RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4014/2005-CE **ATA/474/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 31 août 2006

dans la cause

Madame Erwin HAYMANN
Madame Monia et Monsieur Saleh Mansour EL FITURI
Monsieur Stefan BURGENER
Monsieur Igor M. OUMANSKY
LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE "LA RÉSIDENCE DES PINS"
LES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES DE L'IMMEUBLE "LA RÉSIDENCE DES PINS"
représentés par Me Pierre Banna, avocat

et

Madame Christine et Monsieur Luc PAPE
Madame Agnès et Monsieur Stanislas VARIN
Madame Maya et Monsieur Joseph GABIOUD
représentés par Me Patrick Malek-Asghar, avocat

contre

CONSEIL d'ÉTAT

et

Madame Ginette Costa
Messieurs Bernard Louis et Jean DEGAUDENZI
Monsieur Claude Fernand PERRETEN
Monsieur Marcel STERN
appelés en cause, représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

EN FAIT

1. a. Madame Erwin Haymann est propriétaire de la parcelle n° 1387 et demeure dans la villa cadastrée sous G 310, sise 96, route de Florissant.

b. Madame Monia et Monsieur Saleh Mansour El Fituri sont propriétaires de la parcelle n° 1388 et demeurent dans la villa cadastrée sous G 311, sise au 98 route de Florissant.

c. Monsieur Stefan Burgener est propriétaire de la parcelle n° 1389 et demeure dans la villa cadastrée sous G 312, sise au 102 route de Florissant.

d. Monsieur Igor Oumansky est propriétaire de la parcelle n° 1390 et demeure dans la villa cadastrée sous G 313, sise 104 route de Florissant.

Toutes les parcelles sont inscrites sur la feuille 41 de la commune de Genève, secteur Eaux-Vives et les constructions précitées font partie d'un groupe de villas mitoyennes édifiées au début du XXème siècle par l'architecte Léon Bovy.

e. La communauté des copropriétaires de l'immeuble « La Résidence Les Pins », sis rue Giovanni-Gambini, est propriétaire de la parcelle n° 2549, feuille 41 de la commune de Genève, secteur Eaux-Vives qui longe la rue Giovanni-Gambini d'une part et le chemin des Pins, d'autre part.

Les copropriétaires d'étages de l'immeuble « La Résidence Les Pins » sont la Banque cantonale de Genève, Madame Lorraine Bouvier, Madame Shoshana et Monsieur Mark El Eini, Madame Gerda Godin, Madame Suzan Goerg, Monsieur Arnold Hagenbach, Madame Hemlata et Monsieur Subramaniam Iyer, Messieurs Bernard et François Junod, Mesdames Anne-Marie Piuz, Raymonde Porre, Paule Rey, Messieurs Imre Rochlitz, Nicola Sabatino, Albert Schmidhauser, Madame Michèle Schwok, et Madame Michèle et Monsieur Luc Szynalsky.

f. Madame Christine et Monsieur Luc Pape et Madame Agnès et Monsieur Stanislas Varin sont copropriétaires de la parcelle n° 1595 sur laquelle est érigée une maison d'habitation de deux logements avec garages, cadastrée sous G 303 et G 304, sise 6, chemin des Pins. Ils sont également copropriétaires du chemin des Pins (parcelle nos 1374 et 1375).

g. Madame Maya et Monsieur Joseph Gabioud sont copropriétaires de la parcelle n° 1377, sur laquelle sont érigés divers bâtiments cadastrés sous nos 846 à 851 et G304b, G306 et G307.

h. Messieurs Pierre Laurent Costa, Bernard Louis et Jean Degaudenzi, Claude Fernand Perreten et Marcel Stern sont propriétaires, en société simple, des parcelles nos 1378, 1395 et 1408 sur lesquelles sont érigés deux maisons d'habitation et garages, cadastrés sous nos G317, G330, G331 et G438.

i. La société immobilière du Pré de l'Ours 4 est propriétaire de la parcelle 1396 sur laquelle est érigée la villa Spring et un garage, cadastrés sous nos G318 et G319.

2. Les parcelles n° 1374, 1375, 1378, 1387 à 1390, 1395, 1396, 1408 et 1595 sont situées en zone 5, développement 3.

Le périmètre compris entre la rue Giovanni-Gambini, la route de Florissant, le Chemin du Pré de l'Ours et l'avenue Eugène Pittard, dont font partie ces parcelles, est régi, depuis 1978, par un plan localisé de quartier n° 27125-275 (ci-après : l'ancien PLQ).

3. En décembre 1992, le périmètre précité a fait l'objet d'un inventaire établi lors du recensement de la périphérie urbaine ratifié par la commission des monuments et des sites (ci-après : la CMNS). Cet inventaire a attribué à l'ensemble Bovy sis n° 96 à 110 route de Florissant ainsi qu'à la villa Spring, située sur la parcelle avoisinante n° 1396, et à la végétation qui les entoure, la valeur rouge qui désigne les bâtiments exceptionnels, ayant valeur de classement.

La CMNS concluait son rapport en préconisant le maintien des bâtiments ainsi que celui de leurs abords.

4. Dans le courant de l'année 1998, une demande préalable d'autorisation de construire, transformée par la suite en demande de renseignement n° 17'289 (DR 17'289) a été déposée auprès du département des constructions et des technologies de l'information (anciennement département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ; ci-après : le département ou le DCTI), en vue de la réalisation de sept immeubles d'habitation ainsi qu'un garage souterrain sur un ensemble de onze parcelles, comprises dans ce secteur. Cette demande, assortie d'une demande de démolition n°4'597, visait à réaliser l'image d'urbanisation prévue par l'ancien PLQ, pour les parcelles précitées.

La CMNS a préavisé négativement cette demande de renseignement, au motif qu'elle ne tenait aucun compte du recensement architectural de 1992.

5. Courant 1999, pour tenir compte de la position de la CMNS et répondre au souhait de la propriétaire de la villa Spring qui envisageait de construire sur sa parcelle trois nouvelles constructions, le Conseil d'Etat a décidé d'abroger l'ancien PLQ et d'en élaborer un nouveau afin de préserver ce site exceptionnel et ses abords.

6. Un premier projet de plan n° 29'104 -275 (ci-après : le plan 1999) a été établi par le département le 20 mai 1999.

Celui-ci se subdivisait en une partie qui constituait un PLQ au sens de l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement du 19 juin 1957 (LGZD – L 1 35) et une autre partie valant plan de site au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05).

Dans son sous-périmètre valant plan de site, ce plan tendait à préserver la qualité architecturale et les abords des bâtiments jugés « exceptionnels » lors du recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève réalisé dans le secteur (villa Spring - ensemble Bovy). L'édification d'un immeuble de R+1+S y était prévue sur la parcelle n°1396 sur laquelle est déjà édifiée la villa Spring, avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) maximal de 0,2. L'emplacement exact de l'immeuble n'était pas défini. Seule était déterminée l'aire d'implantation d'une construction nouvelle d'une surface brute de plancher limitée à 365 m2 au maximum.

Dans sa partie constituant un PLQ, le plan visait à concrétiser les objectifs de la zone de développement 3 en prévoyant la construction de deux bâtiments destinés au logement, l'un R+4+S et l'autre R+2+S avec l'application aux parcelles concernées d'un IUS maximal de 0,75.

L' IUS de l'ensemble du projet de plan, parties « PLQ » et « plan de site » confondues, s'élevait à 0,56.

7. De nombreux préavis ont été requis dans le cadre de l'élaboration du plan 1999, auprès de différents services du DCTI, du département du territoire (anciennement département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie ; ci-après : DT) ainsi que du département des institutions (anciennement département de justice police et sécurité ; ci-après : DI).

En particulier, le 1er mars 2000, le service nature et paysages du DT a émis un préavis favorable sous réserve que soient étudiés correctement les problèmes d'arbres. De même, l'office des transports et circulation invitait à étudier que la solution du parcage soit conforme aux plans de stationnement par logement. La direction générale du logement a émis un préavis défavorable le 14 mars 2000, estimant qu'une réalisation à caractère social semblait fortement compromise. Le DCTI a émis un préavis favorable. Quant à la sous-commission monuments et antiquités (SCMA), pour la CMNS, elle a émis, le 18 octobre 2000, un préavis négatif à toute implantation d'une construction nouvelle au sud-ouest de l'allée desservant la villa Spring. Enfin, le plan 1999 a été préavisé favorablement par le conseil municipal de la ville de Genève le 15 mai 2002.

8. Suite à ces différents préavis, une première procédure d'enquête publique a été ouverte, du 18 juin au 2 août 2001, dans le cadre de l'élaboration du projet de plan 1999.

9. Parallèlement, une demande de démolition n° 4966/1 a été déposée, le 20 mars 2001, en vue de procéder à la démolition du garage implanté sur la parcelle n° 1396. Cette demande a été acceptée le 25 juin 2001.

De même, le 10 avril 2001, une demande définitive d'autorisation de construire (n° 97179/1) ayant pour objet la rénovation et la transformation de la villa Spring, l'extension du sous-sol ainsi que la reconstruction du garage précité a été déposée. Celle-ci a été délivrée le 29 août 2001, suite aux préavis favorables par la CMNS et le service des monuments et des sites, nonobstant la procédure d'adoption du projet de plan en cours, dans la mesure où le projet de construction autorisé était conforme aux normes de la zone de fond villa et n'était pas de nature à mettre en péril les objectifs du projet de plan précité, dans sa partie valant plan de site.

Les autorisations de construire et de démolir ont été immédiatement mises à profit, la villa Spring comportant désormais un sous-sol existant ainsi qu'un nouveau garage.

10. Du 7 août au 5 septembre 2002, le projet de plan 1999 a fait l'objet d'une première procédure d'opposition.

a. A cette occasion, un certain nombre de riverains se sont manifestés. Parmi ceux-ci, Mme Haymann, MM Oumanski et Burgener se sont exprimés dans un acte d'opposition commun le 4 septembre 2002.

b. Par acte séparé du même jour, MM et Mmes Pape, Gabioud et Varin ont également formé opposition.

c. Enfin, le 6 septembre 2002, plusieurs copropriétaires de l'immeuble « La Résidence Les Pins » (ci-après : les copropriétaires) se sont opposés au projet de plan 1999 en qualité de voisins.

11. Suite aux remarques formulées par les opposants, le projet a été réétudié pour aboutir, le 11 février 2003, à un nouveau projet de PLQ n° 29104A-275, prévoyant une extension du périmètre de validité du plan 1999.

Outre l'élargissement du chemin des Pins et la modification de l'accès au bâtiment R+2+S, ce nouveau projet fixait de manière précise l'emplacement de la construction R+1+S prévue sur la parcelle de la villa Spring, dans l'angle ouest de ladite parcelle, en laissant libre le côté sud-est. Il prévoyait également la plantation de trois nouveaux arbres en remplacement de celui qui devait être abattu pour permettre la nouvelle construction.

12. Compte tenu des modifications effectuées, de nouveaux préavis ont été sollicités, notamment de la CMNS, soit pour elle la SCMA, laquelle s'est déterminée en date du 23 juillet 2003. Contrairement au préavis rendu précédemment, elle admettait cette fois la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle sur laquelle s'élevait la villa Spring et se prononçait en faveur du projet.

13. En raison des modifications apportées au projet, une seconde procédure d'opposition a été ouverte du 15 août au 15 septembre 2003 :

a. Le 8 septembre 2003, la SI du Pré de l'Ours 4, propriétaire de la villa Spring, sous la plume de son architecte, M. Serge Vuarraz s'est opposé au nouveau PLQ.

Ce dernier prévoyait sur la parcelle de la villa Spring l'édification d'une construction de 10,0 m par 15,0 m sans périmètre d'évolution. De plus, l'emprise de la nouvelle annexe et celle de la construction en sous-sol, qu'il qualifiait de construction d'importance au sens de l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ne figuraient pas dans le nouveau PLQ à l'instar de l'implantation possible d'un pavillon de jardin. En conséquence, elle sollicitait qu'à l'issue de la procédure d'opposition, le département effectue une modification mineure du PLQ en insérant l'emprise de la nouvelle construction selon plan annexé ainsi que la possibilité de construire un pavillon de jardin avant que le PLQ ne soit adopté par le Conseil d'Etat. Dans tous les cas, il fallait que ce courrier soit considéré comme une opposition.

b. Dans deux actes distincts du 15 septembre 2003, l'ensemble des propriétaires et copropriétaires - désignés aux lettres a à g du chiffre premier du présent arrêt - (ci-après : les opposants) ont également formé opposition.

Ils critiquaient les limites « étriquées » du sous-périmètre valant plan de site qui ne permettaient pas d'assurer la sauvegarde des lieux où étaient érigées les maisons Bovy et la villa Spring. En particulier, l'édification d'un bâtiment R+2+S à une vingtaine de mètres seulement de celles-ci, impliquant l'abattage de 20 à 25 arbres, ne permettait pas de préserver le caractère du site à protéger. De plus, la mixité des logements prévus par le projet de PLQ n'était pas garantie du fait que le bâtiment de R+4+S, qui seul comportait des logements à caractère social, risquait de ne jamais voir le jour. En effet, Monsieur Gabioud, propriétaire et directeur de l'école Töpffer, édifiée sur la parcelle concernée par la construction de cet immeuble, ne souhaitait aucunement cesser l'exploitation de l'école. Les prescriptions relatives au bâtiment R+1+S prévu à l'intérieur du plan de site étaient incomplètes, en particulier pour ce qui concernait l'aspect de la construction. Enfin, ils faisaient état de diverses considérations portant sur l'accès à l'immeuble R+2+S par le chemin des Pins. Ils faisaient valoir notamment que la majorité des propriétaires concernés refusaient de céder une partie de leur parcelle

pour permettre l'élargissement de ce chemin. De même, la constitution d'une servitude de passage public pour les piétons et cycles grevant les parcelles nos 1374 et 1375 (chemin des Pins) et nos 1596 et 1377 était disproportionnée.

14. Le 22 septembre 2003, le département s'est engagé à modifier l'implantation du bâtiment R+1+S afin que l'exécution du projet de construction prévu par la propriétaire soit possible. Cette nouvelle version prévoyait l'abattage de deux arbres. Il a également accepté de faire figurer la nouvelle annexe et l'emprise des sous-sols qu'il qualifiait « d'une surface au demeurant non négligeable » dans le sous périmètre valant plan de site. Ces modifications n'ont pas été soumises à une nouvelle enquête publique.

15. Par arrêté du 17 décembre 2003, publié dans la feuille d'avis officielle (FAO), le 19 du même mois, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ n° 29'104A-275.

Il a rejeté les oppositions par arrêtés séparés du même jour, estimant que le projet de plan était conforme au plan directeur cantonal puisque l'IUS de 0,56 prévu pour l'ensemble du plan respectait celui prévu par le plan directeur cantonal pour les sites sensibles, compris entre 0,5 et 1. Le projet répondait également aux buts du plan directeur cantonal de poursuivre la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine tout en respectant les impératifs de protection du patrimoine.

Par ailleurs, les limites du plan de site étaient calquées sur celles du plan de synthèse élaboré dans le cadre du recensement du patrimoine architectural avalisé en 1992 par la CMNS laquelle avait délivré le 23 juillet 2003 un préavis positif à la dernière version du projet de plan. Rien n'indiquait que le projet de construction R+2+S pourrait porter atteinte à la partie plan de site : la hauteur maximale prévue était même inférieure à la hauteur de 10 mètres admise en zone villa. Le bâtiment prévu était sis à 8 mètres environ de la limite avec les parcelles n° 1387 et 1388 en conformité avec l'article 29 LCI. Enfin, la construction de ce bâtiment ne pouvait être comparée au cas du propriétaire d'une des maisons Bovy qui s'était vu dénier l'autorisation d'élever une clôture sur sa parcelle. En effet, l'édification de celle-ci était prévue sur une des parcelles intégrées au plan de site et tant la CMNS que la commission d'architecture avaient émis des préavis négatifs.

Pour le surplus, l'invocation de la perte d'ensoleillement ne pouvait être retenue puisque l'édification d'une construction qui respectait les distances et gabarits légaux ne saurait constituer un inconvénient grave pour le voisinage. En l'absence de norme réglant en droit genevois les pertes d'ensoleillement qu'un bâtiment pouvait provoquer sur les immeubles voisins, le Tribunal fédéral avait jugé qu'il s'agissait d'une perte supplémentaire de deux heures à l'équinoxe, ce qui était supérieur aux inconvénients occasionnés par les constructions projetées dans le cas d'espèce.

S'agissant de la protection de la végétation, celle-ci était garantie par l'article 2 du règlement du plan de site et le département avait tenu compte des remarques émises par le service des forêts, de la protection de la nature et des paysages.

La répartition des logements sociaux ne devait pas obligatoirement figurer dans le projet de PLQ. Cette question pouvait être traitée au stade de l'autorisation de construire.

La largeur du chemin des Pins, actuellement de 4 mètres, devait être portée à 4,70 mètres. L'élargissement qui était prévu sur les parcelles nos 2548 et 2539 afin de ne pas empiéter sur des parcelles se trouvant dans la partie plan de site, pouvait avoir lieu en dernier ressort par la voie de l'expropriation et de ce fait ne posait pas de problème. Enfin en matière de sécurité d'accès, le service du feu avait préavisé favorablement le projet de plan en date du 14 février 2000. Le service de sécurité et salubrité avait émis un préavis favorable le 24 octobre 2003. L'implantation et le gabarit du bâtiment R+1+S figuraient sur le plan de site. Quant à l'aspect de la construction, il devait correspondre au principe selon lequel le caractère du site devait être préservé, comme cela ressortait du règlement du plan de site. Dès lors qu'ensuite, dans le cadre de l'autorisation de construire, la CMNS serait appelée à donner son préavis sur le projet de construction comme le prescrivait l'article 5 alinéa 2, lettre m du règlement général d'exécution de la LPMNS du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05 01), il n'y avait pas lieu de prévoir de détails supplémentaires, à ce stade.

16. Les opposants ont interjeté deux recours distincts auprès du Tribunal administratif à l'encontre de l'arrêté précité.

Procédure A/97/2004

17. a. Le 16 janvier 2004, MM et Mmes Pape, Gabioud et Varin, reprenant en substance les griefs déjà formulés lors de la procédure d'opposition, ont conclu à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'Etat du 17 décembre 2003 et du PLQ n° 29104A-275, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Les modifications apportées nécessitaient l'engagement d'une nouvelle procédure en application de l'article 6 alinéa 6 LGZD, ce qui n'avait pas eu lieu en l'espèce. Il était en outre inadmissible d'adopter un plan dont, d'emblée, la faisabilité reposait sur l'expropriation de certains des propriétaires concernés. Celui-ci n'offrait par ailleurs pas de garanties suffisantes quant au maintien du cadre de vie du périmètre concerné. Enfin, la construction d'une dépendance à la maison Spring allait à l'encontre des objectifs posés par le plan de site et le projet de construction visé par le PLQ ne garantissait pas la mixité des logements.

b. Le Conseil d'Etat s'est opposé au recours le 18 mars 2004. Reprenant pour l'essentiel l'argumentation avancée dans son arrêté du 17 décembre 2003, il rappelait pour le surplus que le Tribunal administratif ne revoyait pas un plan d'affectation sous l'angle de l'opportunité mais uniquement sous celui de la légalité.

c. Les parties ont encore dupliqué et répliqué les 23 avril et 13 mai 2004.

Procédure A/114/2004

18. a. Le 19 janvier 2004, Mme Haymann, Mme et M. El Fituri, MM Oumanski et Burgener ainsi que la communauté des copropriétaires ont également recouru auprès du Tribunal administratif. A titre préalable, ils sollicitaient du tribunal qu'il ordonne une expertise sur le calcul des ombres portées sur les bâtiments Bovy ainsi qu'un transport sur place. Principalement, ils concluaient à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'Etat du 17 décembre 2003 et du PLQ n° 29104A-275, ainsi qu'au versement d'un indemnité de procédure.

La partie du plan valant plan de site n'était pas conforme aux objectifs de sauvegarde des lieux où étaient érigées les maisons Bovy et la villa Spring. En effet, la limite du plan de site aurait dû suivre la limite naturelle du cordon arboré entourant les édifices protégés et non pas les limites des parcelles de ces derniers. Ils faisaient également grief au projet de n'avoir prévu aucune disposition au sujet de l'aspect de l'édifice R+1+S qui devait être construit sur la parcelle de la villa Spring et d'avoir retenu des possibilités trop larges d'affectation de ce même édifice.

L'édification du bâtiment R+2+S provoquait par ailleurs une forte perte d'ensoleillement à l'ensemble Bovy, incompatible notamment avec la garantie de la propriété. Le projet ne garantissait pas la mixité des logements prévus. Enfin, l'élargissement du chemin des Pins contrevenait à l'article 4 alinéa 1 lettre a LGZD puisque le PLQ ne prévoyait pas la répartition des frais nécessaires à son élargissement. Les modalités de réalisation de l'élargissement violaient le principe de la proportionnalité et de toute manière la largeur du chemin restait insuffisante pour la sécurité de l'immeuble et notamment l'accès des sapeurs-pompiers.

b. Dans sa réponse du 25 mars 2004, le Conseil d'Etat, reprenant la même argumentation que dans son arrêté du 17 décembre 2003, a rappelé pour le surplus que le Tribunal administratif ne revoyait pas un plan d'affectation sous l'angle de l'opportunité mais uniquement sous celui de la légalité. Il a conclu au rejet du recours.

c. Les opposants ont répliqué le 14 mai 2004 et produit à l'appui de leurs écritures, une étude réalisée par le professeur Simos de l'Ecole d'ingénieurs de Genève selon laquelle l'ombre projetée sur les parcelles nos 1388 et 1389 (deux

des parcelles de l'ensemble Bovy) par l'immeuble R+2+S dépassait largement les deux heures d'atteinte à l'équinoxe. La villa Spring et son parc seraient plongés dans l'ombre une grande partie de l'année, surtout l'été en fin d'après-midi. A l'exception de la demande d'expertise, ils persistaient dans leurs conclusions.

d. Le Conseil d'Etat a dupliqué le 17 juin 2004. Il a par ailleurs versé à la procédure une étude démontrant que les pertes d'ensoleillement que pourrait engendrer la réalisation du PLQ entraient dans les valeurs admises par la jurisprudence fédérale.

e. Le 4 août 2004, le Conseil d'Etat a indiqué que l'étude d'ensoleillement versée à la procédure avait été réalisée par le bureau d'architecture Joseph Cerutti. Celle-là, comme celle produite par les recourants démontraient que les pertes d'ensoleillement que pourrait engendrer la réalisation du PLQ entraient dans les valeurs admises par la jurisprudence.

19. Par arrêt du 21 septembre 2004, le tribunal de céans a admis le recours dans la cause A/114/2004 et annulé l'arrêté du Conseil d'Etat considérant que la procédure d'adoption du PLQ n'avait pas été régulière. L'autorité ne pouvait en effet modifier sans autres le projet et l'adopter sans le soumettre une nouvelle fois à la procédure prévue par l'article 40 LPMNS qui impliquait le préavis obligatoire de la CMNS. Les autres griefs soulevés n'étaient pas examinés.

Le 15 février 2005, le juge délégué a rendu une décision de sans objet dans la cause A/97/2004 compte tenu de la solution retenue dans l'arrêt du 21 septembre précité.

20. Fin 2004, le département a établi un nouveau projet de PLQ n° 29'104B-275 duquel ressortaient les modifications suivantes :

- mention dans la légende du plan : de l'extension du sous-sol de la villa Spring (833) et du garage (G319) déjà existants sur la parcelle n° 1396 ainsi que de la végétation à sauvegarder ;

- modification de l'implantation du bâtiment R+S+1, sans modification de la surface brute de plancher, impliquant l'abattage de deux arbres ;

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une procédure de mise à l'enquête publique. Le département a toutefois sollicité le préavis de la SCMA dans le cadre de sa procédure d'adoption.

21. Le 15 décembre 2004, la SCMA a préavisé favorablement la version "octobre 2003" du PLQ. Elle a encore complété son préavis en date du 8 juin 2005 en relevant en particulier que la nouvelle implantation proposée du bâtiment R+S+1 permettait au mieux de respecter l'assiette et les dégagements de la maison de maître.

22. Le projet de PLQ n° 29'104B-275 a été soumis à une troisième procédure d'opposition, ouverte du 22 juin au 22 juillet 2005.

23. Par actes séparés des 20 et 22 juillet 2005, l'ensemble des propriétaires et copropriétaires - désignés aux lettres a à g du chiffre premier du présent arrêt - se sont opposés à l'adoption de ce projet.

24. Par arrêté du 12 octobre 2005, publié dans la Feuille d'avis officielle (FAO), le 14 du même mois, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ n° 29'104B-275, dans sa dernière version. Il a rejeté les oppositions par arrêtés séparés du même jour, reprenant, pour l'essentiel, l'argumentation de son précédent arrêté et de ses écritures devant le tribunal de céans.

Pour le surplus, il relevait que les modifications apportées au plan n° 29'104B-275 par rapport à celui n° 29'104A-275 ne nécessitaient pas l'ouverture de la procédure d'enquête publique prévue par l'article 40 LPMNS, une nouvelle procédure d'opposition étant suffisante pour que les intéressés puissent faire valoir leurs arguments.

25. Plusieurs recours ont été interjetés contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif.

26. a. Par deux actes séparés du 14 novembre 2005, Mme Haymann, Mme et M. el Fituri, MM Oumanski et M. Burgener et la communauté des copropriétaires d'une part (A/4016/2005), Mmes et MM Pape, Gabioud et Varin d'autre part (A/4014/2005), ont recouru auprès du Tribunal administratif. Reprenant en substance les griefs déjà formulés lors de la procédure d'opposition, ils concluent à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 octobre 2005 ainsi que du PLQ n° 29104B-275 avec suite de frais et dépens. A titre préalable, Mme Haymann, Mme et M. el Fituri, MM Oumanski et M. Burgener et la communauté des copropriétaires sollicitaient du tribunal qu'il ordonne un transport sur place.

En substance, ils déploraient qu'il n'ait pas été tenu compte des remarques émises lors des deux premières procédures d'opposition du PLQ. Tout au contraire, les nouvelles modifications le rendaient plus inacceptable encore.

b. Par courrier du 12 décembre 2005, Messieurs Costa, Degaudenzi, Perreten et Stern ont sollicité leur appel en cause, en tant que propriétaires des parcelles concernées par le PLQ litigieux, dans le cadre des procédures A/4014/2005 et A/4016/2005.

c. Le Conseil d'Etat s'est déterminé sur les recours le 30 janvier 2006, reprenant la même argumentation que dans ses arrêtés des 17 décembre 2003, 12 octobre 2005 et ses écritures du 18 mars 2004. Il a conclu à leur rejet.

d. Les appelés en cause ont fait part de leurs observations le 15 mars 2006. Ils concluent au rejet des recours ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

Le Conseil d'Etat avait parfaitement respecté les prescriptions découlant de l'arrêt du Tribunal administratif du 21 septembre 2004, vu la nature des modifications apportées au plan étant précisé pour le surplus qu'un nouveau préavis du conseil municipal n'était pas nécessaire. Enfin, sur le fond, l'ensemble des griefs soulevés par les recourants devait être rejeté.

e. Les recourants se sont encore prononcés sur les écritures des appelés en cause le 1er mai 2006. Quant au Conseil d'Etat, il a persisté dans ses conclusions.

27. Le 8 mai 2006, suite au décès de Monsieur Pierre-Laurent Costa, la juge déléguée s'est adressée aux parties et appelés en cause afin de savoir s'ils souhaitaient suspendre les procédures A/4014/2005 et 4016/2005 en application de l'article 78 lettre b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

28. Par courriers des 9 et 15 mai 2006, les intéressés ont renoncé à la suspension des procédures. Le conseil de feu Monsieur Pierre-Laurent Costa précisait pour le surplus que c'était désormais Madame Ginette Costa qui prendrait la place du défunt en qualité d'appelée en cause.

29. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. a. Lorsque différentes affaires se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune, l'autorité peut d'office les joindre en une même procédure (art. 70 al. 1 LPA).

Les deux recours contre le PLQ litigieux (A/4014/2005 et A/4016/2005) se rapportant à une cause juridique commune, ils seront joints en une même procédure, sous le numéro de cause A/4014/2005.

b. Mme Ginette Costa ayant succédé à son défunt mari, il n'y pas lieu de suspendre la cause et la qualité des parties sera rectifiée en ce sens.

2. a. A teneur de l'article 1 LGZD, les dispositions de cette loi fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire.

b. Dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PLQ, l'article 6 chiffre 9 LGZD prévoit que le Conseil d'Etat statue sur les éventuelles oppositions puis, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le plan. Le recours contre l'adoption du plan est régi par l'article 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) (art. 6 al. 11 LGZD).

c. Selon cette disposition, la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un PLQ au sens de l'article 13 alinéa 1 lettre a LaLAT peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif (al. 1). Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO pour les plans visés à l'article 13 LaLAT (al. 2). Le recours n'est enfin recevable que si la voie de l'opposition au sens de l'article 6 alinéa 8 LGZD a été préalablement épuisée (al. 4). Pour le surplus, la LPA est applicable (al. 5).

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables sur ce point (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a LPA).

3. a. En tant que propriétaires voisins dont les bien-fonds sont situés à proximité immédiate de la zone considérée, les recourants ont qualité pour agir, conformément aux articles 33 alinéa 3 lettre a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 60 LPA (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006).

b. Ils doivent par ailleurs, pour que le recours soit recevable, avoir préalablement utilisé la voie de l'opposition (art. 35 al. 4 LaLAT), ce qu'ils ont tous fait en l'espèce.

Les recours sont donc recevables à ces égards également.

4. En l'espèce, le périmètre du plan litigieux est inclus dans une zone de développement 3. Il se subdivise en une partie qui constitue un PLQ au sens de l'article 3 LGZD et une autre partie qui vaut plan de site au sens de l'article 38 LPMNS.

a. Dans son sous-périmètre valant plan de site, il tend à préserver la qualité architecturale et les abords de bâtiment jugés "exceptionnels" lors du recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève réalisé dans le secteur. L'édification d'un immeuble R+1+S y est prévue, sur la parcelle n° 1396, avec un indice d'utilisation du sol maximal de 0,2.

b. Dans sa partie constituant un PLQ, le plan vise à concrétiser les objectifs de la zone de développement 3, en prévoyant l'édification de deux bâtiments (R+4+S et R+2+S) avec l'application aux parcelles concernées d'un IUS maximal de 0,75.

L'IUS de l'ensemble du projet, partie "PLQ" et "plan de site" confondues, s'élève à 0,56.

4. Le recours 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). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA et art. 6 al. 9 LGZD).

5. Les plans d'affectation du sol soulèvent essentiellement des questions d'opportunité alors que l'exercice du pouvoir d'appréciation intervient en principe dans le cadre de la délivrance de l'autorisation de construire. C'est alors à ce stade que l'autorité devra déterminer si le projet répond aux prescriptions particulières du plan d'affectation du sol qui régit le secteur en cause.

S'agissant plus particulièrement de l'opportunité, il découle de l'article 33 alinéa 3 lettre b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700) que les plans d'affectation doivent pouvoir être soumis, sur recours, à une autorité jouissant d'un libre pouvoir d'appréciation. Le Tribunal administratif n'est cependant pas habilité à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont il a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; J.-C. 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, RDAF 2000, vol. I, p. 526 ; T. TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3ème journée du droit de la propriété, 2000, p. 10). Le tribunal de céans ne peut donc revoir un plan d'affectation que sous l'angle de la légalité, son opportunité n'étant examinée qu'au stade de l'opposition, le Grand Conseil ayant un plein pouvoir d'examen (ATA/352/2005 du 24 mai 2005).

6. a. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/311/2006 du 13 juin 2006 et les arrêts cités).

b. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/60/2004 du 20 janvier 2004 et les jurisprudences citées). En revanche, le Tribunal administratif ne s'impose pas de réserves face à un préavis négatif de la CMNS lorsque ce dernier a été requis sans nécessité et que l'objet architectural litigieux n'est pas complexe (SJ 1995 p. 596).

7. En l'espèce, les recourants soutiennent en premier lieu que le projet de plan n° 29'104B-275 aurait dû être soumis à une nouvelle procédure d'enquête publique. Dans un deuxième temps, ils contestent les limites du sous-périmètre

valant plan de site, qu'ils estiment trop étriquées pour assurer la sauvegarde des lieux et considèrent que l'immeuble R+2+S porterait atteinte à la végétation et causerait une perte d'ensoleillement aux maisons Bovy ainsi qu'à leurs parcelles. De plus, le plan n'assurerait pas la mixité de logements libres et subventionnés dans les deux bâtiments R+2+S et R+4+S. Enfin, les prescriptions relatives au bâtiment R+1+S prévues à l'intérieur du plan de site seraient incomplètes et les perspectives d'élargissement du chemin des Pins irréalisables.

De la validité de la procédure d'adoption du PLQ valant pour partie plan de site n° 29'104B-275

8. L'article 13 LALAT dispose que l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, dont les plans localisés de quartier visés par la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LEXT - L 1 40) et la LGZD (lettre a) et les plans de site visés par la LPMNS (lettre c).

9. a. La LPMNS protège les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (art. 35 al. 1 LPMNS). Constituent notamment des sites, au sens de l'alinéa 2 de cette disposition, les paysages caractéristiques, tels que les rives, les coteaux et les points de vue (let. a) ainsi que les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (let. b).

b. Aux termes de l'article 38 LPMNS, le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement. Ce plan et ce règlement déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux tels que : maintien des bâtiments existants, alignement aux abords des lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation; les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination); les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue; les réserves naturelles (art. 38 al. 1 et 2 LPMNS).

c. Le projet de plan de site est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat, du Grand Conseil, d'une commune ou d'une association au sens de l'article 63; il est mis au point par le département dans le respect de la demande et en collaboration avec la commune et la CMNS, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers (art. 39A al. 1 LPMNS).

d. Dans le cadre de l'adoption d'un plan de site, les préavis de la commune et de la CMNS sont obligatoires (art.40 al. 3 LPMNS et 5 al. 2 let 1. du règlement

général d'exécution de la loi sur la protection des monuments de la nature et des sites du 29 novembre 1976 – RPMNS ; L 4 05 01 ; ATA/884/2003 du 2 décembre 2003).

e. Après avoir été soumis à une enquête publique d'au moins 30 jours, le projet de plan de site fait l'objet d'une publication dans la FAO (art. 40 al. 5 LPMNS). Pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le plan de site peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat (art. 40 al.6 LPMNS). Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions, modifie le projet et adopte ensuite le plan de site. S'il a apporté des modifications à celui-ci, il examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue au présent article. L'adoption du plan fait l'objet d'une publication dans la FAO (art. 40 al. 7 LPMNS).

10. a. Dans son arrêt du 21 septembre 2004 (ATA/114/2004 précité), le Tribunal administratif a retenu qu'en l'absence de critères, dans les travaux préparatoires, précisant quand il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure lorsque le Conseil d'Etat apportait des modifications au plan de site au cours de la procédure d'opposition, la marge de manœuvre de cette autorité trouvait sa limite dans le but même de la loi décrit à l'article 1 LPMNS soit, in casu, la conservation des monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture (…) (art. 1 let. a LPMNS), et la préservation de l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt (…) (art. 1 let. b LPMNS). Il découlait en particulier de la ratio legis que le Conseil d'Etat ne pouvait introduire au stade de la procédure d'opposition des modifications du plan de site qui auraient dû être soumises à la CMNS.

b. S'agissant de la procédure d'adoption des PLQ, le législateur a en revanche précisé à l'article 6 alinéa 6 LGZD, qui traite des modifications des projets de PLQ en cours de procédure, que seules les modifications essentielles du projet, soit celles qui ont pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure (Mémorial des séances du Grand Conseil 2002-2003 p. 5467).

c. Il ressort enfin des travaux parlementaires que l'une des raisons essentielles du maintien de la procédure d'opposition tient dans le fait qu'elle permet à l'autorité de ne pas devoir recommencer toute la procédure ab initio à chaque fois qu'en cours de procédure, elle modifie le projet de PLQ pour tenir compte des observations ou des oppositions reçues (Mémorial du Grand conseil 2001 31/VI 5553-5559).

En l'espèce, considérant que les dernières modifications apportées au plan n° 29'104B-275 n'étaient pas essentielles, le Conseil d'Etat l'a soumis dans sa version

définitive à la seule CMNS, soit pour elle la SCMA, avant d'ouvrir une nouvelle procédure d'opposition.

A cet égard, le tribunal de céans relève que les précisions apportées dans la légende du plan litigieux, au sujet du sous-sol de la villa Spring et des bâtiments G 696 et G 319, déjà autorisés et existants n'ont en effet pas pour conséquence un changement fondamental des caractéristiques de celui-ci. Il en va de même pour le bâtiment R+1+S dont seule l'implantation a été modifiée, la surface brute de plancher étant restée la même. De même, comme vu ci-dessus et contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne saurait déduire de l'article 40 LPMNS l'obligation d'ouvrir, pour toute modification du plan, la voie d'une nouvelle procédure d'opposition. Enfin, il est constant que le droit d'être entendu des recourants a largement été respecté, ces derniers ayant pu se manifester dans le cadre de chaque procédure d'opposition, Me Banna s'étant pour le surplus déterminé sur le premier préavis de la SCMA du 15 décembre 2004, confirmé par cette dernière le 8 juin 2005.

C’est donc à juste titre que le Conseil d’Etat, usant du pouvoir d’appréciation que l’article 40 alinéa 7 LPMNS lui confère, a estimé qu’il ne s’imposait pas de rouvrir toute ou partie de la procédure d’adoption du plan de site mais qu'il suffisait que la CMNS soit consultée et se prononce sur le seul point modifié entre l'enquête publique et la première procédure d'opposition, à savoir la nouvelle implantation du bâtiment R+1+S.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d’Etat a donc parfaitement respecté les prescriptions découlant tant de la loi que de l'arrêt du Tribunal administratif du 21 septembre 2004. Le grief des recourants sera ainsi rejeté.

<u>De la conformité du plan n° 29'104B-275 au plan directeur cantonal et aux objectifs de sauvegarde et/ou d'amélioration des lieux où sont érigées les maisons Bovy et la Villa Spring</u>

11. Le plan directeur cantonal préconise, dans les zones de développement 3, un IUS usuel de 1,2, voire plus, tout en recommandant dans les sites sensibles l'application de densités intermédiaires, oscillant en principe entre 0,5 et 1, dans le cadre d'une densification différenciée de la couronne suburbaine. Tel est précisément le cas lorsque les structures bâties et aménagées existantes ont une valeur patrimoniale, historique et culturelle.

L'annexe jointe à la fiche 2.01 du schéma directeur du plan directeur cantonal répertorie précisément le secteur dit "Pré-de-l'Ours" dans les sites sensibles voués à une densification de type intermédiaire dont l'IUS varie entre 0,5 et 1.

Comme vu ci-dessus, l'IUS de l'ensemble du projet, partie "PLQ" et "plan de site" confondues, s'élève à 0,56 et ne prête donc pas le flanc à la critique sur ce point.

Du bien-fondé de la délimitation de la partie valant plan de site eu égard notamment à la végétation alentour

12. Les recourants font grief au Conseil d'Etat d'avoir établi de façon arbitraire les limites du sous-périmètre valant plan de site et de n'avoir pas tenu compte des aspects liés à la protection de la végétation lors de l'élaboration du plan. En particulier, le bâtiment R+2+S prévu dans la partie valant PLQ serait beaucoup trop proche des arbres à conserver situés à la limite du plan de site.

Comme déjà indiqué dans la partie en fait, le périmètre litigieux a fait l'objet, en décembre 1992, d'un inventaire lequel a ensuite été ratifié par la CMNS. Ce plan de synthèse permet d'identifier clairement les parcelles méritant protection, en raison tant de la qualité des constructions qui y sont implantées que de leurs abords. A cet égard, le tribunal de céans constate que les limites du sous-périmètre valant plan de site sont fidèlement calquées sur celles qui résultent du plan de synthèse précité. De même, la végétation à sauvegarder est clairement spécifiée que ce soit dans le sous-périmètre valant PLQ ou dans la partie valant plan de site. L'article 2 du règlement précise à cet égard que le caractère du site doit être préservé, y compris en ce qui concerne la végétation Pour le surplus, la CMNS, qui est de par ses attributions sensible aux questions liées à la protection du patrimoine et des sites, a préavisé favorablement, en dernier lieu le 8 juin 2005, ce projet de plan. Les quelques réserves émises par le service des forêts, la nature et du paysage, spécialiste en la matière, dans son préavis positif du 1er mars 2000 ont par ailleurs été dûment prises en compte et le PLQ modifié en conséquence. En particulier, l'implantation du bâtiment R+2+S - d'ailleurs d'un gabarit modeste et conforme aux prescriptions applicables en zone de développement 3 - a été déplacée vers le sud-est afin de l'éloigner des arbres à conserver. Quant aux dispositions légales en matière d'abattage d'arbres, elles devront, en tout état de cause, être respectées lors de la réalisation du plan.

Ainsi, les arguments avancés par les recourants relèvent essentiellement de la convenance personnelle et ne permettent pas de démontrer concrètement en quoi, le plan litigieux ne permettrait pas de protéger de façon adéquate le site.

Mal fondés, ces griefs seront rejetés.

De la perte d'ensoleillement

13. Les recourants se plaignent ensuite de ce que l'ombre projetée par la future construction R+2+S sur leurs parcelles dépasserait largement la durée admissible de l'ombre portée sur l'ensemble Léon-Bovy.

Selon la jurisprudence, la perte d'ensoleillement peut constituer d'après les circonstances une atteinte à la propriété. La législation genevoise étant muette sur ce point, on doit admettre, sur la base des règles adoptées dans d'autres cantons, qu'une telle atteinte est réalisée lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002).

En l'espèce, il ne ressort ni de l'étude du Professeur Simos ni de son analyse par le service des plans directeurs localisés du département versées à la procédure, que les futures constructions priveraient les logements existants sur les parcelles alentours de plus de deux heures d'ensoleillement par jour, sous réserve de la période d'observation du 8 février (2h15), la durée admise à cette période de l'année étant cependant généralement plus élevée (voir par exemple l'art. 22 al. 3 de l'ordonnance sur la construction du canton de Berne du 6 mars 1995). Pour le surplus, le gabarit de l'immeuble projeté est parfaitement conforme aux prescriptions légales de la zone de développement 3, en matière de gabarit et de distances aux limites applicables (art. 26 à 29 LCI), lesquelles ont également pour vocation de garantir un ensoleillement et un confort adéquats aux habitations concernées. Ce grief est donc lui aussi infondé.

Des indications relatives au bâtiment de gabarit R+S+1 au regard de l'article 38 LPMNS

14. Les recourants estiment que les indications relatives au bâtiment R+1+S seraient insuffisantes, le plan ne contenant notamment aucune disposition au sujet de son aspect ni de son affectation future.

a. Comme vu ci-dessus, dans le cadre de l'adoption d'un plan de site, le Conseil d'Etat détermine les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) (art. 38 let b LPMNS).

b. Quant à l'article 5 alinéa 2 lettre m du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPLMNS - L 4 05.01), il précise que la CMNS est ensuite appelée à donner son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site.

En l'espèce, le tribunal de céans constate que l'implantation et le gabarit du bâtiment R+1+S figurent clairement sur le dessin du plan et que ses possibilités

d'affectation sont précisées dans la légende. Quant à l'aspect de la construction, le règlement du plan de site fixe le principe général selon lequel le caractère du site doit être préservé, s'agissant notamment de ses bâtiments et leurs abords. Les conditions posées à l'article 38 LPMNS sont ainsi parfaitement respectées étant rappelé pour le surplus que tout projet de construction devra encore recevoir le préavis positif de la CMNS dans le cadre de la procédure en autorisation de construire.

De la constitution d'une servitude de passage public pour les piétons et les cycles sur les parcelles nos 1374 et 1375 (chemin des pins) et nos 1596 et 1377 et de l'élargissement du chemin des Pins

15. Les recourants s'opposent à l'élargissement du chemin des Pins aux motifs qu'il ne serait pas suffisant pour permettre le croisement de véhicules et que l'accord des propriétaires concernés ferait défaut. La constitution d'une servitude sur leurs parcelles serait pour le surplus disproportionnée.

a. 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.

b. L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 2 est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, lettre b, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (L 7 05). Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'Etat de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les articles 30 et suivants de cette loi (art. 3 al. 6 LGZD).

c. Selon la norme VSS n° 640-200 établie par l'Union suisse des professionnels de la route et des transports, expressément visée par le plan, une largueur de 4,40 mètre pour le croisement de deux voitures à une vitesse de 20 km/h et de 4,80 mètres pour une vitesse de 30 km/h est souhaitable.

d. Dans un arrêt du 27 août 2002, le Tribunal administratif a examiné la question des difficultés de circulation sur un chemin vicinal privé et la gêne que pourrait occasionner le trafic automobile lié à la présence de cinq appartements supplémentaires pour les autres usagers et les piétons qui empruntent ce chemin. A cette occasion, il a constaté que si l'accès à la parcelle apparaissait certes étroit, les véhicules d'une certaine importance pouvaient l'emprunter sans problème; il a relevé en outre que la vitesse dans le périmètre concerné (la route de Choulex) était limitée à 40 km/h et que l'élargissement du chemin vicinal à son débouché

sur cette artère était propre à écarter tout danger pour la circulation ; en conséquence, l'augmentation du trafic automobile sur ce chemin liée à la réalisation de cinq logements devait être considérée comme mineure (ATA/447/2002 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003).

En l'espèce, compte tenu de la configuration et de la situation du chemin des Pins, la vitesse maximale autorisée sur ce dernier ne devrait manifestement pas dépasser les 30km/h. Son élargissement de 4,10 à 4,80 mètres est ainsi suffisant pour éviter tout danger pour la circulation et les piétons. Il s'ensuit que le département n'a pas fait preuve d'arbitraire en considérant que cette largeur, préavisée favorablement par l'office cantonal des transports et de la circulation, était adéquate.

Enfin, le consentement préalable des propriétaires, à l'élargissement du chemin des Pins, n'est pas indispensable à l'adoption du plan litigieux, celui-ci pouvant, si nécessaire, se réaliser par la voie de l'expropriation (art. 3 al. 6 LGZD). Une telle mesure apparaît pour le surplus parfaitement proportionnée, eu égard aux objectifs de planification poursuivis étant rappelé que le chemin est déjà existant et utilisé, que son l'élargissement sera minime et qu'il ne nécessitera l'abattage d'aucun arbre. Il en est de même s'agissant de la servitude de passage sur leur parcelle, dont la mention sur le plan est rendue obligatoire par la LGZD. La constitution de cette dernière n'interviendra cependant que dans le cadre de la réalisation des constructions prévues par le plan litigieux et ne pourra être exigée que suite à la délivrance des autorisations de construire subséquentes. Ce dernier grief est par conséquent en l'état prématuré.

Du respect des prescriptions en matière de prévention et sécurité incendie

16. Selon les recourants, la sécurité des immeubles serait insuffisante notamment pour ce qui concerne l'accès des sapeurs-pompiers à l'immeuble R+2+S.

a. L'article 121 alinéa 1 LCI dispose qu'une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application des ces dispositions légales et réglementaires.

b. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). Une construction, une installation, et d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que sa présence, son exploitation ou son utilisation ne

puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public, porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité (art. 121 al. 2 et 3 LCI).

En l'espèce, il est expressément mentionné dans le plan litigieux que les accès devront respecter les directives en la matière. De même, suite à la première procédure d'opposition, l'élargissement du chemin des Pins a été prévu, afin de permettre un accès des sapeurs-pompiers conforme à la directive n° 7 de l'inspectorat du service du feu. Enfin, le service cantonal du feu, spécialiste du domaine, a émis un préavis favorable duquel le Tribunal administratif n'a pas lieu de s'écarter.

Ce grief est ainsi totalement dénué de fondement et sera rejeté.

De la mixité des logements projetés

17. En dernier lieu, les recourants relèvent que l'objectif visé par le plan litigieux, de construire à court terme des logements à caractère social n'est pas réalisable, les propriétaires des parcelles concernées n'étant pas disposés à céder leur terrain.

Comme déjà exposé ci-dessus, le fait qu'un ou plusieurs propriétaires n'aient pas l'intention de vendre leur parcelle en vue de la réalisation des constructions prévues n'est nullement déterminant dans le cadre de la présente procédure, laquelle a essentiellement pour finalité d'examiner la conformité du plan litigieux aux prescriptions en matière d'aménagement du territoire, les questions d'opportunité échappant au pouvoir d'examen du tribunal de céans.

18. En tous points mal fondés, les recours seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 5'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de CHF 2'000.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux appelés en cause qui y concluent (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

ordonne la jonction des procédures nos A/4014/2005 et A/4016/2005 sous le n° A/4014/2006;

à la forme :

déclare recevable les recours interjetés les 14 novembre 2005 par Madame Erwin Haymann, Madame Monia et Monsieur Saleh Mansour El Fituri, Monsieur Stefan Burgener, Monsieur Igor M. Oumansky, la Communauté des copropriétaire de l'immeuble "La Résidence des Pins", les copropriétaires d'étages de l'immeuble "La Résidence des Pins", Madame Christine et Monsieur Luc Pape, Madame Agnès et Monsieur Stanislas Varin et Madame Maya et Monsieur Joseph Gabioud contre l'arrêté du 12 octobre 2005 du Conseil d'Etat ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 5'000.- ;

alloue une indemnité de CHF 2'000.- aux appelés en cause, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

communique le présent arrêt à Mes Pierre Bana et Patrick Malek-Asghar, avocats des recourants, à Me Bruno Mégevand, avocat des appelés en cause, au département des constructions et des technologies de l'information, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'au Conseil d'Etat.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj.:	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :