



POUVOIR JUDICIAIRE

A/92/2014-AMENAG

ATA/692/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 2 septembre 2014**

dans la cause

**Madame Danièle STOUDMANN**  
**Monsieur Cédric APOTHÉLOZ**  
**Madame Charlotte AUBARET**  
**Madame Petra BAEYENS**  
**Monsieur Jacques BAUMANN**  
**Monsieur Attilio BEGHE**  
**Monsieur Jean-Philippe BERNARD**  
**Madame Yvette BERTHET FROMAGET**  
**Madame Delphine BOCION**  
**Madame Chantal BOURGEAT GUY**  
**Madame Christiane BRAUNSTEIN**  
**Madame Marie-Claire BRIANTI**  
**Carrosserie de Grange-Canal Sàrl**  
**Monsieur Alexandre COMBY**  
**Monsieur Flavien CONNE**  
**Madame Danielle DAVIDSHOFER**  
**Monsieur Jean-Martin DE VIVIS**  
**Monsieur Pierre DOLDER**  
**Madame Renée DUBOIS**  
**Madame Janine DURET**  
**Madame Monique FAVRE**  
**Madame Liliane GANZONI**  
**Monsieur Jean-Paul GERVAIX**  
**Madame Catherine Anny GRAF**  
**Madame Edeltraud GROSSKOPF**

**Madame Anne Françoise ALLAZ**  
**Madame Stéphanie APOTHÉLOZ**  
**Monsieur Philippe AZZOLA**  
**Monsieur Makameh BAHRAMI**  
**Madame Marcia BAUMGARTNER**  
**Madame Sonia BELOUA BOUZAINANE**  
**Monsieur Jean BERNIGUET**  
**Madame Micheline BILLAUD**  
**Monsieur René BODMER**  
**Madame Aurore BRAHIER**  
**Monsieur Giorgio BRIANTI**  
**Madame Madeleine CALVO**  
**Madame Anne-Lise CLERC**  
**Madame Armelle CONNE**  
**Madame Sylvie CONNE**  
**Monsieur Peter DAVIDSHOFER**  
**Madame Denise DOLDER**  
**Monsieur Christian DUBOIS**  
**Madame Anna Katharina DUMONT**  
**Monsieur Walter EICHENBERGER**  
**Madame Maria FURTER**  
**Madame Dora GERVAIX**  
**Monsieur Hector GONZALEZ**  
**Madame Blurette GREDER**  
**Monsieur Rudolf GROSSKOPF**

---

---

<b>Madame Yvette HIDBER</b>	<b>Monsieur Jean HOLLIGER</b>
<b>Madame Michèle HOLLIGER</b>	<b>Monsieur Ernst ITEN</b>
<b>Madame Gloria ITEN</b>	<b>Monsieur Nikolaus JACOT-DES-COMBES</b>
<b>Madame Christine JORG</b>	<b>Madame Katherine KASTORYANO</b>
<b>Monsieur Bruno KEMPF</b>	<b>Madame Elsbeth KONRAD</b>
<b>Monsieur Peter KRATZ</b>	<b>Monsieur Isaac LECHTMAN</b>
<b>Madame Isabel LECHTMAN MORTARA</b>	<b>Madame Daniela LEMBO</b>
<b>Madame Jacqueline LEUBA</b>	<b>Monsieur Yves LOUIS</b>
<b>Monsieur Nedi LOZEJ-NOVAK</b>	<b>Monsieur Eric LUKE</b>
<b>Madame Suzanne Aviva LUKE</b>	<b>Monsieur Thomas LUKE</b>
<b>Monsieur Tomoko MERMOUD</b>	<b>Monsieur Mark MILLS</b>
<b>Madame Astride MOSTOFI</b>	<b>Monsieur Matjaz NOVAK</b>
<b>Madame Elisabeth OLZA</b>	<b>Monsieur Philippe OLZA</b>
<b>Monsieur Stefano PALMERO</b>	<b>Monsieur Sean PARK</b>
<b>Madame Senka PERC</b>	<b>Madame Begonia PEREZ</b>
<b>Monsieur Olivier PICTET</b>	<b>Madame Josiane POLLI MEYRAT</b>
<b>Madame Chantaka PURANANANDA</b>	<b>Monsieur Nenad RADONICIC</b>
<b>Raygan Products SA</b>	<b>Raygan SA</b>
<b>Madame Sandrine RENAULT PARK</b>	<b>Madame Catherine REYMOND</b>
<b>Monsieur Edouard REYMOND</b>	<b>Madame Josiane RHEME</b>
<b>Monsieur Raymond ROCH</b>	<b>Madame Carmen ROCHAT</b>
<b>Madame Gabrielle RUEDIN</b>	<b>Monsieur Pascal RUEDIN</b>
<b>Madame Kaethe RUF GERBER</b>	<b>Madame Marjorie RUSSELL</b>
<b>Monsieur Guy-Bernard SCHAEERER</b>	<b>Madame Eva SCHENK LUKE</b>
<b>Madame Gisela SCHNEIDER</b>	<b>Madame Martine SCHOENWALD</b>
<b>Madame Andrea SERAFINI</b>	<b>Monsieur Elie SMAGA</b>
<b>Madame Claudia STEFFEN</b>	<b>Madame Elisabeth STUDER</b>
<b>Monsieur Pierre André STUDER</b>	<b>Madame Agnès TISSOT</b>
<b>Monsieur Huy TON-THAT</b>	<b>Monsieur Eric TSCHUMI</b>
<b>Madame Gladys TSCHUMI</b>	<b>Monsieur Claudio USAI</b>
<b>Monsieur Francesco USAI</b>	<b>Monsieur Pierluigi USAI</b>
<b>Madame Isabelle USAI COURVOISIER</b>	<b>Madame Annina USAI MARONGIU</b>
<b>Madame Anke VARCIN</b>	<b>Monsieur Michel VARCIN</b>
<b>Madame Eunice Elisabeth WILLIAMSON</b>	<b>Madame Anna ZIMMERMANN</b>
<b>Monsieur Nicolas ZOLLINGER</b>	

représentés par Me Philippe Grumbach, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

et

**LA VILLE DE GENÈVE**, appelée en cause

et

**Monsieur Jean-François GOUMAZ**

**Monsieur Pierre GOUMAZ**

**Madame Elka GOUZER**

**SOGEPRIM SOCIÉTÉ GENEVOISE DE PROMOTION ET  
D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SA**

**Monsieur Léonard VERNET**

**Monsieur Gerson WAECHTER**

appelés en cause

représentés par Me François Bellanger, avocat

## EN FAIT

- 1) En juin 2010, le département des constructions et des technologies de l'information (devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ci-après : le département) a élaboré le plan localisé de quartier n° 29475A-202 portant sur le quartier des Allières (ci-après : PLQ). Ce plan englobe les parcelles n<sup>os</sup> 824 à 826, 828, 832 à 841, 1'504, 1'505, 1'623 et 2'228, feuilles 24, 25 et 26 de la Ville de Genève, secteur des Eaux-Vives. Ce secteur est délimité par la route de Chêne (au sud), par l'avenue Godefroy, l'avenue des Allières et l'avenue de Rosemont (au nord). Ce plan prévoit la destruction d'un ensemble de villas et maisons de maître richement arboré sur lequel se dressent des arbres de grandes tailles et d'essences diverses. Quatre villas situées au sud-ouest faisant l'objet d'une mesure de protection du patrimoine sont maintenues. Sur le reste du périmètre est prévue la construction de quatre barres d'immeubles affectés à du logement : à l'ouest, deux immeubles de dix étages sur rez supérieur (bâtiment A et B), à l'est et au nord, deux immeubles de cinq étages sur rez de chaussée. La hauteur à la corniche des immeubles A et B est de 33 m. La surface de plancher brute (ci-après : SPB) des nouvelles constructions est de 42'922 m<sup>2</sup>, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,7. La construction de 450 places de parc, dont 409 sont réparties dans trois parkings souterrains dont l'accès peut se faire par la route de Chêne et par l'avenue de Rosemont, est également prévue.

Les parcelles concernées sont situées en cinquième zone (villas), développement 3.

- 2) Le projet a été mis à l'enquête publique pendant la période estivale, du 13 juillet au 15 août 2011, selon avis publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 13 juillet 2011.
- 3) Le 23 novembre 2011, le conseil municipal de la Ville de Genève a délivré un préavis favorable au projet.
- 4) La procédure d'opposition a été ouverte du 9 novembre au 10 décembre 2012.
- a. Les propriétaires des villas et maisons de maître à détruire, favorables au projet, n'ont pas fait opposition.
- b. En revanche, par courrier du 10 décembre 2012 adressé au Conseil d'État, les consorts suivants ont déclarés faire opposition au PLQ :

Madame Anne Françoise ALLAZ  
Monsieur Cédric APOTHÉLOZ  
Madame Stéphanie APOTHÉLOZ

Madame Charlotte AUBARET  
Monsieur Philippe AZZOLA  
Madame Petra BAEYENS  
Monsieur Makameh BAHRAMI  
Monsieur Jacques BAUMANN  
Madame Marcia BAUMGARTNER  
Monsieur Attilio BEGHE  
Madame Sonia BELOUA BOUZAÏNANE  
Monsieur Jean-Philippe BERNARD  
Monsieur Jean BERNIGUET  
Madame Yvette BERTHET FROMAGET  
Madame Micheline BILLAUD  
Madame Delphine BOCION  
Monsieur René BODMER  
Madame Chantal BOURGEAT GUY  
Madame Aurore BRAHIER  
Madame Christiane BRAUNSTEIN  
Monsieur Giorgio BRIANTI  
Madame Marie-Claire BRIANTI  
Madame Madeleine CALVO  
Carrosserie de Grange-Canal Sàrl  
Madame Anne-Lise CLERC  
Monsieur Alexandre COMBY  
Madame Armelle CONNE  
Monsieur Flavien CONNE  
Madame Sylvie CONNE  
Madame Danielle DAVIDSHOFER  
Monsieur Peter DAVIDSHOFER  
Monsieur Jean-Martin DE VIVIS  
Madame Denise DOLDER  
Monsieur Pierre DOLDER  
Monsieur Christian DUBOIS  
Madame Renée DUBOIS  
Madame Anna Katharina DUMONT  
Madame Janine DURET  
Monsieur Walter EICHENBERGER  
Madame Monique FAVRE  
Madame Maria FURTER  
Madame Liliane GANZONI  
Madame Dora GERVAIX  
Monsieur Jean-Paul GERVAIX  
Monsieur Hector GONZALEZ  
Madame Catherine Anny GRAF  
Madame Blurette GREDER  
Madame Edeltraud GROSSKOPF  
Monsieur Rudolf GROSSKOPF  
Madame Yvette HIDBER  
Monsieur Jean HOLLIGER  
Madame Michèle HOLLIGER  
Monsieur Ernst ITEN  
Madame Gloria ITEN

Monsieur Nikolaus JACOT-DES-COMBES  
Madame Christine JORG  
Madame Katherine KASTORYANO  
Monsieur Bruno KEMPF  
Madame Elsbeth KONRAD  
Monsieur Peter KRATZ  
Monsieur Isaac LECHTMAN  
Madame Isabel LECHTMAN MORTARA  
Madame Daniela LEMBO  
Madame Jacqueline LEUBA  
Monsieur Yves LOUIS  
Monsieur Nedi LOZEJ-NOVAK  
Monsieur Eric LUKE  
Madame Suzanne Aviva LUKE  
Monsieur Thomas LUKE  
Monsieur Tomoko MERMOUD  
Monsieur Mark MILLS  
Madame Astride MOSTOFI  
Monsieur Matjaz NOVAK  
Madame Elisabeth OLZA  
Monsieur Philippe OLZA  
Monsieur Stefano PALMERO  
Monsieur Sean PARK  
Madame Senka PERC  
Madame Begonia PEREZ  
Monsieur Olivier PICTET  
Madame Josiane POLLI MEYRAT  
Madame Chantaka PURANANANDA  
Monsieur Nenad RADONICIC  
Raygan Products SA  
Raygan SA  
Madame Sandrine RENAULT PARK  
Madame Catherine REYMOND  
Monsieur Edouard REYMOND  
Madame Josiane RHEME  
Monsieur Raymond ROCH  
Madame Carmen ROCHAT  
Madame Gabrielle RUEDIN  
Monsieur Pascal RUEDIN  
Madame Kaethe RUF GERBER  
Madame Marjorie RUSSELL  
Monsieur Guy-Bernard SCHAEERER  
Madame Eva SCHENK LUKE  
Madame Gisela SCHNEIDER  
Madame Martine SCHOENWALD  
Madame Andrea SERAFINI  
Monsieur Elie SMAGA  
Madame Claudia STEFFEN  
Madame Danièle STOUDEMANN  
Madame Elisabeth STUDER  
Monsieur Pierre André STUDER

Madame Agnès TISSOT  
Monsieur Huy TON-THAT  
Monsieur Eric TSCHUMI  
Madame Gladys TSCHUMI  
Monsieur Claudio USAI  
Monsieur Francesco USAI  
Monsieur Pierluigi USAI  
Madame Isabelle USAI COURVOISIER  
Madame Annina USAI MARONGIU  
Madame Anke VARCIN  
Monsieur Michel VARCIN  
Madame Eunice Elisabeth WILLIAMSON  
Madame Anna ZIMMERMANN  
Monsieur Nicolas ZOLLINGER.

Ils ont soulevé dans leur opposition les griefs suivants :

- densité des constructions excessives ;
- gabarits trop importants des bâtiments A et B ;
- problèmes de vue droite et de perte d'ensoleillement ;
- destruction du patrimoine architectural et paysager de qualité au mépris du préavis négatif du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) ;
- violation des règles de distance entre les bâtiments et aux limites de propriétés ;
- violation des règles sur la protection du patrimoine ;
- inconvénients graves et nuisances sonores excessifs liés à l'accroissement du trafic induit par le projet ;
- absence d'étude d'impact et de rapport au sens de l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1).

- 5) Par arrêté du 27 novembre 2013, le Conseil d'État a rejeté l'opposition formée par les consorts précités (ci-après : les consorts) et ordonné l'exécution de l'arrêté nonobstant recours en limitant celle-ci à la poursuite administrative des demandes d'autorisation de construire, l'exécution de tous travaux tendant à la réalisation des ouvrages des bâtiments litigieux étant interdite jusqu'à droit connu.

La question de savoir si chacun des opposants bénéficiait de la qualité pour recourir était laissée ouverte, la plupart de ceux-ci en disposant, en vertu de leur qualité de locataires ou de propriétaires de bâtiments ou de parcelles directement voisins du PLQ litigieux.

L'art. 27 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) permettait de déroger, en zone de développement 3, aux règles de gabarits applicables à la troisième zone urbaine. La hauteur de 33 m à la corniche des bâtiments A et B était ainsi conforme à la loi. La forme allongée des futures constructions avait été choisie afin de tenir compte de la végétation abondante formant un cordon boisé sur tout le périmètre qui garantissait leur intégration harmonieuse dans le site. En outre, les immeubles projetés étaient d'une taille semblable à ceux déjà érigés dans le secteur, ainsi qu'à ceux qui seraient réalisés aux alentours, lesquels se caractériseraient dans le futur par de grands gabarits, notamment au chemin des Tulipiers et à l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives.

La densité des constructions respectait tant le plan directeur cantonal (ci-après : PDC) 2001 que le PDC 2030.

Le recensement architectural et des sites du canton de Genève répertoriait les bâtiments actuels situés dans le périmètre du PLQ comme ayant une valeur de classement ou d'inventaire. De même, les arbres formant des cordons boisés à l'est du périmètre entre les futurs bâtiments A et B étaient répertoriés comme des « éléments caractéristiques du paysage » dignes d'une mesure de protection. Aucune mesure n'avait toutefois été prise. La pesée des intérêts en présence avait abouti à préconiser l'abattage de certains arbres mais le maintien de la majeure partie de la végétation existante. Sur demande de la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) du 7 février 2011, l'avant-projet de PLQ avait été modifié en ce sens que les cheminements et les entrées au parking souterrain avaient été repensés afin de permettre la conservation de la végétation d'intérêt. La DGNP avait consécutivement rendu un préavis favorable au projet modifié le 28 août 2013. Tout avait ainsi été mis en œuvre pour porter le moins possible atteinte à la végétation. La remarque du SMS du 13 décembre 2010 relevant que « le domaine vital des arbres [n'était] pas respecté » n'était pas déterminante, ce service n'étant pas composé de spécialistes en matière de végétation, contrairement à la DGNP.

Concernant les problèmes de circulation, la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) avait rendu un préavis favorable au projet le 13 décembre 2010. Elle n'avait relevé aucune difficulté majeure due à l'accroissement du trafic ni n'avait fait état d'une augmentation de la circulation qui ne pourrait être absorbée par les voies existantes. Cela n'avait rien d'étonnant, dès lors que le secteur en cause était bien desservi par les transports publics (tramway sur la route de Chêne) et que le projet de plan prévoyait deux sorties pour les véhicules, l'une du côté de la route de Chêne, l'autre du côté de l'avenue de Rosemont. Enfin, des mesures de circulation pourraient être adoptées si cela s'avérait nécessaire par la suite, mais de telles mesures ne relevaient pas de la planification.



La perte d'ensoleillement avait été mesurée dans une étude fournie à sa demande par le bureau d'architecte des propriétaires promoteurs. Elle attestait d'une perte inférieure à deux heures à l'équinoxe. Le PLQ respectait donc les règles posées par la jurisprudence en la matière.

La question des distances entre les bâtiments et aux limites, ainsi que des vues droites, avaient fait l'objet de modifications. Le PLQ adopté respectait désormais les règles applicables.

La protection des eaux souterraines relevait du service de géologie, des sols et des déchets (ci-après : GESDEC), et celle des eaux superficielles de la direction générale de l'eau (ci-après : DGEaux). Dans son préavis du 13 décembre 2010, le GESDEC n'avait formulé aucune réserve sur le projet de PLQ en relation avec les eaux souterraines. Il avait uniquement précisé que la nappe phréatique se trouvant à cet endroit à faible profondeur, il ne serait pas possible de réaliser des sondes géothermiques pour chauffer les futures constructions. La DGEaux avait également rendu un préavis favorable le 28 février 2011, sous réserve d'une demande d'ajout à la légende du plan à laquelle il avait été donné suite. Il avait en outre précisé que « la loi ne [prévoyait] pas de mesures particulières car [la profondeur de la nappe d'eau souterraine] et la présence d'une couche de limon argileux peu perméable [permettait] de garantir une certaine protection naturelle ». Tous ces aspects avaient en conséquence été examinés avec sérieux dans le projet querellé.

- 6) Par arrêté du même jour, le Conseil d'État a adopté le PLQ litigieux.
- 7) Par acte du 13 janvier 2014, les consorts ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cet arrêté en concluant à l'annulation des deux arrêtés précités du Conseil d'État du 27 novembre 2013.

Le SMS avait préavisé négativement le projet le 13 décembre 2010 au motif qu'il entraînait la destruction totale d'un patrimoine architectural et paysager de qualité. En effet, selon le recensement architectural, deux bâtiments dont la destruction était prévue avaient valeur d'inscription à l'inventaire (bâtiments E 155 et E 161) et quatre une valeur de classement (bâtiments E 165, E 168, E 159 et E 162).

Le périmètre litigieux était doté d'arbres remarquables voués à être abattus contre l'avis du SMS. Le préavis de la DGNP était laconique ; il prescrivait le respect des directives du service sans préciser leur contenu. Ainsi, il était non seulement impossible de connaître avec précision les mesures de protection qui seraient prises à cet égard, mais ces directives étant de niveau infraréglementaire, elles pouvaient être modifiées en tout temps. Une étude d'impact était nécessaire pour évaluer l'impact des constructions sur la végétation maintenue.

L'IUS de 1,7 ne correspondait pas à la réalité. Il était artificiellement réduit par la prise en compte des quatre parcelles faiblement bâties qui demeureraient intouchées en raison des mesures de protection du patrimoine dont elles faisaient l'objet. La charge effectivement supportée par les parcelles devant accueillir les deux immeubles de dix étages était très supérieure à cet indice et constituait une véritable muraille.

La hauteur des immeubles violait les règles de gabarits régissant la troisième zone. Ils ne s'intégraient pas harmonieusement dans le site sur lequel avaient été récemment érigés des immeubles de six à sept étages (côté route de Chêne). Du côté du chemin Frisco et du chemin des Tulipiers étaient implantés des immeubles de dimension inférieure. La zone artisanale et industrielle de l'avenue de Rosemont comportait et n'autorisait que la construction d'immeubles de faible gabarit (trois étages sur rez).

Les bâtiments A et B supprimaient les vues droites et les échappées dont ils bénéficiaient depuis leurs immeubles. Cette question touchait en particulier les recourants domiciliés au chemin des Tulipiers. La construction de ces immeubles entraînerait également une baisse inadmissible de l'ensoleillement, en particulier dans l'après-midi, ce que le département n'avait ni examiné ni mesuré.

L'implantation des bâtiments projetés violait les règles de distance entre bâtiments et celles aux limites, ce que l'office des autorisations de construire avait relevé dans son préavis négatif du 22 décembre 2010.

La réalisation du PLQ entraînerait des problèmes de circulation évidents dans une zone déjà engorgée. À titre de préavis, la DGM avait apposé un tampon et une signature sur un formulaire sans procéder à aucune étude spécifique et sérieuse de la question. Le service d'étude de l'impact de l'environnement avait préconisé la réalisation d'une notice d'impact. Cette proposition avait été écartée par le département sous prétexte que le projet définitif de PLQ ne comporterait pas les 450 places de stationnement initialement prévues, ce qui s'était révélé faux.

La route de Chêne était quasiment perpétuellement bloquée par des bouchons. L'avenue Frank-Thomas et l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives étaient également saturées. Les véhicules stagnants formaient de longues files dans le quartier des Allières-Tulipiers, faute pour leurs conducteurs de pouvoir s'engager dans les axes susmentionnés. La circulation était impossible dans ce quartier. La sortie des parkings sur la route de Chêne était illusoire et entraînerait la stagnation de véhicules dans la zone du PLQ. La sortie du côté de l'avenue de Rosemont, étroite et chroniquement bouchée et encombrée, n'offrait pas de meilleures perspectives, ainsi qu'en attestaient les photos versées à la procédure. Le stationnement des véhicules dans le quartier des Tulipiers et des Allières était un véritable casse-tête pour les résidents qui ne disposaient pas de places de

stationnement suffisantes et étaient souvent contraints de stationner sur des emplacements interdits. Ce phénomène allait être aggravé par la réalisation des immeubles projetés, le nombre de places de parc prévu étant inférieur aux besoins des habitants et des visiteurs. Le PLQ et l'arrêté querellé étaient insuffisamment motivés à cet égard. Cette insuffisance violait leur droit d'être entendu.

Le département n'avait pas fourni de rapport au Conseil d'État sur les problèmes de circulation, en violation de l'art. 47 al. 1 OAT.

L'eau potable à disposition de la population dépendait de la préservation des eaux et de la nappe phréatique et constituait une priorité. Le rapport énergétique territorial dressé indépendamment de la procédure d'adoption du PLQ indiquait que la nappe phréatique se situait à cet endroit à environ 30 ou 40 m de la surface et qu'aucune nappe superficielle n'avait été identifiée. Les constructions projetées ayant jusqu'à quatre niveaux en sous-sol, le département aurait dû procéder à une étude approfondie de leur impact sous cet aspect.

La dérogation aux gabarits usuels de la zone 3 était excessive. La hauteur des bâtiments A et B était de plus de 22 % supérieure au maximum légal fixé par ces normes. Même si l'art. 27 al. 7 LCI ne prévoyait aucune limite de hauteur supérieure en zone de développement, il n'en demeurait pas moins que le Conseil d'État avait excédé le pouvoir d'appréciation que lui conférait cette disposition. Il n'y avait que 12 m entre le niveau des caves et la nappe phréatique.

8) Le 10 février 2014, la Ville de Genève a demandé à être appelée en cause.

Elle était propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 832 et 833. Elle avait conclu avec l'ensemble des propriétaires des parcelles sises dans le périmètre une convention visant à les valoriser. Selon le plan litigieux, un immeuble de logements devait être construit sur la parcelle n° 832 notamment (bâtiment A). Le projet de PLQ avait été mené en concertation avec les services municipaux et cantonaux, ainsi qu'avec les partenaires propriétaires-constructeurs. Elle était directement concernée par la procédure.

9) Par décision du 12 février 2014, la chambre administrative a prononcé l'appel en cause de la précitée.

10) Le 12 mars 2014, le Conseil d'État, soit pour lui le département, a conclu au rejet du recours.

Selon l'art. 35 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), seul l'arrêté d'adoption d'un PLQ pouvait faire l'objet d'un recours. En tant qu'il visait l'arrêté statuant sur l'opposition des recourants, le recours était irrecevable.

Le PLQ litigieux s'inscrivait dans le cadre de la politique de densification des zones à bâtir exprimé dans le plan directeur cantonal 2015 (PDC 2015) qui prévoyait la poursuite de la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine. Il était également conforme au PDC 2030 qui visait à mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre au besoin de logements et tendait à une densification prononcée et différenciée des zones à bâtir afin de garantir leur utilisation optimale dans le cadre de la crise aigüe de logements vécue par le canton.

L'art. 47 OAT n'était pas applicable, le PLQ litigieux ayant été adopté par le canton et non par une commune.

La hauteur de 33 m des bâtiments A et B projetée ne violait pas l'art. 27 al. 7 LCI. L'abondante végétation présente sur le périmètre limitait l'impact visuel de ces immeubles. La protection des arbres maintenus était garantie par le renvoi dudit PLQ aux directives de la DGNP, elles-mêmes fondées directement sur le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04).

L'absence de motivation dans le préavis de la DGM n'impliquait pas que celle-ci n'ait pas procédé à un examen minutieux de la situation. La mention « favorable » signifiait qu'en dépit des problèmes notoires de circulation existant dans le quartier et le fait que le PLQ entraînerait une augmentation de trafic, aucun problème majeur ou gêne insupportable n'étaient à craindre, vu notamment la desserte par les transports publics, et en particulier, la prochaine mise en service du CEVA à proximité. Vu ces éléments, une étude de circulation n'était pas nécessaire.

La nappe du Genevois, qui constituait la réserve en eau potable souterraine la plus importante du canton, se situait à une profondeur suffisante, soit 50 à 90 m au-dessous du niveau du sol, raison pour laquelle le GESDEC, chargé de sa protection, n'avait pas émis de réserve dans son préavis.

Il reprenait, pour le surplus, les arguments développés dans l'arrêté entrepris.

- 11) Le 13 mars 2014, la Ville de Genève a conclu au rejet du recours en précisant qu'elle adhérait entièrement aux arguments développés par le département dans ses écritures.
- 12) Par courrier du 17 mars 2014, Sogeprim, Société genevoise de promotion et d'investissements immobiliers SA, Madame Elka GOUZER, Monsieur Gerson WAECHTER, Monsieur Léonard VERNET et Messieurs Jean-François et Pierre GOUMAZ (ci-après : Sogeprim et consorts), propriétaires de parcelles sises à

l'intérieur du PLQ, ont requis leur appel en cause, lequel a été prononcé le 21 mars 2014 par décision de la chambre administrative.

- 13) Le 14 avril 2014, les recourants ont répliqué aux réponses du Conseil d'État et de la Ville de Genève en persistant dans leurs conclusions.

Selon le point choisi pour calculer la hauteur des bâtiments A et B, on parvenait à un dépassement de la hauteur maximum admise dans la zone ordinaire 3 qui oscillait entre 22,2 % et 38,8 %. La proximité des constructions de plusieurs arbres dont le maintien était prévu rendait leur protection impossible. En effet, la profondeur des sous-sols et l'importance de l'excavation rendaient leur maintien irréaliste.

Le préavis modifié favorable de la DGNP du 28 août 2013 était intervenu pendant la procédure d'opposition. La tardiveté de ce document laissait songeur quant à la régularité de la procédure suivie et méritait d'être instruite. Il en allait de même de la contradiction existante entre les préavis du SMS et de la DGNP, qui n'était pas explicable.

Un transport sur place était requis, avec la présence des auteurs des préavis du SMS et de la DGNP, soit respectivement de Madame Isabelle SCHMID BOURQUIN, d'une part, et de Messieurs Gilles MULHAUSER et Sébastien BEUCHAT, d'autre part.

La surcharge de trafic notoire de la route de Chêne, au demeurant confirmée par le Conseil d'État, rendait inexplicable l'absence de toute mention par la DGM dans son préavis, alors que le seul accès possible en véhicule s'effectuait par la route de Chêne. Bien que la jurisprudence indiquât que les préavis n'avaient pas besoin d'être motivés, la chambre administrative avait relevé la nécessité d'une motivation dans certaines circonstances (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5). L'audition comme témoin de l'auteur du préavis de la DGM, soit de Monsieur Frédéric ORVAIN, était nécessaire.

Concernant la menace sur les eaux de surface et les eaux souterraines, des infiltrations d'eau étaient survenues lors de la construction d'autres bâtiments dans le secteur (notamment la synagogue). Cela indiquait que l'impact des constructions projetées était méconnu s'agissant de cet aspect.

- 14) Le 2 mai 2014, Sogeprim et consorts ont conclu au rejet du recours ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

La plupart des recourants se trouvaient aux n<sup>os</sup> 1 à 11 du chemin des Tulipiers et résidaient dans des immeubles dont la hauteur était supérieure aux bâtiments A et B projetés au point le plus proche qui se situait à environ 95 m. Les quelques recourants domiciliés au 10 et 10bis du chemin Frank-Thomas ou au

24 et 26, avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, étaient locataires et n'étaient pas titulaires de droits réels.

Ils avaient appris que plusieurs des personnes mentionnées comme recourants n'avaient pas été informées de ce statut, voire étaient opposés au recours. Ils s'en rapportaient à l'appréciation de la chambre administrative quant aux mesures qui devaient être prises à cet égard.

La hauteur de 33 m des bâtiments A et B reposait sur des éléments objectifs qui avaient fait l'objet d'une minutieuse pesée des intérêts. En effet, le choix d'ajouter deux étages à la hauteur normalement autorisée en zone 3 avait permis de concilier la nécessité de créer des logements supplémentaires et la préservation de l'abondante végétation existante par une réduction de l'emprise au sol. Avec la construction du CEVA, la gare des Eaux-Vives allait devenir un nouveau centre urbain qui entraînerait une forte densification de la zone dont le périmètre des Allières faisait partie. Au nord du plan litigieux, le secteur adjacent de Rosemont faisait l'objet actuellement d'un projet de modification de zone ayant pour but de le faire passer de la zone industrielle et artisanale existante en une zone de développement 2 où des immeubles de 30 m de hauteur seraient admis conformément à l'art. 23 al. 6 LCI (PL 11290). Les bâtiments 10 et 10bis du chemin Frank-Thomas ou 24 et 26, avenue de la Gare-des-Eaux-Vives étaient déjà des immeubles hauts, comme l'étaient aussi ceux situés au chemin des Tulipiers. Les bâtiments A et B s'intégreraient ainsi dans un environnement déjà composé de grands bâtiments.

Les mesures de protection de la végétation pendant les travaux d'excavation relevaient de la procédure d'autorisation de construire. Le PLQ identifiait sur le plan la végétation existante maintenue et les arbres à planter conformément à l'art. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

Aucune étude d'impact n'était nécessaire, le PLQ prévoyant un nombre inférieur à 500 places de parc (art. 10a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 - LPE - RS 814.01 ; art. 1 de l'ordonnance sur l'étude de l'impact de l'environnement du 19 octobre 1988 - OEIE - RS 814.011 ; art.47 OAT).

Le risque allégué par rapport à la nappe phréatique était imaginaire et relevait du procès d'intention. Les mesures nécessaires à prendre au stade de l'exécution des travaux concernaient la procédure d'autorisation de construire.

- 15) Les parties, ainsi que Mme SCHMID BOURQUIN et MM. ORVAIN, BEUCHAT et MULHAUSER, ont été conviés à un transport sur place le 2 juin 2014.

a. Les intimés ont indiqué que le PLQ prévoyait deux accès, l'un situé sur l'avenue de Rosemont, l'autre sur la route de Chêne, mais les sens de circulation n'étaient pas encore définis de façon stricte. Le parking souterrain situé sous le bâtiment A n'aurait qu'un seul accès, situé route de Chêne. Le bâtiment B disposerait vraisemblablement des deux voies pour sortir.

b. Il a par ailleurs été constaté que les immeubles sis aux n<sup>os</sup> 1 à 11 du chemin des Tulipiers comportaient douze niveaux. D'autres, situés à proximité, en comprenaient treize.

c. Le SMS confirmait son préavis s'agissant des arbres. La DGNP a répondu avoir demandé la modification de l'avant-projet du PLQ pour préserver l'espace vital nécessaire aux racines des arbres et éviter l'écrasement du système racinaire causé par des cheminements piétonniers initialement prévus. Suite aux modifications apportées, elle n'avait plus d'objection au projet.

d. Dans le périmètre du PLQ se trouvait une maison utilisée par l'association du Jeu de l'Arc, vouée à la démolition, dont les armoiries étaient sculptées au-dessus de la porte.

e. La DGM a confirmé son préavis. La situation avait été analysée. Elle admettait que la circulation automobile allait se péjorer sur la route de Chêne, sans que cette péjoration ne puisse être cependant attribuée au projet. En effet, le périmètre du PLQ était particulièrement bien desservi par les transports publics. Les servitudes de passage destinées à la mobilité douce (piétons et vélos) permettraient d'accéder à la gare du CEVA. Cette offre en transports publics limiterait l'usage par les habitants des véhicules en semaine, le limitant pour l'essentiel aux week-ends.

f. Le quartier de l'avenue de Rosemont faisait l'objet de projets de développement, en logements et en bureaux, pour un IUS de 2,2 à 2,4. Le projet de loi de modification de limites de zones était en mains du Grand Conseil et le projet de PLQ en cours d'élaboration.

- 16) Le 24 juillet 2014, la cause a été gardée à juger après que les parties eurent été informées de la clôture de l'instruction.

## **EN DROIT**

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 2) Selon une jurisprudence récente, si le Conseil d'État adopte un PLQ et rejette les oppositions par des arrêtés distincts, les intéressés peuvent recourir contre l'un ou l'autre, à condition de conclure à l'annulation dudit PLQ (ATA/664/2014 du 26 août 2014).
- 3) À teneur de l'art. 60 let. 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 (ATA/199/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/343/2012 du 5 juin 2012 et les références citées).

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a indiqué que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/199/2013 du mars 2013 ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire 2010, n. 60 ad art. 33 LAT p. 53). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2012 consid. 2.3 ; ATA/220/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/199/2013 précité). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 137 II 30 consid. 2 p. 32 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; 1C\_297/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2).

En l'espèce, les recourants sont propriétaires ou locataires de parcelles ou de bâtiments qui sont presque tous directement voisins du plan litigieux. La qualité



pour recourir de ces voisins permettant d'entrer en matière sur le recours, la question de savoir si tous sont directement touchés par l'arrêté attaqué sera laissée ouverte.

Il en va de même pour les éventuels recourants qui auraient été attirés dans la cause sans leur consentement. Cette question serait déterminante pour l'issue du litige s'il y avait une possibilité que tous les recourants se retirent de la cause, mais tel n'est clairement pas le cas. Elle concerne dès lors essentiellement le respect des règles régissant le contrat de mandat entre ces personnes et leur avocat, dont l'examen échappe à la présente cause.

Le recours est recevable.

- 4) Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu au motif que l'arrêté querellé est insuffisamment motivé s'agissant des problèmes de trafic induits par le PLQ.

Ce grief est manifestement infondé. Les recourants confondent en effet le grief d'absence de motivation avec le fait que le Conseil d'État n'a pas adhéré à leur argumentation. Du point de vue du droit d'être entendu, l'arrêté entrepris comporte une motivation suffisante.

Ce grief sera ainsi écarté.

- 5) Les recourants estiment que le PLQ porte une atteinte inadmissible au patrimoine architectural et paysager de la zone considérée.

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

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

En l'espèce, le préavis obligatoire de la commission des monuments, de la nature et des sites n'était pas requis, faute de l'existence de toute mesure de protection portant sur les bâtiments ou les arbres dont la démolition, respectivement l'abattage, sont prévus (art. 5 al. 2 a contrario du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des

sites - RPMNS - L 4 05.01). Seul le préavis consultatif du SMS entre ainsi en ligne de compte.

- 6) Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5 b ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5b ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c ; ATA/417/2009 précité et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5 b ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 précité ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009).

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

En l'espèce, le préavis du SMS du 13 décembre 2010 est défavorable. Il relève que sur les cinq propriétés dont la démolition est prévue, deux d'entre elles abritent des maisons ayant une valeur d'inscription à l'inventaire. Une autre est composée de trois bâtiments exceptionnels, ayant une valeur de classement. Ces éléments sont confirmés par le recensement architectural cantonal. Il en va de même de la valeur exceptionnelle d'une partie de la végétation, dont le SMS conteste que, malgré que les arbres concernés soient maintenus dans le PLQ, leur viabilité puisse être assurée.

S'agissant des bâtiments concernés, le Conseil d'État s'est écarté de ce préavis au motif que l'intérêt public à la construction de logements était supérieur à celui prévoyant leur maintien, ces constructions étant au demeurant non protégées par la loi. La construction de logements est considérée par les autorités politiques comme un intérêt public majeur en cette période de crise du logement. L'autorité intimée ne s'est ainsi pas écartée sans motif prépondérant, dûment pesé, de l'autorité consultative. Ainsi, même s'il y était opposé, le juge ne pourrait substituer sa propre appréciation à celle du Conseil d'État. Ceci est encore renforcé par le fait que la commune est favorable au projet et que les propriétaires des maisons concernées n'ont sollicité aucune mesure de protection, ni ne sont opposés à leur démolition.

Dans son préavis concernant les arbres, le SMS ne déplore aucune atteinte au paysage ; il se limite à contester la viabilité des arbres dont le maintien est prévu, au motif que leur « domaine vital » ne serait pas respecté. Cette protection relève de la DGNP, qui a demandé des modifications dans ce sens au cours de la procédure pour finalement délivrer un préavis favorable après que ces modifications aient été apportées.

Le choix des mesures de protection qui devront être prises au moment de la construction se fera au stade de la procédure d'autorisation de construire et pourra être contrôlée à ce moment-là.

Ces griefs seront dès lors rejetés.

- 7) De graves problèmes de trafic sont également soulevés, la route de Chêne étant notoirement souvent bloquée par des bouchons.

Les PLQ sont des outils de planification territoriale qui dessinent une vision d'avenir dont la réalisation concrète se manifeste par la procédure d'autorisation de construire. Pour apprécier si un PLQ respecte les exigences légales telles que celles liées au trafic et au bruit, il convient d'intégrer dans cette vision les projets ou plans connexes dont la réalisation est prévue, qui font partie de cette image d'aménagement (ATA/664/2014 précité).

En l'espèce, le PLQ prévoit deux voies d'accès (versus sorties) du périmètre concernés : l'une donne sur la route de Chêne, l'autre sur l'avenue de Rosemont, sans que les sens de circulation ne soient encore définis, ainsi que l'a précisé l'autorité intimée lors du transport sur place. En elles-mêmes, ces voies d'accès et de sortie n'apparaissent pas insuffisantes, ce que ne contestent d'ailleurs pas les recourants, qui craignent des engorgements à la périphérie.

Le Conseil d'État s'est appuyé sur le préavis favorable de la DGM du 13 décembre 2010 – qui a confirmé ses conclusions lors du transport sur place du 2 juin 2014 - au motif que le lieu était largement desservi par les transports publics (tramway sur la route de Chêne et plusieurs lignes de bus) et que l'usage d'un véhicule n'était en conséquence pas indispensable à cet endroit durant la semaine pour la plupart des habitants. Des cheminements favorisant la mobilité douce (piétons, vélos) et l'accès par ces moyens de transport au futur CEVA de la gare des Eaux-Vives, avaient également été prévus.

L'autorité intimée ayant suivi le préavis de l'autorité inférieure composée de spécialistes, la chambre administrative ne peut revoir qu'avec retenue les choix politiques opérés, qui sont en l'espèce d'encourager l'usage des transports publics et la mobilité douce dans cette zone (ATA/664/2014 précité). Ces choix se fondent sur des aménagements existants (tramway) et planifiés (CEVA ; accès au

CEVA) qui paraissent aptes à assurer cette mission. La chambre administrative ne saurait ainsi remettre en cause l'appréciation de la DGM et du Conseil d'État.

Cependant, s'il s'avère, au moment de statuer sur les autorisations de construire relatives aux immeubles projetés, que la réalisation de ceux-ci entraîne de facto une violation des art. 14 LCI et 9 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), faute pour l'État d'avoir procédé préalablement aux aménagements nécessaires, pris les mesures qui s'imposent s'agissant de l'effectivité des transports publics ou encore organisé de manière rationnelle les sens de circulation au sein du périmètre concerné, de sorte à garantir le respect des dispositions légales précitées, lesdites autorisations ne pourront être délivrées (ATA/664/2014 précité ; ATA/363/2012 du 12 juin 2012). En effet, l'art. 146 al. 1 LCI, qui dispose que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'un plan localisé de quartier en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par celui-ci, ne pourra faire obstacle à un recours interjeté contre lesdites autorisations, car n'auront pas été « agréés » au sens de cette disposition les inconvénients graves – même temporaires - liés à une absence de réalisation des mesures d'aménagement nécessaires pour éviter la violation des art. 14 LCI et 9 OPB (ATA/664/2014 précité et ATA/450/2009 du 15 septembre 2009 a contrario).

Ce grief doit être également rejeté.

- 8) Il en va de même du grief relatif à l'IUS qui, selon les recourants, serait supérieur à 1,7 sur les parcelles devant accueillir les immeubles litigieux.

En effet, un PLQ est un plan d'affectation spécial au sens des art. 14 ss LAT qui détermine, de manière contraignante, le mode, la localisation et la mesure de l'utilisation admissible du sol pour chaque parcelle sise dans son périmètre. Les droits à bâtir des parcelles visées par le PLQ peuvent être reportés d'une parcelle sur l'autre au sein du même périmètre, notamment lorsque, pour des motifs de protection du patrimoine, des droits à bâtir situés en zone de développement 3 ne sont pas utilisés (art. 1 al. 1 de l'annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement - RGZD2 - L 1 35.04).

En l'espèce, le calcul de l'IUS est correct si l'on calcule le rapport de la surface brute de plancher totale avec celle du périmètre concerné, qui inclut les parcelles abritant les bâtiments protégés.

- 9) Les recourants contestent la légalité des gabarits. Ils estiment que la hauteur des deux bâtiments de 10 étages sur rez supérieur, de 33 m à la corniche, dépasse la hauteur maximum autorisée, qui serait tout au plus de 27 m.

Selon l'art. 27 al. 6 LCI applicable aux constructions sises en zone de développement 3 (art. 11 al. 2 LGZD), la hauteur de la ligne verticale du gabarit

ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, cette hauteur peut être portée à 27 m, à condition qu'une telle augmentation ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue. Notamment dans les zones de développement, les PLQ peuvent toutefois déroger à ces règles en prévoyant des hauteurs plus élevées (art. 27 al. 7 LCI).

En l'espèce, la hauteur des immeubles A et B est de 33 m à la corniche. Une telle hauteur est autorisée en zone de développement, à condition qu'elle ne viole pas le PDC ou les autres normes applicables.

La violation du PDC n'est pas alléguée. Le PLQ est d'ailleurs conforme à la fiche n° 2.01 de ce document.

- 10) Les recourants soutiennent par ailleurs que, du fait de leur hauteur, les immeubles projetés ne s'intégreraient pas dans le quartier.

Le quartier des Allières est voué, selon le PDC et la LGZD, à une densification intermédiaire, du fait de sa situation et en raison notamment de l'offre importante des transports publics existante et à venir dans cette zone. Le transport sur place a permis de constater la présence à proximité de plusieurs immeubles de douze, voire treize niveaux. Le quartier de l'avenue de Rosemont fait l'objet de projets de développement pour un IUS de 2,2 à 2,4. Le projet de loi de modification de zone est en mains du Grand Conseil et le PLQ la concernant en cours d'élaboration.

Ce grief tombe ainsi à faux.

- 11) Les recourants avancent que le PLQ violerait les règles de distance entre les bâtiments, ainsi que les règles fixant les limites de propriété et les vues droites. Ils s'appuient sur un préavis de l'office des autorisations de construire du 22 décembre 2010 qui relève des distances insuffisantes en divers endroits du projet. Ces remarques ont conduit à une modification du PLQ (changement d'implantation du bâtiment A, construction de façades sans jour ou avec jours translucides sur les bâtiments C et D).

L'argumentation des recourants est toute générale et ne dit pas en quoi les modifications apportées seraient insuffisantes ou quelles dispositions seraient violées. Ils ne démontrent pas non plus à quel endroit et par rapport à quel bâtiments des problèmes pourraient se poser.

Ces griefs seront écartés faute de motivation suffisante (art. 65 al. 2 LPA).

- 12) Il en va de même pour le grief relatif à la perte d'ensoleillement, que les recourants allèguent sans l'étayer.

Le Conseil d'État relève dans l'arrêté entrepris que suite à l'opposition des recourants, il a fait procéder à une étude d'ensoleillement, qui démontre que la durée de l'ombre portée par les futurs bâtiments est inférieure à deux heures à l'équinoxe de printemps et nulle au milieu de l'hiver. Les recourants ne contestent pas ces conclusions, qui confirment une absence de violation des normes jurisprudentielles applicables (ATF 100 Ia 334 ; ATA/99/2012 du 21 février 2012 consid. 11 et références citées).

- 13) Le grief lié à l'absence d'étude d'impact est également infondé.

Selon l'art. 10b LPE, doivent faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site. L'annexe 11.4 OEIE prévoit que doivent faire l'objet d'une telle étude les parcs de stationnement de plus de 500 voitures.

Le nombre de places de parc prévu par le PLQ litigieux étant de 450, aucune étude d'impact n'était nécessaire.

- 14) Les recourants invoquent encore une violation de l'art. 47 OAT.

Aux termes de cette disposition, l'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26 al. 1 LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4 al. 2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

Selon la doctrine et la jurisprudence, l'art. 47 al. 1 OAT exige de l'autorité de planification l'établissement d'un rapport qui démontre que les plans d'affectation sont conformes aux exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ; il s'agit d'un instrument permettant de réaliser la coordination matérielle entre le droit de l'environnement et le droit de l'aménagement du territoire requise par l'art. 25a LAT (art. 3 de la loi sur les compétences du Conseil d'État et l'organisation de l'administration - LECO - B 1 15 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.281/2005 du 21 juillet 2006 consid. 1.3 ; Pierre TSCHANNEN, *Umsetzung vom Umweltrecht in der Raumplanung*, DEP 2005 p. 423 ; Raymond MUGGLI, *Umweltprüfung vor der Projektierung*, DEP 2004 p. 451). Le rapport de conformité selon l'art. 47 OAT ne fait pas partie intégrante du plan, mais il constitue une aide à la décision à l'attention de l'autorité d'approbation (Raymond MUGGLI, *op. cit.*, DEP 2004 p. 453). Il doit se prononcer concrètement sur les questions d'équipement, de bruit et de

protection de l'air liées aux modifications proposées. Il doit en outre indiquer si et dans quelle mesure une réalisation des possibilités de construire conforme au plan augmenteront ou, au contraire, diminueront les charges pour l'environnement, et mentionner les éventuelles mesures prises pour éviter ces désagréments (arrêt du Tribunal fédéral 1A.281/2005 précité ; Martin PESTALOZZI, Bedeutung und Schwerpunkte der umweltrechtlichen Fragestellung in der Nutzungsplanung, DEP 2000 p. 775).

Dans le cas où le droit cantonal prévoit la compétence d'une autorité cantonale pour adopter un PLQ, le rapport prévu par l'art. 47 OAT n'a pas la même fonction que dans les cantons où la commune adopte le plan et fournit ensuite à l'autorité cantonale, qui n'est pas formellement intervenue dans la première phase de la procédure, des explications lui permettant de statuer sur l'approbation prescrite par l'art. 26 LAT. Ainsi, à Genève, l'importance de ce rapport est moindre, dès lors que le Conseil d'État a la possibilité, comme autorité compétente pour adopter le plan, de recueillir directement lui-même toutes les données pertinentes, au fur et à mesure de l'élaboration de cet instrument (art. 3 LECO ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_17/2008 du 13 août 2008 consid. 2.3.1).

En l'occurrence, il est vrai qu'aucun rapport au sens de l'art. 47 OAT n'a été établi. Il ressort toutefois du dossier que le PLQ litigieux n'a pas été présenté par la commune concernée mais par le département.

Le département n'était ainsi pas tenu de fournir un rapport au Conseil d'État.

Le grief de violation de l'art. 47 OAT sera donc écarté.

- 15) Enfin, les recourants considèrent que les constructions menacent la nappe phréatique.

Dans son préavis du 13 décembre 2010, le GESDEC n'a pas émis de réserves par rapport aux constructions projetées. Les seules contre-indications qu'il a relevées concernent l'installation de sondes géothermiques, qui ne peuvent être creusées à cet endroit en raison de la présence de la nappe phréatique, située à une faible profondeur mais cependant bien au-dessous des constructions projetées. Aucun argument sérieux ne vient réfuter ces conclusions.

Ce grief est ainsi dépourvu de fondement.

- 16) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 17) Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure

unique et conjointe de CHF 1'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à Sogeprim et consorts (art. 87 al. 2 LPA).

## PAR CES MOTIFS

### LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 13 janvier 2014 par Madame Danièle STOUDMANN, Madame Anne Françoise ALLAZ, Monsieur Cédric APOTHÉLOZ, Madame Stéphanie APOTHÉLOZ, Madame Charlotte AUBARET, Monsieur Philippe AZZOLA, Madame Petra BAEYENS, Monsieur Makameh BAHRAMI, Monsieur Jacques BAUMANN, Madame Marcia BAUMGARTNER, Monsieur Attilio BEGHE, Madame Sonia BELOUA BOUZAÏNANE, Monsieur Jean-Philippe BERNARD, Monsieur Jean BERNIGUET, Madame Yvette BERTHET FROMAGET, Madame Micheline BILLAUD, Madame Delphine BOCION, Monsieur René BODMER, Madame Chantal BOURGEAT GUY, Madame Aurore BRAHIER, Madame Christiane BRAUNSTEIN, Monsieur Giorgio BRIANTI, Madame Marie-Claire BRIANTI, Madame Madeleine CALVO, Carrosserie de Grange-Canal Sàrl, Madame Anne-Lise CLERC, Monsieur Alexandre COMBY, Madame Armelle CONNE, Monsieur Flavien CONNE, Madame Sylvie CONNE, Madame Danielle DAVIDSHOFER, Monsieur Peter DAVIDSHOFER, Monsieur Jean-Martin DE VIVIS, Madame Denise DOLDER, Monsieur Pierre DOLDER, Monsieur Christian DUBOIS, Madame Renée DUBOIS, Madame Anna Katharina DUMONT, Madame Janine DURET, Monsieur Walter EICHENBERGER, Madame Monique FAVRE, Madame Maria FURTER, Madame Liliane GANZONI, Madame Dora GERVAIX, Monsieur Jean-Paul GERVAIX, Monsieur Hector GONZALEZ, Madame Catherine Anny GRAF, Madame Blurette GREDER, Madame Edeltraud GROSSKOPF, Monsieur Rudolf GROSSKOPF, Madame Yvette HIDBER, Monsieur Jean HOLLIGER, Madame Michèle HOLLIGER, Monsieur Ernst ITEN, Madame Gloria ITEN, Monsieur Nikolaus JACOT-DES-COMBES, Madame Christine JORG, Madame Katherine KASTORYANO, Monsieur Bruno KEMPF, Madame Elsbeth KONRAD, Monsieur Peter KRATZ, Monsieur Isaac LECHTMAN, Madame Isabel LECHTMAN MORTARA, Madame Daniela LEMBO, Madame Jacqueline LEUBA, Monsieur Yves LOUIS, Monsieur Nedi LOZEJ-NOVAK, Monsieur Eric LUKE, Madame Suzanne Aviva LUKE, Monsieur Thomas LUKE, Monsieur Tomoko MERMOUD, Monsieur Mark MILLS, Madame Astride MOSTOFI, Monsieur Matjaz NOVAK, Madame Elisabeth OLZA, Monsieur Philippe OLZA, Monsieur Stefano PALMERO, Monsieur Sean PARK, Madame Senka PERC, Madame Begonia PEREZ, Monsieur Olivier PICTET, Madame Josiane POLLI MEYRAT, Madame Chantaka PURANANANDA, Monsieur Nenad RADONICIC, Raygan Products SA, Raygan SA, Madame Sandrine RENAULT PARK, Madame Catherine REYMOND, Monsieur Edouard REYMOND, Madame Josiane RHEME, Monsieur Raymond ROCH, Madame Carmen ROCHAT, Madame Gabrielle RUEDIN, Monsieur Pascal RUEDIN, Madame Kaethe RUF GERBER, Madame Marjorie RUSSELL, Monsieur Guy-Bernard SCHAEERER, Madame Eva SCHENK LUKE, Madame Gisela SCHNEIDER, Madame Martine SCHOENWALD, Madame Andrea SERAFINI, Monsieur Elie SMAGA, Madame Claudia STEFFEN, Madame Elisabeth STUDER, Monsieur Pierre André STUDER, Madame Agnès TISSOT, Monsieur Huy TON-THAT, Monsieur Eric TSCHUMI, Madame Gladys TSCHUMI, Monsieur Claudio USAI, Monsieur Francesco USAI, Monsieur Pierluigi



---

USAI, Madame Isabelle USAI COURVOISIER, Madame Annina USAI MARONGIU, Madame Anke VARCIN, Monsieur Michel VARCIN, Madame Eunice Elisabeth WILLIAMSON, Madame Anna ZIMMERMANN, Monsieur Nicolas ZOLLINGER contre l'arrêté du Conseil d'État du 27 novembre 2013 ;

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Messieurs Jean-François et Pierre GOUMAZ, à Madame Elka GOUZER, à Sogeprim, Société genevoise de promotion et d'investissements immobiliers SA, à Messieurs Léonard VERNET et Gerson WAECHTER, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

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

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Philippe Grumbach, avocat des recourants, au Conseil d'État, à la Ville de Genève, appelée en cause, ainsi qu'à Me François Bellanger, avocat de Messieurs Jean-François et Pierre GOUMAZ, Madame Elka GOUZER, Sogeprim, société genevoise de promotion et d'investissements immobiliers SA, à Messieurs Léonard VERNET et Gerson WAECHTER, appelés en cause, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Junod, Mme Payot Zen-Ruffinen et M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

M. Rodriguez Ellwanger

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :