RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1448/2006-CE **ATA/320/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Du 19 juin 2007

dans la cause

Madame Danièle et Monsieur Didier BUCHS

Madame Françoise et Monsieur Michel CROIX SEREX

Madame Geneviève et Monsieur Pierre DERENDIGER

Monsieur Richard FOCKING

Madame Claire-Lise CORBOZ-FRANDSEN et Monsieur Poul FRANDSEN

Monsieur Claude JOTIKASTHIRA

Madame Yvonne et Monsieur Robert PATRY BARNECUTT

Madame Suzette et Monsieur René PRÉLAZ

Madame Michèle et Monsieur Eric SCHALLER

Madame Marguerite et Monsieur Jean SEREX-GIGNOUX

Madame Line et Monsieur Christoph STUCKI-DELETRA

Madame Claire BAERISWYL WEISZ et Monsieur Williams WEISZ
représentés par Monsieur Robert Patry, mandataire

et

Madame Maria et Monsieur Maurizio DI BENEDETTO

Monsieur Fadri PULT

Monsieur Jean SAUTHIER

Madame Gisèle TURIAN

contre

CONSEIL D'ÉTAT

et

Madame Erika RITZENTHALER-NEIDHART, appelée en cause
représentée par Me Dominique Ducret, avocat

EN FAIT

1. L'ancienne campagne Lullin, qui abritait notamment la maison de maître de l'ancien domaine du Bouchet, a été morcelée en plusieurs parcelles le 13 juillet 1953. Trois chemins privés ont été aménagés pour desservir ces parcelles : les chemins Dr Jean-Louis Prévost, Buisson et Mestrezat.

2. Ce secteur, sis en zone 5, développement 3, abrite aujourd'hui plusieurs villas dont les propriétaires sont :

- Madame Danièle et Monsieur Didier Buchs (parcelle n° 2858)
- Madame Françoise et Monsieur Michel Croix Serex (parcelle n° 2877)
- Monsieur Pierre Derendinger (parcelle n° 2859)
- Madame Maria et Monsieur Maurizio Di Benedetto (parcelle n° 2864)
- Monsieur Richard Focking (parcelle n° 3143)
- Madame Claire-Lise Corboz-Frandsen (parcelle n° 2870)
- Monsieur Claude Jotikasthira (parcelle n° 2868)
- Monsieur Robert Patry (parcelle n° 2873)
- Monsieur René Prélaz (parcelle n° 3148)
- Monsieur Fadri Pult (parcelle n° 2879)
- Monsieur Jean Sauthier (parcelle n° 2861)
- Madame Michèle et Monsieur Eric Schaller (parcelle n° 3147)
- Madame Marguerite et Monsieur Jean Serex-Gignoux (parcelle n° 2878)
- Madame Line et Monsieur Christoph Stucki-Deletra (parcelle n° 2867)
- Madame Gisèle Turian (parcelle n° 3209)
- Madame Claire Baeriswyl Weisz et Monsieur Williams Weisz (parcelle n° 2875).

3. Mme Erika Ritzenthaler-Neidhart est propriétaire des parcelles n° 2856, 3068 et 3069, feuille 55 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, totalisant

3'915 m^2, sises à l'adresse 25 chemin du Dr Jean-Louis Prévost (à l'angle de l'avenue du Bouchet).

4. Elle est co-propriétaire, avec Mme et M. Buchs, M. Derendiger, Mme et M. Di Benedetto, M. Focking, Mme Frandsen, M. Jotikasthira, M. Prélaz, Mme et M. Schaller et Mme et M. Stucki notamment, des chemins Dr Jean-Louis Prévost, parcelle n° 2881, feuille 55 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 2'634 m2 et Petit-Bouchet, parcelle n° 1613, 55 d'une surface de 725 m^2.

5. Des servitudes ont été constituées à charge et en droit de toutes les parcelles issues dudit lotissement.

Selon l'acte authentique du 13 juillet 1953, seules des constructions "genre villas servant à la résidence exclusivement" pouvaient être édifiées sur ces terrains, des garages particuliers pour les automobiles ne seraient autorisés que s'ils étaient reliés à la maison d'habitation ou faisaient corps avec elle et enfin les toits plats étaient interdits ; la teinte des toitures devait être celle de la tuile dite ancienne ou vieillie.

Le but était d'assurer une réalisation harmonieuse du morcellement, en garantissant un habitat individuel, en préservant la végétation et en maintenant le caractère résidentiel du quartier.

6. Par courrier du 4 avril 1967, le représentant des propriétaires des parcelles sises dans ce périmètre a fait part au président du département des travaux publics, devenu depuis le département des constructions et des technologies de l'information, (ci-après : le département) de ce que ceux-ci acceptaient certains sacrifices personnels au profit des intérêts supérieurs de la collectivité, l'Etat ayant le projet de construire un collège sur la partie de l'ancienne campagne Lullin qu'il avait acquise en 1955 à cette fin.

Toutefois, ils s'opposaient à l'unanimité à l'aménagement d'un accès au garage à vélos par le chemin Prévost et d'un autre par le chemin Buisson, à l'exception des véhicules de service, et ils demandaient des mesures pour interdire le parcage et le passage de voitures privées - à l'exception de celles des bordiers - sur les chemins Buisson, Prévost et Mestrezat.

7. Par arrêté du 10 août 1967, le département de justice et police devenu le département des institutions (ci-après : DI) a interdit la circulation de tous les véhicules - à l'exception de ceux des riverains - dans lesdits chemins.

Un arrêté du même département, pris le 11 août 1992, a modifié l'arrêté précédent pour autoriser la circulation des cycles et cyclomoteurs dans le chemin Dr Jean-Louis-Prévost. Le reste est demeuré inchangé.

8. En 1986, Mme Ritzenthaler-Neidhart a déposé une demande de renseignements portant sur la construction, sur ses parcelles, de cinq immeubles locatifs HLM, comportant 65 logements et 85 boxes de garage.

La Ville de Genève a émis, le 14 juillet 1986, un préavis favorable, sous certaines réserves.

Le département a alors soumis un projet de plan d'aménagement à une enquête publique (n° 27 987 A-254) qui a suscité une vingtaine d'oppositions.

9. La procédure d'adoption du plan a été suspendue dans l'attente du sort réservé par le Grand Conseil à un autre projet de plan sur le territoire de la Ville de Genève.

10. En 1988, Mme Ritzenthaler-Neidhart a alors déposé un second projet pour réaliser des maisons contiguës, compatibles avec les servitudes de droit privé, comportant un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0.8 % (32 logements et garages, R + 1 + A).

11. Le 2 août 1988, le président du département précité a refusé d'entrer en matière sur ce projet, la zone de développement 3 étant destinée à la construction d'immeubles locatifs répondant aux besoins prépondérants de la population pour utiliser de manière rationnelle les terrains constructibles en Ville de Genève.

Consécutivement, l'architecte de Mme Ritzenthaler-Neidhart a invité le président du département précité à achever la procédure d'adoption du plan d'aménagement, lequel a répondu que le Grand Conseil et lui-même traitaient d'un autre projet en ville et que le tour de ce dossier viendrait ultérieurement.

12. En juillet 1992, Mme Ritzenthaler-Neidhart a été approchée par Elvia Vie, propriétaire de l'immeuble voisin, qui s'intéressait à l'acquisition des parcelles de la susnommée pour agrandir ses locaux.

13. Le 6 novembre 1992, Elvia Vie s'est adressée au président du département pour connaître les possibilités de construction sur ces terrains.

14. Le 25 février 1993, le président du département lui a répondu que les parcelles en question faisaient l'objet d'un projet de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) qui n'avait pas abouti, la levée des servitudes de destination dont elles étaient grevées paraissant aléatoire.

La Ville de Genève avait mis au point un projet d'image directrice pour le périmètre du Bouchet et il convenait d'attendre que le Conseil municipal se détermine, ce d'autant que plusieurs propriétaires du secteur étaient déterminés à défendre leurs servitudes.

15. Cinq ans plus tard, le 25 août 1999, Mme Ritzenthaler-Neidhart a déposé une nouvelle demande de renseignements portant sur la construction de quatre immeubles de trois étages sur rez, dont 71 % en HLM, et d'un garage souterrain (IUS de 0.78 %).

Malgré de nombreuses relances, la demande de renseignements n'a jamais fait l'objet d'une réponse formelle.

16. Le 20 août 2003, le conseil de Mme Ritzenthaler-Neidhart a proposé au président du département un projet intermédiaire, soit sept villas en ordre contigu, pour un IUS de 0.25 %, qui a fait l'objet d'un refus d'entrer en matière le 10 octobre 2003, la Ville de Genève devant se déterminer sur un projet de PLQ limité aux seules parcelles de Mme Ritzenthaler-Neidhart .

17. Le 16 février 2004, Mme Ritzenthaler-Neidhart a finalement déposé une demande formelle d'autorisation de construire les villas susmentionnées.

18. Le 2 avril 2004, la demande de renseignements déposée en août 1999, a fait l'objet d'une réponse positive, subordonnée toutefois à l'adoption d'un PLQ par le Conseil d'Etat.

19. Consécutivement, le 7 juin 2004, la demande d'autorisation de construire du 16 février 2004 de Mme Ritzenthaler-Neidhart a été rejetée.

20. Mme Ritzenthaler-Neidhart a recouru contre cette dernière décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après CCRMC).

21. Le 20 mai 2005, le département a ouvert une procédure d'enquête publique portant sur le projet de PLQ no 29 428-254, après que l'office cantonal des transports et de la circulation (devenu l'office cantonal de la mobilité ; ci-après : OCM) ait préavisé favorablement le projet.

Ce plan, dont le périmètre englobe les trois parcelles dont Mme Ritzenthaler-Neidhart est propriétaire (n° 3068, 3069 et 2856), ainsi qu'une partie des chemins du Petit-Bouchet et Dr Jean-Louis Prévost, prévoit la construction d'un immeuble de cinq étages sur rez et d'un garage souterrain. L'accès est prévu par le chemin Dr Jean-Louis Prévost.

22. Les 10 et 12 décembre 2005, plusieurs propriétaires voisins des parcelles visées par le PLQ précité ont formé opposition auprès du Conseil d'Etat. Il s'agit notamment de Mme et M. Buchs, Mme et M. Croix-Serex, Mme et M. Derendiger, Mme et M. Di Benetto, M. Focking, Mme Corboz-Frandsen et M. Frandsen, M. Jotikasthira, Mme et M. Patry, Mme et M. Prélaz, M. Pult, M. Sauthier, Mme et M. Schaller, Mme et M. Serex-Gignoux, Mme et M. Stucki-Deletra, Mme Gisèle Turian, Mme Baeriswyl Weisz et M. Weisz.

23. Par décision du 6 décembre 2005, la CCRMC a suspendu l'instruction du recours contre le refus d'autorisation de construire les villas, dans l'attente qu'il soit statué sur le PLQ.

24. Par arrêté du 22 mars 2006, le Conseil d'Etat a rejeté les oppositions et adopté le PLQ n° 29 418-254.

25. Par acte déposé au greffe du Tribunal administratif le 24 avril 2006, tous les opposants susnommés ont, sous la plume de Me Nicolas Peyrot, recouru contre cet arrêté. Ils sollicitaient préalablement l'apport de la procédure pendante devant le CCRMC, un transport sur place et l'autorisation de compléter leur recours. A titre principal, ils concluent à la constatation de la nullité du PLQ n° 29 418-254 et, subsidiairement, à son annulation.

Le PLQ attaqué ne pouvait déployer d'effet en raison de la nullité du plan d'affectation sur lequel il se fondait, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique, contrairement aux règles fixées à l'article 4 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700). A défaut d'être considéré comme nul, ce PLQ devait en tous les cas être annulé, car l'affectation des parcelles en zone de développement, qui datait de la loi du 29 juin 1957 portant sur le plan des zones de développement de l'agglomération urbaine genevoise, devenue loi générale sur les zones de développement, n'avait pas été approuvée par l'autorité compétente dans les délais prescrits par l'article 35 alinéa 1er lettre b LAT.

Les servitudes faisaient obstacle au PLQ, qui n'était pas conforme aux constructions autorisées.

Les chemins, à caractère privé, avaient été conçus pour les riverains seulement et ne pouvaient être ouverts à d'autres usagers.

Des assurances, reçues de l'Etat en 1967, avaient été données concernant le fait que ceux-ci seraient réservés aux riverains.

Selon les dispositions prises par M. Lullin, les propriétaires s'étaient engagés à respecter l'ancienne campagne, qui créait un lien avec les institutions internationales proches. Seule une légère densification devait permettre la construction de villas basses. La densification prévue par le PLQ était certes conforme au plan directeur, mais maximale (de 1,0, alors que le plan directeur prévoyait une densification de 0,5 à 1,0). Le quartier était actuellement tout en verdure, en tranquillité et en sécurité alors que les projets à l'étude le saccageraient au motif qu'il fallait résoudre la crise du logement.

26. Le 14 juin 2006, le Conseil d'Etat a conclu au rejet du recours.

Les zones de développement avaient pour but de mettre sur le marché des logements à caractère social, toutes les catégories de logements ayant été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le choix des constructions opéré par le Conseil d'Etat dans le PLQ relevait de l'opportunité et ne pouvait être revu par le Tribunal administratif.

La mise en valeur des zones de développement entrait dans les objectifs de densification prévus par le concept de l'aménagement cantonal du plan directeur cantonal, selon lequel doit être poursuivie la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine. Ce plan préconisait une densification selon l'indice usuel de 1,2 voire plus dans les sites qui s'y prêtaient. Or, la densité du projet était de 1,0.

L'argumentation des recourants relatifs à la caducité du plan annexé à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) était irrecevable car elle contrevenait au principe de l'interdiction du contrôle, à titre préjudiciel, du plan d'affectation général dans laquelle ce PLQ s'inscrivait.

Elle était en tout état infondée, car les plans de zone annexés à la LGZD en 1957 avaient été validés par le Grand Conseil les 18 septembre 1987 et 14 avril 1988, soit dans le délai prescrit par l'article 35 alinéa 1er lettre b LAT.

Quoi qu'il en était, l'affectation litigieuse était conforme aux principes figurant dans la LAT, de sorte que même si celle-ci devait ne pas être considérée comme approuvée par l'autorité compétente dans le délai prescrit par l'article 35 LaLAT, elle était pleinement valable.

L'intérêt public à la construction de logements devait primer l'intérêt privé des recourants.

Le président du département de justice et police en 1967 n'avait évoqué que le trafic supplémentaire susceptible d'être induit par la construction du collège Rousseau et c'est pourquoi un arrêté limitant la circulation dans les chemins privés des Fontaines-Saintes, Dr Jean-Louis Prévost, de Buisson et de Mestrezat avait été pris le 10 août 1967. Les recourants ne pouvaient prétendre avoir reçu des assurances de la part des autorités pour le reste.

Enfin, les recourants continuaient à invoquer les servitudes au bénéfice desquelles ils se trouvaient mais celles-ci ne s'opposaient ni à l'adoption ni à la réalisation de l'immeuble de logements prévu par le PLQ litigieux. D'ailleurs, en cas d'adoption dudit PLQ, les servitudes resteraient inscrites au registre foncier.

De plus, le Conseil administratif de la Ville de Genève avait évoqué dans son rapport à l'attention du Conseil Municipal la possibilité de recourir à l'article 6A LGZD qui permet de déclarer d'utilité publique les servitudes de droit privé empêchant la réalisation d'un PLQ et le Conseil d'Etat pouvait les exproprier,

pour autant que le projet comporte au moins 60 % de surfaces destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

L'accès au garage souterrain prévu sous l'immeuble à construire devrait se faire par le chemin Dr Jean-Louis Prévost, chemin privé, ce qui requerrait l'accord des copropriétaires dudit chemin, soit d'une partie des recourants.

Le 25 novembre 2004, l'OCM avait émis un préavis favorable au plan s'agissant de la circulation et le Conseil d'Etat avait suivi ce préavis.

Le fait que l'OCM ait préavisé favorablement et le plan et une récente mesure de restriction du trafic sur ces chemins n'était nullement contradictoire.

Enfin, l'article 3 alinéa 6 LGZD permettait si nécessaire l'expropriation du chemin Dr Jean-Louis Prévost, comme étant d'utilité publique pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement.

Quant à la procédure pendante devant la CCRMC suite au recours de Mme Ritzenthaler-Neidhart, elle était devenue sans objet du fait de la mise à l'enquête publique et de l'adoption du PLQ litigieux dans les délais requis par l'article 13 B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

27. Le juge délégué a sollicité de la CCRMC l'apport de la procédure précitée.

28. Le 26 septembre 2006, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de Mme Ritzenthaler-Neidhart qui l'avait demandé par courrier du 23 juin 2006.

29. Dans ses observations, datées du 27 octobre 2006, elle conclut à la confirmation de l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 mars 2006 et à celle du PLQ no 29 418 - 254.

Elle avait acquis ses parcelles par voie successorale et tentait d'obtenir depuis vingt ans un permis de construire auprès du département compétent. Elle s'était résolue, en désespoir de cause et devant l'impossibilité d'obtenir une réponse claire quant aux possibilités de construction qu'offraient ses parcelles, à déposer une demande de permis de construire des villas, laquelle lui avait été refusée. Le PLQ litigieux semblait la seule solution qui entrait dans les projets de développement poursuivis par le département. Ce PLQ était conforme à la loi. Seule la question de l'accès pouvait justifier une légère modification du PLQ mais ce problème pouvait être résolu dans une étape ultérieure si un changement s'avérait nécessaire. Pour le reste, elle faisait sienne l'argumentation du Conseil d'Etat, hormis sur un point. En effet, contrairement à l'autorité intimée, elle ne

considérait pas que son recours auprès de la commission de recours était devenu sans objet tant et aussi longtemps que le PLQ n'était pas devenu exécutoire.

30. Le juge délégué a convoqué toutes les parties à un transport sur place qui a eu lieu le 16 novembre 2006.

Les recourants craignaient que les chemins privés aménagés initialement pour desservir leurs villas ne deviennent des voies de transit utilisées non seulement par les habitants de l'immeuble projeté mais également par tout autre automobiliste souhaitant éviter d'emprunter la route de Meyrin. Ils souhaitaient que ces chemins privés demeurent à l'usage des riverains copropriétaires de ces chemins à l'exclusion des habitants du futur immeuble. Dans cette perspective, il était souhaitable que l'entrée et la sortie du garage souterrain prévu se fassent par le chemin Dr Jean-Louis Prévost avec un débouché sur la route du Bouchet. Mais même dans cette hypothèse, ils craignaient qu'une partie du trafic se déplace sur toute la longueur du chemin Dr Jean-Louis Prévost. Aujourd'hui déjà, il fallait attendre très longtemps avant de pouvoir s'engager dans la circulation sur le chemin du Bouchet lorsqu'on venait du chemin Dr Jean-Louis Prévost, notamment aux heures de pointe. Plusieurs solutions d'accès et de circulation étaient préconisées. Ils insistaient sur la tranquillité du quartier qu'ils souhaitaient préserver.

Aux recourants qui demandaient que le chemin du Petit Bouchet soit utilisé pour l'entrée et la sortie du parking de l'immeuble à construire, le représentant du service des plans d'affectation a objecté que ce chemin, étroit et goudronné à son entrée seulement, était répertorié à l'inventaire des voies historiques de la Suisse et qu'il fallait le conserver.

Enfin, les parties ont évoqué la possibilité de poser, à chacune des extrémités du chemin du Dr Jean-Louis Prévost, une borne dont seuls les riverains auraient la clé.

31. Dans le courant du mois de décembre 2006, Me Nicolas Peyrot a informé le Tribunal qu'il cessait d'occuper.

32. Par courrier du 11 décembre 2006, Mme et M. Buchs, Mme et M. Croix-Serex, Mme et M. Derendiger, M. Focking, Mme Corboz-Frandsen, M. Jotikasthira, M. Patry, M. Prélaz, Mme et M. Schaller, Mme et M. Serex-Gignoux, Mme et M. Stucki-Deletra, Mme et M. Baeriswyl Weisz, agissant sous la plume de M. Patry, ancien juge au Tribunal fédéral, auquel ils confiaient désormais la défense de leurs intérêts, ont souhaité apporter des précisions au procès-verbal du transport sur place et ont répliqué.

Mme Ritzenthaler-Neidhart n'avait pas la qualité pour être appelée en cause. Elle se trouvait liée par les servitudes grevant ses parcelles et ne pouvait, sans

violer de manière flagrante ses obligations, appuyer les conclusions du Conseil d'Etat. On ne pouvait dès lors lui reconnaître un intérêt digne de protection. De plus, il était contraire à la bonne foi d'appuyer les conclusions du Conseil d'Etat dans la procédure liée au PLQ et de conclure, devant la CCRMC, à l'octroi de l'autorisation de construire des villas.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'avait soutenu le représentant du service des plans d'affectation du département, le chemin du Petit Bouchet ne figurait pas dans un inventaire fédéral ou cantonal des sites protégés.

Quant au classement des parcelles du secteur visé en zone de développement 3, il violait également l'article 15 LaLAT, le Grand Conseil n'ayant pas envoyé d'avis personnel sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans ce périmètre au moment de l'adoption de la loi de 1957. Il n'était pas exact de soutenir que le droit privé ne faisait pas obstacle à l'adoption d'un PLQ. En effet, le Conseil d'Etat ne pouvait adopter un tel plan qu'après l'adoption par le Grand Conseil d'une loi déclarant le projet d'utilité publique et après qu'une indemnité pleine et entière d'expropriation ait été payée.

33. Le Conseil d'Etat a dupliqué le 30 janvier 2007.

Il était vrai que le chemin du Petit Bouchet ne figurait pas à l'inventaire des voies suisses d'importance nationale et régionale, lequel n'avait d'ailleurs pas encore été adopté. Cela étant, ce chemin était répertorié au recensement architectural de la commune de Genève et une étude du service des monuments et des sites de la direction du patrimoine effectuée en 2004 soulignait que ce chemin avait gardé beaucoup de substance qui justifiait sa réhabilitation.

Bien que ces documents soient dénués de valeur juridique, l'autorité intimée était en droit de prendre en compte cet élément lors de la détermination de l'accès au parking souterrain appelé à desservir l'immeuble prévu.

Quant aux questions de circulation, les recourants ne démontraient pas à satisfaction de droit que le projet rendait la circulation impraticable aux heures de pointe. L'OCM avait préavisé favorablement et rien ne laissait croire que des mesures de circulation ne pourraient remédier aux inconvénients liés à l'augmentation de véhicules induite par le PLQ.

34. Le même jour, Mme Ritzenthaler-Neidhart a déposé ses dernières observations.

Contrairement à ce que soutenaient les recourants, elle disposait d'un intérêt digne de protection qui justifiait son appel en cause, en tant que seule propriétaire des trois parcelles concernées par le PLQ querellé.

35. Le 21 février 2007, M. Patry a indiqué que Mme Prélaz, Mme Derendiger, ainsi que son épouse, dont les parcelles étaient propriété de leurs époux respectifs, devaient être mises hors de cause.

36. M. Pult, Mme Turian et M. Sauthier ont retiré leur recours par courriers respectifs des 21, 23 février et 7 mars 2007.

37. Mme et M. Di Benedetto n'ont pas répliqué malgré l'invite du tribunal de céans.

38. Ensuite de quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont à cet égard recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. A teneur de l'article 60 lettres a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne, qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir. En matière de PLQ, il faut encore, pour disposer de cette qualité, avoir utilisé la voie de l'opposition (art. 6 alinéa 11 LGZD et 35 al. 4 LALAT).

La notion d'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 - aujourd'hui abrogée - qui était applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'article 98a de la même loi (ATA/567/2006 du 31 octobre 2006, consid. 3a et les références citées ; ATA/434/2005 du 21 juin 2005, consid. 2). Elle correspond aux critères exposés aujourd'hui à l'article 89 alinéa 1 lettre c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110 ; FF 2001 4127) et que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'article 111 alinéa 1 LTF (FF 2001 4146).

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. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y a une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 398

consid. 1b p. 400 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006 consid. 4 ; ATA/653/2002 du 5 novembre 2002 ; ATA/35/2002 du 15 janvier 2002 et les références citées).

Mme Turian, M. Pult et M. Sauthier ont déclaré retirer leur recours en cours de procédure. Il leur en sera donné acte.

Il sera également donné acte à Mmes Patry, Prélaz et Derendiger qu'elles souhaitent être mises hors de cause.

Les autres personnes disposent toutes de la qualité pour recourir. En effet, elles sont soit copropriétaires des chemins Dr Jean-Louis Prévost et Petit-Bouchet englobés dans le périmètre du PLQ (Mme et M. Buchs, M. Derendiger, Mme et M. Di Benedetto, M. Focking, Mme Frandsen, M. Jotikasthira, M. Prélaz, Mme et M. Schaller et Mme et M. Stucki), soit titulaires des servitudes sus-décrites et propriétaires de villas du lotissement en développement (Mme et M. Croix, M. Patry, Mme et M. Serex-Gignoux, Mme et M. Weisz). A ce titre, ces personnes sont touchées directement par le plan querellé. Enfin, elles ont toutes utilisé la voie préalable de l'opposition devant le Conseil d'Etat.

Leur recours est donc recevable.

3. Les recourants contestent l'appel en cause de Mme Ritzenthaler-Neidhart, prononcé par le tribunal de céans le 26 septembre 2006, au motif que cette dernière ne peut, sans violer le principe de la bonne foi, prendre de conclusions formelles en faveur du PLQ alors qu'elle est titulaire de servitudes lui interdisant la construction d'un immeuble, d'une part, et qu'elle conclut parallèlement, dans la procédure devant la CCRMC, à l'octroi d'un permis de construire des villas, d'autre part.

L'autorité peut ordonner, d'office ou sur requête, l'appel en cause de tiers dont la situation juridique est susceptible d'être affectée par l'issue de la procédure; la décision leur devient dans ce cas opposable. L'appelé en cause peut exercer les droits qui sont conférés aux parties (art. 71 LPA).

En tant que propriétaire des trois parcelles visées par le PLQ querellé et copropriétaire des chemins d'accès aux constructions projetées, Mme Ritzenthaler-Neidhart est touchée directement par l'issue de la procédure. Comme elle n'a pas fait opposition au plan querellé, elle n'a pu être intégrée directement dans le cercle des parties. Elle peut toutefois être appelée en cause et disposer des droits attachés à cette qualité dans la procédure de recours.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, Mme Ritzentahler n'a pas agi de manière contraire à la bonne foi. Elle n'est pas à l'origine de la volonté politique exprimée dans le PLQ attaqué, dont la vocation est le développement de la zone dans une affectation différente de celle qui prévalait jusque-là. Elle ne saurait davantage être tenue pour responsable du fait que la réalisation du PLQ

implique la levée ou l'expropriation des servitudes qui grèvent sa parcelle, ni sa bonne foi mise en cause, au motif qu'elle a pris des conclusions contraires dans son recours devant la CCRMC pour préserver ses droits au cas où le PLQ n'aboutissait pas.

Sa qualité d'appelée en cause doit donc être confirmée.

4. Les recourants ne soulèvent aucun grief en rapport avec la procédure d'adoption du PLQ qui s'est déroulée conformément à la loi. En revanche, ils contestent sa validité. Ils considèrent que ce plan est nul au motif que la loi du 29 juin 1957, classant le périmètre en zone de développement 3, a été adoptée par le Grand Conseil sans qu'une enquête publique préalable n'ait été ordonnée, en violation de l'article 4 LAT, entré en vigueur le 1er janvier 1980.

Cet argument méconnaît le principe de non-rétroactivité des lois, selon lequel le nouveau droit ne s'applique pas aux faits antérieurs à sa mise en vigueur (P. MOOR, Droit administratif, Vol. I, 2ème édition, Berne, 1994, p. 178 ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème édition, Bâle et Francfort sur le Main, 1991, p. 116). Selon la doctrine et la jurisprudence, le droit nouveau ne peut avoir un effet rétroactif que si la rétroactivité est prévue par la loi, est limitée dans le temps, ne conduit pas à des inégalités choquantes, est motivée par des intérêts publics pertinents et ne porte pas atteinte à des droits acquis (ATA/891/2004 du 16 novembre 2004 ; P. MOOR, op. cit., p. 179-180 ; B. KNAPP, op. cit., p. 118).

En l'espèce, la LAT ne contient pas de disposition prévoyant la rétroactivité des règles de procédure ou l'annulation des plans adoptés selon des règles différentes que celles fixées à son article 4.

La procédure prévue à l'article 4 LAT n'est donc pas applicable rétroactivement à l'adoption du plan de 1957.

5. a. Les recourants soutiennent par ailleurs que l'affectation en zone de développement n'est plus valable au regard de l'article 35 alinéas 1er lettre b et 3 LAT, selon lequel les plans d'affectation adoptés avant le 1er janvier 1980 - date d'entrée en vigueur de la LAT`- ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi, mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1er janvier 1988.

b. Selon la doctrine et la jurisprudence, au-delà de cette dernière date, faute d'une approbation formelle par cette autorité, ces plans ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233 ; Département fédéral de justice et police, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 369, H. AEMISEGGER/ A. KUTTLER/ P. MOOR/A. RUCH, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999 ad. art. 35 p. 4).

c. Ainsi que l'a exposé le Conseil d'Etat dans ses observations, la situation du périmètre concerné est la suivante : dans les plans annexés à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI - L 5 05) du 29 mars 1929, le secteur litigieux était classé en 5ème zone de construction. A cette époque, la loi n'opérait pas de distinction entre la zone villa et la zone agricole. Le statut de ce terrain a ensuite été confirmé par la LCI du 27 avril 1940. L'incorporation des parcelles litigieuses en 5ème zone villa remonte au 19 décembre 1952, date à laquelle la 5ème zone a été scindée en deux zones pour tenir compte des nouvelles exigences fédérales en matière de droit foncier rural : la zone agricole d'une part (zone 5B), et la zone villa d'autre part (zone 5A). Cette affectation a été validée une nouvelle fois lors de l'adoption de la LCI du 25 mars 1961.

Parallèlement à cette évolution législative qui concernait la zone de fond (ou zone ordinaire), le Grand Conseil a adopté, le 29 juin 1957, la "loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise". Sur le plan visé par l'article 1 de cette loi figurait un périmètre se superposant à la zone ordinaire, à l'intérieur duquel le Conseil d'Etat était autorisé à appliquer les règles relatives à la 3ème zone de construction, conformément à la LCI et sous certaines conditions (dont l'adoption préalable de PLQ - dénommés alors plans d'aménagement - auquel le propriétaire concerné pouvait notamment s'opposer). La superposition de cette zone de développement à la zone ordinaire (zone villa en l'espèce) constituait la caractéristique principale de cette loi. Elle offrait ainsi au propriétaire concerné le choix entre deux régimes de zone et au Conseil d'Etat la possibilité de statuer en opportunité sur le projet proposé.

Le 19 mai 1978, la loi précitée a été intitulée "loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957" (LGZD - L 1 35). Selon l'article 11 alinéa 1er de cette loi, "la zone de développement 3 formant le « périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise », créée par la loi [originaire] du 29 juin 1957, demeure inchangée."

Il résulte de cette analyse qu'à l'entrée en vigueur de la LAT, le 1er janvier 1980, les terrains en cause se trouvaient bien en 5ème zone (villas), développement 3.

Postérieurement à cette date, tant l'affectation ordinaire (la zone villas) que la superposition de la zone de développement 3 ont été approuvées par l'autorité compétente. Cette approbation résulte, pour la zone ordinaire, de l'adoption, par le Grand Conseil, de l'article 32 alinéa 1er LALAT, intervenue le 18 septembre 1987, selon lequel "les plans de zones de construction au sens de l'article 10 de la loi originale sur les constructions et les installations diverses, du 25 mars 1961, ayant force de loi au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, constituent les plans de zones annexés à celle-ci (…)".

Quant à la zone de développement, son approbation résulte de l'adoption, le 14 avril 1988, de l'article 11 alinéa 2 LGZD, aux termes duquel "[…] les normes de la 3e zone de construction, au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux terrains compris dans cette zone, dont les limites sont fixées par le plan ci-annexé, qui est déposé aux archives d'Etat".

Certes, s'agissant de cette dernière approbation, le délai a été dépassé de trois mois et demi, mais ce dépassement est sans conséquence. En effet, même à supposer qu'on doive admettre que l'affectation en zone de développement ait perdu sa validité pour cette raison, le périmètre visé par le PLQ se trouverait régi, selon la jurisprudence, par d'éventuelles "mesures introductives" (inexistantes à Genève ; art. 36 LAT ; ATF 118 Ib 38 consid. 4a p. 44), par la LAT et les plans directeurs cantonaux, qui ont force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT ; ATA/25/2005 du 18 janvier 2005 consid. 7).

Or, la conformité du PLQ au plan directeur ne fait pas de doute. Elle est d'ailleurs admise par les recourants qui déplorent, certes, la densité maximale de 1,0, retenue, mais qui ne contestent pas que l'autorité intimée est restée dans les principes d'aménagement et l'indice d'utilisation du sol (IUS) proposés par ce plan (de 0,5 à 1,0). Par ailleurs, comme exposé ci-dessus, l'affectation des terrains litigieux en zone à bâtir a été validée dans les délais fixés par l'article 35 LAT. Or, rien ne laisse penser que la superposition d'une zone de développement sur cette zone ordinaire ne compromette, à elle seule, la réalisation des objectifs poursuivis par la LAT. En effet, ce zonage reste très général. Il ne présage pas du détail des constructions qui seront édifiées sur les parcelles couvertes par ce plan. Les recourants ne soulèvent d'ailleurs aucun argument à cet égard.

d. Il en résulte que l'affectation du périmètre litigieux en zone 5, développement 3, est pleinement valide et que le PLQ se fonde ainsi sur un plan de zone conforme à la LAT.

6. Il est par ailleurs constant 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). Si tel n'était pas le cas, il suffirait à quelques propriétaires de grever leurs fonds respectifs de servitudes croisées, relatives au types de constructions admissibles ou aux accès, pour bloquer la réalisation des objectifs de la zone de développement. Contrairement à ce qu'avancent les recourants, c'est donc bien le PLQ - acte de planification territoriale - qui doit d'abord être adopté, les servitudes devant être levées, le cas échéant et moyennent le respect des règles y relatives, au stade de sa réalisation, soit au moment de la délivrance du permis de construire des bâtiments projetés.

7. Les recourants exposent encore qu'en 1961, lors de la construction du collège Rousseau, le département de justice et police s'était engagé à interdire la circulation aux véhicules dans les chemins des Fontaines-Saintes, Dr Jean-Louis Prévost, Buisson et Mestrezat. En adoptant le PLQ litigieux et en ouvrant l'accès au bâtiment prévu, l'autorité administrative irait à l'encontre de ces engagements et violerait, en conséquence, le principe de la bonne foi.

Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités (ATF 126 II 377 consid. 3a p. 387 et les arrêts cités ; 124 II 265 consid 4a p. 269/270). En l'espèce, l'autorité a tenu ses engagements, puisqu'elle a réservé la circulation de ces chemins aux seuls riverains dès 1961 (arrêté du Conseil d'Etat du 10 août 1967), avec une exception pour les cycles et les cyclomoteurs dès 1992 (arrêté du Conseil d'Etat du 11 août 1992). Cela étant, il n'a jamais été promis aux propriétaires riverains que ces accès ne seraient pas modifiés dans l'avenir, avec le développement de la zone, et encore moins que le nombre de riverains qu'ils desserviraient serait définitivement limité à celui existant. En effet, les personnes qui se rendront dans le futur au parking souterrain prévu par le plan litigieux auront également la qualité de riverains.

8. Certains recourants se plaignent enfin du fait que l'accès au parking en sous-sol du bâtiment projeté soit prévu sur le chemin Dr Jean-Louis Prévost et non sur le chemin du Petit-Bouchet. Cette situation causerait d'importantes nuisances au voisinage et engorgerait le chemin du Dr Jean-Louis Prévost, qui donne sur la rue du Bouchet et dont la circulation est déjà difficile aux heures de pointe. Un accès par le chemin du Petit-Bouchet ou directement sur la rue du Bouchet, serait préférable. L'autorité intimée relève que l'OCM a préavisé favorablement au projet. Elle considère par ailleurs que la préservation du chemin du Petit Bouchet est souhaitable et qu'il y a tout lieu de penser que des mesures de circulation seront à même, lors de la réalisation du bâtiment projeté, de régler les problèmes soulevés.

A teneur de l'article 3 alinéa 2 lettre a LGZD, les plans localisés de quartier prévoient les éléments de base du programme d'équipement, soit le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées ; dans tous les cas, il est tenu compte de la protection du cadre de vie. Les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier doivent être conformes à celui-ci.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a démontré qu'il était conscient des problèmes de circulation que le PLQ pouvait induire. Il considère que des mesures de circulation, telle qu'une limitation d'accès aux seuls riverains, associée à des mesures complémentaires de circulation, pourra éviter les engorgements craints par les recourants. Au titre de ces mesures, demeure la possibilité, le cas échéant,

de placer une borne à chaque extrémité du chemin du Dr Jean-Louis Prévost dont seuls les riverains auraient la clé, ainsi que les parties l'ont soulevé lors du transport sur place. Cette mesure, qui garantirait sans nul doute un accès fluide aux riverains, vu le nombre de logements desservis par ledit chemin, démontre que des mesures de circulation propres à remédier aux inconvénients liés à l'augmentation de la circulation induite par le plan attaqué existent et pourront être prises au stade de la réalisation du projet. Dans ces circonstances, la pesée des intérêts opérée par le Conseil d'Etat, qui a estimé que la préservation du chemin du Petit-Bouchet prenait le pas sur ces inconvénients n'est pas critiquable. Il en va de même du préavis favorable de l'OCM, qui, bien que peu étayé, ne saurait être remis en cause dans son résultat.

9. En conséquence, le recours sera rejeté.

10. Un émolument de CHF 4'000.- sera mis à la charge des recourants qui n'ont pas été mis hors de cause, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). Aucune indemnité ne sera allouée à Mme Ritzenthaler-Neidhart, qui n'en a pas demandé.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement

donne acte à Madame Gisèle Turian, Monsieur Fadri Pult et Monsieur Jean Sauthier qu'ils ont retiré leur recours et les met hors de cause ;

dit que Mesdames Yvonne Patry, Geneviève Derendiger et Suzette Prélaz sont hors de cause ;

principalement

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 24 avril 2006 par Madame Danièle et Monsieur Didier Buchs, Madame Françoise et Monsieur Michel Croix Serex, Monsieur Pierre Derendinger, Madame Maria et Monsieur Maurizio Di Benedetto, Monsieur Richard Focking, Madame Claire-Lise Corboz-Frandsen et Monsieur Poul Frandsen, Monsieur Claude Jotikasthira, Monsieur Robert Patry Barnecutt, Monsieur René Prélaz, Madame Michèle et Monsieur Eric Schaller, Madame Marguerite et Monsieur Jean

Serex-Gignoux, Madame Line et Monsieur Christoph Stucki-Deletra, Madame Claire Baeriswyl Weisz et Monsieur Williams Weisz contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 mars 2006 ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge des recourants ayant maintenu le recours et n'ayant pas été mis hors de cause, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 4'000.- ;

dit qu'il ne sera pas alloué d'indemnité ;

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

communique le présent arrêt à Monsieur Robert Patry, mandataire de Madame Danièle et Monsieur Didier Buchs, Madame Françoise et Monsieur Michel Croix Serex, Monsieur Pierre Derendinger, Monsieur Richard Focking, Madame Claire-Lise Corboz-Frandsen et Monsieur Poul Frandsen, Monsieur Claude Jotikasthira, Monsieur René Prelaz, Madame Michèle et Monsieur Eric Schaller, Madame Marguerite et Monsieur Jean Serex-Gignoux, Madame Line et Monsieur Christoph Stucki Deletra, Madame Claire Baeriswyl Weisz et Monsieur Williams Weisz, à Madame Maria et Monsieur Maurizio Di Benedetto, à Monsieur Fadri Pult, à Monsieur Jean Sauthier, à Madame Gisèle Turian, à Me Dominique Ducret, avocat de Madame Erika Ritzenthaler-Neidhart, appelée en cause, ainsi qu'au Conseil d'Etat.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, juges, M. Grodecki, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :