

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/181/2017-AMENAG

ATA/1325/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 26 septembre 2017**

dans la cause

**Monsieur Patrice MEUNIER**  
**Madame Ariane MEUNIER**  
**Monsieur Rolf BAERLOCHER**  
représentés par Me Michel Schmidt, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

et

**Monsieur Benjamin LAVIZZARI**  
**Monsieur Carlo LAVIZZARI**  
**Monsieur Romain LAVIZZARI**  
**Monsieur Olivier PAYOT**  
représentés par Me Guerric Canonica, avocat

---

## EN FAIT

- 1) Les parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106, 2'645, 2'646 et 2'664, feuille 29 du cadastre de la commune de Lancy (ci-après : la commune) sont sises aux n<sup>os</sup> 18, 20, 22 et 24, avenue du Curé-Baud.
- 2) La parcelle n<sup>o</sup> 2'105, d'une surface de 937 m<sup>2</sup>, a été acquise par l'État de Genève le 6 avril 2011. Il est prévu que la coopérative d'habitation Clair-Matin Les Mouilles (ci-après : la coopérative d'habitation) y réalise des logements d'utilité publique.

La parcelle n<sup>o</sup> 2'106, d'une surface de 1'029 m<sup>2</sup>, appartient à Madame Ariane et Monsieur Patrice MEUNIER (ci-après : Mme et M. MEUNIER).

Deux villas mitoyennes reliées par leurs garages sont érigées sur les deux parcelles précitées, le mur commun aux deux garages se trouvant sur la limite de propriété.

Mme et M. MEUNIER occupent eux-mêmes leur villa. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011, la villa sise sur la parcelle n<sup>o</sup> 2'105 est louée par l'État de Genève à Monsieur Rolf BAERLOCHER, le père de Mme MEUNIER.
- 3) La parcelle n<sup>o</sup> 2'645, d'une surface de 978 m<sup>2</sup>, appartient à Monsieur André RICHERT. Elle est recouverte d'une maison de deux logements, dont l'un a été loué à Monsieur Sébastien MEYER jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2016.
- 4) La parcelle n<sup>o</sup> 2'664, sur laquelle se trouvent une villa et un garage, dispose d'une surface de 900 m<sup>2</sup>. Elle est la propriété de Monsieur Benjamin LAVIZZARI, Monsieur Carlo LAVIZZARI, Monsieur Romain LAVIZZARI et Monsieur Olivier PAYOT, administrateurs de la Compagnie financière de promotion immobilière SA (ci-après : CFPI).
- 5) La parcelle n<sup>o</sup> 2'646, d'une surface de 188 m<sup>2</sup>, est une dépendance des parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106 et 2'645. Elle est recouverte d'un chemin permettant d'accéder aux quatre propriétés. La parcelle n<sup>o</sup> 2'664 bénéficie d'une servitude de passage à la charge de la parcelle dépendante, mais dispose également de son propre accès depuis l'avenue du Curé-Baud.
- 6) Depuis le 19 avril 1985, ce quartier est sis en zone de développement 3, zone de fond 5.
- 7) Sur l'avenue du Curé-Baud, au nord, au sud et à l'est du périmètre formé par les cinq parcelles précitées (ci-après : le périmètre), sont érigés plus d'une dizaine

d'immeubles d'habitation de gabarit R+4 ou plus. À l'ouest du périmètre se trouvent des villas.

- 8) Par courriel du 4 avril 2011, la direction des opérations foncières a informé la CFPI que l'État de Genève donnait son accord à ce que cette dernière, en collaboration avec le bureau d'architectes Freiburghaus & Pellacani (ci-après : le bureau d'architecte), étudie et dépose une demande de renseignements (ci-après : DR) visant à l'adoption d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) sur le périmètre.
- 9) Le 3 mai 2011, M. Benjamin LAVIZZARI et son architecte, Monsieur Patrick FREIBURGHAUS, ont rencontré Mme et M. MEUNIER pour leur faire part de l'intention de la CFPI de déposer, en collaboration avec l'État de Genève, une DR visant l'adoption d'un PLQ dans le périmètre.
- 10) Par courrier du 6 mai 2011 à Mme et M. MEUNIER, la CFPI a confirmé le contenu de cette réunion, tout en précisant que le dépôt de la DR visait l'adoption d'un PLQ qui tiendrait compte des observations de chacun des propriétaires.
- 11) Mme et M. MEUNIER n'ont pas donné suite à ce courrier.
- 12) Du 9 décembre 2011 au 27 janvier 2012, le projet de plan directeur de quartier « Les Semailles » n° 29'889 (ci-après : PDQ) élaboré par la commune a été soumis à une consultation publique.

Au cours de l'élaboration du PDQ, les PLQ proposés par celui-ci avaient fait l'objet de critiques des habitants du quartier, lesquels avaient notamment refusé la construction de barres d'immeubles, souhaitant un quartier de taille humaine et convivial. Ils avaient sollicité une densification « à la parcelle », chaque propriétaire pouvant ainsi construire à son rythme, sans préteriter ni avoir besoin de son voisin pour construire.

- 13) Le 24 mai 2012, le conseil municipal de la commune a adopté le PDQ, selon lequel un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,3 était attribué au périmètre, avec une surface brute de plancher (ci-après : SBP) autorisée de 5'250 m<sup>2</sup>. Le PDQ proposait, pour le périmètre, l'élaboration d'un ou de deux PLQ ainsi que cinq variantes d'implantation du bâti, dont une prévoyant quatre immeubles de gabarit R+4 répartis sur chacune des quatre parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106, 2'645 et 2'664.
- 14) Par courrier du 4 juillet 2012 à Mme et M. MEUNIER, la CFPI a sollicité un entretien avec ces derniers.

Elle avait tenté de les contacter à plusieurs reprises et souhaitait leur faire part du résultat de ses études. La DR et le projet de PLQ qu'elle avait élaborés ces derniers mois sur la base du PDQ, permettaient à chaque parcelle de maintenir son

indépendance et aux différents propriétaires de choisir le moment opportun pour réaliser un projet sur leur terrain. Le projet avait été soumis aux autorités cantonale et communale, à Mme et M. RICHERT ainsi qu'à la coopérative d'habitation. La CFPI tenait à leur présenter le projet avant de déposer officiellement la DR et leur demandait de la contacter pour organiser une rencontre.

