

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/642/2014-AMENAG

ATA/816/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 octobre 2014

dans la cause

Monsieur André-Charles LETESTU

contre

CONSEIL D'ÉTAT

EN FAIT

- 1) Le 13 mai 2011, 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 établi un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'838-530 situé à Chambésy-Village (ci-après : PLQ Chambésy-Village), sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy, entre le chemin de Roilbot et le chemin de la Fontaine, sur un périmètre sis en zone de développement 4B.

Le PLQ Chambésy-Village prévoit la construction de trois immeubles, constitués de trois étages sur rez-de-chaussée chacun et affectés à la création d'environ septante logements. Les bâtiments A et B sont d'une hauteur de 12,5 m. Le bâtiment C culmine à 13,75 m. La surface brute de plancher (ci-après : SBP) est limitée à 7'350 m². L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) est de 0,61. Le PLQ applique le concept énergétique territorial établi le 22 août 2012 (n° de validation 2012-10). Il prévoit nonante-six places de stationnement pour les voitures des habitants, situées en sous-sol, et neuf places en surface pour les visiteurs, toutes accessibles par le chemin de Roilbot. Sont également prévus septante-quatre emplacements pour les vélos, sis pour moitié à l'extérieur et pour l'autre moitié au rez-de-chaussée des bâtiments.

Entre le moment de l'enquête technique auprès des services compétents et celui de l'adoption du PLQ Chambésy-Village, le périmètre de ce dernier a subi des changements de faible ampleur répercutés sur le projet de construction. La modification de celui-ci est survenue suite à la première procédure d'opposition du PLQ Chambésy-Village. Elle a consisté en un déplacement du périmètre d'implantation du bâtiment A d'environ 1,80 m au sud, afin d'éviter la création d'une servitude de distance et de vue droite grevant la parcelle n° 1'841, exclue du périmètre du PLQ lors de la mise à l'enquête publique ainsi qu'après la première procédure d'opposition, au profit de la parcelle n° 1'177 comprise dans ce dernier depuis le début du projet.

- 2) Le périmètre du PLQ Chambésy-Village, soumis à l'enquête publique ainsi qu'à la deuxième procédure d'opposition et tel qu'adopté par le Conseil d'État, s'étend sur les parcelles n° 444, n° 1'840, n° 1'177 et, de manière partielle, sur la parcelle n° 243. Les trois premières parcelles appartenaient à Madame Eugénie LETESTU, veuve et mère de deux enfants majeurs, décédée le 26 mars 2014. Dans la version soumise à la première procédure d'opposition, le PLQ Chambésy-Village visait également une partie de la parcelle n° 1'841. Celle-ci est située en zone de développement 4B et est contiguë aux parcelles n° 1'840 et n° 243, dans sa partie concernée par le PLQ. Elle appartient à Monsieur André-Charles LETESTU, un des deux enfants de la défunte.

Monsieur LETESTU est également propriétaire unique de la parcelle n° 249 et copropriétaire, avec sa sœur Emma NEWBY-LETESTU, de la parcelle n° 248. Ces deux dernières parcelles sont adjacentes à la parcelle n° 1'841 et situées, en zone 5 destinée aux villas, à 15 m environ du périmètre du PLQ.

- 3) Précédemment situé en zone 5 destinée aux villas, le PLQ litigieux, dans sa version adoptée par le Conseil d'État, est compris dans un périmètre plus large ayant fait l'objet d'une modification des limites de zones qui visait la création de la zone de développement 4B actuelle. Cette modification de zones concernait l'intégralité de la parcelle n° 243 et de la parcelle n° 1'841. Elle est survenue par l'adoption de la loi n° 8666 du Grand Conseil du 13 juin 2003, sur la base du plan n° 29'171-530 dressé par le département le 1^{er} mars 2001 et modifié le 6 mars 2002.

La loi n° 8666 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone de développement 4B) a été publiée le 20 juin 2003, dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO). Cette publication indiquait que le délai de référendum relatif à ladite loi expirait le 30 juillet 2003. Constatant l'expiration dudit délai et l'absence de référendum, le Conseil d'État a publié l'arrêté de promulgation de la loi n° 8666 dans la FAO du 8 août 2003. Cette loi est entrée en vigueur le 9 août 2003.

Le plan n° 29'171-530 annexé à la loi n° 8666 désignait les parcelles n° 444, n° 1'177 et n° 243 ainsi que la parcelle n° 246 de la commune de Pregny-Chambésy. Cette dernière appartenait à feu Mme LETESTU. Par acte de mutation n° 9/2001 du 27 août 2001, la parcelle n° 246 a été scindée en deux nouvelles parcelles, à savoir les parcelles susmentionnées n° 1'840 et n° 1'841. La propriété de celle-ci passait à M. LETESTU par donation de sa mère, feu Mme LETESTU.

Dans le cadre de la procédure ayant conduit à l'adoption de la loi n° 8666, le département avait informé, par courrier recommandé du 27 avril 2001, feu Mme LETESTU de l'engagement de la procédure en modification des limites de zones et de la possibilité de consulter ledit projet de modification pendant l'enquête publique ouverte du 2 mai au 2 juin 2001. M. LETESTU s'était fermement opposé à ce projet par lettre du 30 mai 2001. La commune de Pregny-Chambésy avait émis un préavis favorable le 30 octobre 2001. Aucune opposition n'avait été formée pendant la procédure d'opposition ouverte du 25 janvier au 25 février 2002.

- 4) Dans le cadre du plan directeur communal de la commune de Pregny-Chambésy, adopté le 22 mai 2007 par le conseil municipal et approuvé le 25 juillet 2007 par le Conseil d'État, le périmètre du PLQ litigieux est inclus dans une zone destinée à accueillir l'extension des villages et comportant un potentiel à bâtir. Ledit plan communal prévoit en outre, parmi ses projets potentiels de

construction, la création d'environ soixante-cinq à septante logements supplémentaires dans ledit périmètre du PLQ.

- 5) Entre le 17 mai et le 30 juin 2011, le projet du PLQ Chambésy-Village a fait l'objet de préavis favorables, émis parfois avec certaines réserves, ainsi que de quelques demandes de compléments. Le périmètre du PLQ couvrait alors une surface plus large que celle soumise à l'enquête publique ; il comprenait l'intégralité des parcelles n° 243 et n° 1'841.

Le 14 juin 2011, l'office des autorisations de construire a fait une demande de compléments. Les bâtiments A et B du projet ne respectaient pas les distances et les vues droites aux parcelles situées au nord-ouest. La hauteur maximale de 10 m était dépassée. Le gabarit était d'environ 12,5 m pour les trois bâtiments. En réponse à ce préavis, le département a revu la position des bâtiments pour respecter les distances et les vues droites aux parcelles voisines. Quant au gabarit, un PLQ pouvait comprendre, selon le département, des bâtiments plus hauts que ceux prévus pour la zone concernée.

Le 16 juin 2011, la direction générale de la mobilité a émis un préavis favorable, sans remarques particulières. Le 30 juin 2011, la commission d'urbanisme a émis un préavis favorable. Elle appréciait la création du cheminement reliant le projet aux équipements et au centre du village, ainsi que le gabarit de trois étages sur rez-de-chaussée, qui permettait d'augmenter le nombre de logements.

- 6) Le 22 juillet 2011, la commune a fait part de ses remarques sur le projet du PLQ Chambésy-Village. Afin de respecter au mieux la typologie des constructions environnantes, elle privilégiait une configuration comportant un rez-de-chaussée, deux étages et des combles avec une toiture à deux pans ou plus, au lieu de la configuration prévue dans le projet comprenant un rez-de-chaussée, trois étages et une toiture plate.
- 7) Le 16 janvier 2012, le département a transmis à la commune, en vue de sa mise à l'enquête publique, le projet du PLQ Chambésy-Village, modifié le 10 octobre 2011 et prenant partiellement en compte ses observations. Le gabarit des bâtiments projetés, légèrement plus haut que celui des bâtiments voisins, permettait la réalisation d'une dizaine de logements supplémentaires. Le dernier étage pouvait être traité, dans le cadre de la requête en autorisation de construire, sous la forme de comble, ce qui conduirait à la création d'un toit à deux pans.
- 8) Par courrier recommandé du 23 janvier 2012, le département a informé feu Mme LETESTU de l'engagement de la procédure d'établissement du PLQ et de l'ouverture de l'enquête publique.

- 9) Le département a soumis le projet du PLQ Chambésy-Village à enquête publique du 24 janvier au 23 février 2012. Le périmètre dudit PLQ ne comprenait alors plus la parcelle n° 1'841 et ne visait la parcelle n° 243 que de manière partielle. Plusieurs personnes ont émis des observations négatives audit projet. Feu Mme LETESTU s'y est opposée par lettre du 27 janvier 2012. Le département a répondu aux observations, notamment à celle de cette dernière par courrier du 26 mars 2012.
- 10) Par délibération du 8 mai 2012, le conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy a émis un préavis favorable au PLQ Chambésy-Village à deux conditions. D'une part, le département était invité à respecter la typologie des constructions environnantes et à choisir une configuration de deux étages sur rez-de-chaussée au lieu de trois étages sur rez-de-chaussée. D'autre part, le département devait s'engager à régler la problématique de la circulation environnante générée notamment par les nouvelles habitations et prendre en compte cette question dans le cadre d'une étude préalable.
- 11) Entre le 12 octobre et le 12 novembre 2012 s'est déroulée la première procédure d'opposition relative au projet du PLQ Chambésy-Village, dans une nouvelle version. Le périmètre de ce dernier s'étendait alors également sur une partie limitée de la parcelle n° 1'841 et sur une nouvelle portion de la parcelle n° 243, afin de tenir compte d'une servitude de distance et de vue droite appelée à grever ces parcelles-ci au profit de la parcelle n° 1'177.
- Plusieurs personnes ont formé opposition contre ledit projet du PLQ Chambésy-Village. Feu Mme LETESTU et M. LETESTU s'y sont opposés par lettres séparées du 19 octobre 2012. Ce dernier se plaignait du fait que, suite à l'enquête publique, le périmètre du PLQ s'étendait sur une partie de sa parcelle n° 1'841. Il estimait également que la procédure d'avis personnels aux propriétaires concernés visant à les informer de l'ouverture de l'enquête publique n'avait pas été respectée.
- 12) Le 1^{er} mars 2013, le département a modifié le périmètre et le projet du PLQ Chambésy-Village soumis à la première procédure d'opposition. Il a déplacé, de 1,80 m au sud, le périmètre d'implantation du bâtiment A et exclu la parcelle n° 1'841 appartenant à M. LETESTU du périmètre dudit PLQ.
- 13) Par courrier recommandé du 19 juin 2013, le département a informé les personnes ayant formé opposition dans le cadre de la première procédure d'opposition, de l'ouverture d'une seconde procédure d'opposition annulant la précédente, au motif que le bâtiment A avait dû être déplacé de 1,80 m au sud suite à la première procédure d'opposition. Il y joignait la dernière version du projet du PLQ Chambésy-Village.

- 14) Une deuxième procédure d'opposition, annulant la précédente et portant sur la version du projet du PLQ Chambésy-Village, telle que modifiée le 1^{er} mars 2013, a été ouverte du 25 juin au 26 août 2013. Plusieurs personnes, parmi lesquelles figuraient feu Mme LETESTU et M. LETESTU, ont formé opposition à la dernière version du projet dudit PLQ.
- 15) Par arrêtés séparés du 5 février 2014, le Conseil d'État a, d'une part, rejeté les oppositions de manière motivée et, d'autre part, adopté le PLQ Chambésy-Village. Il a en outre déclaré l'arrêté d'adoption dudit PLQ exécutoire nonobstant recours, en ce sens que les procédures administratives relatives aux demandes d'autorisation de construire pouvaient suivre leur cours, l'exécution de travaux tendant à la réalisation des ouvrages et bâtiments étant toutefois interdite jusqu'à droit connu. L'arrêté d'adoption du PLQ Chambésy-Village a été publié dans la FAO du 7 février 2014.
- 16) Par acte mis à la poste le 3 mars 2014, M. LETESTU a interjeté recours contre l'arrêté d'adoption du PLQ Chambésy-Village auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant, d'une part, à l'annulation dudit PLQ et, d'autre part, à l'annulation de la création de la zone de développement 4B concernant les parcelles n° 243, n° 444, n° 1'177, n° 1'840 et n° 1'841.

Il estimait ne pas avoir été dûment informé de la procédure de modification des limites de zones adoptée par la loi n° 8666 en juin 2003, alors qu'il était à l'époque propriétaire de la parcelle n° 1'841, suite à un acte de mutation d'août 2001 ayant scindé l'ancienne parcelle n° 246 en deux parcelles portant les n° 1'840 et n° 1'841.

Quant au PLQ Chambésy-Village, il se plaignait de ne pas avoir reçu d'avis personnel conformément à l'art. 6 al. 1 phr. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), alors que sa parcelle n° 1'841 était incluse dans le périmètre dudit PLQ lors de la première procédure d'opposition. Constituait en outre une violation de l'art. 6 al. 6 LGZD le fait d'avoir ouvert une seconde procédure d'opposition portant sur le nouveau périmètre dudit PLQ excluant sa parcelle précitée. Il s'agissait d'une modification essentielle justifiant l'ouverture d'une nouvelle procédure. Le gabarit des immeubles prévus par ledit PLQ était de 12 m, alors qu'il devrait être de 10 m selon les normes applicables en zone de développement 4B. Les remarques émises lors de la première procédure d'opposition par le conseil municipal de la commune de Pregny-Chambésy, figurant dans sa délibération du 8 mai 2012, avaient été ignorées par le Conseil d'État en violation de l'art. 5a LGZD. Ledit PLQ ne respectait pas les servitudes, l'une de non bâtir et l'autre de passage.

- 17) Le 3 avril 2014, le Conseil d'État, soit pour lui le département, a conclu au rejet du recours en ce qu'il portait sur le PLQ Chambésy-Village et à

l'irrecevabilité de la conclusion tendant à l'annulation de la modification des limites de zones résultant de la loi n° 8666 du 13 juin 2003.

Au vu des besoins en logements estimés tant dans le plan directeur cantonal adopté en 2001 que dans celui adopté en 2013, la mise en valeur des zones de développement par l'adoption de PLQ visant la construction de logements constituait un intérêt public prioritaire. En prévoyant un IUS de 0,61, le projet du PLQ litigieux répondait à l'objectif de densification fixé, dans les deux plans directeurs cantonaux précités, à une densité minimale de 0,6 pour les zones de développement 4B.

Le déplacement de 1,80 m au sud du bâtiment A du projet litigieux ne constituait pas un changement fondamental du PLQ Chambésy-Village. L'ouverture d'une nouvelle procédure d'opposition était ainsi une mesure de procédure suffisante pour permettre au recourant d'exercer au besoin ses droits. Une nouvelle mise à l'enquête publique n'était donc pas nécessaire. L'art. 6 al. 6 LGZD n'avait en conséquence pas été violé.

Quant au gabarit du projet s'élevant à 12 m environ, il pouvait déroger à l'art. 32 al. 3 LCI fixant à 10 m le gabarit en zone rurale. Cette même disposition réservait expressément les dispositions d'un PLQ. Par ailleurs, la commission d'urbanisme avait particulièrement apprécié, dans son préavis positif du 30 juin 2011, la hauteur des trois bâtiments prévus dans le PLQ litigieux.

Le grief quant au prétendu défaut de collaboration avec la commune devait être écarté. Le Conseil d'État avait pris en compte les deux préoccupations mentionnées dans la délibération communale du 8 mai 2012 portant sur le gabarit et la question de la circulation. Sur ce dernier point, la direction générale de la mobilité avait préavisé favorablement le projet, sans relever de problème majeur ou de gêne insupportable dus à l'accroissement du trafic, ni d'augmentation de circulation qui ne pourrait pas être absorbée par les voies existantes. Le projet du PLQ litigieux était en outre bien situé au sein du village, ce qui limitait les déplacements en voiture.

Quant aux servitudes de droit privé invoquées par le recourant, l'État n'avait pas à s'en préoccuper dans la mesure où les constructions projetées dans le PLQ querellé étaient conformes à la zone et à la législation pertinente applicable en matière de droit public. L'adoption d'un PLQ n'avait pas d'effet juridique sur l'existence de telles servitudes, dont la levée relevait au besoin d'autres procédures et instance de recours.

- 18) Le même jour, le juge délégué a accordé un délai aux parties pour formuler toute requête complémentaire et/ou permettre au recourant d'exercer son droit à la réplique. Il les a également informées que, passé ce délai, la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.

- 19) Le 10 avril 2014, le Conseil d'État, soit pour lui le département, a informé le juge délégué ne pas avoir de requêtes ou d'observations complémentaires.
- 20) Le 14 avril 2014, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.
- 21) Le recourant n'a pas réagi.

EN DROIT

- 1) En vertu de l'art. 6 al. 11 LGZD, le recours contre l'adoption d'un PLQ concernant un périmètre sis en zone de développement, est régi par l'art. 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Selon l'art. 35 al. 1 LaLAT, la décision par laquelle le Conseil d'État adopte un PLQ visé par la LGZD (art. 13 al. 1 let. a LaLAT), peut faire l'objet d'un recours à la chambre administrative. Dans une jurisprudence récente, la chambre administrative a admis le recours concluant formellement à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'État statuant sur les oppositions, en lieu et place de l'arrêté adoptant le PLQ querellé, dans la mesure où le recours concluait également, de manière claire, à l'annulation dudit PLQ (ATA/664/2014 du 26 août 2014).

Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO pour les plans visés à l'art. 13 LaLAT (art. 35 al. 2 LaLAT). Le recours n'est en outre recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée (art. 35 al. 4 LaLAT). La loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) est au surplus applicable (art. 35 al. 5 LaLAT).

En l'espèce, le recourant, ayant préalablement épuisé la voie de l'opposition et formellement conclu à l'annulation du PLQ Chambésy-Village, a mis son recours à la poste le 3 mars 2014, soit dans le délai de trente jours dès la publication de l'arrêté d'adoption du Conseil d'État dans la FAO du 7 février 2014.

En tant que propriétaire de la parcelle n° 1'841, adjacente au périmètre du PLQ, ainsi que des parcelles n° 248 et 249, situées à 15 m environ dudit périmètre, il a un intérêt digne de protection à l'annulation du PLQ litigieux et donc la qualité pour recourir contre ledit PLQ (art. 60 al. 1 let. b LPA ; ATA/735/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2). Le recours est par conséquent recevable en tant qu'il porte sur le PLQ Chambésy-Village.

- 2) Quant à la conclusion du recourant tendant à l'annulation de la modification des limites de zones emportant création d'une zone de développement 4B sur le périmètre du PLQ querellé, elle est tardive et doit être déclarée irrecevable.

En effet, conformément à la jurisprudence, la légalité d'un plan d'affectation ne peut en principe être contestée que dans un recours formé dans la procédure d'adoption du plan, sous réserve de deux exceptions. Un contrôle préjudiciel du plan d'affectation est uniquement admis lorsque les circonstances ont changé de façon telle que l'intérêt public des restrictions d'utilisation liées au plan n'existe plus, ou bien lorsque la procédure d'adoption n'a pas permis aux intéressés de protéger à temps leurs intérêts ou d'évaluer la portée juridique des restrictions imposées (ATF 123 II 337, 342 consid. 3a ; ATF 120 Ia 227, 232 consid. 2c ; ATF 116 Ia 207, 211 consid. 3b ; ATF 106 Ia 383, 387 consid. 3c ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 1126 s ; Thierry TANQUEREL, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999-2010, ad art. 21 LAT n. 25 s).

En l'espèce, la modification de limites de zones contestée est intervenue par l'adoption de la loi n° 8666 du Grand Conseil du 13 juin 2003. Cette loi, publiée dans la FAO du 20 juin 2003, n'a pas fait l'objet d'un référendum. L'arrêté de promulgation y relatif a été publié dans la FAO du 8 août 2003. Il pouvait alors faire l'objet d'un recours, dans un délai de trente jours dès sa publication dans la FAO, devant la juridiction administrative compétente (art. 12, art. 16 al. 6 et art. 35 LaLAT). Faute de recours, ladite modification des limites de zones est entrée en force. Elle ne peut en outre plus être contestée, à titre préjudiciel, dans le cadre du présent recours, les deux exceptions précitées n'étant in casu pas réalisées. En ce qui concerne la première exception, l'intérêt public audit changement de zone subsiste et n'est pas contesté par le recourant.

Quant à la seconde exception, elle se recoupe avec l'argument du recourant, selon lequel il n'a pas été, à l'époque, dûment informé de ladite modification des limites de zones alors que le plan y relatif mentionnait la parcelle n° 246 scindée, depuis août 2001, en les parcelles n° 1'840 et n° 1'841, au lieu de ces dernières. En sus des publications précitées, l'intéressé, tout comme feu sa mère qui lui avait transféré, par donation, la propriété de la parcelle n° 1'841, savaient qu'une procédure de modification des limites de zones sur le périmètre du PLQ litigieux était en cours et que cette procédure concernait notamment les parcelles portant actuellement les n° 1'840 et n° 1'841. Feu Mme LETESTU en avait été personnellement informée par courrier recommandé du département du 27 avril 2001, soit quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique survenue entre le 2 mai et le 2 juin 2001. À cette époque, l'ancienne parcelle n° 246 n'avait pas encore été divisée et appartenait uniquement à feu Mme LETESTU. La division de l'ancienne parcelle n° 246 et le transfert de propriété de la nouvelle parcelle n° 1'841 au recourant ont eu lieu après le début de la procédure de modification des limites de zones, soit en août 2001. Le recourant s'est quant à lui, par lettre du 30 mai 2001, soit avant l'acquisition de la propriété sur cette dernière parcelle, personnellement manifesté auprès du département, au cours de l'enquête publique

relative à ladite procédure, pour exprimer son opposition à ladite modification de limites de zones.

Au moment de l'acquisition de la propriété de la parcelle n° 1'841 en août 2001, le recourant ne pouvait, au vu de ces circonstances, de toute bonne foi ignorer l'existence de la procédure de modification des limites de zones portant sur cette dernière parcelle. Il aurait ainsi pu à l'époque faire usage des voies de droit existantes, à savoir par le biais de la voie de l'opposition puis par celle du recours contre l'adoption de la loi n° 8666 comportant la modification des limites de zones contestée, pour invoquer les éventuels vices entachant ladite procédure de modification et s'y opposer. Dès lors qu'il y a renoncé, le recourant ne peut à présent qu'être déclaré forclos dans sa conclusion - tardive - tendant à remettre en cause le changement de zones créé par la loi n° 8666.

- 3) Le recours contre le PLQ litigieux peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité des PLQ, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, 6 al. 9 LGZD et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/162/2014 du 18 mars 2014 consid. 3 ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 3 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 5 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006 consid. 5).
- 4) Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 6 al. 1 phr. 2 LGZD et d'une violation de l'art. 6 al. 6 LGZD.

Selon l'art. 6 al. 1 LGZD, le projet de PLQ est soumis à une enquête publique d'au moins trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Des avis personnels sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre des communications individuelles n'excède pas cinquante. Pendant l'enquête publique, chacun peut formuler des observations (art. 6 al. 2 LGZD). À l'issue de l'enquête publique, le département transmet à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception des observations (art. 6 al. 3 LGZD). Ensuite, le département examine si des modifications doivent être apportées au projet du PLQ pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal (art. 6 al. 5 LGZD). L'art. 6 al. 6 LGZD dispose que seules les modifications essentielles du projet du PLQ, soit celles qui ont pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure.

Puis, vient la phase de la procédure d'opposition, dans le cadre de laquelle toute personne disposant de la qualité pour recourir contre le PLQ peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'État (art. 6 al. 8 LGZD). Ce

dernier statue sur les oppositions en principe dans un délai de soixante jours après la fin de la procédure d'opposition, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le PLQ (art. 6 al. 9 phr. 1 LGZD). S'il a apporté des modifications au PLQ, le Conseil d'État examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue à l'art. 6 LGZD (art. 6 al. 9 phr. 2 LGZD). L'art. 6 al. 6 LGZD est applicable en cas de modifications essentielles (art. 6 al. 9 phr. 3 LGZD). Le délai prévu par l'art. 6 al. 9 LGZD est notamment suspendu en cas d'ouverture d'une nouvelle procédure d'opposition (art. 6 al. 9 phr. 4 let. b LGZD). L'adoption du PLQ fait l'objet d'une publication dans la FAO (art. 6 al. 9 phr. 5 LGZD).

En l'espèce, le recourant se plaint à tort d'une violation de l'art. 6 al. 1 LGZD, dans la mesure où le périmètre du PLQ Chambésy-Village soumis à l'enquête publique ayant eu lieu entre le 24 janvier et le 23 février 2012, ne comprenait pas sa parcelle n° 1'841. Il n'avait ainsi pas à être informé de manière personnelle avant ladite enquête publique. Par contre, au moment de l'ouverture de la première procédure d'opposition, le département aurait dû informer le recourant que, contrairement à la version soumise à l'enquête publique, sa parcelle n° 1'841 était désormais comprise dans le périmètre du PLQ Chambésy-Village. Cette lacune n'a cependant pas porté à conséquence. D'une part, l'intéressé a pu faire valoir ses droits et former opposition dans le cadre de ladite procédure. D'autre part, la parcelle n° 1'841 du recourant a été exclue du périmètre du PLQ Chambésy-Village. De plus, une seconde procédure d'opposition se substituant à la première a eu lieu et le département a pris soin d'en informer tous les opposants intervenus lors de la première procédure de manière à ce qu'ils puissent exercer leurs droits à nouveau dans le cadre de la seconde procédure d'opposition. Le premier grief doit, au vu des circonstances du cas d'espèce, être écarté.

Le recourant soutient que la modification apportée par le département au projet du PLQ Chambésy-Village suite à la première procédure d'opposition, était essentielle et aurait dû entraîner l'ouverture d'une nouvelle procédure au sens de l'art. 6 al. 6 LGZD, débutant par une nouvelle mise à l'enquête publique. Ce raisonnement ne saurait en l'espèce être suivi. En effet, si on peut comprendre que du point de vue du recourant, ladite modification du projet ait de l'importance, elle ne peut cependant pas être considérée comme essentielle au regard du projet. Ce dernier n'a pas subi de changement fondamental vu que seul le bâtiment A a été légèrement déplacé de manière à éviter la servitude grevant la parcelle de l'intéressé et que la parcelle n° 1'841 du recourant a été exclue du périmètre du PLQ litigieux, sans autre modification substantielle de l'ensemble du projet. En optant pour une nouvelle procédure d'opposition et en informant les premiers opposants, le département a fait usage de sa liberté d'appréciation de manière conforme au droit, et en particulier à l'art. 6 al. 9 phr. 2 LGZD. Le grief second du recourant doit en conséquence être écarté.

5) Le recourant invoque une violation de l'art. 32 al. 3 LCI fixant le gabarit en zone 4B à une hauteur maximale de 10 m, alors que le PLQ Chambésy-Village prévoit des immeubles à environ 12 m de hauteur.

a. Selon l'art. 32 al. 3 LCI, applicable en quatrième zone, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 15 m en zone urbaine (4A ; art. 19 al. 2 let. a LaLAT) et 10 m en zone rurale (4B ; art. 19 al. 2 let. b LaLAT) ; restent toutefois réservées les dispositions des art. 10 et 11 LCI et celles des PLQ au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929, et de la LGZD. La réserve des dispositions d'un PLQ au sens des deux lois précitées se retrouve également pour les gabarits maximaux fixés dans les quatre autres zones de constructions (art. 19 al. 3 LCI pour la première zone, art. 23 al. 7 LCI pour la deuxième zone, art. 27 al. 7 LCI pour la troisième zone, art. 61 al. 4 LCI pour la cinquième zone).

En zone de développement, la délivrance d'autorisations de construire est subordonnée, sous réserve de cas non déterminants en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ au sens de l'art. 3, assorti d'un règlement (art. 2 al. 1 let. a LGZD). Les PLQ prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD).

b. 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/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 6 et la jurisprudence citée ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c). 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/692/2014 précité et la jurisprudence citée ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009).

En l'espèce, le gabarit des trois immeubles prévus par le PLQ litigieux dépasse les hauteurs maximales fixées à 10 m par l'art. 32 al. 3 LCI. Toutefois, comme le relève à juste titre le Conseil d'État, cette même disposition réserve les dispositions d'un PLQ au sens de la LGZD, qui peuvent ainsi s'écarter du plafond légal. Les trois immeubles culminent respectivement à 12,5 m pour deux d'entre eux et à 13,75 m pour le troisième et dépassent le gabarit maximal légal. Ce dépassement est prévu dans le PLQ et a été préavisé favorablement par la commission d'urbanisme le 30 juin 2011. Cette instance spécialisée a en particulier apprécié le gabarit du projet du PLQ querellé, constitué de trois étages sur rez-de-chaussée, car cela permettait d'augmenter le nombre de logements. De plus, le plan directeur communal datant de 2007 prévoit, sur le périmètre du PLQ litigieux, l'extension du village ainsi que la création d'environ soixante-cinq à

septante logements. Cette vision du développement territorial correspond d'ailleurs à celle du nouveau plan directeur cantonal adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil genevois. Ce nouveau plan prévoit une densité modérée sur ledit périmètre de la commune de Pregny-Chambésy, alors qu'il fixe en zone villas une densité faible correspondant à un IUS maximal de 0,6 (carte annexe n° 1 du nouveau schéma directeur sur les principes de densification). Au vu de ces circonstances, le Conseil d'État a agi de manière conforme au droit en fixant un gabarit légèrement supérieur au maximum légal dans le cadre du PLQ Chambésy-Village. Le grief du recourant ne peut dès lors qu'être écarté.

6) Le recourant considère que le Conseil d'État a violé l'art. 5A LGZD en ignorant les remarques émises par le conseil municipal de la commune dans sa délibération du 8 mai 2012 relatives à la hauteur des constructions et à la problématique de la circulation.

a. Selon l'art. 5A al. 1 LGZD, le projet de PLQ est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'État ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers. Le PLQ est adopté par le Conseil d'État (art. 6 al. 9 LGZD), à l'issue de la procédure décrite ci-dessus au cours de laquelle la commune se prononce sur le projet par un préavis de son conseil municipal (art. 6 al. 3 LGZD).

b. S'agissant de la prise en compte d'inconvénients liés à la circulation dans le cadre d'un PLQ, la chambre de céans a récemment jugé qu'ils concernaient la mise en œuvre du PLQ (ATA/664/2014 du 26 août 2014 consid. 5). Elle a dans ce contexte précisé que s'il s'avérait, au moment de statuer sur les autorisations de construire relatives aux immeubles projetés par le PLQ, que la réalisation de ceux-ci entraînait 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 pour garantir le respect de ces dispositions, lesdites autorisations ne pourraient pas être délivrées. En effet, l'art. 146 al. 1 LCI, qui dispose que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par celui-ci, ne pourra pas, dans de telles circonstances, faire obstacle à un recours interjeté contre lesdites autorisations, car n'auront pas été « agréés » au sens de cette disposition les inconvénients graves 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 consid. 5 ; ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 7).

En l'espèce, le grief du recourant ne peut qu'être écarté. La procédure d'adoption d'un PLQ en zone de développement implique certes une collaboration avec la commune, mais celle-là se concrétise dans l'émission du préavis du

conseil municipal, qui est de nature consultative. Dans la présente procédure, le Conseil d'État a respecté son obligation consistant à solliciter ledit préavis et à expliquer sa position contraire par un arrêté motivé statuant sur les oppositions. La commune n'a d'ailleurs pas réagi audit arrêté.

Sur le fond, le Conseil d'État peut s'écarter du préavis communal pour des motifs pertinents. S'agissant de la première exigence de la commune portant sur le gabarit du projet de construction, l'autorité intimée a suivi le préavis favorable de la commission d'urbanisme du 30 juin 2011. Ce dernier soulignait la justesse du choix du gabarit en raison du fort besoin en logements dans le canton. En privilégiant le préavis de ladite commission motivé par l'intérêt public à répondre au besoin notoire de logements dans le canton, le Conseil d'État n'a ni violé son devoir de collaboration avec la commune prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD, ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Quant à la seconde condition de la commune concernant la problématique de la circulation, elle a été mise en balance avec le préavis favorable de la direction générale de la mobilité du 16 juin 2011. En suivant l'avis de l'instance spécialisée en matière de circulation pour rejeter la remarque de la commune, le Conseil d'État n'a pas non plus violé son devoir de collaboration avec celle-ci prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD, ni commis d'abus de son pouvoir d'appréciation au vu des éléments du dossier. En outre, conformément à la jurisprudence susmentionnée de la chambre de céans, la problématique de la circulation devra être examinée au stade subséquent de la délivrance des autorisations de construire. Le recours doit donc être également rejeté sur ce point.

- 7) Enfin, le recourant se plaint du fait que le PLQ litigieux ne respecte pas deux servitudes, l'une de non-bâtir et l'autre de passage.

Il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est subordonnée à la levée de ces servitudes (par la voie privée ou par celle de l'expropriation ; ATF 1P.546/1993 du 11 novembre 1994). C'est au stade de la réalisation du PLQ, soit au moment de la délivrance du permis de construire des bâtiments projetés, que s'examine la question de la levée éventuelle des servitudes moyennant le respect des règles y relatives. Il n'appartient pas au juge administratif de déterminer, dans le cadre de l'examen de la validité d'un PLQ, la portée des engagements pris en matière civile (ATA/426/2010 du 22 juin 2010 ; ATA/200/2008 du 29 avril 2008 consid. 8 ; ATA/543/2007 du 30 octobre 2007 consid. 13 ; ATA/320/2007 du 19 juin 2007 consid. 6). Le grief du recourant doit ainsi être écarté.

- 8) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 mars 2014 par Monsieur André-Charles LETESTU contre l'arrêté du Conseil d'État du 5 février 2014 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur André-Charles LETESTU un émolument de CHF 2'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 Monsieur André-Charles LETESTU, au Conseil d'État ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :