

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2888/2014-AMENAG

ATA/172/2015

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 17 février 2015**

dans la cause

**SOGEPRIM SA**

**Madame Odile et Monsieur Francesco CONTI**

représentés par Me François Bellanger, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

---

## EN FAIT

- 1) SOGEPRIM SA est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 762 et 763 de la commune de Chêne-Bougeries, d'une surface totale de 1'938 m<sup>2</sup>, à l'adresse 23-25, chemin de la Chevillarde.

Madame Odile et Monsieur Francesco CONTI sont propriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 764, d'une surface de 1'538 m<sup>2</sup>, à l'adresse 21, chemin de la Chevillarde.

Ces parcelles contiguës sont situées en zone 5 de développement 3 depuis le 29 juin 1957, date d'adoption de l'ancienne loi de développement de l'agglomération urbaine genevoise, devenue depuis lors la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et abritent chacune une habitation d'une surface de respectivement de 83 m<sup>2</sup>, 114 m<sup>2</sup> et de 123 m<sup>2</sup> au sol.

- 2) Le périmètre de ces parcelles constitue celui d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n<sup>o</sup> 29'799-511, établi le 7 juillet 2010 par le département chargé de l'aménagement du territoire et modifié les 29 novembre et 8 décembre 2010 ainsi que les 27 janvier, 3 février, 15 décembre 2011 et 4 juin 2014, situé à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde.
- 3) a. Ce PLQ prévoit la construction de deux immeubles de logements de six niveaux (rez + cinq), implantés parallèlement au chemin de la Chevillarde et aménagés autour d'un espace vert situé au-dessus d'un parking souterrain. Le projet inclut aussi la conservation de plusieurs végétaux et d'espaces en pleine terre, ainsi que la plantation d'arbres en bordure du chemin de la Chevillarde notamment.

Les deux immeubles, liés par un mur mitoyen, forment un seul volume, permettant la réalisation de soixante-deux logements pour une surface brut de plancher (SBP) de 6'250 m<sup>2</sup>. L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,8, soit un indice de densité (ID) de 1,88 pour l'ensemble du périmètre.

b. Le projet a été soumis à enquête technique. Après modification du projet, tous les préavis recueillis étaient favorables ou favorables sous réserve. Notamment, le 18 octobre 2010, le service des monuments et des sites s'est déclaré favorable au PLQ, sous réserve que les bâtiments ayant été relevés dans le recensement du patrimoine architectural (valeur orange, plan n<sup>o</sup> 28'457), fassent l'objet d'un reportage photographique et d'un relevé avant démolition.

La commission d'urbanisme a relevé le 11 novembre 2010 dans sa demande de complément que le secteur était inclus dans un périmètre plus vaste : rues de la Chevillarde, Jules Cougnard, chemin Castoldi et route de Chêne. Ce secteur était

le champ d'une étude directrice en vue de sa densification. Il paraissait nécessaire de renforcer le caractère urbain du chemin de la Chevillarde.

Le contenu des différents préavis sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

- 4) Le projet de PLQ a été mis à l'enquête publique du 2 mars au 1<sup>er</sup> avril 2011.  
  
Plusieurs lettres d'observations ont été adressées au département de la part de la propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 762 et 763 et de ceux de la parcelle n<sup>o</sup> 764, de voisins du périmètre du PLQ, ainsi que de l'association Pro Ermitage. Toutes les observations relevaient, entre autres griefs, que l'IUS du projet dépassait celui prévu dans le secteur par le plan directeur cantonal (PDCn).
- 5) Dans sa séance du 13 octobre 2011, le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries (ci-après : la commune) a rendu un préavis défavorable au projet.
- 6) La procédure d'opposition a été ouverte du 27 mars au 11 mai 2012.
- 7)
  - a. Le 9 mai 2012, Mme et M. CONTI se sont opposés au projet de PLQ.
  - b. Le 10 mai 2012, SOGEPRIM SA s'est opposée au projet de PLQ.
  - c. Le 9 mai 2012, l'association Pro Ermitage s'est également opposée au projet de PLQ, de même que la commune le 10 mai 2012 et deux propriétaires d'une parcelle voisine du PLQ.
- 8) Le 12 octobre 2012, le Grand Conseil a adopté une résolution enjoignant le Conseil d'État à rejeter l'opposition de la commune.
- 9)
  - a. Par arrêtés du 20 août 2014, le Conseil d'État a rejeté toutes les oppositions.
  - b. Par arrêté du même jour, le Conseil d'Etat a approuvé le projet de PLQ n<sup>o</sup> 29'799-511. Ce dernier arrêté a été publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et Canton de Genève du 22 août 2014 (ci-après : la FAO).
- 10) Le 22 septembre 2014, SOGEPRIM SA et les époux CONTI ont recouru, par mémoire commun, auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre les arrêtés du Conseil d'État du 20 août 2014 statuant sur les oppositions et contre l'arrêté approuvant le projet de PLQ. Ils concluaient à l'annulation des arrêtés et à la modification du PLQ de manière à ce que l'ID soit conforme à un indice maximal de 1,0 et que les espaces libres de construction puissent être clôturés. Ils concluaient également au versement d'une indemnité de procédure.

Le PLQ n'était pas compatible avec le PDCn 2015 en vigueur à l'époque de son élaboration. Les deux années écoulées entre les oppositions et l'approbation du PLQ litigieux par le Conseil d'État avait pour but d'assurer sa conformité avec le PDCn 2030. Un IUS de 1,8 était contraire au PDCn 2015 dans la mesure où celui-ci prévoyait un indice maximal de 1,0 dans ce secteur. En ne statuant pas sur les oppositions dans le délai de soixante jours imparti par la loi, le Conseil d'État avait préterité leur droit à se prévaloir d'une violation du PDCn 2015.

La densité excessive de l'immeuble projeté lui prêtait un caractère surdimensionné par rapport aux spécificités du quartier et allait complètement à l'encontre d'un aménagement cohérent du quartier. Le bâtiment prévu sur les parcelles n<sup>os</sup> 1'123 et 1'170, selon le PLQ 29'097, à l'adresse 12-14 du chemin de la Chevillard, aurait un gabarit de quatre étages sur rez, plus superstructure. Il était important que le bâtiment litigieux situé exactement en face ait une dimension plus modeste, pour éviter un effet de couloir totalement contraire à l'aspect du quartier.

En outre, les logements prévus au rez-de-chaussée n'auraient pas d'espaces privatifs puisque le PLQ interdisait les clôtures.

- 11) Le 23 octobre 2014, la direction générale de l'office de l'urbanisme du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département), a répondu au recours au nom du Conseil d'État. Il a conclu à son rejet.

Le PDCn 2030 était applicable s'agissant des éléments intracantonaux, telle que la densité minimale prévue pour des terrains sis en zone à bâtir. Le PLQ était conforme au PDCn 2030 et à l'objectif 1 de son concept d'aménagement, prévoyant une densification du secteur litigieux par rapport à la précédente planification directrice. L'indice prévu respectait également le nouvel IUS minimum fixé dans la LGZD.

Le délai d'ordre prévu dans la loi était purement indicatif et son inobservation était sans conséquence. En outre, s'agissant d'un PLQ à la réalisation duquel tous les propriétaires concernés étaient opposés, le dossier n'avait pas un caractère prioritaire pour le département chargé de l'avancement des nombreux autres dossiers.

S'agissant de l'aménagement du quartier en général, le prétendu effet de couloir relevait de l'opportunité et le gabarit résultant de la zone de développement 3 ne pouvait être revu dans le cadre d'une contestation d'un PLQ. En outre, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) s'était déclaré favorable au PLQ. Le secteur concerné situé entre le chemin de la Chevillarde, la route de Chêne et l'avenue Jules-Cougnard et la route de Malagnou, était voué à prendre un caractère urbain.

- 12) Le 22 décembre 2014, SOGEPRIM SA et Mme et M. CONTI ont répliqué en persistant dans les conclusions prises dans leur recours.

Aucune analyse du quartier n'avait été effectuée avant d'imposer un IUS supérieur à celui prévu pour le secteur. La nécessité d'une densité inférieure découlait de la sensibilité particulière en limite de la zone urbaine qui avait été reconnu par le PDCn 2015.

La hauteur réelle du bâtiment était de 20,16 m, compte tenu du mur existant au bord de la parcelle côté rue de la Chevillarde, les bâtiments auraient une taille disproportionnée par rapport à la rue.

L'interdiction des clôtures avait pour conséquence des communautariser le sol autour des bâtiments.

- 13) Le 23 décembre 2014, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties avaient été informées le 24 octobre 2014, un délai leur ayant été accordé au 21 novembre 2014, prolongé au 23 décembre 2014, pour formuler toute requête complémentaire et/ou exercer leur droit à la réplique.

## EN DROIT

- 1) a. Aux termes de l'art. 6 al. 1 LGZD, le recours contre l'adoption d'un PLQ 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).

b. Selon l'art. 35 LaLAT, la décision par laquelle le Conseil d'État adopte un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT peut faire l'objet d'un recours à la chambre administrative (al. 1). Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO (al. 2). Le recours n'est par ailleurs recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée (al. 4), la LPA étant applicable pour le surplus (al. 5).

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue. En tant que propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre du PLQ litigieux, les recourants disposent de la qualité pour agir au sens de l'art. 60 al. 1 let. b LPA et ont tous préalablement épuisé la voie de l'opposition. Leur recours est, partant, recevable.

- 2) 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 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). 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).

- 3) Les recourants font griefs au PLQ de prévoir un IUS trop important, contraire au PDCn 2015.

Le 20 septembre 2013, le Grand Conseil a adopté le PDCn 2030. Ce plan directeur n'a toutefois pas encore été approuvé par le Conseil fédéral (art. 5 al. 1 LaLAT et 11 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

L'approbation des plans directeurs par le Conseil fédéral leur confère force obligatoire pour les autorités de la Confédération et pour celles des cantons voisins (art. 11 al. 2 LAT). En revanche, le PDCn a force obligatoire pour les autorités cantonales genevoise dès son adoption par le Grand Conseil.

En conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner la conformité du PLQ à un PDCn qui n'est plus en vigueur.

Les griefs liés au non-respect du PDCn 2015 seront donc écartés.

- 4) Les recourants estiment que l'IUS prévu par le PLQ est supérieur à celui prévu pour le secteur.

a. Le schéma directeur du PDCn 2030 indique qu'en zone de développement 3, une densité minimale des constructions correspondant à un IUS intermédiaire  $> 1,2$  (et un ID  $> 1,8$ ) est applicable. Les PLQ et les autorisations de construire doivent respecter les IUS minimaux, mais peuvent s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan localisé incluant des surfaces importantes dévolues aux espaces et aux équipements publics, d'un plan directeur de quartier ou d'un concours, ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose (p. 42 de l'introduction au schéma directeur du PDCn 2030).

b. Hormis dans le PDCn, la législation genevoise ne prévoyait aucun IUS minimum ou maximum en zone de développement 3, avant l'entrée en vigueur de l'art. 2A LGZD, le 15 mars 2014.

La LGZD prévoit depuis lors, un ID minimal de 1,8 en zone de développement 3 (art. 2A al. 2 LGDZ). Là également, les PLQ ou les autorisations de construire peuvent s'écarter de ce minimum pour les mêmes raisons que celles prévues dans le schéma directeur.

c. En principe, selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige (ATF 107 Ib 138 ; ATF 101 1b 299 ; ATA 220/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 ; P. MOOR/A. FLÜCKIGER/V. MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3<sup>ème</sup> éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KOELZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; M. BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).

En l'espèce, le PLQ prévoit un ID de 1,88 pour un IUS de 1,8, tout à fait conforme aux exigences de densité rappelées ci-dessus, étant précisé qu'aucune des raisons permettant de s'écarter de ces minimas n'est réalisée en l'espèce, le projet ayant en outre été préavisé favorablement par la SMS et la commission d'urbanisme, qui a relevé l'urbanisation planifiée du secteur dans lequel est inséré le PLQ.

Le grief est dès lors infondé.

- 5) Les recourants font grief au Conseil d'État de n'avoir pas statué sur les oppositions faites au PLQ, dans le délai de soixante jours prévu par l'art. 6 al. 9 LGZD.

La conséquence de ce dépassement de délai serait que l'IUS du PLQ est devenu conforme au PDCn 2030, adopté entre-temps, alors qu'il ne l'était pas au PDCn 2015, selon les recourants.

Le délai prévu par la LGZD est un simple délai d'ordre, la loi ne prévoyant aucune conséquence en cas de dépassement de ce délai. Les délais prévus dans la procédure visent à ce que les PLQ soient établis dans les meilleurs délais, permettant aux propriétaires de parcelles en zone de développement de valoriser leur parcelle, cas échéant. En l'espèce, comme l'a souligné l'intimé, cette volonté de procéder rapidement a été atténuée par l'opposition des propriétaires.

Ce grief est donc infondé.

- 6) Les recourants estiment que la taille des bâtiments serait disproportionnée, notamment par rapport aux immeubles situés en face, sur le chemin de la Chevillarde. Ils craignent la création d'un effet de couloir.

a. Selon l'art. 27 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) 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. Les PLQ

peuvent déroger à ces règles en prévoyant des hauteurs plus élevées (art. 27 al. 7 LCI).

b. En l'espèce, le gabarit des bâtiments est de 19 m et donc conforme aux dispositions légales applicables (ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 ; ATA/200/2008 du 29 avril 2008).

Les bâtiments prévus dans les deux PLQ seront séparés de plus de 30 m, étant prévus en retrait sur leur parcelle. L'emprise publique sera d'une largeur de 12,5 m. Le SMS s'est déclaré favorable au PLQ qui est intégré dans un secteur plus large, voué à prendre un caractère urbain selon l'étude d'aménagement à laquelle renvoie le préavis de la commission d'urbanisme.

En outre et surtout, l'effet de couloir qui serait créé par les immeubles situés de part et d'autre du chemin de la Chevillarde, contesté par l'intimé, relève de l'opportunité et ne peut dès lors être examiné par la chambre de céans.

Le grief est donc mal fondé et doit être écarté.

7) Finalement, les recourants font grief au PLQ d'interdire la privatisation et la sécurisation des jardins, au moyen de clôtures.

Le PLQ prévoit un rez-de-chaussée surélevé d'un mètre, par rapport au terrain environnant. Ce choix architectural a conditionné celui de ne pas créer de jardins privatifs, comme cela ressort du préavis de la commission d'urbanisme.

S'agissant là également d'une question d'opportunité, le grief sera rejeté.

8) En tous points infondés, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 22 septembre 2014 par SOGEPRIM SA et Madame Odile et Monsieur François CONTI contre l'arrêté du Conseil d'État du 20 août 2014 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de SOGEPRIM SA et de Madame Odile et Monsieur François CONTI, pris conjointement et solidairement ;

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 Me François Bellanger, avocat des recourants, au Conseil d'État, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial ARE.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen et M. Pagan, juges, M. Jordan, juge suppléant.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