- 15) Ce courrier est demeuré sans réponse.
- 16) Le 30 août 2012, la DR, proposant la construction de quatre bâtiments sis sur chacune des parcelles visées, a été déposée auprès du département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), et a été enregistrée sous DR 18'422/1.
- 17) Le 26 octobre 2012, un avis de consultation concernant la DR a été publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).
- 18) Aucune observation n'a été adressée au département à l'issue du délai de consultation.
- 19) Le 27 mars 2013, le Conseil d'État a approuvé le PDQ.
- 20) Par courrier du 28 mars 2013, le Conseil d'État a fait part à la commune de la possibilité de déroger à l'établissement d'un PLQ pour la construction des quatre bâtiments, en application de l'art. 2 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), dans la mesure où le projet intervenait dans une zone de développement déjà fortement urbanisée.
- 21) Le 16 avril 2013, la commune a répondu au Conseil d'État qu'elle ne souhaitait pas faire usage de cette possibilité dans un souci d'équité par rapport aux procédures de PLQ en cours sur les périmètres voisins.
- 22) Le 13 juin 2013, le département a répondu favorablement à la DR et a élaboré le PLQ n° 29'941-543.
- 23) Le projet de PLQ a été soumis à enquête technique du 25 avril 2014 au 20 mai 2014, puis du 25 juin 2014 au 9 juillet 2014. Il a été modifié au gré de l'intégration des conditions imposées par les services et commissions consultés. L'ensemble des préavis émis lors de la deuxième enquête technique – y compris celui de l'office cantonal de l'énergie (ci-après : l'OCEN) du 16 mai 2014 – étaient favorables avec ou sans réserves.
- 24) a. Implanté sur le périmètre, le projet prévoyait quatre immeubles de logements disposés sur chacune des parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106, 2'645 et 2'664, d'un gabarit de trois étages hors-sol plus attique (R+3+S), avec une hauteur maximale

de 15 m et permettant la réalisation de 5'241 m<sup>2</sup> de SBP, répartie sur chacune des parcelles selon un tableau de répartition des droits à bâtir. Le bâtiment A était prévu sur la parcelle de MM. LAVIZZARI et de M. PAYOT, le bâtiment B, sur la parcelle de Mme et M. MEUNIER, le bâtiment C, sur la parcelle de l'État de Genève, et le bâtiment D, sur la parcelle de M. RICHERT. L'IUS était de 1,3 et l'indice de densité (ci-après : ID) de 1,8.

Le projet de PLQ faisait référence au concept énergétique territorial n° 2014-04 (ci-après : CET) et validé le 16 mai 2014 par l'OCEN.

Le projet prévoyait quarante-sept places de stationnement en sous-sol, dont quarante-deux pour les habitants et cinq pour les visiteurs, ainsi que septante-huit places de stationnement pour vélo et dix places de stationnement pour deux roues motorisées. L'accès pour les piétons et les véhicules d'intervention était prévu sur le chemin existant sur la parcelle dépendante. L'accès au garage souterrain commun aux quatre bâtiments devait s'effectuer par la rampe de parking existant au nord-est du périmètre, sur la parcelle n° 4'586 adjacente à la parcelle n° 2'664 et incluse dans le PLQ voisin n° 29'470 adopté le 11 octobre 2006 par le Conseil d'État. L'utilisation de cette rampe devait être formalisée par acte notarié, conformément à une note figurant dans le PLQ n° 29'470, laquelle prévoyait que « des servitudes de passages réciproques à tous usages, en sous-sol, sont à constituer afin de garantir les accès aux garages souterrains (...). Elles seront également inscrites au profit des parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106, 2'645, 2'646 et 2'664 ».

b. Dans le cadre de la mise en œuvre du PLQ no 29'470, une servitude de passage à pied et véhicules au sous-sol à la charge de la parcelle no 4'586 avait été constituée par acte notarié des 17 et 18 septembre 2008, lequel précisait notamment que l'inscription de la servitude au Registre foncier devait être requise ultérieurement par le notaire dès que les consentements sous seing privé des propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2'105, 2'106, 2'645, 2'646 et 2'664 auraient été signés, légalisés et datés par ceux-ci. L'acte prévoyait également que l'exercice par les fonds dominants de la servitude serait néanmoins conditionné au remboursement par leurs propriétaires d'une quote-part du coût de construction et d'aménagement du passage arrêté à CHF 340'000.-, qui serait calculée en fonction du nombre de places de parking finalement desservis.

25) La dernière version du CET n° 2014-04 établi par le bureau Amstein + Walthert SA date du 18 juin 2015.

Alors que la version précédente du CET du 12 juin 2015 prévoyait les emplacements de stationnement des voitures sous une avancée de chacun des bâtiments sans création du parking souterrain, précisant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'éventuelle mise en place de sondes géothermiques, la version définitive du CET prévoyait un parking souterrain pouvant être construit en plusieurs phases, suivant le phasage des bâtiments. En effet, pour des questions

de diversité des propriétaires actuels, les quatre bâtiments ne pourraient probablement pas être construits en même temps. Il y aurait vraisemblablement un phasage entre la construction des deux premiers et des deux derniers bâtiments (A et C d'abord, puis B et D en fonction de la disponibilité des terrains), et le potentiel géothermique devrait ainsi être considéré parcelle par parcelle. Cinq scénarios d'approvisionnement énergétique étaient prévus, tenant compte des particularités techniques dues au probable phasage de la construction.

- 26) Le 11 août 2015, l'OCEN a validé la version du CET n° 2014-04 du 18 juin 2015, tout en émettant des réserves sur l'un des scénarios d'approvisionnement énergétique, ajoutant que l'usage des ressources énergétiques locales (géothermie, soleil, air) devait être prioritaire.
- 27) Le 2 septembre 2015, Monsieur Jean-Luc GAUTHEY, chef de service auprès de l'office de l'urbanisme (ci-après : l'OU), a rencontré Mme et M. RICHERT à leur domicile pour leur présenter le projet de PLQ.
- 28) Le 7 septembre 2015, M. GAUTHEY en a fait de même avec Mme et M. MEUNIER.
- 29) Le 18 novembre 2015, le département a présenté le projet aux associations de quartier.
- 30) Le PLQ a été mis à l'enquête publique du 15 janvier au 15 février 2016.
- 31) Par observations du 15 février 2016, Mme et M. MEUNIER, M. BAERLOCHER et M. MEYER se sont opposés au PLQ.  
  
Ils ont notamment sollicité un accès unique au parking commun en sous-sol sur la parcelle au nord du PLQ, afin d'éviter la multiplication des entrées et des sorties de parking sur les pistes piétonnières et cyclables, ainsi que sur l'avenue du Curé-Baud. Selon eux, un seul accès au parking souterrain était bien plus logique et sécuritaire.
- 32) Par courrier du 12 avril 2016, l'OU a répondu à leurs observations.
- 33) Le 19 mai 2016, le conseil municipal de la commune a préavisé favorablement le projet.
- 34) Le 10 juin 2016, Mme et M. MEUNIER, M. BAERLOCHER et M. MEYER ont fait part de leurs remarques sur le courrier précité de l'OU.
- 35) Le 6 juillet 2016, la direction générale des transports (ci-après : la DGT) a préavisé favorablement le PLQ sans émettre de réserves.
- 36) La procédure d'opposition a été ouverte du 5 août au 5 septembre 2016.

---

Le 5 septembre 2016, l'association d'habitants « Les Passereaux », Mme et M. MEUNIER, M. BAERLOCHER et M. MEYER se sont opposés au PLQ.

- 37) a. Par arrêté du 30 novembre 2016 (référéncé 6524-2016), le Conseil d'État a rejeté l'opposition formée par l'association d'habitants « Les Passereaux » à l'encontre du PLQ.
- b. Par arrêté du même jour (référéncé 6525-2016), le Conseil d'État a rejeté les oppositions de Mme et M. MEUNIER, M. BAERLOCHER et M. MEYER. Cet arrêté faisait notamment référence au CET n° 2014-04 validé le 11 août 2015 par l'OCEN.
- c. Par arrêté du même jour (référéncé 6526-2016) et publié dans la FAO du 2 décembre 2016, le Conseil d'État a approuvé le PLQ.
- d. Les trois arrêtés étaient déclarés exécutoires nonobstant recours, en ce sens que les procédures administratives relatives aux demandes d'autorisations de construire pouvaient suivre leur cours, l'exécution de travaux tendant à la réalisation de l'ouvrage étant toutefois interdite jusqu'à droit connu.
- 38) Par acte du 16 janvier 2017, Mme et M. MEUNIER et M. BAERLOCHER ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre les arrêtés du Conseil d'État n<sup>os</sup> 6525-2016 et 6526-2016, concluant à leur annulation et à celle du PLQ n° 29'941-543, ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure. Ils sollicitaient préalablement la restitution de l'effet suspensif à leur recours.

La procédure de concertation prévue par l'art. 5A al. 1 LGZD n'avait pas été respectée. L'adoption d'un PDQ préalable n'y changeait rien. Ils n'avaient été informés du contenu du PLQ déjà finalisé que plus d'une année après les deux enquêtes techniques et avaient ainsi été mis devant le fait accompli. Ils n'avaient jamais été approchés pour se prononcer sur une réflexion visant l'urbanisation de leur parcelle. Le PLQ aurait dû être élaboré avec eux, en prenant en considération leurs remarques autant que possible avant son adoption.

Il était impossible de construire trois des quatre immeubles. En effet, Mme et M. MEUNIER ainsi que M. RICHERT n'avaient pas l'intention de construire sur leur parcelle et M. BAERLOCHER n'avait pas l'intention de quitter son logement. MM. LAVIZZARI et PAYOT avaient élaboré le PLQ à leur profit puisque la configuration en quatre îlots et le phasage des constructions permettait une construction plus rapide de l'immeuble A. La solution adoptée ne permettait pas un approvisionnement énergétique optimal. Aucun intérêt public ne justifiait un tel PLQ, qui ne leur laissait aucune latitude de choix dans le développement de leur parcelle.

Il était également impossible de construire l'immeuble C sur la parcelle n° 2'105 sans l'accord de Mme et M. MEUNIER. Une telle construction affecterait directement le mur mitoyen commun aux deux garages, causant un dommage à leur propriété et mettant en péril les fondations de leur villa. La faisabilité de cette construction aurait dû être analysée au stade de l'élaboration du PLQ.

La parcelle n° 2'664 ne disposait pas d'une servitude de passage sur la parcelle dépendante et MM. LAVIZZARI ainsi que M. PAYOT n'expliquaient pas quel accès au chantier serait prévu pour la construction de l'immeuble A. La rampe de parking souterrain prévue sur une parcelle non incluse dans le périmètre du PLQ ne respectait pas l'art. 3 al. 1 let. e LGZD et obligeait tous les propriétaires des parcelles visées par le PLQ à négocier l'inscription de servitudes de passage sur la parcelle n° 4'586.

La configuration du bâtiment prévu sur le terrain de Mme et M. MEUNIER leur étaient imposée, alors qu'ils n'avaient pas été consultés au préalable pour se déterminer sur ses caractéristiques, ce d'autant qu'en tant que propriétaires, ils étaient les seuls à pouvoir réaliser cet immeuble. Le PLQ portait ainsi une atteinte disproportionnée à la garantie de leur droit de propriété sans que cela soit justifié par un intérêt public. L'intérêt à la création de logements ne pouvait être invoqué étant donné qu'ils n'avaient aucune volonté d'ériger une construction.

Enfin, le PLQ présentait un certain nombre d'incohérences. Le phasage des constructions compliquait considérablement l'élaboration d'une solution raisonnable et cohérente en matière énergétique. Cette solution, plus coûteuse et non conforme aux dispositions environnementales, imposait à MM. LAVIZZARI et PAYOT de creuser un parking souterrain avec des murs porteurs de séparation pour construire leur immeuble. La répartition ultérieure du coût de ces travaux avec les constructeurs des trois autres immeubles n'avait pas été discutée.

- 39) Le 30 janvier 2017, le département, pour le Conseil d'État, a conclu au rejet de la demande de restitution de l'effet suspensif.
- 40) Par décision du 8 février 2017, après avoir donné aux parties l'occasion de s'exprimer sur la question, le juge délégué a ordonné l'appel en cause de MM. LAVIZZARI et de M. PAYOT, qui avaient demandé à intervenir dans la procédure le 19 janvier 2017.
- 41) a. Le 20 février 2017, MM. LAVIZZARI et PAYOT ont fait part de leurs observations, s'opposant à la demande de restitution de l'effet suspensif et concluant au rejet du recours « avec suite de frais et dépens ».

Le processus de concertation était adapté aux circonstances du cas d'espèce. Les riverains avaient eu l'occasion de se déterminer sur le PDQ, qui recouvrait

notamment le périmètre, et qui avait été mis en consultation publique et adopté récemment. La CFPI et le département avaient fait preuve d'écoute et d'ouverture s'agissant des préoccupations et des revendications formulées par l'ensemble des intervenants, qu'ils avaient veillé à intégrer autant que possible. En témoignait l'option de construire quatre îlots plutôt que deux barres d'immeubles. En mai 2011, avant d'initier l'élaboration du PLQ, les promoteurs et l'architecte avaient rencontré Mme et M. MEUNIER, qui s'étaient alors opposés à tout développement afin de préserver leur habitation ainsi que celle de M. BAERLOCHER. La CFPI les avait par la suite invités à faire part de leurs observations, en vain. En juillet 2012, après plusieurs tentatives de contact, la CFPI leur avait proposé une nouvelle rencontre, sans obtenir de réponse. En septembre 2015, soit cinq mois avant la mise à l'enquête publique du PLQ, un représentant du département s'était rendu chez eux pour leur présenter le projet. Dans la mesure où Mme et M. MEUNIER s'étaient constamment opposés à tout projet de développement, il était malvenu de leur part d'invoquer une prétendue violation de la procédure d'élaboration du PLQ.

La coopérative d'habitation avait approuvé le PLQ et notamment l'immeuble C. Dès lors que M. BAERLOCHER serait amené à trouver un autre logement pour laisser place à cette construction, il ne pouvait être qualifié de particulier intéressé à développer le périmètre, ni même d'habitant concerné. Il était ainsi excessif d'exiger la consultation des locataires dans le cadre de l'élaboration d'un PLQ, compte tenu du caractère précaire des engagements qui seraient pris à leur égard. M. BAERLOCHER avait par ailleurs eu l'occasion de participer à la réunion organisée avec les associations de quartier.

La question du caractère réalisable du PLQ devait être tranchée ultérieurement, au stade de la demande définitive des autorisations de construire. Il importait en revanche de fixer de manière rationnelle les objectifs de densification du périmètre. La volonté immédiate des propriétaires concernés n'était pas déterminante pour l'adoption d'un PLQ. Par ailleurs, M. RICHERT n'avait pas exclu de développer sa parcelle. Compte tenu de l'importante pénurie de logements, les recourants ne pouvaient nier un intérêt public à réaliser 5'241 m<sup>2</sup> de SBP.

L'immeuble C pouvait être construit sans que cela porte atteinte à la propriété de Mme et M. MEUNIER.

L'accès au parking souterrain par la rampe voisine était garanti en faveur des propriétaires du périmètre, pour autant qu'ils signent un acte authentique unilatéral et respectent les conditions requises à l'exercice de la servitude de passage. L'accès au parking souterrain étant déjà prévu dans le PLQ voisin, il n'était pas envisageable de l'intégrer dans le périmètre du PLQ litigieux. De surcroît, la DGT avait préavisé favorablement le PLQ.

La future voie d'accès au chantier de l'immeuble A ne posait aucun problème compte tenu de la servitude de passage grevant la parcelle dépendante au bénéfice de la parcelle n° 2'664, cette dernière longeant par ailleurs l'avenue du Curé-Baud sur près de 25 m, ce qui faciliterait l'accès des véhicules de chantier.

La restriction au droit de propriété des recourants reposait sur une base légale suffisante, se justifiait par un intérêt public suffisant et respectait le principe de la proportionnalité.

Le PLQ ne comportait pas d'incohérences. Il s'inscrivait dans les objectifs du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030), lequel prévoyait une densité dans ce périmètre de plus de 1,8 ainsi que la satisfaction d'une forte demande de logements et la nécessité de ne pas gaspiller le sol, tout en accélérant à court terme la réalisation des potentiels constructibles et la densification de la couronne urbaine. Le PLQ était également conforme au PDQ. Le caractère réalisable du phasage de construction et les contraintes financières en découlant ne devraient être examinés que dans le cadre de la procédure en autorisation de construire. Quant aux alternatives énergétiques envisageables selon le CET, aucune d'elles n'avait été privilégiée à ce stade, étant précisé que le CET avait été approuvé par l'OCEN.

b. Les appelés en cause ont notamment produit un courrier du 17 février 2017 (non signé) de Monsieur Francesco PONZO, ingénieur civil, au sein du bureau d'ingénieurs civils Pillet SA, selon lequel, en cas de construction de l'immeuble C, il suffisait d'étayer le mur du parking mitoyen avant démolition. Pendant les terrassements, la cuvette de tassement n'irait pas jusqu'aux constructions restantes. L'impact de la nouvelle construction serait dès lors inexistant. Par ailleurs, en cas de problèmes éventuels liés au contexte hydrologique du site, des blindages pourraient éventuellement être mis en place. Des techniques scientifiques existaient et les problèmes étaient maîtrisables.

M. PONZO avait annexé à son courrier, à titre d'exemples, des photographies d'une construction similaire.

42) Le 16 mars 2017, le département s'est déterminé pour le Conseil d'État sur le recours en concluant à son rejet.

Avant même l'enquête publique du PLQ discuté, Mme et M. MEUNIER avaient eu l'occasion de s'informer et de s'exprimer lors du processus d'élaboration du PDQ et dans le cadre de la DR. Les enquêtes publiques leur avaient donné l'occasion de prendre connaissance des projets prévus sur leur parcelle et de transmettre leurs observations. Ils avaient eu plusieurs fois l'opportunité de collaborer à l'élaboration de la DR en amont de son dépôt. Le PLQ leur avait été présenté à domicile plusieurs mois avant sa mise à l'enquête publique. Ils n'avaient toutefois saisi aucune de ces occasions et avaient toujours

fermement indiqué leur opposition au projet et leur refus de développer leur parcelle. Ces oppositions à répétition avaient été comprises par l'OU comme un refus de participer à l'élaboration du PLQ. Ils n'avaient donc pas été mis devant le fait accompli puisqu'ils avaient eu le temps et les occasions d'entrer en matière sur le projet.

Quant à M. BAERLOCHER, il avait eu l'opportunité de faire part de ses observations lors des enquêtes publiques de la DR et du PDQ et lors de la présentation publique du PLQ le 18 novembre 2015 aux associations de quartier. En tout état, il devrait se reloger ailleurs, et rien ne permettait d'affirmer avec certitude qu'il serait relogé dans le même quartier. Il ne disposait donc pas d'un intérêt à être consulté plus important que les autres habitants du quartier, lesquels avaient été représentés par les associations, dont l'une avait formé opposition contre le PLQ sans toutefois recourir auprès de la chambre administrative.

Le PDQ, récent et relativement précis, justifiait un processus de concertation allégé, et chaque habitant ou locataire du quartier n'avait pas à être personnellement interpellé et spécifiquement consulté. Ce processus, qui n'était assorti d'aucune règle méthodologique et qui était plus une obligation de démarche que de résultat, avait donc été respecté.

Les seuls propriétaires du périmètre à être opposés au PLQ étaient Mme et M. MEUNIER. Le PLQ était réalisable et le phasage des constructions respectait l'indépendance de chaque propriétaire. De plus, un ingénieur civil avait confirmé que la construction de l'immeuble C n'aurait pas d'impact sur leur villa.

La rampe de parking ne devait pas se trouver obligatoirement à l'intérieur du périmètre du PLQ. Chacun des propriétaires pourrait bénéficier de la servitude prévue à cet effet, moyennant le respect des conditions prévues. La question de la voie d'accès au chantier – qui ne posait pas de problème compte tenu de la servitude de passage et de l'accès direct à l'avenue du Curé-Baud dont disposait la parcelle n° 2'664 – ne devait être examinée qu'au stade des autorisations de construire.

L'intérêt public de la mise à disposition de nouveaux logements afin de lutter contre la pénurie sévissant à Genève l'emportait sur l'intérêt privé de Mme et M. MEUNIER. Ils n'étaient toutefois pas contraints de quitter ou de vendre leur bien-fonds, ni d'entreprendre effectivement une construction. Le PLQ n'emportait aucune interdiction de construire ni de diminution du coefficient d'utilisation du sol, de sorte que les conditions imposées à une restriction de leur droit de propriété étaient remplies.

Il était possible de mettre en œuvre le PLQ par étapes en laissant des murs en attente. Néanmoins, la question de la faisabilité du projet et des contraintes de construction ne devait être abordée qu'au stade de l'autorisation de construire, de

même que le choix du meilleur scénario énergétique. Le tableau de répartition des droits à bâtir permettait de traiter les propriétaires du périmètre de manière égale.

- 43) Par décision du 28 mars 2017, la présidence de la chambre administrative a refusé de restituer l'effet suspensif au recours. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.
- 44) Le 25 avril 2017, le département a produit un document de travail précisant certains éléments du PLQ.
- 45) Le 13 juillet 2017, les recourants ont persisté dans leurs précédentes conclusions tout en développant leurs arguments. Ils ont également sollicité un transport sur place, ainsi que l'audition des parties et de M. PONZO.

Mme et M. MEUNIER avaient en réalité été approchés principalement pour être interrogés sur leur volonté de vendre ou non leur parcelle. Le représentant du département, qui leur avait rendu visite en septembre 2015, leur avait simplement présenté le projet sans solliciter leurs commentaires.

Dans la mesure où le PLQ prévoyait l'implantation, la destination et le gabarit des immeubles à construire, il devait également prévoir la faisabilité du projet. Le courrier de l'ingénieur n'était d'aucun secours puisqu'il n'indiquait pas si la destruction de la villa mitoyenne porterait atteinte au mur mitoyen ou aux fondations de la villa de Mme et M. MEUNIER. Au regard du droit privé, leur accord était nécessaire pour pouvoir porter atteinte au mur mitoyen.

- 46) Le 18 juillet 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 47) Pour le surplus, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit ci-après.

## **EN DROIT**

- 1) a. Aux termes de l'art. 6 al. 12 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 loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) étant applicable pour le surplus (al. 5).

La chambre de céans a déjà jugé que le recours était également recevable contre l'arrêté rejetant les oppositions faites à l'encontre du PLQ comme en l'espèce. Bien que la lettre de la loi indique que seule la décision prononçant l'adoption d'un PLQ peut faire l'objet d'un recours, ce dernier peut aussi valablement être interjeté contre l'arrêté statuant sur l'opposition formée contre ledit PLQ. Le choix du Conseil d'État de scinder l'adoption d'un PLQ en deux actes distincts pour des impératifs de gestion administrative et pour faciliter le suivi de la procédure au sein de ses différents services ne saurait limiter la portée de l'art. 35 al. 1 LaLAT pour les administrés, qui peuvent recourir indifféremment soit contre l'arrêté d'adoption après sa publication ou contre celui rejetant l'opposition les concernant (ATA/750/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/664/2014 du 26 août 2014).

c. Le recours a donc été interjeté en temps utile puisqu'il a été formé à la fois à l'encontre de l'arrêté adoptant le PLQ et publié dans la FAO du 2 décembre 2016 et à l'encontre de l'arrêté rejetant les oppositions, et ceci quand bien même ce dernier aurait été notifié plus tôt aux recourants. Interjeté devant la juridiction compétente, le recours est dès lors recevable de ces points de vue (art. 63 al. 1 let. c LPA).

En tant que propriétaires ou habitants de biens immobiliers sis sur des parcelles incluses 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 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/750/2016 précité ; ATA/162/2014 du 18 mars 2014 ; ATA/532/2012 du 21 août 2012). La loi confère aux autorités de planification un très grand pouvoir d'appréciation, qui n'est soumis au contrôle juridictionnel qu'en tant qu'il consacre une violation du droit. Les choix liés à la planification du sol sont donc essentiellement politiques et relèvent de l'opportunité, qui n'est revue que par le Conseil d'État lors de la procédure d'opposition (art. 33 al. 3 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 ; ATA/750/2016 précité ; ATA/900/2014 du 18 novembre 2014).

La chambre administrative n'est ainsi pas habilitée à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont elle a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; ATA/750/2016 précité ; ATA/438/2014 du 17 juin 2014 ; ATA/566/2008 du 4 novembre 2008 ; Jean-Charles PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et

ses premières conséquences sur la conduite des procédures à Genève, in RDAF 2000 I 526 ; Thierry TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3<sup>ème</sup> journée du droit de la propriété, 2000, p. 10).

- 3) a. Les recourants sollicitent un transport sur place ainsi que l'audition de M. PONZO et des parties.
- b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_119/2015 du 16 juin 2015 consid. 2.1).

c. En l'espèce, compte tenu notamment du courrier de M. PONZO du 17 février 2017, des correspondances produites, du CET et des plans figurant au dossier, celui-ci est suffisamment complet pour se rendre compte, en toute connaissance de cause et dans la mesure nécessaire au stade de l'adoption du PLQ, des caractéristiques de ce dernier, de ses environs et de son impact sur la propriété des recourants.

En outre, le dossier comprend suffisamment d'éléments pertinents concernant la phase d'élaboration du PLQ pour statuer sur la question du respect de l'art. 5A al. 1 LGZD.

Les mesures d'instruction requises seront donc écartées.

- 4) a. Mme et M. MEUNIER soutiennent que, s'ils ont été informés du contenu du PLQ, ils n'ont jamais été approchés pour l'élaborer, en violation de l'art. 5A al. 1 LGZD. Quant à M. BAERLOCHER, il n'en aurait même pas été informé.
- b. L'art. 5A al. 1 LGZD, en vigueur jusqu'au 21 mars 2015, prévoyait que le projet de PLQ était élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'État ou d'une commune ; il était 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.

Selon la nouvelle teneur de l'art. 5A al. 1 LGZD, entré en vigueur le 21 mars 2015, le 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 et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

La nouvelle teneur de cette disposition a donc introduit la notion du processus de concertation. Dans son rapport, la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'État modifiant la LGZD (ci-après : la commission) a déclaré que le processus de concertation avait pour but de donner l'occasion à l'ensemble des intéressés d'être tenu informé et de pouvoir s'exprimer aussi vite que possible et participer ainsi, dans une certaine mesure, à la définition de l'image d'urbanisation recherchée, ceci à un stade du processus d'urbanisation antérieur à celui de la mise à l'enquête publique du projet de PLQ, et ceci, dans l'espoir de parvenir à la définition d'un projet qui ait de meilleures chances d'être bien compris et reçu par l'ensemble des intéressés. Il était cependant bien clair que la notion de « processus de concertation » n'impliquait pas une obligation de résultat, en ce sens que le projet issu d'un tel processus n'avait pas à devoir être accepté par tout un chacun, ce qui serait quasiment impossible et antinomique avec la notion même de plan d'affectation. Un tel instrument ne pouvait qu'être le fruit d'une pesée d'intérêts souvent contradictoires, dont certains étaient nécessairement appelés à devoir peu ou prou céder le pas sur d'autres, qui ne pourraient être pleinement satisfaits, l'autorité de planification devant nécessairement trancher à divers stades de la procédure en vue de permettre l'avancement du projet. Le texte de l'art. 5A al. 1 mettait simplement l'accent sur la distinction qu'il y avait lieu de faire entre les différentes parties appelées à participer au processus. Pour le reste, cette disposition ne fixait aucune règle particulière quant à la façon dont devait se dérouler ce processus de concertation. Une proposition tendant à préciser qu'il serait « réputé réalisé lorsqu'il a déjà été effectué pour un secteur plus vaste, englobant le périmètre en cause » avait ainsi été refusée. Il était clair que l'importance et les modalités du processus de concertation varieraient en fonction de l'existence d'un éventuel processus similaire qui aurait précédé l'élaboration du PLQ pour les mêmes terrains, par exemple dans le cadre d'un PDQ. De même, des limites temporelles devraient sans doute être fixées afin que la nécessité de réaliser ce processus ne prenne pas un temps excessif et n'aboutisse pas au blocage redouté par une partie de la commission (MGC 22-23 & 29 janvier 2015, session I [92/162]).

c. En règle générale, les éléments d'un projet de PLQ sont déterminés à partir de l'analyse des composantes de la demande de renseignement (art. 2 al. 2 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 - RGZD - L 1 35.01).

d. La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ (art. 2 al. 1 LGZD). En dérogation à cet article, le Conseil d'État peut, après consultation du conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés ou pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité (art. 2 al. 2 let. c et d LGZD).

e. En l'espèce, Mme et M. MEUNIER ont été régulièrement tenus informés du projet, qui leur a été présenté lors de deux rendez-vous en 2011 (alors que l'élaboration du projet de DR débutait) et en 2015. Ils n'ont jamais répondu à la proposition des appelés en cause de leur présenter le projet de DR avant son dépôt en 2012. Bien qu'ils aient été informés, par courrier du 6 mars 2011, du fait que le PLQ tiendrait compte de leurs observations et alors qu'ils ont eu l'occasion à plusieurs reprises de s'exprimer sur son contenu et sur celui de la DR, ils ont préféré ne pas y donner suite, empêchant ainsi toute concertation. Ils savaient pourtant qu'un PLQ était en cours d'élaboration, conformément aux objectifs à terme de la zone de développement. Ils n'ont d'ailleurs pas établi avoir émis de remarques au sujet des caractéristiques des constructions prévues lors de l'entretien en septembre 2015, soit quatre mois avant la mise à l'enquête publique du PLQ.

Les recourants n'ont pas non plus fait part de leurs observations lors des consultations publique du PDQ de décembre 2011 à janvier 2012 ni de la DR en octobre 2012.

S'agissant de M. BAERLOCHER, il n'aura, à terme, pas d'autre choix que de quitter son logement pour laisser place à la construction de l'immeuble C, et rien n'indique qu'il déménagera dans les environs du périmètre. L'intérêt de le consulter personnellement au sujet des caractéristiques des bâtiments prévus par le PLQ était dès lors très limité. Il ne disposait ainsi pas d'un intérêt à être consulté plus important que les autres habitants du quartier, lesquels ont été valablement représentés par les associations d'habitants qui ont fait valoir leurs droits et que M. BAERLOCHER était libre de rejoindre. Par ailleurs, lorsqu'il est arrivé comme locataire, sa fille avait déjà été informée du projet de PLQ depuis plusieurs mois.

À cela s'ajoute que les modalités du processus de concertation pouvaient être allégées en l'espèce puisque l'implantation des quatre immeubles, l'IUS, le gabarit et la SBP prévus par la DR et le PLQ sont conformes au PDQ, lequel a été élaboré tout en tenant compte des volontés des habitants du quartier, qui souhaitaient une densification « à la parcelle », chaque propriétaire pouvant construire à son rythme et indépendamment de son voisin, tout en évitant l'élévation de barres d'immeubles.

En outre, comme l'a indiqué le Conseil d'État à la commune, il était même envisageable de renoncer à l'élaboration d'un PLQ dans le périmètre, qui se trouve dans un quartier déjà fortement urbanisé où sont situés plus d'une dizaine d'immeubles de gabarit similaire aux quatre immeubles prévus.

Enfin, rien n'interdisait aux recourants de consulter les documents, y compris le CET, établis dans le cadre du projet de PLQ, l'art. 5A al. 1 LGZD n'imposant pas une obligation de fournir d'office aux particuliers intéressés l'entier du dossier.

Au vu de ce qui précède, compte tenu des circonstances du cas d'espèce et dans la mesure où la notion de processus de concertation n'implique pas une obligation de résultat, qu'elle n'a été introduite que le 21 mars 2015 alors que depuis 2011, les appelés en cause et le département ont pris le soin d'informer les recourants et de leur donner à plusieurs reprises l'occasion de contribuer dans la mesure du possible au projet en faisant part de leurs remarques, il convient de retenir que le processus de concertation prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD a été respecté.

Cette conclusion s'impose d'autant plus que le PLQ litigieux ne prévoit pas toutes les caractéristiques des immeubles projetés et ne contient pas d'éléments non mentionnés à l'art. 3 al. 1 LGZD.

Par conséquent, ce grief sera écarté.

- 5) a. Les recourants soutiennent que le PLQ serait impossible à réaliser, dans la mesure où les propriétaires de deux des quatre parcelles concernées ne souhaitent pas construire et que M. BAERLOCHER ne souhaite pas quitter sa villa.
- b. En l'espèce, l'État de Genève et la coopérative d'habitation en charge de construire des logements sur la parcelle de l'État ont approuvé le PLQ. Le fait que M. BAERLOCHER loue actuellement la villa sise sur la parcelle en question n'empêchera pas la construction à terme de l'immeuble C. Quant à M. RICHERT, il ne s'est pas opposé au PLQ et n'a pas non plus recouru auprès de la chambre administrative à son encontre, de sorte qu'il n'est pas établi qu'il s'oppose à tout développement ou à tout le moins au projet litigieux. En définitive, seuls Mme et M. MEUNIER s'y opposent.

Quoi qu'il en soit, la volonté des propriétaires du périmètre de développer leur parcelle et celle des habitants du périmètre de quitter leur villa n'est pas une condition à l'adoption du PLQ. Cette question ne se posera qu'au stade de sa mise en œuvre.

Ce grief doit donc être écarté.

- 6) a. Selon les recourants, le PLQ n'est pas réalisable, puisqu'il est impossible de construire l'immeuble C sans causer de dommage au mur mitoyen de Mme et M. MEUNIER et mettre en péril les fondations de leur villa.
- b. Les PLQ prévoient notamment l'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD).
- c. En l'espèce, il ressort *prima facie* du courrier de M. PONZO, et du CET que le phasage des constructions est réalisable et que la construction de l'immeuble C n'endommagera pas le mur mitoyen ni leur propriété, moyennant le recours à des techniques de constructions existantes et adaptées. Rien au dossier ne permet de mettre en cause ce qui précède. Au surplus, le caractère réalisable du mode de construction finalement choisi et les contraintes techniques en découlant ne font pas partie des éléments que doit prévoir le PLQ et n'ont pas à être examinés à ce stade.

Ce grief sera donc également écarté.

- 7) a. Mme et M. MEUNIER font valoir que les restrictions à leur droit de propriété qui résulteraient du PLQ ne seraient pas justifiées par un intérêt public suffisant, ni ne respecteraient le principe de la proportionnalité.
- b. Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 129 I 337 consid. 4.1 et les arrêts cités ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011).
- c. La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT).
- d. L'art. 2A al. 2 let. b LGZD assigne aux zones de développement 3 un ID minimal de 1,8.
- e. Les zones de développement s'inscrivent notamment dans l'objectif de favoriser l'urbanisation et la restructuration de certains territoires (art. 12 al. 4 *in initio* LaLAT).

f. La zone de développement a pour l'essentiel comme objectif de favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt public (Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I p. 266 et 267).

g. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'État. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2016 était de 1'034. Le taux de logements vacants n'atteignait que 0,45% en 2016 (arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 janvier 2017 - ArCAP - I 4 45.07), étant entendu que le taux de logements vacants au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2 % (ATA/580/2007 du 27 novembre 2007). Les besoins en logements ont été estimés par le PDCn 2030 à 50'000 d'ici 2030.

h. En l'espèce, Mme et M. MEUNIER ont plusieurs fois eu l'occasion de prendre part au processus de concertation et de s'exprimer sur les caractéristiques de l'immeuble projeté sur leur parcelle. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, celles-ci ne leur ont pas été simplement imposées, ce d'autant qu'ils savaient que le PLQ pourrait prendre en compte leurs remarques – à condition qu'ils en formulent.

La restriction à la propriété engendrée par le déclassement de la parcelle de Mme et M. MEUNIER en zone de développement 3 date de 1985 et ne sera donc pas examinée dans le présent recours. Ceux-ci ne pouvaient ainsi ignorer que tout développement de leur parcelle se ferait selon les objectifs et le cadre susmentionnés.

Compte tenu de l'importante pénurie de logements sévissant à Genève, le PLQ querellé répond incontestablement à un intérêt public important. Il poursuit en outre un objectif de densification des zones à bâtir prévu par le PDCn 2030 et respecte l'ID minimum imposé par la loi. La possibilité de commencer la construction d'un seul des immeubles prévus permet d'apporter plus rapidement de nouveaux logements sur le marché. L'intérêt public à la réalisation de logements dans un périmètre prévu à cet effet par la planification directrice cantonale l'emporte ainsi sur celui des recourants à maintenir à long terme leur villa sur leur parcelle.

Pour le surplus, le PLQ litigieux ne restreint pas de manière disproportionnée l'exercice de leurs droits de propriétaires fonciers. Cette mesure n'emporte en effet aucune interdiction de construire ou diminution du coefficient d'utilisation du sol. Elle permet au contraire une densification du tissu bâti conforme aux principes de la LAT et, en particulier, à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol. L'adoption du PLQ ne contraint pas non plus

Mme et M. MEUNIER à quitter leur villa ni à entamer une construction, ce même en cas de construction des immeubles sur les autres parcelles du périmètre en cause.

Dès lors, pour autant qu'une atteinte à la garantie de la propriété de Mme et M. MEUNIER existe, les conditions d'une restriction à la propriété sont remplies.

Par conséquent, ce grief sera écarté.

- 8) a. Les recourants reprochent au PLQ plusieurs incohérences. L'accès au chantier de l'immeuble A ne serait pas prévu, la rampe de parking prévue sur le PLQ voisin serait problématique, et le phasage de construction compliquerait l'élaboration d'une solution raisonnable et cohérente en matière d'approvisionnement énergétique.
- b. Les PLQ prévoient notamment les secteurs d'accès aux places de stationnement et aux garages souterrains (art. 3 al. 1 let. e LGZD).

S'agissant de la prise en compte d'inconvénients liés à la circulation dans le cadre d'un PLQ, la chambre administrative a 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 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) 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/692/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/816/2014 du 28 octobre 2014)

c. En l'espèce, la parcelle des appelés en cause bénéficie non seulement d'une servitude de passage sur le chemin, mais également d'un accès direct à l'avenue du Curé-Baud qui pourrait être élargi. En tout état de cause, la question de l'accès au chantier de l'immeuble A, qui n'a pas à être examinée à ce stade, n'apparaît pas problématique.

Quant aux voies d'accès du PLQ, celles pour les piétons et les véhicules d'intervention sont prévues là où se trouve le chemin existant. S'agissant du secteur d'accès au garage souterrain, l'art. 3 al. 1 let. e LGZD ne prévoit pas qu'il doit obligatoirement se trouver à l'intérieur du périmètre du PLQ, mais uniquement qu'il doit être prévu par le PLQ, ce qui est le cas en l'espèce. En effet, l'accès au garage souterrain commun aux quatre bâtiments est prévu par la rampe de parking construite et déjà incluse dans le périmètre du PLQ voisin, de sorte qu'il n'était pas envisageable d'intégrer cet accès dans le périmètre du PLQ litigieux. Le choix de cet accès apparaît par ailleurs judicieux, puisqu'il permet un partage raisonnable d'un accès déjà existant, ainsi que l'économie du terrain et des ressources qu'aurait nécessité la construction d'un accès supplémentaire. De plus, des mesures ont déjà été prises pour que les nouveaux propriétaires du PLQ voisin ne puissent pas s'opposer à la création des servitudes nécessaires à la mise en œuvre de l'accès à la rampe. Enfin, il convient de rappeler que les recourants ont expressément fait part dans leurs premières observations, de leur préférence pour un seul accès commun au parking souterrain et que la DGT a préavisé favorablement et sans réserves les modalités d'accès du PLQ.

L'OCEN a préavisé favorablement le PLQ lors des enquêtes techniques. Il a également validé la dernière version du CET du 18 juin 2015 sur laquelle se basent les arrêtés litigieux et laquelle prévaut, tout en émettant des réserves sur l'un des scénarios d'approvisionnement énergétique prévus. Il n'en demeure pas moins que les quatre autres scénarios, qui tiennent compte des particularités techniques dues à un éventuel phasage des constructions des immeubles et du parking souterrain, n'ont fait l'objet, à ce stade, d'aucun commentaire de la part de l'OCEN, qui a uniquement précisé que l'usage des ressources énergétiques locales devrait être prioritaire.

La particularité technique du phasage des constructions découle du choix d'implanter quatre petits immeubles sur le périmètre. Cette solution, qui relève de l'opportunité et dont la chambre administrative n'a pas à connaître, apparaît conforme au PDQ et permettra aux propriétaires de développer leur parcelle à leur rythme et sans dépendre des voisins, conformément aux vœux des habitants. Enfin, le phasage des constructions permettra aux recourants de rester dans leur villa pendant la construction de l'immeuble A.

Au vu de ce qui précède, ces griefs seront écartés.

- 9) En tous points infondé, le recours sera rejeté.
10. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure unique et conjointe de CHF 1'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux appelés en cause qui y ont conclu (art. 87 al. 2 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 16 janvier 2017 par Madame Ariane et Monsieur Patrice MEUNIER et Monsieur Rolf BAERLOCHER contre l'arrêté du Conseil d'État du 30 novembre 2016 n° 6525-2016 rejetant leurs oppositions faites au plan localisé de quartier n° 29'941-543 et contre l'arrêté du Conseil d'État du 30 novembre 2016 n° 6526-2016 approuvant le plan localisé de quartier n° 29'941-543;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge conjointe et solidaire de Madame Ariane MEUNIER et Monsieur Patrice MEUNIER et Monsieur Rolf BAERLOCHER ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Monsieur Benjamin LAVIZZARI, Monsieur Carlo LAVIZZARI, Monsieur Romain LAVIZZARI et Monsieur Olivier PAYOT, appelés en cause, pris conjointement et solidairement, à la charge conjointe et solidaire de Madame Ariane MEUNIER, Monsieur Patrice MEUNIER et Monsieur Rolf BAERLOCHER ;

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 ;

communiquera le présent arrêt à Me Michel Schmidt, avocat des recourants ainsi qu'à Me Gueric Canonica, avocat de Monsieur Benjamin LAVIZZARI, Monsieur Carlo LAVIZZARI, Monsieur Romain LAVIZZARI et Monsieur Olivier PAYOT, au Conseil d'État, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial ARE.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin, Verniory et Pagan,  
Mme Krauskopf, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :