration d'un PLQ. Enfin, le conseil administratif avait expressément indiqué par courrier du 29 janvier 2007 qu'il acceptait la proposition de renoncer à l'établissement d'un PLQ. Dans ces circonstances, il n'appartenait pas à la commission d'examiner la constitutionnalité de l'art. 2 al. 2 LGZD, question au demeurant laissée ouverte par le Tribunal administratif dans son arrêt ATA/25/2005 du 18 janvier 2005. Dans la mesure où le DCTI avait suivi les préavis des instances consultatives compétentes, notamment celui de la CU qui avait observé que le quartier concerné était déjà fortement urbanisé, il ne pouvait par ailleurs pas lui être reproché d'avoir mésusé ou excédé son pouvoir d'appréciation.

Les questions relatives au contenu d'une servitude, voire à sa charge, relevaient exclusivement du droit privé, que les recourants pourraient faire valoir le cas échéant devant les juridictions civiles.

Par arrêté du 18 février 2009, le Conseil d'Etat avait autorisé l'application des normes de la troisième zone à la construction projetée. La question du taux d'utilisation du sol en cinquième zone, conformément à l'art. 50 al. 1 LCI ne se posait dès lors pas. A fortiori, le Tribunal fédéral s'était déjà prononcé sur les questions relatives aux indices d'utilisation du sol et avait considéré que, s'ils avaient pour but de concrétiser les principes d'aménagement du territoire, en particulier le maintien d'une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti, ils n'étaient pas les seuls outils à disposition de l'autorité compétente pour atteindre ces objectifs. Les règles sur les distances, sur les dimensions et sur l'ordre des constructions remplissaient en effet des fonctions similaires. En outre, les objectifs à atteindre devaient s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné, et non seulement à l'échelle de la parcelle. Le DCTI n'avait ni violé la loi, ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

De même, le DCTI n'avait ni violé la loi, ni excédé son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis favorable du SPBR du 14 février 2008. Au demeurant, les recourants n'établissaient pas que les conclusions du SPBR seraient entachées d'erreurs ou fausses, mais se bornaient à alléguer qu'il était fort improbable que la réalisation de nouveaux aménagements en surface de la route de Chancy, de transports publics par exemple, soient de nature à réduire les nuisances sonores.

Enfin, les recourants se bornaient à affirmer, sans l'étayer, que l'OCM n'avait pas examiné la question de la sécurité des accès à l'immeuble projeté et de ses débouchés. Ils n'avaient ni démontré que la circulation doublerait par rapport au trafic existant, ni établi que le chemin des Troènes n'absorberait pas le surcroît de trafic supplémentaire allégué. Le fait que des itinéraires de mobilité douce faisaient actuellement défaut dans le quartier ne pouvait être considéré comme un inconvénient grave et durable au sens de l'art. 14 al. 1 let. e LCI, étant rappelé que, dans son préavis, l'OCM avait clairement recommandé la construction de places de stationnement pour vélos. Au demeurant, il avait déjà été jugé qu'un accroissement mineur de difficultés existantes résultant de la réalisation d'un projet de construction ne pouvait pas à lui seul être qualifié d'inconvénient grave. Le DCTI n'avait dès lors ni mésusé, ni abusé de son pouvoir d'appréciation sur ce point.

35. Le 3 décembre 2009, Mme Arrigo et consorts ont saisi le Tribunal administratif devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre la décision précitée. Ils concluent préalablement à l'octroi de l'effet suspensif jusqu'à droit jugé contre la décision attaquée. Au fond, ils

demandent l'annulation de la décision dont est recours et, cela fait et statuant à nouveau, l'annulation de l'autorisation de construire DD 101568 délivrée le 26 février 2009 par le DCTI.

Le principe de planification et de coordination des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et l'exigence de pesée des intérêts en présence prévus aux art. 2 et 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT – RS 700.1) étaient garantis par la réalisation d'un PLQ, qui était obligatoire à Genève en zone de développement, sous réserve de l'art. 2 al. 2 LGZD.

Le DCTI avait renoncé à l'établissement d'un PLQ en application de l'art. 2 al. 2 LGZD. La question se posait de savoir si cette exception pouvait s'appliquer au périmètre concerné. De prime abord, celui-ci était « de fait largement urbanisé ». Ce n'était toutefois pas une situation particulière, la zone de développement à Genève étant d'une manière générale largement urbanisée. L'exception prévue à l'art. 2 al. 2 LGZD ne trouvait ainsi à s'appliquer que dans la mesure où il ressortirait du patrimoine bâti existant que l'implantation, le gabarit et l'affectation d'un immeuble s'imposaient naturellement à l'intérieur du bâti existant, sans qu'il n'existe de variantes possible ou de variantes raisonnables. De plus, les aménagements accessoires, ainsi que l'équipement de la parcelle, les servitudes d'utilité publique, les aménagements de chaussée, la protection des arbres, ne pouvaient faire l'objet d'aucune discussion. Selon eux, tel n'était pas le cas en l'espèce, car l'implantation des immeubles sur la parcelle pouvait faire l'objet de diverses variantes. Si un PLQ avait été mis en œuvre, le principe d'urbanisation, selon lequel dans le cadre d'une transition entre une zone villa, ainsi le chemin des Troènes, et une zone de développement, la réalisation d'immeubles dans cette dernière doit s'inscrire dans un gabarit de transition afin d'éviter un effet d'écrasement sur la zone villa qui subsiste, aurait été mis en œuvre dès les premières esquisses. Or, tel n'avait pas été le cas. L'autorisation de construire n'avait été délivrée qu'au seul regard de la parcelle à urbaniser, sans considération pour les périmètres immédiatement voisins.

Par ailleurs, l'aménagement des parcelles autorisé par le DCTI laissait un solde de droits à bâtir et une surface libre, à savoir la parcelle n° 1959, destinée à un espace vert. Aucune garantie n'existait toutefois que cette parcelle soit effectivement affectée à un tel espace vert. La réalisation de nouveaux immeubles sur la parcelle n° 1959 demeurait dès lors possible, sinon prévisible. Si un PLQ avait été mis en œuvre, la définition des espaces verts en aurait fait partie et l'autorité publique aurait pu donner force obligatoire à cette condition. Le tracé des voies de circulation méritaient outre un examen approfondi car le chemin des Troènes et l'avenue des Maisonnettes, directement concernés par le projet, n'étaient probablement pas en mesure de supporter un surplus de circulation sans préjudice pour la sécurité du trafic et celle des piétons, en particulier des enfants

qui empruntent ces voies pour se rendre à l'école du Petit-Lancy. A ce titre également l'établissement d'un PLQ s'imposait, d'autant plus que dans son écriture à la commission, le DCTI avait indiqué qu'il avait l'intention d'élargir le chemin des Troènes. L'établissement d'une servitude de passage à travers les parcelles pour permettre aux enfants d'accéder de manière sûre à l'école du Petit-Lancy s'imposait en outre. Avoir renoncé à l'établissement d'un PLQ constituait une occasion de manquer de garantir la sécurité des enfants sur le chemin de l'école. Pour tous ces motifs, l'établissement d'un PLQ s'imposait, tant l'urbanisation proposée des parcelles laissait ouverte de nombreuses questions essentielles. Dans ces circonstances, l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD était incompatible avec le droit fédéral et ignorait la ratio legis des art. 3 ss LGZD.

L'Etat de Genève était juge et partie en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 4078 sur laquelle il entendait ériger un immeuble de type HBM. Une telle circonstance commandait que le DCTI examine la proposition avec retenue et veille tout particulièrement à l'application de l'art. 3 OAT qui prévoyait une pesée des intérêts. En l'espèce, aucune pesée des intérêts n'avait été effectuée et l'effort qu'ils avaient consenti pour développer un projet alternatif en tous points meilleur avait été simplement ignoré par le DCTI. Au demeurant, le fait que le DCTI ait fait application de l'art. 2 al. 2 LGZD avait pour effet que l'ensemble des arguments qu'ils auraient pu faire valoir dans le cadre de la procédure d'adoption du PLQ devait être examiné dans le cadre de l'autorisation de construire de sorte qu'ils étaient recevables à les faire valoir devant l'autorité de recours.

36. Le 3 décembre 2009, M. Beck et consorts ont également saisi la chambre administrative.

Ils ont préalablement conclu à ce que le DCTI produise toutes pièces utiles concernant la suite donnée à la demande d'ouverture d'une procédure d'inscription à l'inventaire de la villa B173 (presbytère) ayant reçu la valeur orange « intéressant » lors du recensement architectural – plan n° 28379, sise sur la parcelle n° 4078 et à ce que Mme Alonso du SMS soit entendue.

Principalement, ils demandent l'annulation de la décision attaquée et, cela fait et statuant à nouveau, l'annulation de l'autorisation de construire DD 101568. A titre subsidiaire, ils demandent l'annulation de l'autorisation de construire DD 101568 et le renvoi de la cause à la commission pour une nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de leur recours, ils invoquaient trois griefs, à savoir, la non-conformité de l'art. 2 al. 2 LGZD avec le droit fédéral, l'impossibilité vu l'absence d'adoption d'un PLQ entré en force de construire les logements HBM prévus dans l'autorisation de construire délivrée par le DCTI et la violation de l'art. 4A LGZD en découlant et enfin une violation du principe de coordination.

La commission avait commis un déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Cst féd. en refusant d'examiner la conformité au droit fédéral de l'art. 2 al. 2 LGZD au motif que la question avait été laissée ouverte par le Tribunal administratif dans son arrêt ATA/25/2005 précité. La LAT ne contenait aucune disposition qui laisserait la possibilité aux cantons de prévoir des dérogations à l'obligation d'établir des plans d'affectation en zone de développement comme c'était le cas à l'art. 2 al. 2 LGZD. Les autorisations de construire devaient respecter la systématique pyramidale de la planification. Une autorisation exceptionnelle ne pouvait pas être octroyée pour des constructions et installations qui, en raison de leur nature, ne pouvaient être étudiées correctement que dans le cadre d'une procédure de planification conforme aux principes régissant l'aménagement du territoire prévus aux art. 1 et 3 LAT. L'application de l'art. 2 al. 2 LGZD permettait d'éviter la mise en œuvre d'un PLQ, lequel constituait pourtant le moyen de concrétiser les buts et principes de l'aménagement du territoire. Renoncer à établir un PLQ en zone de développement induisait en outre une perte du droit d'information et de participation consacré à l'art. 4 LAT, l'absence d'enquête publique et la perte du droit de recours prévu à l'art. 33 LAT. Il s'agissait là d'autant de violations de cette loi. Par ailleurs, le projet de construction litigieux portait notamment sur la parcelle n° 4078 sur laquelle était érigé un presbytère (villa B173) qui faisait l'objet d'une demande de mise à l'inventaire déposée par le SMS. Dans ces circonstances l'autorité compétente ne pouvait pas renoncer sans autre à la mise en œuvre d'un PLQ, seul à même de garantir le respect des droits de la population concernée.

La parcelle n° 4078 était grevée de servitudes réciproques et perpétuelles à destination de villas en faveur des parcelles dont ils étaient les propriétaires. Le Grand Conseil ne pourrait pas appliquer l'art. 6A LGZD pour éviter les effets des servitudes de restriction à bâtir existants sur la parcelle n° 4078 et déclarer d'utilité publique la réalisation du PLQ, puisque celui-ci n'existait pas. Au surplus, la condition selon laquelle 60 % au moins des surfaces de plancher réalisables selon le PLQ devait être destinée à l'édification de logements d'utilité publique n'était de toute manière pas remplie en l'espèce, puisque le projet querellé prévoyait la création de seize ou dix-sept logements HBM dans un immeuble comportant en tout soixante et un logements. La commission n'avait pas pris en considération l'impossibilité pour l'Etat de Genève de construire des logements sur la parcelle n° 4078, qui aurait dû conduire le DCTI à refuser l'autorisation de construire. Sa délivrance revenait en effet à violer l'art. 4A al. 1 LGZD, dès lors que l'obligation en zone de développement de prévoir un pourcentage de logements dit « sociaux » ne pouvait pas être respectée.

Ils invoquaient également une violation du principe de coordination formelle et matérielle ancré à l'art. 25a LAT. L'autorisation de démolir M 5906-5 le presbytère (villa B173) sur la parcelle n° 4078 n'avait pas été délivrée et publiée dans la FAO simultanément à l'autorisation de construire DD 101568.

C'était à tort que la commission avait considéré que le principe de la coordination était pleinement respecté dès lors que le département avait délivré une autorisation de démolition subordonnée à l'entrée en force de l'autorisation de construire subséquente. En effet, si l'autorisation de construire DD 101568 entraînait en force alors que l'allée du bâtiment à construire sur la parcelle n° 4078 ne pouvait pas être édifiée vu l'impossibilité de lever les servitudes de restrictions de droits à bâtir dont ils bénéficient, les promoteurs pourraient dans cette hypothèse faire démolir le presbytère bien qu'ils soient sans possibilité effective de construire sur cette parcelle. Ils ignoraient si la CMNS avait été saisie de la proposition d'inscription du presbytère à l'inventaire formulée par le SMS et si, après avoir instruit cette requête, la CMNS avait communiqué son préavis au DCTI. Les décisions qui devaient être prises concernant cette mise à l'inventaire, la démolition et l'autorisation de construire auraient dû faire l'objet d'une coordination matérielle et formelle. Un PLQ aurait permis de palier l'ensemble des problèmes à cet égard.

37. Le 15 février 2010, MM. Chatelain et Tournier, Forum de ventes et de promotions immobilières SA et l'Etat de Genève ont répondu aux recours. A la forme, ils ont conclu à ce que le recours interjeté par M. Beck et consorts soit déclaré irrecevable et s'en sont rapporté à justice sur le recours interjeté par Mme Arrigo et consorts. Au fond, ils ont conclu au rejet des deux recours et à ce que le DCTI soit invité à délivrer l'autorisation de construire DD 101568.

Concernant la recevabilité du recours de M. Beck et consorts, les intimés observent qu'à l'exception de M. Secretan dont la parcelle jouxte directement celle sur laquelle est prévu le projet querellé, les recourants occupaient ou possédaient des parcelles éloignées de quelque dizaines de mètres à plus de 300 m. du projet. Or, la jurisprudence avait dénié la qualité pour recourir à un voisin distant de 150 m. A l'exception du recours de M. Secretan, les recours de M. Beck et consorts devraient être déclarés irrecevables.

Au fond s'agissant de l'absence de compatibilité de l'art. 2 al. 2 LGZD avec le droit fédéral et, en toute hypothèse, de l'absence de justification d'avoir appliqué cette exception en l'espèce, il n'était pas contesté que le plan d'aménagement adopté par le Conseil d'Etat le 10 mai 1968 n'avait pas été approuvé formellement par l'autorité compétente de sorte qu'il avait perdu sa validité. Il était ainsi exact que le périmètre concerné ne faisait pas l'objet d'un PLQ. La question qui se posait était donc de savoir si le quartier en cause était « fortement urbanisé » au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD, ce qui permettrait de se dispenser d'un tel PLQ. A cet égard, la quasi-totalité des parcelles du périmètre concerné étaient construites. Celui-ci comportait huit bâtiments de grande taille, dont la tour de Lancy, d'une hauteur de onze étages. En outre plus de 70 % des surfaces de plancher prévues dans le plan d'aménagement du 10 mai 1968 avaient été réalisées. La DAT était ainsi légitimée à considérer le quartier comme étant

déjà fortement urbanisé et à se dispenser d'un PLQ. Au surplus, quant à l'argument selon lequel l'absence de PLQ violerait les principes de l'aménagement du territoire dictés par le droit fédéral, les intimés opposaient le fait que le projet querellé était conforme au plan directeur et approuvé par l'exécutif de la commune. Les exigences d'information et de participation prévues par l'art. 4 LAT avaient enfin été respectées, les recourants ayant eu connaissance du projet et ayant pu s'y opposer.

La parcelle n° 4078 était celle sur laquelle serait construit l'immeuble HBM. Elle comporterait ainsi 100 % de logements d'utilité publique au sens de l'art. 6A LGZD. Au demeurant, une autorisation de construire délivrée en stricte conformité avec les dispositions de la LCI ne pouvait pas être querellée par devant le Tribunal administratif pour la seule raison qu'elle serait de nature à violer des droits réels. Sous l'angle du seul droit public, une servitude n'empêchait pas le propriétaire de commencer les travaux visés par une autorisation de construire. C'était à tort que les recourants faisaient valoir que les servitudes ne pourraient pas être expropriées en l'absence d'un PLQ. L'art. 6A LGZD était entré en vigueur le 29 avril 1993, soit avant l'art. 2 al. 2 LGZD, de sorte que le législateur de l'époque n'avait pas envisagé le cas de figure d'une dérogation à l'adoption d'un PLQ. Il s'agissait d'une lacune. Le Grand Conseil pourrait considérer que cette disposition avait également vocation à s'appliquer lorsque le Conseil d'Etat avait renoncé à l'adoption d'un PLQ parce que la zone était fortement urbanisée et que le projet concerné prévoyait plus de 60 % de logements sociaux. Par ailleurs, même si l'art. 6A LGZD ne s'appliquait pas, le droit ordinaire en matière d'expropriation ne resterait pas moins en vigueur et le Grand Conseil pourrait déclarer d'utilité publique la construction sur la parcelle n° 4078 d'un immeuble comportant 100 % de logements d'utilité publique conformément à l'art. 3 al. 1 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05). En sa qualité de propriétaire du fond servant, il appartenait à l'Etat de Genève d'entamer la procédure ordinaire d'expropriation au moment qu'il estimerait opportun. L'expropriation des servitudes grevant la parcelle n° 4078 n'était ainsi en rien objectivement impossible. Enfin, le projet alternatif ne constituait aucunement une alternative crédible car il était moins économique, moins écologique, comportait moins de logements et prévoyait quatre bâtiments, dont seuls trois pourraient être construits sur la base du foncier actuel.

38. Par acte du 15 mars 2010, le DCTI s'est déterminé sur les recours. Il conclut à leur rejet.

Au sujet de la non-conformité alléguée de l'art. 2 al. 2 LGZD au droit fédéral, le DCTI observait qu'à Genève c'était les plans de zone au sens de l'art. 12 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire loi du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) qui concrétisaient les art. 14 et ss LAT. Dans ce contexte, un plan prévoyant une zone de développement était bel et bien

considéré comme un plan d'affectation à part entière au sens de l'art. 14 LAT. Ainsi, l'obligation d'aménager le territoire, imposée aux cantons par l'art. 2 al. 1 LAT, était respectée par l'adoption des plans de zones au sens de l'art. 12 LaLAT. La population pouvait faire valoir ses droits d'information, de participation et de recours prévus par les art. 4, 14 et 33 LAT dans le cadre de l'adoption de ces plans de zones. Les PLQ n'étaient que des instruments d'aménagement détaillés à petite échelle, conformément à l'art. 13 LaLAT. Ceux-ci n'étaient toutefois pas imposés par le droit fédéral. Ainsi, le fait de renoncer à établir un PLQ ne pouvait pas être considéré comme une dérogation à une obligation fédérale. Il en découlait que l'art. 2 al. 2 LGZD était parfaitement conforme au droit fédéral.

S'agissant de la prétendue application infondée de l'art. 2 al. 2 LGZD, le DCTI relevait que les parcelles environnantes du lieu de situation du projet étaient construites dans leur majorité et ce avec des bâtiments de grand volume, dont notamment la tour de Lancy. De plus, le réseau de transport public desservant le quartier serait encore étendu par le TCOB qui passerait à proximité immédiate du chemin des Troènes. Le quartier dans lequel se situait ce chemin était ainsi fortement urbanisé, ce que les recourants reconnaissaient d'ailleurs. Dès lors, les conditions permettant au Conseil d'Etat de renoncer à l'élaboration d'un PLQ étaient réalisées. Le fait de renoncer à un PLQ n'induisait pas que l'administration ne procède qu'à un examen sommaire, sinon pas d'examen du tout, des éléments mentionnés à l'art. 3 LGZD. Au contraire, le département avait procédé à un examen complet des éléments figurant à l'art. 3 LGZD, ainsi le périmètre d'implantation et les gabarits des constructions, la question des espaces verts, les places de parcage et garage, la végétation à sauvegarder ou à créer, l'autorisation d'abattage et les voies de circulation. Quant à l'argument selon lequel l'art. 2 al. 2 LGZD ne trouverait à s'appliquer que dans la mesure où l'implantation, le gabarit et l'affectation d'un immeuble s'imposeraient naturellement à l'intérieur du bâti existant, sans variante possible ou raisonnable et sans que les aménagements accessoires et la protection des arbres ne puissent faire l'objet d'aucune discussion, il devait être rejeté. Il ne ressortait pas du texte de l'art. 2 al. 2 LGZD, ni d'une interprétation conforme au but de cet article que celui-ci ne devrait s'appliquer que dans des cas de figure si restrictifs. Au demeurant, même dans le cas de PLQ adoptés, la LGZD laissait une marge de manœuvre pour la mise au point technique du dossier.

S'agissant de la prétendue violation de l'art. 3 OAT, elle était infondée. Les art. 1 à 3 OAT n'avaient pour seule conséquence que d'obliger le canton à prévoir une procédure de planification, ce que le canton de Genève a fait en adoptant la zone de développement 3 relative au secteur en cause. C'est dans ce cadre-là que la pesée des intérêts prévue à l'art. 3 OAT avait été opérée. La procédure d'autorisation de construire permettait elle aussi une pesée des intérêts en présence puisque lors de l'instruction des demandes, le département consultait les diverses instances de préavis prévus par la loi ou celles qui à son sens pouvaient

éclairer des aspects du dossier. Cette procédure avait été suivie en l'espèce. Quant au projet alternatif, il n'avait pas fait l'objet d'un dépôt formel de sorte que le DCTI n'était pas tenu de l'examiner. Au demeurant, selon l'art. 1 al. 5 LCI, dès que les conditions légales étaient réunies, le département était tenu de délivrer l'autorisation de construire. Il ne disposait dès lors pas du pouvoir d'examiner en opportunité les projets qui lui étaient soumis et ne pouvait dès lors refuser un projet au motif qu'un autre projet serait par hypothèse meilleur. Il était faux de dire comme le faisaient M. Beck et consorts que l'art. 3 LGZD constituerait une disposition de l'application de l'art. 3 OAT. L'art. 3 LGZD portait sur le contenu des PLQ, lesquels n'étaient ni prévus ni exigés par le droit fédéral. L'art. 3 OAT n'exigeait ainsi pas en lui-même l'adoption d'un PLQ. Le DCTI n'avait ainsi nullement violé une obligation de pesée des intérêts.

Quant au grief relatif à une prétendue violation de l'art. 4A LGZD, il était lui aussi mal fondé. Ce n'était en effet pas parce que la possibilité prévue par l'art. 6A LGZD ne pouvait être employée en l'espèce que le projet ne pourrait pas voir le jour. Il existait d'autres moyens que le mécanisme de cette disposition pour lever des servitudes, ainsi la radiation volontaire par les bénéficiaires, une action sur le plan civil ou encore une expropriation. Par ailleurs, de jurisprudence constante, le droit public de la construction n'avait pas pour fonction de veiller au respect du droit privé, mais de s'assurer de la conformité du projet soumis à autorisation avec les dispositions en matière de construction et d'aménagement du territoire.

Au sujet de la prétendue violation du principe de coordination, l'exigence de coordination n'excluait pas la prise de position de principe, notamment de décisions préalables en matière de droit des constructions. L'autorisation de démolir M 5906-6 n'avait fait l'objet d'aucun recours et était aujourd'hui entrée en force. Elle était au demeurant délivrée sous condition de l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 101568. Quant au presbytère qui avait fait l'objet de l'autorisation de démolir, aucune demande de l'inscrire à l'inventaire n'avait été effectuée, que ce soit par la commune de Lancy, qui avait préavisé favorablement le projet en cause, ou par une autre association en vertu de l'art. 63 LPMNS. Le principe de coordination avait ainsi été respecté.

39. Le 6 avril 2010, le Tribunal administratif a informé Mme Arrigo et consorts et M. Beck et consorts qu'un délai au 30 avril 2010 leur était imparti pour se déterminer sur les écritures des intimés des 15 février et 15 mars 2010, ainsi que sur leurs recours respectifs.
40. Par acte du 30 mars (recte avril) 2010, Mme Arrigo et consorts répliqué. Ils ont persisté dans leurs conclusions et dans les motifs à l'appui de celles-ci.
41. Le 30 avril 2010, M. Beck et consorts ont répliqué en persistant dans les arguments précédemment développés.

42. Le 4 juin 2010, MM. Chatelain et Tournier, Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et l'Etat de Genève ont dupliqué. Ils ont persisté dans leur réponse au recours et leurs conclusions, tout en ajoutant quelques précisions. S'agissant des servitudes à destination de villas grevant la parcelle n° 4078, le Conseil d'Etat avait adopté le 5 mai 2010 un projet de loi déclarant d'utilité publique la construction de logements de catégorie HBM au chemin des Troènes. Cette loi, une fois adoptée, permettrait de procéder à l'expropriation de la servitude. S'agissant ensuite de la conformité de l'art. 2 al. 2 LGZD au droit fédéral, le Tribunal administratif avait rendu un arrêt de principe le 27 avril 2010 (ATA/2007/2010 du 27 avril 2010). Il avait tranché que le droit fédéral n'imposait pas l'établissement d'un PLQ en zone de développement. Cette exigence ayant été introduite par la loi cantonale, une dérogation à cette obligation pouvait de la même manière être introduite par le législateur cantonal sans violer le droit fédéral. Par ailleurs, le droit d'information et de consultation de la population pouvait s'exercer dans le cadre de l'adoption de plans de zones.

Concernant la surface du périmètre, la surface de 6'479 m<sup>2</sup> retenue par la commission représentait l'addition de la surface totale des trois parcelles telles que mentionnées sur les extraits cadastraux. En réalité, le projet querellé comportait une particularité en ce sens que seule une partie des parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959 serait acquise, soit la surface nécessaire pour édifier le bâtiment projeté. Sous réserve de l'issue de la présente procédure, le géomètre mis en œuvre pour procéder à une mutation parcellaire avait pu établir un projet de création d'une nouvelle parcelle qui permettrait la création d'un parc ouvert au public. Cette nouvelle parcelle serait détachée des parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959 et aura une surface de 3'720 m<sup>2</sup>. Elle serait inscrite au Registre foncier une fois l'autorisation de construire définitivement entrée en force. L'ensemble du projet reposerait ainsi sur une aire de 4'961 m<sup>2</sup> (3'720 + 1'241), dont ¼ (25,01 %) exactement serait cédé à une fondation immobilière de droit public, soit la parcelle n° 4078 d'une surface de 1'241 m<sup>2</sup>, pour la partie HBM. Le projet satisfaisait ainsi aux réquisits de l'art. 4A al. 1 let. b LGZD.

43. Par pli séparé du 4 juin, MM. Chatelain et Tournier, Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et l'Etat de Genève ont encore remis au Tribunal administratif un chargé complémentaire comprenant un arrêt du Tribunal fédéral notifié la veille à l'Etat de Genève, validant l'art. 2 al. 2 LGZD dans le cadre du contrôle abstrait des lois (ATF 1C\_ 558/2009 du 25 mai 2010).
44. Le 4 juin 2010, le DCTI s'appuyait sur l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 27 avril 2010 (ATA/277/2010) et persistait dans ses conclusions visant au rejet du recours interjeté.
45. Le 21 juin 2010, le Tribunal administratif a fixé aux parties un délai au 14 juillet 2010 pour formuler toute requête complémentaire, précisant que passé cette date, la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.

46. Le 14 juillet 2010, M. Beck et consorts, tout en persistant dans leurs conclusions initiales, ont requis la suspension de la cause jusqu'à droit définitivement connu sur l'opposition qu'ils avaient formée auprès du Conseil d'Etat le 28 juin 2010 au PL 10658 déclarant d'utilité publique la construction de logements de catégorie HBM prévue dans un bâtiment à édifier sur les parcelles n<sup>os</sup> 1958, 1959 et 4078, feuille 14 de la commune de Lancy. La procédure était dès lors intrinsèquement liée à la décision du Grand Conseil à qui il revenait de statuer sur l'opposition.

La mutation parcellaire annoncée permettant de mettre la DD 101568 en conformité à l'art. 4A al. 1 let. b LGZD était contestée. La parcelle n° 4078 était d'ores et déjà la propriété de l'Etat depuis de nombreuses années et il n'était pas question dans le cadre de l'autorisation de construire de céder à titre onéreux en faveur de l'Etat de Genève 25 % des parcelles n<sup>os</sup> 1958 et 1959. En d'autres termes, la condition posée par l'art. 4A al. 1 let. b LGZD n'était pas remplie puisque c'était l'Etat de Genève qui octroyait un droit de superficie à une fondation de droit public, mais non un propriétaire privé. Le Tribunal administratif devait procéder à l'audition de Mme Alonso et faire un transport sur place.

47. Le 14 juillet 2010, Mme Arrigo et consorts ont indiqué s'en rapporter à justice quant à l'opportunité d'une comparution personnelle des parties. L'absence de PLQ octroyait au Tribunal administratif un plein pouvoir de cognition quant à l'autorisation de construire, en particulier sous l'angle de l'intégration du projet dans le quartier. C'est pourquoi ils sollicitaient un transport sur place. En outre, ils sollicitaient une expertise pour démontrer la faisabilité d'un projet autre que celui proposé.

48. Le 4 août 2010, le conseil de MM. Chatelain et Tournier, de Forum de ventes et de promotions immobilières S.A. et de l'Etat de Genève avaient fait savoir au Tribunal administratif qu'il n'avait jamais été question que l'Etat cède gratuitement la parcelle n° 4078 à une fondation de droit public ou qu'il attribue un droit de superficie sans rente foncière appropriée.

49. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1<sup>er</sup> janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

2. a. A teneur de l'art. 60 let. a et b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA – E 5 10), 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 (ATA/77/2009 du 17 février 2009 et références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les let. 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/5/2009 du 13 janvier 2009 et réf. cit.).
- b. 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/52/2007 du 6 février 2007 et réf. cit.).

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). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m. (ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2c et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m. (Arrêt du Tribunal Fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002, consid. 3.1 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et réf. cit.).

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). La proximité avec l'objet du litige ne suffit ainsi pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la

collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2011 du 4 mai 2011, consid. 1).

Dans le cas particulier, Mme Arrigo et consorts, copropriétaires de la parcelle n° 2912 et parties à la procédure de première instance, sont directement voisins des parcelles sur lesquelles a été autorisé le projet litigieux. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir. Celle-ci n'est au demeurant pas contestée par les intimés.

Quant à M. Beck et consorts, il est vrai que seule la parcelle de M. Secretan jouxte directement la parcelle n° 4078 sur laquelle est prévue une partie du projet querellé. En application de la jurisprudence précitée, la qualité pour recourir doit cependant être reconnue à tous les recourants, dès lors qu'ils se plaignent de la violation de dispositions du droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur leur situation de fait, à savoir une violation de normes relatives à leurs droits d'information et de participation au processus de planification en lien avec l'absence de mise en œuvre d'un PLQ.

3. Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ ; art. 63 al. 1 LPA dans leur teneur au 31 décembre 2010)
4. Selon l'art. 149 al. 1 LCI, en cas de recours à la chambre administrative contre les décisions du TAPI, l'art. 146 LCI est applicable par analogie. Selon l'al. 2 de cette dernière disposition a contrario, lorsque le recours est dirigé contre une autorisation définitive qui n'a pas été précédée d'une autorisation préalable ou d'un PLQ en force, le recours a effet suspensif. Il en découle que les recours interjetés ont déployé un effet suspensif de plein droit.
5. Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. suppose que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par le droit cantonal. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229 ; 112 la 198 consid. 2b p. 202).

En l'espèce, M. Beck et consorts demandent la production par le DCTI de toutes pièces utiles concernant la suite donnée à la demande d'ouverture d'un procédure d'inscription à l'inventaire de la villa B173 (presbytère) et l'audition de Mme Alonso. Mme Arrigo et consorts requièrent pour leur part un transport sur place pour examiner l'intégration du projet dans le quartier et une expertise afin de démontrer la faisabilité d'un projet autre que celui proposé.

Il ne sera pas donné suite à ces demandes. Il n'est nul besoin pour trancher la présente espèce d'entendre un représentant du SMS. Le dossier d'autorisation de construire DD 101568 comprend en effet un préavis du SMS du 22 septembre 2008 qui expose de manière détaillée les raisons pour lequel ce service est défavorable à la démolition de la villa B173.

Par ailleurs, la production des pièces relatives à la demande exprimée par le SMS d'inscrire la villa à l'inventaire est sans pertinence pour l'issue du litige à l'heure où ni la commune de Lancy, ni une association au sens de l'art. 63 LPMNS, n'ont demandé l'inscription de cette villa à l'inventaire selon l'art. 7, al. 1 LPMNS et où aucune opposition n'a été formée contre l'autorisation de la démolir (M 5906-5) publiée dans la FAO le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Quant au transport sur place, l'art. 37 let. c LPA ne l'impose pas et la chambre de céans est d'avis qu'il est superflu de l'ordonner. Les plans et les préavis des instances consultatives compétentes recueillis dans le cadre de l'instruction de la DD 101568 qui figurent au dossier, ainsi que les photographies de vues aériennes du périmètre litigieux (consultées le 14 juin 2011 sur le site de l'Etat de Genève, à l'adresse <http://etat.geneve.ch/geoportail/monsitg/>), sont en effet suffisants pour éclairer la chambre de céans.

Enfin, une expertise destinée à démontrer la faisabilité d'un projet autre que celui proposé serait sans incidence sur l'issue du litige, dès lors qu'à teneur de l'art. 1 al. 5 LCI lorsque les conditions légales sont réunies, l'autorisation de construire doit être délivrée.

6. MM. Beck et consorts se plaignent du fait que la commission a commis un déni de justice prohibé par l'art. 29, al. 1 Cst en refusant d'examiner la conformité de l'art. 2, al. 2 LGZD au droit fédéral au motif que la question avait été laissée ouverte par le Tribunal administratif dans son arrêt ATA/25/2005 du 18 janvier 2005).
  - a. Le droit d'être entendu ne contient pas d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; 126 I 97 consid. 2b p. 103).

b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a et les arrêts cités ; ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 consid. 2b).

c. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 consid. 2b ; ATA/430/2008 du 27 août 2008 consid. 2 ; P. MOOR, Droit administratif, Les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2e éd., Berne 2002, ch. 2.2.7.4 p. 283). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 p.72 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.63/2008 du 25 août 2008 consid. 2.1) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 133 I 201 consid. 2.2 p. 204). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 consid. 2b).

Alors que le grief de non conformité de l'art. 2, al. 2 LGZD au droit fédéral a été soulevé par les recourants, la commission n'est pas entrée en matière sur ce grief potentiellement important. Partant, elle a commis un déni de justice formel et violé le droit d'être entendu des recourants. La décision querellée ne doit cependant pas être annulée pour ce motif, la chambre de céans disposant du même pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 al. 1 let. a et b LPA) que la commission et les parties ayant déjà eu l'occasion de s'exprimer sur ce grief durant l'instruction. La violation du droit d'être entendu peut être ainsi réparée devant la chambre de céans, comme suit. (ATA/534/2010 du 4 août 2010)

A teneur de l'art. 2, al. 1 LGZD :

« La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat

a) d'un PLQ au sens de l'art. 3, assorti d'un règlement ;

b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux art. 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle. »

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit un régime d'exception, comme suit :

« En dérogation à l'al. 1, let. a, le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier :

- a) dans les périmètres de développement de la 5e zone résidentielle;
- b) en zone de développement affectée à de l'équipement public;
- c) dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés;
- d) pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité;
- e) pour des projets de constructions ou installations conformes au 1er prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département chargé de l'aménagement. »

Les recourants se plaignent de ce que l'application de l'art. 2, al. 2 let. c LGZD au cas d'espèce viole la LAT car celle-ci ne contient aucune disposition qui permettrait aux cantons de prévoir des dérogations à l'obligation d'établir des plans d'affectation en zone de développement.

Cette opinion ne saurait être suivie. La chambre de céans a en effet eu l'occasion de rappeler que le droit fédéral n'impose pas l'établissement d'un PLQ en zone de développement. Cette exigence a été introduite en droit cantonal par l'art. 2, al. 2 LGZD. Une dérogation à cette obligation peut ainsi de la même manière être introduite par le législateur cantonal, sans pour autant violer le droit fédéral. (ATA 277/2010 du 27 avril 2010).

Le Tribunal fédéral a confirmé cette manière de voir dans un arrêt rendu à propos de la conformité abstraite au droit fédéral de l'art. 2, al. 2, let. d et e LGZD. A cette occasion, il a rappelé que selon l'art. 75 al. 1 Cst., l'aménagement du territoire incombe aux cantons, la Confédération fixant les principes applicables à cette matière. Le droit fédéral comprend notamment des règles générales sur les plans d'affectation (art.s 14 ss LAT), qui délimitent en premier lieu les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 ssLAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Conformément à l'art. 18, al. 1 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation. C'est ce qui a été fait dans le canton de Genève avec l'adoption des zones de développement au sens de l'art. 12, al. 4 LaLAT. Selon l'art. 30 LaLAT, ces zones sont régies spécifiquement par la LGZD. Conformément à l'art. 2, al. 1, lettre a LGZD, la délivrance d'une autorisation de construire dans les zones de développement est en principe subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un PLQ. A titre

exceptionnel, aux conditions de l'art. 2, al. 2 LGZD, le Conseil d'Etat peut renoncer à l'établissement d'un tel PLQ. Ainsi, le droit fédéral n'imposant pas l'adoption de plans d'affectation spéciaux, tels les PLQ, il n'interdit pas non plus d'y renoncer à certaines conditions. (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 du 25 mai 2010). Mal fondé, ce premier grief devra ainsi être rejeté.

Il en va de même des griefs selon lesquels l'absence d'adoption d'un PLQ violerait les principes de planification et de pesée des intérêts garantis aux art. 2 et 3 OAT, les droits d'information et de participation consacrés à l'art. 4 LAT et le droit de recours selon l'art. 33 LAT. Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a souligné que les droits d'information et de participation sont garantis dans le cadre de la procédure d'adoption ou de modification du plan d'affectation définissant la zone de développement, voire d'autres plans, auxquels s'appliquent les exigences de l'art. 4 LAT. Cette disposition n'impose en revanche pas l'établissement systématique de PLQ pour permettre à la population de s'exprimer. La chambre de céans observe en outre que les recourants ont largement pu faire valoir leurs points de vue dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Enfin, les avis des diverses instances compétentes ayant été recueillis lors de l'instruction de la demande, celle-ci a permis une pesée des intérêts en présence.

7. Les recourants critiquent ensuite l'application au cas d'espèce de la dérogation prévue à l'art. 2 al. 2, let. c LGZD, considérant en substance que la zone n'est pas déjà fortement urbanisée.

Dans un arrêt récent (ATA/653/2010 du 21 septembre 2010), la chambre de céans a eu l'occasion d'interpréter, à la lumière notamment des travaux préparatoires, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD et la notion de « quartiers de développement déjà fortement urbanisés » qu'elle contient.

Elle est parvenue à la conclusion que cette dérogation concerne une ou des parcelles situées en zone de développement, dans un périmètre qualifié de quartier, dans lequel de nombreuses constructions ont déjà été érigées selon les normes de la zone de développement. L'échelle voulue par le législateur apparaît comme étant celle du "quartier" soit, selon la définition de ce mot, les environs immédiats (Bibliorom Larousse) ou une partie d'une ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité (Petit Robert).

En l'espèce, la chambre de céans considère que c'est à juste titre que le caractère de « quartier de développement déjà fortement urbanisé » au sens de l'art. 2, al. 2 LGZD a été reconnu au périmètre litigieux.

A cet égard, elle relève que la CU, dans son premier préavis, du 22 juin 2006, a souligné qu'un immeuble de haut gabarit, R+10+A, avait déjà été construit dans le secteur et indiqué n'être pas opposée à la construction de logements dans ce périmètre très bien desservi par les transports publics, qui

borde la future ligne du TCOB, et se trouve à proximité de nombreux équipements. La CA, après avoir pris connaissance du reportage photographique, a indiqué n'avoir pas d'objection à formuler (préavis du 11 juillet 2006). Quant à la DAT, ayant pris connaissance du préavis de la CU, elle y a souscrit le 15 janvier 2007 et préconisé de renoncer à l'élaboration d'un PLQ, le projet intervenant dans un quartier déjà fortement urbanisé. Le conseil administratif a pour sa part préavisé favorablement tant la DR 17911 (préavis des 3 mai, 1<sup>er</sup> novembre et 12 décembre 2006) que la DD 101568 (préavis du 19 février 2008) et fait savoir le 29 janvier 2007 qu'il acceptait de renoncer à l'établissement d'un PLQ.

Il n'est, pour le surplus, pas contesté que le plan d'aménagement n° 25973 du 10 mai 1968 est devenu caduc faute d'avoir été approuvé par l'autorité compétente avant le 31 décembre 1987 comme il aurait dû l'être au plus tard en application de l'art. 35 al. 1 lettre b et al. 3 LAT pour conserver sa validité selon le droit cantonal. Il n'en demeure pas moins, à l'examen des plans qui figurent au dossier et des vues aériennes du périmètre litigieux (consultées le 14 juin 2011 sur le site de l'Etat de Genève, à l'adresse <http://etat.geneve.ch/geoportail/monsitg/>), que la zone que visait ce plan d'aménagement, située entre le chemin des Troènes, la route de Chancy, l'avenue du Petit-Lancy, l'avenue Louis Bertrand et l'avenue du Petit-Lancy - zone qui peut sans arbitraire être qualifiée de quartier - est largement construite. Mme Arrigo et consorts soulignent eux-mêmes que de prime abord ce périmètre est de fait largement urbanisé. Le projet litigieux est appelé à se développer sur trois parcelles situées au cœur de cette zone. Dans ces circonstances, la condition de « quartier de développement déjà fortement urbanisé » doit être considérée comme remplie.

Au vu de ce qui précède, le choix du Conseil d'Etat, suivant en cela les différents préavis, de faire application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD pour l'urbanisation des parcelles concernées est conforme au droit. Il en découle que tous les griefs des recourants qui plaident pour la mise en oeuvre d'un PLQ sont infondés.

8. Sera également rejeté le grief selon lequel le DCTI aurait dû refuser l'autorisation de construire faute de pouvoir appliquer l'art. 6A LGZD pour déclarer d'utilité publique les servitudes de restriction à bâtir grevant la parcelle n° 4078 dont certains recourants sont les bénéficiaires.

A teneur de l'art. 6A LGZD :

« Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60 % des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des art. 15 ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du

4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. »

Ainsi que la chambre de céans a déjà eu l'occasion de le rappeler, la législation genevoise en matière de police des constructions n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels (ATA/81/2009 du 17 février 2009). Par ailleurs, bien qu'il paraisse douteux que l'art. 6A LGZD puisse trouver application, à l'heure où aucun PLQ n'a été adopté, la parcelle n° 4078 sur laquelle s'exerce les servitudes de restriction à bâtir, est celle sur laquelle seront construits les dix-sept logements HBM du projet. Cette parcelle comprendra ainsi 100 % de logements d'utilité publique. Le 3 décembre 2010, le Grand Conseil a d'ailleurs adopté une loi déclarant d'utilité publique la construction de logements de catégorie HBM prévus dans un bâtiment à édifier sur les parcelles n<sup>os</sup> 1958, 1959 et 4078, feuille 14 de la commune de Lancy (10658) et rejeté à cette occasion les oppositions formées au projet de loi par M. et Mme Secretan, Mme Christiane Secretan, M. Pierre Beck et MM. Rodolphe et Bernard Wietlisbach. Cette loi a été publiée dans la FAO le 31 janvier 2011 et promulguée pour être exécutoire dès le lendemain. Aucun recours au Tribunal fédéral n'a été interjeté à son encontre.

9. Le grief relatif à la violation de l'art. 4A al. 1 let b LGZD est également mal fondé.

Selon l'art. 4A al. 1 LGZD :

« Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30 % du programme, ou

b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. »

Dans un arrêt récent (ATA/143/2011 du 8 mars 2011), la chambre de céans a eu l'occasion de se pencher sur cette disposition. Après avoir rappelé les principes qui prévalent en matière d'interprétation de textes de lois, elle a indiqué qu'avant l'introduction de l'art. 4A LGZD, la pratique administrative consistait à imposer un taux de deux tiers de logements sociaux pour un tiers de logements en propriété par étage. La loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06) est entrée en vigueur le même jour que l'art. 4A LGZD. L'exposé des motifs relatifs à ces nouvelles dispositions légales indique qu'après plusieurs années de tensions sur le thème du logement, les partenaires

concernés sont parvenus, le 1<sup>er</sup> décembre 2006, à un accord établissant la politique du logement à Genève (Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève, 2006-2007/VI, volume des annexes, p. 4273). Celui-ci prévoit notamment que le constructeur a le choix entre la création de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30 % du programme, ou la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. Le but des modifications légales était de parvenir à un taux de logements d'utilité publique de 20 % (<http://www.ge.ch/logement/nouvelle-politique/accord.asp>, consulté le 14 juin 2011).

En l'espèce, le projet litigieux prévoit la cession à titre onéreux à un organisme de droit public (la fondation HBM Camille Martin) des droits portant sur la parcelle n° 4078 d'une surface de 1'241 m<sup>2</sup> sur laquelle seront érigés les dix-sept logements HBM du projet qui en compte soixante et un. Ce sont donc plus de 25 % des logements construits qui seront d'utilité publique. Au demeurant, s'il fallait considérer que le critère pertinent n'est pas celui du nombre de logement d'utilité publique au programme, mais bien la proportion du périmètre de construction affectée à cette fin -ce que la lettre de la loi peut donner à penser-, il faudrait alors constater que suite à la mutation parcellaire envisagée par les initiants du projet, la parcelle cédée à la fondation sur laquelle seront érigés les logements HBM représentera bien le quart de celle-ci.

10. Le grief relatif à la violation du principe de coordination formelle et matérielle ancré à l'art. 25a LAT est de même infondé. L'exigence de coordination n'exclut pas la prise de décisions préalable en droit des constructions (ATA/80/2009 du 17 février 2009). Or, l'autorisation de démolir M 5906, contre laquelle aucune opposition n'a été formulée, a été délivrée sous condition de l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 101568. Par ailleurs, ni la commune de Lancy, ni une association au sens de l'art. 63 LPMNS, n'ont formulé une demande d'inscription à l'inventaire de la villa B173 selon l'art. 7, al. 1 LPMNS. Aucune procédure d'inventaire n'ayant été ouverte, il n'y avait pas lieu de la coordonner.
11. Quant au projet alternatif, selon l'art. 1, al. 5 LCI, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire. Il ne peut dès lors pas refuser un projet au motif qu'un autre serait par hypothèse meilleur. Dans ces circonstances, le DCTI n'a pas violé le droit en refusant de le prendre en considération.
12. Les recours seront dès lors rejetés et la décision entreprise confirmée.
13. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 4'000.-- est mis à la charge des copropriétaires de la parcelle n° 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit

Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

En outre, une indemnité unique de CHF 2'000.-- est allouée à Forum de Ventes et de Promotions immobilières S.A. et à Messieurs Gérard Châtelain et Gabriel Tournier, laquelle est mise à la charge des copropriétaires de la parcelle n° 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA)

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**

**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevables les recours interjetés le 3 décembre 2009 par les copropriétaires de la parcelle n° 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit Madame Marie Arrigo, Monsieur Paul Babel, Madame Françoise Bernardi, Madame Liliane et Monsieur Dimiter Bojilov, Madame Madeleine Bourquin, Madame Lucienne et Pierre Bozzolo, Madame Véronique Brun, Madame Janine Brunner, Madame Claudine Couleur, Madame Isabelle De Saussure, Monsieur Sébastien Delacretaz, Madame Maria Angeles Di Paolo, Madame Raymonde Dufour, Madame Françoise Fabre Viscara, Madame Alice George, Monsieur Denis Grimm, Madame Françoise Grimshaw, Hoirs Raymonde Hirschi, Monsieur Ani Ibishian, Madame Anita Joye, Madame Christiane Joye, Monsieur Fabrice Joye, Madame Mireille Joye, Madame Marie et Monsieur Pierre-François Koull, Madame Antoinette Lachavanne, Madame Andrée Ludwig, Madame Lucie Ludwig, Madame Carmen Massone, Monsieur Ernst Messerli, Madame Margrit Nicolet, Madame Rose et Monsieur Heinrich Oswald, Madame Marie-Thérèse Pedat, Monsieur Salomon Pisanti, Madame Ann Richter, Madame Andrée Rossiaud, Monsieur Ogmundur Runolfson, Monsieur Emile Rusterholz, Monsieur Saïd Sadigh, Madame Sylvie Sandoz, Madame Sylvie et Monsieur Georges Sauthier, la Société immobilière Bertadelle S.A., Madame Colombo Stenhammar, Monsieur Jean-Charles Terraz, Madame Maria do Rosario et Monsieur Zoyo Tolosa, Madame Rigolet Tolosa, Madame Christiane Verlière, Monsieur François Wagoum, Madame Mariane Swahlen et Monsieur Pierre Beck, Monsieur Edgar Oguey, Madame Piera Rouge-Luetto, Monsieur Philippe Secretan, Monsieur Bernard Delavy, Monsieur François Wittgenstein, Messieurs Rodolphe et Bernard Wietlisbach, Mesdames Elisabeth Medevielle et Anne-Marie Claire contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 30 octobre 2009 dans la cause A/1257/2009 – DCCR 1086/2009 ;

**au fond :**

les rejette ;

met à la charge des copropriétaires de la parcelle n° 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 4'000,--,

alloue à Forum de Ventes et de Promotions immobilières S.A. et à Messieurs Gérard Châtelain et Gabriel Tournier une indemnité unique de CHF 2'000,-- à charge des copropriétaires de la parcelle n° 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris conjointement et solidairement ;

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 ;

communique le présent arrêt à Me Pierre Bana, avocat de Monsieur Pierre Beck et consorts, à Me Jean-Marc Froidevaux, avocat de Madame Marie Arrigo et consorts, au département des constructions et des technologies de l'information, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à Me Bertrand Reich, avocat des intimés.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Bovy, juge, Mme Chirazi, juge suppléante.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

D. Werffeli Bastianelli

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :