

28 septembre 2014

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner le projet d'arrêté du 9 juin 2010 de M^{mes} Salika Wenger, Maria Pérez, Maria Casares, Charlotte Meierhofer, MM. Christian Zaugg et Pierre Rumo: «Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices».

Rapport de M^{me} Maria Vittoria Romano.

Ce projet d'arrêté a été renvoyé par le Conseil municipal à la commission de l'aménagement et de l'environnement (CAE) lors de la séance plénière du 8 juin 2011. Sous les présidences de M^{mes} Laurence Fehlmann-Rielle et Marie Barbey, la commission s'est réunie le 28 février, le 24 avril et le 22 mai 2012 et le 23 septembre 2014. Les notes de séances ont été prises avec précision par M. Christophe Vuilleumier; qu'il en soit remercié.

Rappel du projet d'arrêté PA-109

vu l'article 15A de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929, et tout particulièrement les articles 15B et 15C;

vu le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, tout particulièrement son article premier, qui a pour but de favoriser la qualité de vie en ville, et ses articles 12 et 13 relatifs aux espaces verts ou de détente;

attendu la très forte densité à l'intérieur des quartiers traditionnels (notamment les Pâquis, les Eaux-Vives, Plainpalais, la Jonction, la Servette, Saint-Jean), qui fait que les espaces verts et de détente sont très modestes;

attendu que la ville de Genève fait l'objet, en plus, d'une forte augmentation de densification découlant de la surélévation des immeubles, alors que la densité des communes périphériques est nettement inférieure;

attendu que, au vu de cette situation, il n'est pas acceptable que l'on construise dans des cours entre les immeubles et dans chaque espace non bâti, alors qu'il est important de maintenir la qualité de vie de nos quartiers par des espaces verts ou de détente au sens du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève;

attendu que le projet de l'immeuble envisagé entre les alignements de l'îlot formé par la rue des Délices, la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant n'est pas acceptable;

attendu qu'un plan localisé d'utilisation du sol se justifie dans le quartier des Délices pour préserver les espaces entre les immeubles, tout particulièrement pour les enfants,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

sur proposition de six de ses membres,

arrête:

Article unique. – Le plan localisé d'utilisation du sol¹ ci-après appliqué au quartier des Délices est approuvé.

Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices

Art. 1. – Le périmètre du plan

Le périmètre du plan localisé d'utilisation du sol du quartier des Délices (ci-après le plan) est défini par la rue de Lyon, la rue Voltaire, la rue de l'Encyclopédie, la rue de Malatrex, la rue des Charmilles et la rue de la Dôle.

Art. 2. – Le taux des espaces verts

Les espaces non bâtis, formés en quadrilatères, complets ou partiels, qui sont définis par les alignements des immeubles construits, tels que situés dans le sous-secteur correspondant au périmètre du plan, comportent un taux d'espaces verts et de détente de 80%.

Art. 3. – Cas particulier

L'îlot formé par la rue des Délices, la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant comprend la totalité de l'espace non bâti, situé entre les trois alignements des immeubles construits le long de la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant. Les surfaces de plancher des deux villas situées dans cet espace sont prises en compte comme correspondant au taux actuel de ces deux terrains bâtis, le solde de l'espace non bâti correspond à un taux de verdure de 100%.

¹ Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève

Art. 1. – But

1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

Art. 4. – Plan

Les espaces verts et de détente sont indiqués sur un plan annexé au présent règlement.

Art. 5. – Dispositions finales

Le présent plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices ainsi que son règlement entrent en vigueur le jour qui suit la publication, dans la *Feuille d'avis officielle*, de l'arrêt d'approbation du Conseil d'Etat.

Les nouvelles dispositions du plan et du règlement s'appliquent aux demandes d'autorisation définitives ou de dérogations en cours d'instruction ou qui ne sont pas encore entrées en force en cas de recours.

Historique

A l'origine il y a la pétition P-248 «Sauvons un espace vert aux Délices» qui est renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 28 avril 2010. La pétition vise à sauvegarder deux villas ainsi que leur arborisation aux «Petits-Délices». La pétition s'oppose à la surdensification du quartier et à la démolition d'une villa de propriété de l'Etat, louée à l'école Farny depuis 1950, une école qui accueille une cinquantaine d'enfants âgés de 6 à 12 ans.

En novembre 2008, le Conseil d'Etat avait en effet déposé une demande de démolition de la villa, propriété de l'Etat et de la villa privée voisine, afin de favoriser un projet de construction de trois immeubles sur six niveaux, et cela sans prendre en compte des conditions du préavis de la Ville de Genève.

Le Conseil municipal avait voté le renvoi de la pétition au Conseil administratif qui s'était engagé à «définir les principes à respecter pour intervenir dans le site en tenant compte des qualités de ses espaces extérieurs et en garantissant des conditions d'habitabilité des logements actuels et futurs» dans sa réponse du 23 mars 2011.

Séance du 28 février 2012

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, chargé du département de l'aménagement et de l'environnement, de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste, et de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

Présentation du projet par M. Doessegger. Il s'agit des parcelles en «zone 2 ordinaire» où le droit de préemption n'est pas applicable. En ce qui concerne

les parcelles touchées, l'une est privée et les deux autres appartiennent à l'Etat, actuellement occupées par une école et un immeuble d'activité.

Le projet de l'Etat prévoit 36 logements (23 en loyer libre et 13 LUP). La Ville est en faveur du projet mais sous conditions, notamment quant à la prise en considération des objectifs de l'association des habitants, ce qui n'a pas été fait. Il y a eu recours de la Ville² et des habitants et voisins.

La Ville a décidé d'agir à travers l'instrument du plan d'utilisation du sol localisé (PUS) pour permettre de maintenir la constructibilité du lieu et garantir les espaces ouverts (îlots). Le PUS est un instrument d'aménagement et ne peut pas être utilisé pour empêcher la construction. Le projet de la Ville entraînera une diminution de la constructibilité du périmètre et obligera la Ville à dédommager le propriétaire si la diminution du droit à bâtir et l'expropriation matérielle sont reconnues par les tribunaux. Concrètement cela veut dire 20 logements (dont 7 subventionnés) au lieu de 36 et 2 à 5 millions de dédommagement monétaire (fourchette de 3000-5000 francs/m²). Le projet de la Ville préconise quasiment le même taux d'espace vert que l'état existant et le maintien de l'école privée. Le projet est le fruit d'un compromis mais, sans ce compromis, les autorisations seront tout simplement bloquées.

La Ville a rencontré l'Association Sauvons les Petits-Délices (ASPeD) qui défend le maintien de l'école en tant qu'équipement d'intérêt collectif et qui aimerait empêcher toute construction sur les parcelles en question.

Le projet de la Ville peut faire l'objet d'un recours des promoteurs qui peuvent même aller jusqu'au Tribunal fédéral. Si ce dernier juge qu'il s'agit d'une expropriation matérielle, une commission d'évaluation déterminera les dédommagements.

Audition de M^{me} Isabelle Chatenoud-Maloriol, MM. Jacques Menoud et David Reffo, membres du comité de l'Association Sauvons les Petits-Délices (ASPeD)

L'école Farny existe depuis 1921 et elle accueille une cinquantaine d'enfants du quartier. Le projet de l'Etat préconise la démolition de l'école privée. Cette dernière ferait économiser 800 000 francs par année au Département de l'instruction publique, de la culture et du sport, et aucune solution pour la remplacer n'est en discussion. Il y a une vaste mobilisation des habitants, voisins et parents d'élèves pour le maintien de cette école qui est inscrite dans le tissu social du

² Un courrier envoyé par le conseiller administratif M. Pagani adressé à la présidente de la commission daté du 5 mars 2012 relève ceci: «A toutes fins utiles, je me permets de rappeler que la Ville de Genève a fait recours contre l'autorisation de construire délivrée par le DCTI en date du 12 novembre 2010 à la DP 18 147. Compte tenu du projet d'arrêté PA-109, la Ville de Genève a invoqué la violation de l'art. 13 B LaLAT estimant qu'au vu du dépôt du projet d'arrêté par le Conseil municipal, le DCTI aurait dû délivrer un refus conservatoire dans l'attente que le Conseil municipal se détermine quant à l'adoption d'un plan d'utilisation du sol localisé.»

quartier. Les murs de l'école appartiennent à l'Etat et il n'y a pas eu résiliation du bail pour l'instant. L'ASPeD explique que la décision de démolition est en force mais un mail de la direction de l'école Farny, signé par M^{me} Chatenoud-Maloriol, reçu le 1^{er} mars 2012, indique que «à ce jour l'autorisation de démolir n'est pas en force, car des recours ont été déposés et que la suspension de la procédure doit être reconduite d'ici au mois de mars par le Tribunal administratif».

L'ASPeD a déposé une pétition qui demandait l'établissement d'un plan de site. Mais, devant les difficultés de se faire entendre, l'association a établi un contre-projet qui propose la sauvegarde de l'école et de sa parcelle, le classement de cette parcelle selon le règlement de PUS en zone d'intérêt public, et la construction sur les parcelles privées qui ménagent les différents immeubles qui l'entourent. Le projet prévoit une dizaine de logements y inclus des parkings souterrains sous les emprises des bâtiments sans s'étaler sous les parcelles. Le contre-projet prévoit aussi l'accessibilité à la parcelle (école) aux autres enfants du quartier (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui).

Le Service de monuments, de la nature et des sites a émis un préavis défavorable à la démolition des deux bâtiments concernés mais le Département de l'urbanisme n'en a pas tenu compte. Quant au projet de la Ville, il n'offre aucune garantie en ce qui concerne le maintien de l'école. La «loi des ensembles» n'est pas applicable dans ce cas particulier et l'association aimerait que la construction réponde aux besoins prépondérants de la population et non pas à des fins spéculatives.

A ce stade, aucune rencontre avec la Ville n'était planifiée.

Séance du 24 avril 2012

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, chargé du département de l'aménagement et de l'environnement, de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction du Service de l'urbanisme

Le conseiller administratif déclare que la problématique a été revue afin que le PUS soit irréprochable du point de vue juridique, cela dans le but d'éviter de devoir payer une indemnité démesurée. Il précise que l'amendement proposé par la Ville reste la meilleure solution, mais qu'il faudra passer par le Conseil d'Etat pour la conformité juridique. Le magistrat annonce que la Ville a reçu la décision du Tribunal administratif qui l'a débouté, mais la Ville va déposer un recours (avant le 11 mai). Une décision tombera dans les huit mois.

Le maintien de l'école pourrait entraîner un recours du Conseil d'Etat. Le projet d'arrêté inclut le maintien de l'école, mais seulement si le promoteur le veut bien, ce qui ne semblerait pas être le cas. Mais il est clair qu'une réduction

du gabarit – comme proposé par l’ASPeD – équivaut à une réduction des droits à bâtir, ce qui est difficilement défendable et n’est juridiquement pas tenable.

Séance du 22 mai 2012

Le projet d’amendement de M. Pagani est mis au vote. Pour rappel, le projet du Conseil d’Etat compte 36 logements, celui de la Ville 20, et celui des habitants une dizaine de logements.

Votes

La proposition du département de l’aménagement et de l’environnement (voir annexe, p. 55) de la Ville de Genève est acceptée, soit par 8 oui (2 LR, 2 UDC, 2 Ve, 2 S) et 4 abstentions (2 EàG et 2 MCG).

Le projet d’arrêté PA-109 amendé est accepté par 8 oui (2 LR, 2 UDC, 2 Ve, 2 S) et 4 abstentions (2 EàG, 2 MCG).

Séance du Conseil municipal du 17 septembre 2014

En fin de soirée, le magistrat M. Pagani demande en troisième débat le vote sur le sujet. L’objet avait été reporté 16 fois car il manquait l’enquête publique. Le magistrat se réfère à des nouveaux éléments que les conseillers-ères municipaux-ales auraient dû recevoir au cours de l’été, ce qui s’est avéré n’être malheureusement pas le cas. Les conseillers-ères votent le renvoi à la CAE afin de pouvoir analyser ces nouveaux éléments.

Séance du 23 septembre 2014

Audition de M. Rémy Pagani et de M^{me} Belmonte

M^{me} Maria Vittoria Romano est confirmée comme rapporteuse vu qu’il s’agit d’un complément au rapport précédent.

Le magistrat prend la parole et déclare avoir signé une lettre au cours de l’été, adressée au bureau du Conseil municipal et il ne sait pas pourquoi le bureau n’a pas retransmis l’information. Il explique alors qu’il y a des délais conservatoires sur cet objet et il mentionne que l’Etat pourrait ne pas s’opposer aux demandes d’autorisation de construire une fois les délais dépassés. Il déclare que c’est la raison pour laquelle il est nécessaire de traiter cet objet le plus rapidement possible. Il observe avoir répondu à toutes les remarques et il ne croit pas qu’il y ait de problèmes.

La présidente déclare que la commission n’a reçu aucun document, ni avant la séance du 17 septembre ni entre le 17 et le 23 septembre 2014.

M^{me} Belmonte prend la parole et déclare que cet objet a été accepté en 2013 puis transmis au Conseil administratif pour qu’il ouvre l’enquête publique. Elle ajoute que le Conseil d’Etat a demandé, contre toute attente, une confirmation de la mise en conformité, ce qui a bloqué l’enquête publique. Elle remarque que celle-ci a ensuite débuté en mai 2014. Elle mentionne que des observations ont alors été transmises – observations pour lesquelles des réponses ont été apportées. Elle rappelle alors que l’Etat est propriétaire dans cette zone et elle précise que l’Etat propriétaire n’a pas les mêmes intérêts que l’Etat aménagiste.

Elle répète que plus le temps passe, plus le risque est grand que le Conseil d’Etat n’adopte pas la délibération du Conseil municipal. Il y a un réel danger de voir l’autorisation de construire délivrée par le Canton, une autorisation qui serait contraire au plan d’urbanisation de la Ville de Genève, ce que la justice a reconnu à deux reprises. L’idée est donc d’obliger l’Etat à rendre un refus conservatoire à la demande d’autorisation. M. Pagani rappelle que les habitant-e-s de Saint-Jean se sont mobilisé-e-s après la construction d’un immeuble dans la rue des Délices, lorsqu’une demande d’autorisation a été déposée pour la destruction d’une petite école dans cette même rue.

Une commissaire attire l’attention sur le fait que, si le Conseil municipal ne vote pas cet objet, la possibilité sera laissée au Canton de densifier plus avant cette zone. Un commissaire ajoute, vu l’importance du dossier, être étonné des délais et il demande pourquoi M. Pagani n’a pas attiré l’attention de la commission sur ce dossier au préalable. Il lui est rappelé que les retards relèvent du Conseil d’Etat.

Un commissaire aimerait avoir des renseignements sur le calendrier. M. Pagani répond que la situation est devenue plus compliquée. Il explique qu’il suffisait de voter le troisième débat le 17 septembre mais le tout a été renvoyé en commission. Il faut donc traiter en une fois le dossier avec un rapport oral lundi 29 septembre, ou lors de la séance d’octobre. Le plan doit être adopté par le Conseil d’Etat au plus tard au mois de mai 2015. Il convient de prendre en compte le délai référendaire et le fait que le Conseil d’Etat ne se saisira du dossier qu’en janvier 2015.

Un commissaire déclare que la commission n’a pas les derniers développements et il demande quels sont les éléments pour faire passer ce dossier le 8 octobre. M. Pagani répond que le Conseil municipal a décidé aux deux tiers d’adopter ce PUS pour éviter une surdensification. Il ajoute qu’il se soucie de régler ce dossier le plus rapidement possible pour faire respecter la volonté du Conseil municipal. Il observe encore qu’il fera recours si la justice se prononce en faveur du Canton mais il aimerait avoir la décision en troisième débat du Conseil municipal dans cette affaire sinon les chances de succès s’amoindrissent.

Une commissaire rappelle que le retour en commission de l’objet a dû se faire en raison d’un couac administratif et rien d’autre.

Par ailleurs il faut se baser sur le texte amendé et voté en séance plénière le 23 avril 2013. Un commissaire demande alors si le 50% dont il est question dans l'article 3 est calculé sur la surface totale. M^{me} Belmonte acquiesce.

Discussion et votes

Le Parti démocrate-chrétien signale ne pas être très à l'aise avec ce qu'il a entendu et aimerait avoir un courrier du Canton sur ce dossier.

L'Union démocratique du centre déclare ne pas partager cette opinion. Le problème relève du fait que ces documents ne sont pas parvenus à la commission de l'aménagement et de l'environnement. La majorité est d'accord sur le fond de ce dossier. Il propose donc de demander à qui de droit la raison pour laquelle ces documents ne sont pas arrivés aux commissaires et procéder au vote dès à présent.

Le Parti libéral-radical observe que ce dossier a débuté en 2010 et il mentionne que le temps a passé. Il pense donc qu'il serait nécessaire d'entendre le Canton.

Le groupe des Verts se déclare étonné par la position du Parti libéral-radical. Il est rappelé que tout le monde était d'accord pour ne pas densifier davantage ce quartier et avait soutenu le compromis proposé par la Ville. Il faut en tenir compte et voter dès ce soir.

Le Parti socialiste n'a pas besoin de plus d'information; il soutient le compromis et votera dès ce soir.

Le groupe Ensemble à gauche déclare que son groupe soutient la même position. Il pense également que le problème relève du bureau du Conseil municipal.

La présidente passe alors au vote de l'audition du Canton, qui est refusée par 9 non (2 UDC, 2 EàG, 3 S, 2 Ve) contre 4 oui (3 LR, 1 DC).

La présidente passe à la mise au vote du projet d'arrêté PA-109, qui est accepté par 9 oui (2 UDC, 2 EàG, 3 S, 2 Ve) contre 3 non (LR) et 1 abstention (DC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION PA-109 AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 15A de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929, et tout particulièrement les articles 15B et 15C;

vu le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, tout particulièrement son article 1, qui a pour but de favoriser la qualité de vie en ville, et ses articles 12 et 13 relatifs aux espaces verts ou de détente;

décide:

Article unique. – D’adopter le règlement relatif au plan d’utilisation du sol localisé «Petits Délices».

Règlement relatif au plan d’utilisation du sol localisé «Petits Délices»

Article premier. – Le périmètre du présent plan d’utilisation du sol localisé est défini par la rue des Délices, la rue Madame-De-Staël, la rue de l’Encyclopédie et la rue Samuel-Constant. Le taux d’espace libre, vert ou de détente est de 48%. Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l’objet de dispositions spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Art. 2. – Le sous-périmètre A comprend les parcelles N^{os} 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139. Le taux d’espace libre, vert ou de détente est de 25%. Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.

Art. 3. – Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783. Le taux d’espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre. Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:

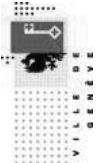
- logement 80%;
- commerce 20%.

Art. 4. – La limite de construction sur la parcelle 1430 est fixée à une distance minimum de 13,50 m des façades en vis-à-vis sur la rue Samuel-Constant.

Art. 5. – Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu’une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l’exige impérieusement.

Annexes:

- Présentation Powerpoint de la Ville de Genève «Plan d’utilisation du sol localisé – Petits-Délices»
- Avis de droit sur le projet d’arrêté portant sur un plan localisé d’utilisation du sol appliqué au quartier des Délices daté du 4 avril 2011
- Proposition d’amendement au projet d’arrêté PA-109 et carte relative
- Jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 mars 2012 Ville de Genève contre Etat de Genève



1

PA-109

PLAN D'UTILISATION DU SOL LOCALISÉ – PETITS-DÉLICÉES



SITUATION

ZONE 2 ORDINAIRE



FONCIER



ESPACES VERTS EXISTANTS



A ↑ Prise en compte des parcelles du projet

84 %



B ↑ Prise en compte des parcelles de l'îlot

50%

PROJET - DP 18'147

Le projet – DP 18'147

- SBP 4'656 m²
- Logements 3'889 m² / 36 logements
(23 libres / 13 logement d'utilité publique)
- Commerces 767 m

Espaces verts

- A  Prise en compte des parcelles du projet
47%
- B  Prise en compte des parcelles de l'îlot
34%



Recours des habitants et voisins

Avril 2010, pétition avec 2600 signatures pour s'opposer au projet autorisé par le DCTI

Recours de la Ville
de Genève

17 décembre 2010

Plan d'utilisation du sol localisé
Le PUSL est un plan d'aménagement qui est de la compétence des autorités communales

LE PLAN D'UTILISATION DU SOL LOCALISÉ

Il s'agit d'un plan d'aménagement ayant pour objectif de fixer la répartition

- entre espaces verts et espaces à bâtir
- entre logement et activité

OBJECTIFS

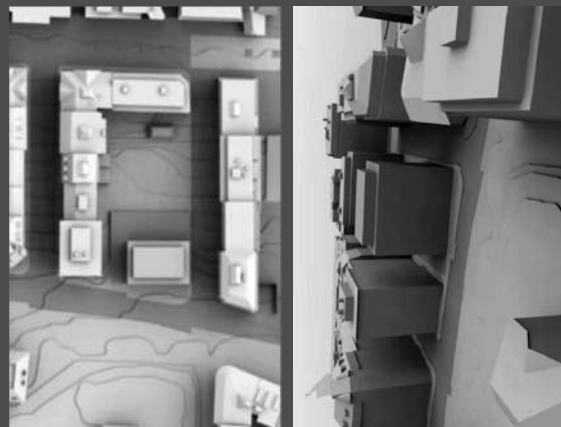
- Maintenir et rétablir l'habitat en ville
- Réaliser des logements en préservant la qualité de vie des habitants du quartier
- Maintenir des espaces verts



PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE

- La constructibilité du périmètre sera déterminée par la qualité du projet: implantation, gabarit, matériaux, ouvertures, détails, etc.
- Une surface brute de plancher inférieure à celle du projet suscitant opposition, obligerait la Ville de Genève à dédommager le propriétaire si la diminution des droits à bâtir et l'expropriation matérielle sont reconnues par les tribunaux
- Le Plan d'utilisation du sol est un instrument visant à favoriser l'habitat en Ville; l'empêcher serait contraire au droit supérieur

PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE



OBJECTIFS

- Maintenir et rétablir l'habitat en ville
- Réaliser des logements en préservant la qualité de vie des habitants du quartier
- Maintenir des espaces verts

Le projet

- SBP 2'810 m²
- Logements 2'440 m² / 20 logements
- Commerces 370 m²

Espaces verts

A  Prise en compte des parcelles du projet
78%

B  Prise en compte des parcelles de l'îlot
48%

PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE

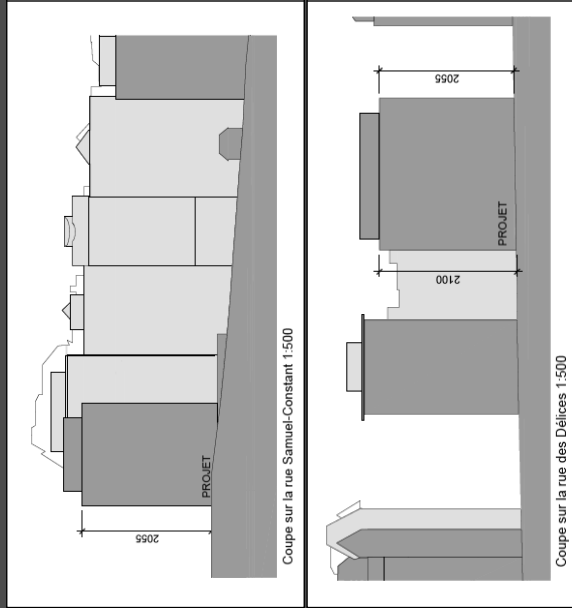
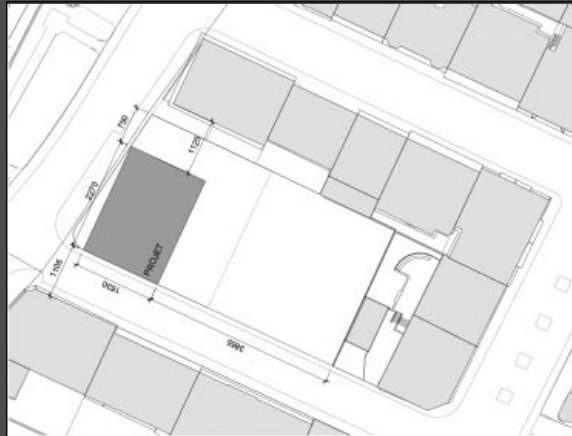


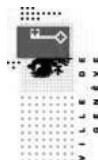


TABLEAU RÉCAPITULATIF

	bâtiments	ESPACES VERTS % parcelles du projet	% îlot complet	NIVEAUX rez étages attique	AFFECTATION logements comm./atel.	SURFACE DE PLANCHER total SBP % SBP projet déposé
Etat existant 	villa école TOTAL	50% 83.9%	50.3%	156 m ² 116 m ² 156 m ² 50 m ² 58 m ²		362 m ² 290 m ² 652 m² 14.0%
Projet déposé 	bâtiment de tête à 20.50m sans attique (R+6) barre contigue à 16m. avec attique (R++A) TOTAL TOTAL SI RAMPE A L'INTERIEUR DU BÂT.	34% 46.5% 52.8%	33.6% 36.3%	299 m ² 468 m ² 1794 m ² 1796 m ² 299 m ²	1794 m ² 2'095 m ² 3'889 m² 660 m²	2'093 m ² 2'563 m ² 4'656 m² 100.0% 97.7% 4'549 m²
Variante 1 	bâtiment de tête 16.30x22.70m (R+6+A) TOTAL	48% 78.0%	47.7%	370 m ² 2'220 m ² 220 m ²	2'440 m ² 2'440 m² 370 m ² 370 m²	2'810 m ² 2'810 m² 60.4% 60%

COÛT POUR LA VILLE DE GENÈVE

- Le projet proposé comme alternative représente une surface brute de plancher de 60% par rapport au projet initial DP 18'147
- Pour les propriétaires des parcelles 1430, 6783 et 1860 cela représente une expropriation de 40% de leurs droits à bâtir
- La Ville de Genève devra verser entre 2 mio et 5 mio d'indemnité pour la perte des droits à bâtir des propriétaires

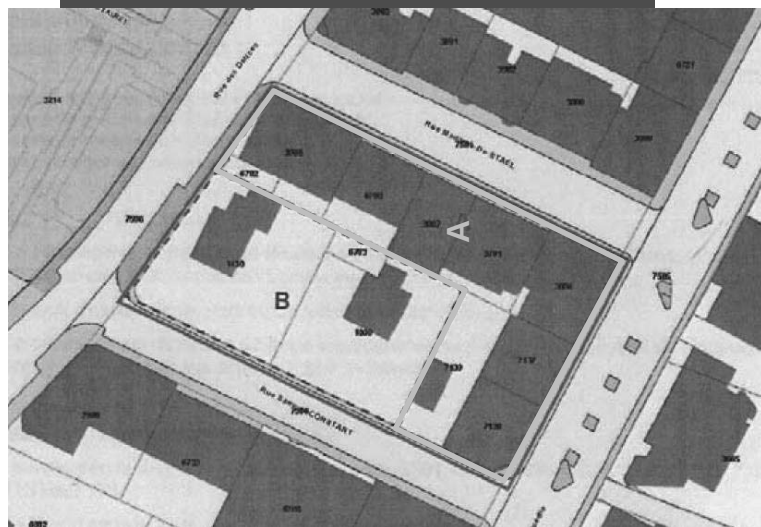


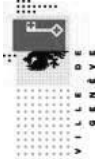
Article 1 Périmètre du plan

- ¹ Le périmètre du présent plan localisé du sol est défini par la rue des Délices, la rue Madame-de-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 48%.
- ³ Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l'objet de dispositions spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Article 2 Sous-périmètre A

- ¹ Le sous-périmètre A comprend les parcelles 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 25%.
- ³ Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.





Article 3 Sous-périmètre B

¹ Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783.

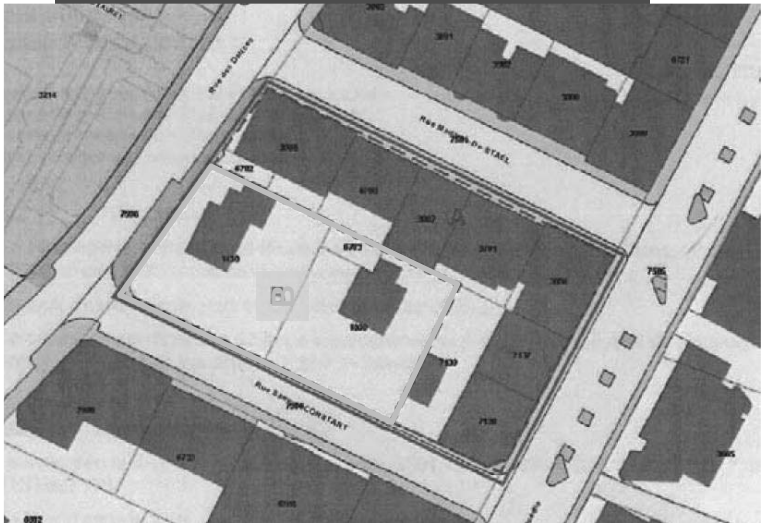
² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre.

³ Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:

- logement 80%
- commerce 20%.

Article 4 Dérogations

¹ Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI



% d'espace vert par îlot

- Le plan d'utilisation du sol (PUS) localisé ne permet pas d'imposer l'implantation des bâtiments et des espaces verts
- Compétences précises du PUS:
 - répartition des affectations en privilégiant l'habitat en Ville;
 - contrôle de la qualité de l'environnement de cet habitat en fixant un taux d'espaces verts sur un périmètre défini
- Le plan d'utilisation du sol (PUS) localisé a un rôle préventif : peut permettre de maintenir la qualité des tissus urbains existants



DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT
LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



NOTE à :

Madame Laurence Fehlmann Rielle
Présidente de la Commission de
l'aménagement et de l'environnement du
Conseil municipal

Genève, le 5 mars 2012

Objet

PA-109 – « Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices »

Madame la Présidente,

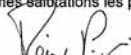
Je fais suite à la séance de commission qui s'est tenue le mardi 28 février 2012 et vous remets, en annexe :

- l'avis de droit du 4 avril 2011 de Mme Montserrat Belmonte et ses annexes, à savoir l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 janvier 2001 et l'arrêt du Tribunal administratif du 26 août 2003 ;
- la proposition d'amendement à la PA-109 et la carte y relative.

A toutes fins utiles, je me permets de rappeler que la Ville de Genève a fait recours contre l'autorisation de construire délivrée par le DCTI en date du 12 novembre 2010 à la DP 18'147. Compte tenu de la PA-109, la Ville de Genève a invoqué la violation de l'art. 13B LaLAT estimant qu'au vu du dépôt du projet d'arrêté par le Conseil municipal, le DCTI aurait dû délivrer un refus conservatoire dans l'attente que le Conseil municipal se détermine quant à l'adoption d'un plan d'utilisation du sol localisé.

Je ne manquerai pas de vous tenir informée de la décision que rendra le Tribunal administratif de première instance et de la suite que le Conseil administratif y donnera.

Tout en demeurant à votre entière disposition pour toute question complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations les plus cordiales.


Rémy Pagani

Annexes : ment.

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION



VILLE DE
GENÈVE

NOTE à :

Monsieur Rémy Pagni
Conseiller administratif

Genève, le 4 avril 2011

Objet

Avis de droit sur le projet d'arrêté portant sur un plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices

Monsieur le Conseiller administratif,

Unité juridique

Montserrat Belmonte
Secrétaire-juriste
Titulaire du brevet d'avocat
Tél. 022 418 22 98
Fax 022 418 20 61
montserrat.belmonte@ville-ge.ch

Vous m'avez remis le projet d'arrêté visé en marge pour avoir un avis sur sa conformité au droit supérieur, étant précisé que dans le secteur concerné, la demande préalable DP 18'147 a fait l'objet d'un recours de la part de la Ville de Genève (projet visant la construction de trois immeubles d'habitation avec activités et garage souterrain - 12bis, rue des Délices - 4, rue Samuel-Constant) et qu'un projet d'arrêté (PA-109) intitulé « Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices » est actuellement en cours d'examen à la Commission de l'aménagement du Conseil municipal.

A ce sujet, il convient de souligner que le texte du projet d'arrêté que vous m'avez remis et la PA-109 sont identiques, hormis l'exposé des motifs qui a été complété dans le projet que vous m'avez transmis.

Le plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices vise à appliquer des dispositions spécifiques relatives aux art. 15A et ss LExt dans le périmètre défini par le projet d'arrêté. Dans ce périmètre, les espaces non bâtis doivent comporter un taux d'espaces verts et de détente de 80 %. Il est prévu un cas particulier (art. 3) pour l'îlot concerné par la DP 18'147 qui prévoit un taux d'espaces verts de 100 % hormis les surfaces brutes de plancher des deux villas situées dans cet espace. A la lecture de cette disposition, il n'est possible de construire un bâtiment que sur l'assiette des maisons actuelles, le solde du terrain étant déclaré comme inconstructible.

Ce plan pose la question de la conformité au droit supérieur et après un bref examen, je suis en mesure de vous indiquer que ce projet est contraire à la LExt et donc aux objectifs du PUS, mais également contraire à la LaLAT.

En outre, si la mesure venait à être applicable telle que proposée, il y aurait également une violation du droit constitutionnel de la garantie de la propriété qui conduirait à une indemnisation de la valeur perdue vu l'impossibilité de construire qui pourrait en résulter.

A. De la violation de la LExt et des buts des plans d'utilisation du sol

L'art. 15A al. 1 LExt de même que l'art. 1 du RPUS indiquent que les plans d'utilisation du sol visent à maintenir et rétablir l'habitat dans les quatre premières zones ordinaires et de développement, d'y favoriser l'implantation d'activités qui soient harmonieuses et équilibrées, tout en garantissant le mieux possible l'espace habitable.

Il est patent que les plans d'utilisation du sol ont pour objectif la création de logements et l'implantation harmonieuse d'activités tout en y prévoyant des espaces verts et de détente. Or, l'objectif de l'art. 3 du projet d'arrêté est de rendre inconstructible tout espace qui se trouve non actuellement bâti, ce qui est contraire à l'objectif des plans d'utilisation du sol. D'ailleurs, hormis le maintien de la qualité de vie des quartiers par des espaces verts ou de détente, ce qui est toujours possible même en maintenant un taux d'espaces verts plus élevé que celui prévu par le RPUS, aucun autre motif n'est avancé pour expliquer un taux d'espaces verts de 100 %.

A cet égard, il convient de revenir sur la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'initiative « Sauvons nos parcs » (Arrêt du 29 janvier 2001 – 1.P. 633/2000) où le Tribunal fédéral expose que les plans d'utilisation du sol ont pour objectif de fixer des lignes directrices quant à la répartition du territoire communal compris dans le périmètre défini par l'art. 15A LExt en distinguant les espaces verts des terrains à bâtir, puis en répartissant ceux-ci entre secteurs d'intérêt public et secteurs de travail ou d'emploi. Il souligne également que ces dispositions ne prévoient pas la possibilité pour les communes d'édicter d'autres mesures, notamment celles consistant, comme le voulaient les initiants, à désigner des secteurs non constructibles. La conception selon laquelle l'indice d'utilisation du sol serait nul, voire le taux d'espaces verts de 100 %, revient à jouer sur le sens des termes légaux et ne peut être partagé par le conseil administratif ni aucune juridiction judiciaire. Aussi, le Tribunal fédéral a-t-il rappelé, suite à l'arrêt du 11 janvier 1991, que les plans d'utilisation du sol peuvent être assimilés à une étude d'aménagement, entrant dans le domaine de l'initiative communale selon l'art. 36 LAC, pour donner à l'affectation du territoire communal la « ligne directrice » évoquée à l'art. 15A al. 1 LExt.

A ce sujet, il convient de revenir sur le plan d'utilisation du sol de Carouge qui prévoyait dans l'îlot 3, aménagé en partie en parc, une importante zone de verdure sur ces parcelles, de 60 %, mais qui permettait tant aux constructions existantes d'être maintenues, ce qui représentait environ 20 % de la surface des parcelles, mais également d'édifier des nouvelles constructions.

Or, dans la mesure où l'objectif du projet d'arrêté est d'interdire toute construction dans cet îlot, il est contraire à la LExt.

B. De la violation de la LaLAT

Instaurer 100 % d'espaces verts équivaut à instaurer une zone de verdure qui ne peut être régie par le plan d'utilisation du sol. En effet, l'art. 15A LExt ne permet pas aux communes de légiférer en matière de zones de verdure. L'art. 24 LaLAT régit ces zones de façon exhaustive.

En outre, comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 29 janvier 2001, le pouvoir de décider de la création de la zone de verdure appartient au Grand Conseil au sens des art. 15 et 16 LaLAT, les communes disposant tout au plus d'un droit de suggestion ou de proposition (art. 15 a) LaLAT).

Cela étant, pour le plan d'utilisation du sol de Carouge, la zone de verdure était effectivement importante mais permettait toutefois de réaliser des immeubles et de maintenir les bâtiments existants, raison pour laquelle ce plan d'utilisation du sol a été admis, le taux d'espaces verts fixé à 60 % laissant la possibilité de construire sur les

40 % restants avec un indice d'utilisation du sol qui avait été fixé assez largement. Il a donc été considéré comme valable et le recours au Tribunal administratif rejeté.

Dès lors, avant que le Conseil municipal n'adopte ce projet d'arrêté, il convient de procéder à une étude sur la constructibilité du secteur au vu des dispositions nouvellement applicables.

Le Service d'urbanisme a mandaté des architectes afin de définir si la proposition d'arrêté était exécutable ou à tout le moins de trouver le moyen de garantir de grands espaces verts tout en autorisant les nouvelles constructions, l'objectif étant de proposer un texte qui soit compatible avec la volonté de réduction du bâti tout en permettant la construction de nouveaux logements avec plus d'espaces de détente.

A toutes fins utiles, je précise que si la possibilité de construire est réduite par l'adoption d'un nouveau plan d'utilisation du sol localisé dans le secteur des Délices, il conviendra d'indemniser les propriétaires des parcelles qui ont prévu de réaliser la DP 18'147. En effet, les conditions de l'art. 26 Cst et de la jurisprudence y relative sont réunies et la réduction de la possibilité de bâtir pourrait coûter relativement cher à la collectivité. Cependant, en l'état, je ne peux me prononcer sur le montant de l'indemnité que devrait payer la Ville de Genève à l'adoption de ce projet d'arrêté.

Je reste à votre entière disposition pour toute question complémentaire relative à ce dossier.

Dans l'intervalle, je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller administratif, mes meilleures salutations.



Montserrat Belmonte

Annexes :

- Arrêt du Tribunal fédéral du 29 janvier 2001
- Arrêt du Tribunal administratif du 26 août 2003

[AZA 1/2]
1P.633/2000

le COUR DE DROIT PUBLIC

29 janvier 2001

Composition de la Cour: MM. les Juges Aemisegger, Président,
Vice-président du Tribunal fédéral, Nay, Aeschlimann,
Catenazzi et Mme la Juge suppléante Pont Veuthey.
Greffier: M. Zimmermann.

Statuant sur le recours de droit public
formé par

le Comité d'initiative "Sauvons nos parcs", case postale 232, à Genève, Rémy Pagan, rue
du Village-Suisse 14, à Genève, et Germaine Kindler, chemin de Vincy 2, à Genève,

contre

l'arrêté rendu le 26 juillet 2000 par le Conseil d'Etat du canton de Genève, dans la cause
qui oppose les recourants à Mark Muller, avenue Bertrand 7, à Genève, à la Chambre
genevoise immobilière, rue de Chantepoulet 12, case postale 2189, à Genève, et au
Conseil municipal de la Ville de Genève;

(art. 85 let. a OJ; art. 68A ss Cst. gen.; art. 15A ss LExt.; nullité d'une initiative communale
au regard du
droit cantonal en matière d'aménagement du territoire)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Les art. 15A à 15G de la loi genevoise sur l'extension des voies de communication et
l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (LExt.), régissent les plans
d'utilisation du sol et les règlements d'application que les conseils municipaux sont
compétents pour adopter selon l'art. 30 al. 1 let. p de la loi genevoise sur l'administration
des communes, du 13 avril 1984 (LAC). En matière communale, le droit d'initiative peut
porter notamment sur les "études d'aménagement du territoire communal", dans les limites
du droit fédéral et cantonal (art. 36 al. 1 let. d LAC).

En décembre 1997, un groupe de citoyens de la Ville de Genève a lancé une initiative
populaire municipale, intitulée "Sauvons nos parcs". Cette initiative tendait à ce que le
Conseil municipal de la Ville de Genève prenne une délibération
"ayant pour objet de compléter le plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève et son
règlement d'application conformément aux art. 15A et 15C LExt. et 30 al. 1 let. p LAC, en
affectant à des espaces verts inconstructibles, au sens de l'art. 15B al. 1 let. b LExt., tous
les parcs et promenades publics (y compris les quais) et espaces de verdure, privés ou
propriétés d'une collectivité publique, lorsqu'ils sont ouverts au public ou existent en vertu
d'un plan d'affectation du sol (tel le parc des Contamines, objet de la votation de juin 1997),
d'une autorisation de construire ou de tout autre acte officiel, sur le territoire de la Ville de
Genève, sous réserve, en ce qui concerne la Campagne Rigot (parcelles numéros 2182,
2183 et 2184) de la reconstruction du collège Sismondi au bas du parc, en bordure du
chemin Rigot. En conséquence, aucune construction nouvelle, y compris la création de
voies de circulation, de parkings ou d'installations sportives, ne sera admise sur ces
espaces verts, sous réserve de constructions de peu d'importance nécessaires à l'entretien
de ces espaces ou d'aménagements légers, tels que des espaces de jeu pour enfants ou
une buvette, toute dérogation éventuelle devant être soumise à l'approbation du Conseil
municipal".

Le 25 mars 1998, le Conseil d'Etat du canton de Genève a constaté que l'initiative avait abouti.

Le 2 septembre 1998, le Conseil administratif de la Ville de Genève a présenté au Conseil municipal un rapport concluant à ce que l'initiative, incompatible avec le droit cantonal, soit déclarée nulle.

Le 2 décembre 1998, le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté une proposition de délibération déclarant valide l'initiative.

Par arrêté du 26 juillet 2000, le Conseil d'Etat a admis, dans la mesure où il était recevable, le recours formé par Mark Muller et la Chambre genevoise immobilière contre la délibération du 2 décembre 1998. Il a déclaré nulle l'initiative, au motif que celle-ci heurterait les prescriptions du droit cantonal sur l'aménagement du territoire, tant à raison de l'objectif poursuivi que des moyens prévus pour l'atteindre.

B.- Agissant par la voie du recours de droit public au sens de l'art. 85 let. a OJ, le Comité d'initiative "Sauvons nos parcs", ainsi que Remy Paganini et Germaine (Bichette) Kindler, demandant au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêté du 26 juillet 2000, de reconnaître la validité de l'initiative et d'ordonner aux autorités communales de poursuivre la procédure.

Le Conseil d'Etat a produit des observations tendant au rejet du recours.

Muller et la Chambre genevoise immobilière concluent au rejet du recours, dans la mesure où il serait recevable.
Considérant en droit :

1.- L'arrêté attaqué, rendu en dernière instance cantonale, touche aux droits politiques, en l'occurrence le droit d'initiative au niveau communal; il peut, partant, faire l'objet d'un recours de droit public au sens de l'art. 85 let. a OJ (consid. 1 non publié de l'**ATF 123 I 175**). Paganini et Kindler, citoyens actifs de la Ville de Genève, ont qualité pour agir (**ATF 121 I 138** consid. 1 p. 140, 252 consid. 1b p. 255, 357 consid. 2a p. 360 et les arrêts cités). Cela rend superflu l'examen du point de savoir si le Comité d'initiative, qui aurait été constitué après le dépôt de l'initiative selon ce qu'indique l'arrêté attaqué, a lui-même qualité pour agir.

2.- a) A teneur de l'art. 68A al. 2 Cst. gen., auquel renvoie l'art. 36 al. 2 LAC, l'initiative communale est adressée au conseil municipal et lui demande de délibérer sur un objet déterminé. Cela signifie que l'initiative communale ne peut être présentée qu'en termes généraux, sous les traits de l'initiative dite non formulée, à l'exclusion de l'initiative formulée, c'est-à-dire celle qui est rédigée de toutes pièces. Le Conseil d'Etat a rejeté expressément le grief des intimés selon lesquels l'initiative litigieuse ne respecterait pas cette condition de forme et constituerait, en raison de son caractère précis et rigide, une initiative formulée prohibée par le droit cantonal. Il n'y a pas lieu de revenir sur ce point, malgré les doutes que l'on peut éprouver à ce sujet (cf. ci-dessous consid. 4b et 5b).

b) Une initiative (quelle que soit sa formulation) doit respecter les conditions matérielles qui lui sont imposées.

Elle ne doit, en particulier, rien contenir de contraire au droit supérieur, cantonal, fédéral ou international. L'autorité appelée à statuer sur la validité matérielle d'une initiative doit en comprendre les termes dans le sens le plus favorable aux initiateurs, en usant des méthodes d'interprétation reconnues. La marge d'appréciation de l'autorité de contrôle est plus grande lorsqu'elle examine une initiative non formulée. En effet, lorsqu'elle se trouve en présence d'une initiative rédigée de toutes pièces, sous la forme d'un acte normatif, l'autorité de contrôle se fonde sur le texte de l'initiative, sans prendre en compte la volonté subjective des initiateurs (**ATF 124 I 107** consid. 5b/aap. 119; **112 la 382** consid. 5 p. 386; **111 la 292** consid. 2p. 295 et les arrêts cités). En revanche, l'autorité doit tenir compte du fait qu'elle sera appelée à concrétiser un simple vœu émis par les citoyens, en édictant les normes nécessaires. La marge d'appréciation dont elle dispose à cette fin peut lui permettre de corriger d'éventuelles imperfections de l'initiative. Cela ne signifie pas, pour autant, qu'une initiative non formulée ne saurait jamais aller à l'encontre du droit supérieur, parce que l'autorité chargée d'examiner l'initiative pourrait librement en corriger les défauts

éventuels sous ce rapport; une telle conception s'écarterait du vœu des initiants et porterait atteinte à l'expression libre de la volonté du peuple (ATF 124 I 107 consid. 5b/aa p. 119 et les arrêts cités).

c) Le Conseil d'Etat a jugé l'initiative incompatible avec le droit cantonal régissant l'aménagement du territoire.

Le Tribunal fédéral examine cette question sous l'angle restreint de l'arbitraire (ATF 123 I 175 consid. 2d p. 178-182).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; à cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 126 I 168 consid. 3a p. 170; 125 I 10 consid. 3a p. 15, 166 consid. 2a p. 168; 125 II 129 consid. 4b p. 134 et les arrêts cités). Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre interprétation de la loi soit possible, ou même préférable (ATF 124 I 247 consid. 5 p. 250/251; 120 Ia 369 consid. 3a p. 373; 118 Ia 497 consid. 2a p. 499 et les arrêts cités).

3.- Aux termes de l'art. 15A al. 1 LExt., les communes élaborent avec l'Etat et adoptent des plans d'utilisation du sol approuvés par leur conseil municipal. Ces plans visent à maintenir et à rétablir l'habitat dans les quatre premières zones de construction au sens de l'art. 19 de la loi d'application de la LAT, du 4 juin 1987 (LALAT), et dans leurs zones de développement, d'y favoriser une implantation des activités harmonieuse et équilibrée, tout en garantissant le mieux possible l'espace habitable et en limitant les nuisances qui pourraient résulter de l'activité économique.

a) Sur le vu de cette norme, les plans d'utilisation du sol ne peuvent régir que les terrains sis dans les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications (première zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 1 let. a LALAT); les terrains sis dans les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leur sont contigus (deuxième zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 1 let. b LALAT); les terrains compris dans les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée (troisième zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 1 let. c LALAT); les terrains compris dans les zones destinées aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements (quatrième zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 2 LALAT). Les plans d'utilisation du sol s'appliquent en outre aux zones de développement, régies par la loi genevoise sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LZD), relatives aux quatre zones considérées. A contrario, les plans d'utilisation du sol ne peuvent s'appliquer aux autres zones à bâtir définies par la LALAT (soit la cinquième zone à bâtir destinée aux villas, la zone industrielle et artisanale, la zone ferroviaire et la zone aéroportuaire, au sens de l'art. 19 al. 3 à 6 LALAT) et les zones de développement y relatives, pas davantage qu'à la zone agricole (art. 20 al. 1 LALAT), à la zone viticole protégée (art. 20 al. 2 LALAT), à la zone de gravières (art. 20 al. 3 LALAT), à la zone des bois et forêts (art. 23 LALAT), à la zone de verdure (art. 24 al. 1 à 3 LALAT), aux zones sportives (art. 24 al. 4 LALAT) et aux zones de jardins familiaux (art. 24 al. 5 LALAT).

Selon l'arrêté attaqué, les terrains visés par l'initiative seraient, pour l'essentiel, classés dans la zone de verdure et dans la cinquième zone de construction, englobant notamment la plupart des parcs de la ville de Genève et les rives du lac, y compris la Place des Nations et la Campagne Rigot. En cela, l'initiative tendrait à déterminer, par le moyen du plan d'utilisation du sol, l'affectation de terrains qui sont soustraits à son champ d'application territorial.

Les recourants contestent cette appréciation, en faisant valoir que, selon l'art. 15B al. 1 LExt., les plans d'utilisation du sol ont pour but de donner une ligne directrice quant à l'affectation du territoire communal, en répartissant celui-ci en terrains à bâtir (let. a) et en espaces verts (let. b). Ils en tirent la conclusion que la commune peut étendre l'application

des plans d'utilisation du sol à tous les "secteurs d'espaces verts et de détente" se trouvant sur l'ensemble du territoire communal, ce à quoi ne ferait pas obstacle le classement éventuel de ces terrains dans d'autres zones que les quatre premières zones de construction et les zones de développement y relatives.

Cette conception n'est pas compatible avec le texte clair de l'art. 15A al. 1 LExt. A supposer que le sens de cette norme devait être éclairci selon les méthodes usuelles (ce qui n'est pas le cas), l'interprétation très extensive qu'en font les recourants rendrait superflu, pour ne pas dire incompréhensible, le renvoi aux quatre premières zones de construction que fait l'art. 15A al. 1 LExt. A cela s'ajoute, d'un point de vue systématique, que l'art. 15B LExt., dont se prévalent les recourants, ne peut être appliqué qu'en relation avec l'art. 15A de la même loi qu'il concrétise.

Les lignes directrices mentionnées à l'art. 15B al. 1 LExt. concernent ainsi l'affectation du territoire communal uniquement dans la mesure où celui-ci est compris dans le périmètre défini par l'art. 15A al. 1 LExt. Cette interprétation de la loi, retenue par le Conseil d'Etat, n'est assurément pas arbitraire.

b) L'initiative prévoit de rendre inconstructibles les terrains qu'elle vise. Or, cette mesure n'est pas prévue par la LExt. Les plans d'utilisation du sol ont pour objet de fixer des lignes directrices quant à la répartition du territoire communal compris dans le périmètre défini par l'art. 15A LExt., en distinguant les espaces verts des terrains à bâtir (art. 15B al. 1 LExt.), puis en répartissant ceux-ci entre un secteur d'intérêt public (art. 15B al. 2 let. a LExt.), un secteur d'habitation ou de logements (art. 15B al. 2 let. b LExt.) et un secteur de travail ou d'emplois (art. 15B al. 2 let. c LExt.). Cette répartition faite, le règlement annexé au plan d'utilisation du sol détermine les indices d'utilisation et le taux de répartition entre les différents secteurs, afin d'assurer notamment un équilibre entre l'habitat, les activités et les secteurs de détente (art. 15C LExt.). Ces dispositions ne prévoient pas la possibilité pour les communes d'édicter d'autres mesures, notamment celle consistant, comme le voudraient les initiants, à désigner des secteurs non constructibles. Les recourants rétorquent à cela que la mesure qu'ils préconisent revient simplement à fixer, pour les terrains concernés, un indice nul d'utilisation. Cette conception, outre qu'elle revient à jouer sur le sens des termes légaux, ne peut pas être partagée pour la raison que les indices d'utilisation concernent les secteurs d'habitat et d'activités et constituent le moyen d'atteindre l'objectif d'équilibre et de développement harmonieux visé à l'art. 15A al. 1 LExt. La fixation d'un indice d'utilisation pour des espaces verts ou de détente ne présente guère de sens. Contrairement à ce qu'allèguent les recourants, l'arrêt rendu le 11 janvier 1991 par le Tribunal fédéral dans la cause Ventouras (1P. 227/1990) ne dit pas que le plan d'utilisation du sol, au sens des art. 15A ss LExt., permet de prévoir la création d'espaces verts avec un taux nul d'utilisation. Dans cette affaire qui portait sur l'aménagement de terrains à bâtir, le Tribunal fédéral a tout au plus admis que les plans d'utilisation du sol peuvent être assimilés à une étude d'aménagement, entrant dans le domaine de l'initiative communale selon l'art. 36 LAC, pour donner à l'affectation du territoire communal la "ligne directrice" évoquée à l'art. 15 al. 1 LExt. (sur la nature ambiguë des plans d'utilisation du sol à cet égard, cf. Thierry Tanquerel, La participation de la population à l'aménagement du territoire, Lausanne, 1988, p. 257).

c) Le Conseil d'Etat reproche aux initiants d'avoir omis de mentionner, dans le texte de l'initiative, la réserve de l'art. 15A al. 3 LExt., à tenir duquel les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, du canton, de la Ville, d'établissements ou de fondations de droit public, ainsi qu'aux terrains de la Confédération, du canton et de la Ville sur lesquels seraient édifiés des bâtiments destinés aux organisations intergouvernementales bénéficiant d'un accord de siège. Cette omission n'est pas sans importance. Il est en effet notoire que sur la rive droite du lac, à l'intérieur des limites territoriales de la Ville de Genève, se trouvent des terrains, d'une surface totale assez considérable, qui tombent sous le coup de la clause d'exclusion de l'art. 15A al. 3 LExt.

Il ne serait pas indifférent à l'électeur appelé à signer l'initiative ou à se prononcer sur celle-ci, de connaître la règle de l'art. 15A al. 3 LExt., laquelle restreint dans une mesure non négligeable la portée de l'initiative. Cela étant, celle-ci ne pourrait de toute manière déroger à l'art. 15A al. 3 LExt., norme de droit supérieur, de sorte que l'on pourrait se demander si l'omission reprochée ne constitue pas un défaut mineur et réparable de l'initiative.

d) Ce point souffre de rester indécis, le Conseil d'Etat pouvant de toute manière admettre sans arbitraire que l'initiative est incompatible avec l'art. 15A al. 1 LExt., mis en relation avec les art. 15B et 15C de la même loi, s'agissant de son champ d'application territorial et de la mesure d'inconstructibilité des espaces verts qu'elle prévoit.

4.- Selon le Conseil d'Etat, l'objectif poursuivi par les initiants ne pourrait être atteint que par la création de zones de verdure au sens de la LALAT, soit par la modification des plans d'affectation, soit par l'adoption de plans de quartier. Or, cette matière relèverait des autorités cantonales, sur les compétences exclusives desquelles l'initiative empièterait. Les recourants soutiennent, au contraire, que les communes seraient habilitées à soumettre les espaces verts (lesquels ne se confondraient pas, selon eux, avec les zones de verdure au sens de l'art. 24 LALAT) à une réglementation plus stricte que celle prévue par le droit cantonal.

a) La LALAT règle la procédure d'élaboration des plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT (art. 1er let. b LALAT). Parmi les plans d'affectation ("plans de zones", selon la terminologie genevoise), la loi distingue les zones ordinaires, les zones de développement et les zones protégées (art. 12 LALAT). L'art. 13 LALAT énumère les autres types de plans d'affectation, parmi lesquels figurent les plans d'utilisation du sol régis par les art. 15A ss LExt.

(art. 13 al. 1 let. g LALAT). La zone de verdure fait partie des zones ordinaires définies par le Chapitre III de la loi.

A teneur de l'art. 24 LALAT, cette zone comprend les terrains ouverts à l'usage public et destinés au délassement, ainsi que les cimetières (al. 1); les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent l'aménagement de lieux de délassement de plein air, respectivement de cimetières (al. 2); toutefois, si la destination principale est respectée, le département cantonal peut exceptionnellement, après consultation de la commission cantonale d'urbanisme, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles (al. 3). Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil l'extension de la zone de verdure au fur et à mesure de l'accroissement des besoins de l'agglomération (art. 25 al. 1 LALAT). Aux termes de l'art. 25 al. 2 LALAT, le Conseil d'Etat veille à inclure dans ces zones les surfaces répondant à leur but, telles que notamment les parcs, jardins et squares situés dans les zones bâties (let. a), ainsi que les surfaces en bordure des cours d'eau et du lac (let. b). Les zones de verdure font partie des zones réservées ("zones à protéger", selon la terminologie genevoise) au sens de l'art. 27 LAT (art. 29 let. g LALAT).

Il apparaît ainsi que la zone de verdure au sens de l'art. 24 LALAT pourrait accueillir les espaces de verdure ouverts au public, ainsi que les parcs et promenades publics, visés par l'initiative, réalisant ainsi les objectifs de celle-ci (comme l'atteste au demeurant le fait, évoqué par les recourants eux-mêmes, qu'une grande partie des terrains visés par l'initiative est déjà classée dans la zone de verdure). Le pouvoir de décider de la création de zones de verdure appartient au Grand Conseil, selon ce que prévoient les art. 15 à 16 LALAT, les communes disposant tout au plus d'un droit de suggestion (art. 15A al. 1 et 2 LALAT) ou de proposition (art. 15A al. 2 et 4 LALAT). Pour le surplus, c'est au Conseil d'Etat que revient la tâche de proposer l'extension progressive de la zone de développement, en y incluant des espaces verts qui correspondent à ceux que l'initiative voudrait protéger. Le Conseil d'Etat est aussi compétent pour adopter les plans localisés de quartier (art. 5 al. 7 LExt.); ceux-ci peuvent notamment englober des espaces libres privés ou publics, notamment des places, des promenades, des espaces verts et de jeux pour enfants, sous réserve de la compétence du Grand Conseil dans le cas visé à l'art. 5 al. 8 LExt. Enfin, conférer au Conseil municipal la compétence de déroger à l'interdiction de bâtir posée par l'initiative, comme le voudrait celle-ci, est incompatible avec l'art. 26 LALAT qui confie cette mission au département cantonal. Pour toutes ces raisons, le Conseil d'Etat pouvait admettre sans arbitraire que l'initiative viole la LALAT parce qu'elle permettrait à la Ville de Genève de créer, de fait, des zones de verdure alors que la compétence en appartient uniquement à l'autorité cantonale.

b) Sans prétendre que le catalogue des plans d'affectation de la LALAT ne serait pas exhaustif, ou que cette loi déléguerait aux communes la compétence de créer des zones de verdure, les recourants objectent que le plan d'utilisation du sol, en tant qu'instrument complétant la planification cantonale, permettrait à la Ville de Genève de prendre les mesures qu'ils préconisent. Ils soutiennent qu'en maintenant l'art. 15B LExt. au moment

d'adopter l'art. 24 LALAT, le législateur cantonal aurait sciemment prévu deux régimes distincts, l'un de droit cantonal, l'autre de droit communal, applicables aux espaces verts. Cette analyse heurte le texte légal, car il serait inconcevable de laisser subsister, à côté de zones de verdure établies selon les prescriptions de la LALAT, des espaces verts rendus inconstructibles en vertu de plans d'utilisation du sol, alors que ceux-ci sont définis comme de simples "lignes directrices" selon l'art. 15B LExt. Une pareille hypothèse paraît d'autant moins envisageable en l'espèce que l'initiative, même exprimée sous forme de vœu, est rédigée d'une manière extrêmement précise et détaillée et l'inconstructibilité des espaces verts qu'elle prévoit est établie d'une manière rigoureuse. Ces traits donnent à l'initiative litigieuse un caractère contraignant et obligatoire, au point que la délibération qui la concrétiserait constituerait, de fait, un nouveau type de zone de verdure, concurrente à celle régie par l'art. 24 LALAT. Or, le droit cantonal ne prévoit pas une telle possibilité. Il suit de là que le classement des terrains visés par l'initiative dans des zones de verdure constitue un moyen approprié pour réaliser les buts poursuivis par l'initiative. A cela s'ajoute que le plan d'utilisation du sol et son règlement d'application doivent se conformer au plan directeur cantonal et aux plans de zones existants (art. 15D let. c LExt.). Cette obligation marque la relation hiérarchique entre les plans d'affectation et les plans d'utilisation du sol, subordination difficilement compatible avec la thèse de compétence concurrente défendue par les recourants.

c) Ceux-ci reprochent au Conseil d'Etat d'avoir appliqué la loi de manière différente dans l'affaire concernant l'initiative du même nom concernant la Ville de Carouge. Ils se prévalent dans ce contexte de l'arrêt rendu le 29 juillet 1998 par le Conseil d'Etat. Cette décision concernait une proposition à maints égards comparable à l'initiative litigieuse, à la différence près que les terrains visés par celle-ci étaient classés dans la zone à bâtir (la quatrième zone urbaine au sens de l'art. 19 al. 2 let. a LALAT), soit dans le champ d'application territorial des plans d'utilisation du sol, tel qu'il est défini par l'art. 15A al. 1 LExt.

Pour le Conseil d'Etat, cette distinction de fait permettrait de traiter l'initiative litigieuse d'une manière différente de celle concernant la Ville de Carouge. Quoi qu'il en soit, la seule évocation de l'arrêt du 29 juillet 1998 ne suffit pas pour démontrer que la solution retenue dans l'arrêt attaqué serait arbitraire au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus.

5.- Les recourants reprochent au Conseil d'Etat de ne pas avoir interprété l'initiative dans un sens conforme au droit supérieur.

a) Lorsque le texte de l'initiative se prête à une interprétation la laissant apparaître comme conforme au droit supérieur, elle doit être déclarée valable et soumise au peuple, quitte à annuler partiellement l'initiative, pour autant que la partie subsistante puisse former un tout cohérent et corresponde à la volonté des initiants (ATF 124 I 107 consid. 5b p. 118/119; 121 I 334 consid. 2a p. 338, 357 consid. 4 p. 362 et les arrêts cités). Ces principes sont concrétisés, pour ce qui concerne le Conseil municipal, par l'art. 68C al. 2 et 3 Cst. gen.

b) Les initiants veulent que la Ville de Genève modifie le plan d'utilisation du sol et le règlement d'application afin d'affecter à des espaces verts inconstructibles tous les parcs et promenades publics, ainsi que tous les espaces de verdure, privés ou publics, ouverts au public, sis sur le territoire communal. L'initiative litigieuse est rédigée dans des termes précis et clairs, tant pour ce qui concerne son objet, les terrains visés, le but poursuivi, que les moyens choisis à cet effet. Elle contient une réglementation complète qui ne laisse guère de marge de manoeuvre à l'autorité chargée, en principe, de la concrétiser. Celle-ci ne dispose en effet pas de la possibilité de restreindre le champ d'application de l'initiative, d'en changer le but ou les moyens choisis pour atteindre celui-ci. En cela, l'initiative ne se prête à aucune interprétation favorable aux initiants. Les recourants ne prétendent pas, pour le surplus, que l'initiative devrait être comprise comme le vœu de voir les autorités cantonales protéger les terrains qu'elle vise par le moyen de la zone de verdure ou du plan localisé de quartier, ou de restreindre la portée de la clause d'inconstructibilité qui forme le cœur de l'initiative, voire encore de déroger à la répartition des compétences qu'elle établit. Il ne restait dès lors pas d'autre choix au Conseil d'Etat, lié par la formulation étroite de l'initiative, que de déclarer celle-ci entièrement nulle.

6.- Le recours doit ainsi être rejeté. Conformément à la pratique, il est statué sans frais. En revanche, il convient de mettre à la charge des recourants, solidairement entre eux, une

IP.633/2000 (29.01.2001)

Page 7 of 7

indemnité en faveur des intimés, à titre de dépens (art. 159 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens pour le surplus.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours.
2. Dit qu'il n'est pas perçu d'émolument judiciaire.
3. Met à la charge des recourants, solidairement entre eux, une indemnité de 2000 fr. en faveur des intimés, à titre de dépens.
4. Communique le présent arrêt en copie aux parties et au Conseil d'Etat du canton de Genève.

Lausanne, le 29 janvier 2001 ZIR/mnv

Au nom de la Cour de droit public
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,

- 1 -

ATA/618/2003

du 26 août 2003

dans la cause

SOCIETE X.

représentée par Me Jean-Pierre Wavre, avocat

contre

CONSEIL D'ETAT

et

Ville de Y., appelée en cause

représentée par Me Dominique Burger, avocate

EN FAIT

1. La société X. (ci-après: la recourante) est propriétaire des parcelles nos 2887, 2888 et 2889 du registre foncier de la commune de Carouge (ci-après: la commune).

Les parcelles ... et ... sont situées en zone ordinaire 4A, à l'intérieur du périmètre de la zone protégée du ... ; la parcelle ... se trouve en zone 4A de développement 3, conformément à la loi modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la commune de Y. du 13 septembre 1969, entrée en vigueur le 1er mars 1970 (ROLG 1969 pp. 430s.).

Ces trois parcelles, qui se jouxtent, ont une superficie totale de 5'501 m2. Un bâtiment d'habitation d'une surface au sol de 537 m2 est érigé sur la parcelle ..., d'une superficie de 957 m2. Quant à la parcelle ..., d'une superficie de 3612 m2, elle abrite un bâtiment de 158 m2 de surface au sol. La surface brute totale de plancher de ces deux constructions s'élève à 1'495 m2, ce qui correspond à un indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS) moyen d'environ 0,35.

2. Une pétition du comité ... a été remise à la commune en 1992; elle visait à empêcher la réalisation de projets de construction de logements sociaux de la recourante et demandait la sauvegarde du secteur concerné par son classement en zone de verdure. La commune, désireuse de s'associer à la paroisse pour une construction comportant des logements et des équipements publics, a classé la pétition en 1996.
3. a. Le 25 juin 1996 était dès lors déposée une initiative municipale poursuivant le même but que la pétition précitée. Elle demandait au conseil municipal de la commune "d'adopter un plan localisé d'utilisation du sol ainsi que son règlement d'application conformément aux articles 15A et 15C de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 et de l'article 30 alinéa 1 lettre p) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, correspondant au périmètre délimité par le plan ci-contre joint à la présente initiative et comportant ... , la place ..., le parc ... et le parc de

... dans leurs limites actuelles. Ce plan d'utilisation du sol [devait avoir] pour but d'affecter les terrains marqués par des hachures et compris à l'intérieur du périmètre précité en espaces verts, privés ou publics, au sens de l'article 15B alinéa 1 lettre b de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929. En conséquence aucune construction nouvelle ne sera admise sur ces terrains et le règlement d'application fixera le taux maximum d'utilisation du sol de la parcelle de la cure catholique."

b. Dans sa séance du 15 mai 1997, le conseil municipal de la commune a déclaré l'initiative irrecevable. Par arrêté du 28 juillet 1998 rendu sur recours, le Conseil d'Etat a annulé cette délibération, considérant notamment que l'autorité intimée aurait dû en vertu du principe in dubio pro populo envisager une étude visant à la préparation d'un projet de plan d'utilisation du sol (ci-après: PUS) à l'assiette territoriale plus étendue. À la lecture de l'initiative, il apparaissait en effet que celui-ci n'interdisait en rien que la surface qui devrait être classée en zone de verdure soit considérée comme un des secteurs d'un PUS s'étendant à un espace plus étendu. Cette zone de verdure pourrait alors s'intégrer dans une conception plus générale de l'aménagement du territoire de la commune.

c. Le 24 septembre 2000, l'initiative a été approuvée par le corps électoral de la commune.

4. Le Grand Conseil a adopté le 17 novembre 2000 la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Y. (création d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3 au lieu dit ...). Il a ainsi déclassé une surface d'environ 13'312 m2 comprise à l'intérieur du périmètre du plan annexé à l'initiative. Les parcelles de la recourante n'ont cependant pas été touchées par ce déclassement.

5. Les architectes et urbanistes J.-P. et A. O. ont élaboré en juillet 2001 un projet de plan d'utilisation du sol suite à l'acceptation de l'initiative.

Le 7 février 2002, le conseil municipal de la commune a adopté le PUS n° ... et son règlement d'utilisation du sol, n'apportant que des corrections mineures au projet précité.

Le périmètre de ce PUS est plus étendu que celui visé par l'initiative, car il se situe entre la rue ... , le Passage ... , le Boulevard ... et la rue ... Ce PUS répartit les logements, activités, IUS et taux d'espaces verts en cinq flots distincts, les parcelles de la recourante formant l'ilot III dudit plan. L'article 8 du règlement fixe à l'ilot III un IUS maximum de 0,9 (actuellement, l'IUS effectif est d'environ 0,35), tandis que son article 9 lui attribue un taux d'espaces verts minimum de 60% (actuellement: plus de 80%).

6. Formulant diverses observations, la recourante a demandé le 15 mars 2002 au Conseil d'Etat d'annuler la délibération du 7 février 2002 adoptant le PUS et de ne pas approuver ce dernier.

Le 24 juillet 2002, le Conseil d'Etat a adopté un arrêté, publié dans la Feuille d'avis officielle du 26 juillet 2002, approuvant le plan d'utilisation du sol n° ... et son règlement situé entre la rue ... , le passage ... , le boulevard ... et la rue ... , sur le territoire de la commune de Y.

Par courrier du même jour, le directeur de la division de l'intérieur du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après: DIAE) a répondu aux observations de la recourante, l'informant que l'annulation de la délibération du 7 février 2002 ne se justifiait pas.

7. Le 26 août 2002, la recourante a déposé un recours auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 juillet 2002.

Le PUS adopté par la commune et approuvé par le Conseil d'Etat étendait de quelque 919 m² la zone verte définie par l'initiative et ne répondait dès lors pas à la volonté populaire. Une telle extension ne correspondait à aucune logique urbanistique et ne répondait à aucun intérêt public. En effet, la commune de Y. et plus particulièrement la zone touchée par le PUS étaient largement recouvertes d'espaces verts (place ... , parc ... et parc ...); l'augmentation de la zone verte ne correspondait ainsi en rien à un besoin de la population de Y. Par ailleurs, le règlement d'application du PUS imposait des contraintes de constructions totalement inacceptables, prévoyant notamment un taux maximum d'utilisation du sol de 0,9, alors que les autres parcelles touchées par le PUS, soit les flots I, II et V,

bénéficiaient d'un indice de 1,8 non remis en cause par le PUS. Le règlement imposait également des contraintes quant au nombre d'immeubles à construire et quant à leur implantation géographique, contraintes qui rendraient quasiment impossible toute construction.

La recourante conclut ainsi à l'annulation du PUS, subsidiairement à sa modification en ce sens que seul le périmètre prévu en zone verte par l'initiative, c'est-à-dire le parc ..., soit compris dans le PUS, à l'exclusion des 919 m2 supplémentaires présentement englobés.

8. Dans sa réponse au recours, le Conseil d'Etat, soit pour lui le DAEL, a souligné la conformité du plan litigieux au plan directeur cantonal et ses objectifs d'intérêt public, à savoir prévoir un espace de respiration et de détente entre les deux secteurs très densifiés du quartier de Y. et des ... de Y.. Le plan devait par ailleurs être considéré comme conforme à l'initiative et au plan de zone existant. De même, l'argument de la recourante selon lequel elle subirait une atteinte gravissime à ses droits suite à l'adoption du PUS litigieux procéderait d'une mauvaise appréciation de la portée du plan litigieux; celui-ci ne modifiait en effet en rien l'affectation des parcelles en zone 4A, respectivement en zone de développement 3. Enfin, la recourante ne subissait aucune inégalité de traitement.

Le Conseil d'Etat, soit pour lui le DAEL, conclut dès lors au rejet du recours.

9. Suite à une erreur de transmission, la version des plan et règlement annexés à l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 juillet 2002 ne correspondait pas exactement à celle adoptée le 7 février 2002 par le conseil municipal de la commune. Le Conseil d'Etat a donc rendu le 9 octobre 2002 un nouvel arrêté précisant que l'approbation du Conseil d'Etat portait sur le plan et le règlement dans leur version approuvée par le conseil municipal de la commune le 7 février 2002; le dispositif de l'arrêté du 24 juillet 2002 était maintenu pour le surplus.

10. La société X. a dès lors déposé le 7 novembre 2002 un second recours contre l'arrêté précité; sa teneur est identique au premier.

Dans sa réponse, le Conseil d'Etat, soit pour lui le DAEL, conclut à l'irrecevabilité du recours. Le second

arrêté ne portait en effet que sur la rectification d'une erreur matérielle et ne constituait dès lors pas une nouvelle décision.

11. Par décision du 26 novembre 2002, le Tribunal administratif a ordonné la jonction des causes A/817/2002-CE et A/1023/2002-CE sous la cause A/817/2002-CE.
12. Le 29 novembre 2002, le Grand Conseil a modifié l'article 15C LExt, supprimant ainsi la compétence des communes de définir les IUS dans les règlements d'application de leurs PUS. L'article 15C LExt modifié est entré en vigueur le 25 janvier 2003.
13. La Ville de Y., appelée en cause, a présenté des observations le 7 janvier 2003.

En étendant le périmètre du PUS au-delà de celui prévu par l'initiative, elle n'avait fait que suivre les indications données par le Conseil d'Etat dans l'arrêté relatif au recours dirigé contre l'annulation de l'initiative. Reprenant et développant par ailleurs l'argumentation présentée par le DAEL, qu'elle déclarait au demeurant faire sienne, elle conclut au rejet du premier recours et à l'irrecevabilité du second.
14. Les réplique et dupliques des parties portent sur les divers projets de construction de la recourante et n'intéressent pas directement la présente espèce.
15. Le 17 avril 2003, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours déposé le 26 août 2002 est recevable de ce point de vue (art. 15F al. 1 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 - L 1 40 - LExt - et 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Il reste à déterminer si la recourante a qualité pour se plaindre

des violations qu'elle allègue.

Quant au second recours, interjeté le 7 novembre 2002, il porte sur un arrêté qui ne fait que rectifier une imprécision contenue dans l'arrêté du 24 juillet 2002. Ce second arrêté ne constitue donc pas une nouvelle décision susceptible de recours. Le second recours sera donc déclaré irrecevable.

2. Selon la recourante, l'extension du PUS par la commune va au-delà de ce que demandait l'initiative et viole donc la volonté populaire. Au demeurant, l'initiative ne donnait pas mandat à la commune d'élaborer un PUS quelconque.

- a. La recourante se plaint de la violation de la volonté populaire. C'est invoquer là la violation d'un droit politique que la recourante ne peut pas avoir, n'étant pas une personne physique ou un parti politique (AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse. vol. I, Berne, 2000, n° 2009, p. 723). Le recours est dès lors irrecevable sur ce point. Le grief est au demeurant infondé.

- b. Outre le fait que l'initiative demande explicitement au conseil municipal d'adopter un tel PUS, il y a lieu de relever qu'en droit genevois, l'initiative communale "ne peut être présentée qu'en termes généraux, sous les traits de l'initiative dite non formulée, à l'exclusion de l'initiative formulée, c'est-à-dire celle qui est rédigée de toutes pièces" (ATF du 29 janvier 2001 in SJ 2001 I 253, consid. 2a, p. 255; cf. ég. MGC 1992 41/V 5047). Elle implique donc nécessairement une concrétisation de la part du conseil municipal, dans les limites suivantes, dégagées par la jurisprudence: "l'initiative ne met pas seulement en mouvement l'autorité législative, mais lui trace aussi une voie dont elle ne peut s'écarter ni pour modifier le sens de la proposition, ni pour régler d'autres matières que celles visées par la demande. Le législateur n'agit pas en toute liberté, mais dans l'exécution d'un mandat conféré par le peuple ou par les électeurs signataires de l'initiative. Il n'est certes pas un simple agent de transmission entre les auteurs de l'initiative et le peuple, et le texte qu'il doit soumettre à celui-ci est élaboré en vertu de sa propre compétence. Mais [...] il est tenu de mettre sur pied un projet qui réponde aux intentions des initiants et exprime leur pensée. La marge de manoeuvre du législateur est ainsi limitée par

l'obligation d'adopter des règles équivalentes par leur contenu à celles dont les auteurs de l'initiative requièrent l'adoption" (ATF 115 Ia 148, 154s., cité par GRISEL, Initiative et référendum populaires. Traité de la démocratie semi-directe en Suisse, 2e éd., Berne, 1997, n° 572, p. 224).

c. En l'espèce, l'initiative en cause demande au conseil municipal d'adopter un PUS ayant pour but "d'affecter les terrains marqués par des hachures et compris à l'intérieur du périmètre précité en espaces verts, privés ou publics, au sens de l'article 15B alinéa 1 lettre b LExt. En conséquence aucune construction nouvelle ne sera admise sur ces terrains et le règlement d'application fixera le taux maximum d'utilisation du sol de la parcelle de la ...".

Ainsi que le relève le Conseil d'Etat, le PUS n'aurait pas pu prévoir un IUS de 0, seule mesure à même d'interdire toute construction nouvelle. En effet, le Tribunal fédéral a jugé dans une cause semblable que les articles 15A ss LExt ne prévoyaient pas la possibilité pour les communes de désigner des secteurs inconstructibles (ATF du 29 janvier 2001 précité, consid. 3b, p. 258). En revanche, il était possible d'interpréter cette clause de l'initiative comme une volonté de créer dans ce secteur fortement bâti un espace de détente ou au moins de faible densité, quitte à élargir le périmètre du PUS. Car, comme l'a relevé le Conseil d'Etat dans son arrêté sur recours du 29 juillet 1998, "à la lecture du texte de l'initiative, il apparaît en effet que celui-ci n'interdit en rien que la surface qui devrait être classée en zone de verdure soit considérée comme un des secteurs d'un PUS s'étendant à un espace plus étendu. Cette zone de verdure pourrait alors s'intégrer dans une conception plus générale de l'aménagement du territoire de la commune de Y." (ACE précité, consid. 7d, p. 11). La volonté populaire aurait ainsi été violée si le PUS avait prévu un périmètre plus restreint que celui indiqué par l'initiative, mais non, comme en l'espèce, parce que le périmètre retenu est plus grand; le grief de la recourante est dès lors sans fondement.

3. De l'avis de la recourante, l'extension de la zone verte imposée par le PUS ne correspondrait à aucune logique urbanistique et ne répondrait à aucun intérêt public. En effet, la commune et plus particulièrement la zone touchée par le PUS seraient largement recouvertes d'espaces verts, de sorte que l'augmentation de 919 m2 de

la zone verte, imposée par le PUS, ne correspondrait en rien à un besoin pour la population de Y.

Selon le Conseil d'Etat au contraire, suivi en cela par la Ville de Y., l'intérêt public poursuivi par le plan se confond avec ceux visés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 - LAT) et le plan directeur cantonal. Ces motifs d'intérêt public, au demeurant largement soutenus par la population carougeoise lors de la votation du 24 septembre 2000, l'emportent sur les restrictions apportées par le plan litigieux aux parcelles de la recourante. Enfin, le périmètre du plan ayant été déterminé en référence à d'anciens plans d'aménagement, on ne saurait dire qu'il a été déterminé de manière arbitraire.

a. Aux termes de l'article 3 alinéa 3 lettre e LAT, il convient de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

L'article 3 LAT n'est cependant pas directement applicable. Il contient des principes, obligatoires pour les autorités, qu'il y a lieu de prendre en compte lors de l'élaboration des plans d'aménagement et de la prise de décision. Il s'agit donc d'une norme programmatique, les décisions proprement dites étant prises sur la base du droit cantonal (TSCHANNEN in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n° 9s, 11ss ad art. 3 LAT).

b. Quant au plan directeur cantonal, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, il a parmi d'autres objectifs celui d'assurer un développement cohérent de l'agglomération urbaine en préservant et en améliorant la qualité de l'espace urbain, en particulier par la mise en valeur du patrimoine, la lutte contre le mitage urbain, la protection de l'arborisation et du patrimoine bâti, la reconnaissance et le développement d'espaces libres, la structuration par des centralités et des axes (Plan directeur cantonal, ch. 2.11, p. 35). Il y a de même lieu de maintenir et de mettre en valeur un ensemble diversifié de pénétrantes de verdure reliant les grands parcs à la couronne rurale et assurant le maintien de la flore et de la faune au coeur de la ville et de développer, dans le tissu urbain, un maillage des espaces verts et publics qui relie les pénétrantes de verdure (id., ch. 2.13 et 2.14, p. 40ss), ce qui passe notamment

par le classement en zone de verdure des espaces existants, par le maintien ou la création de parcs et de squares, insérés dans les quartiers d'habitation (fiche 3.05 des projets et mesures du plan directeur cantonal).

c. Pour les auteurs du projet de PUS, l'îlot III a ceci de particulier qu'aménagé en partie en parc, il constitue un pendant arborisé au parc Cottier qui forme l'îlot IV. De plus, le renforcement de la structure verte en ce lieu sensible de Y. en regard des fortes densités qui s'y sont développées ne peut être qu'un facteur positif et seul l'îlot III peut encore y contribuer, car il est encore faiblement bâti. Les auteurs formulent ainsi deux variantes permettant des constructions d'une surface totale de plancher d'environ 4'600 m², pour un IUS de 0,9, avec une proportion d'espaces verts d'environ 60%, correspondant à la proportion d'espaces verts de l'îlot IV (parc Cottier) dont l'îlot III est le pendant.

d. En l'espèce, les constructions existantes ne représentent qu'environ 20% de la surface des parcelles de la recourante. Le PUS se borne donc à maintenir une importante zone de verdure sur ces parcelles, la réduisant même (60% au lieu de 80%) pour permettre à la recourante d'édifier des constructions nouvelles sur sa parcelle. La zone de verdure instituée par le PUS considéré répond ainsi aux objectifs d'intérêt public de maintien et de développement des espaces verts fixés par le plan directeur cantonal et au demeurant largement soutenus par la population carougeoise lors de la votation populaire du 24 septembre 2000, tout en autorisant un développement mesuré des constructions existantes.

Enfin, le PUS illustrant la proportion d'espaces verts à conserver sur l'îlot 3 et fournissant deux exemples de disposition des constructions assurant une certaine cohérence avec les constructions alentour, il contribue à un "développement cohérent de l'agglomération urbaine [...] préservant et améliorant la qualité de l'espace urbain, en particulier par la mise en valeur du patrimoine, la lutte contre le mitage urbain, la protection de l'arborisation et du patrimoine bâti, la reconnaissance et le développement d'espaces libres", tel que préconisé par le plan directeur cantonal. On ne saurait dès lors nier sa logique urbanistique.

Ces deux griefs de la recourante sont dès lors également mal fondés.

4. Le règlement d'application du PUS imposerait à la recourante des contraintes de construction rendant quasiment impossible toute construction, fixant notamment un taux maximum d'utilisation du sol de 0,9.

Pour le Conseil d'Etat, ces considérations procèdent d'une mauvaise appréciation de la portée du plan litigieux.

a. Il importe en premier lieu de définir quel est le droit applicable. En effet, l'article 15C LExt a été modifié depuis que le PUS litigieux a été adopté par la commune, respectivement approuvé par le Conseil d'Etat. Alors que l'ancienne teneur de l'article 15C LExt donnait aux communes la compétence de définir les IUS, la nouvelle la leur a enlevée.

De manière générale, le nouveau droit ne s'applique pas aux faits antérieurs à sa mise en vigueur - la rétroactivité n'est admise qu'exceptionnellement; de même, il ne déploie pas d'effets juridiques avant d'entrer en vigueur. En ce qui concerne les autorisations en revanche, le droit déterminant est celui qui est en vigueur le jour où l'autorité statue; la nouvelle législation est donc applicable aux affaires pendantes, parce que la demande d'autorisation vise un comportement futur (sur cette question, cf. MOOR, Droit administratif : Les fondements généraux, vol. 1, 2e éd., Berne 1994, pp. 170ss).

En l'espèce cependant, il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation, de telle sorte que c'est sur la base des règles générales qu'il faut déterminer si la commune avait ou non la compétence de définir des IUS comme elle l'a fait. La réponse ne peut être que positive. En effet, lorsqu'elle a adopté le PUS et lorsque le Conseil d'Etat l'a approuvé, l'article 15C nouveau LExt n'était pas encore entré en vigueur, ni même adopté. C'est donc sur la base de l'article 15C LExt ancienne teneur qu'il convient de trancher le présent litige.

b. Les plans d'utilisation du sol s'insèrent au niveau intermédiaire de la planification, c'est-à-dire entre le plan de zone (art. 12ss de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 - L 130 - LaLAT) et les plans localisés de quartiers (art. 1ss LExt), qui réglementent

respectivement l'affectation générale du territoire et la planification de détail d'un territoire restreint. Le PUS ne change donc en rien l'affectation d'une parcelle dans telle ou telle zone. Ainsi, les parcelles ... et ... relèvent comme déjà dit de la zone 4A ordinaire et du plan de site du quartier de Y., qui ne prévoit cependant pas de restrictions particulières concernant ces parcelles qui sont donc soumises aux restrictions ordinaires de la zone protégée du quartier de Y., telle que régie par les articles 94ss de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05 - LCI). De même, la parcelle ... est située en zone 4A de développement 3. En l'absence d'un plan de quartier que le Conseil d'Etat est libre d'adopter ou non, cette parcelle reste régie par les conditions de la zone de fond, soit ici la zone 4A (MAUNOIR, Les zones de développement à Genève, Genève 1999, pp. 15s. et 24).

Le PUS n'a dès lors pas modifié l'affectation des parcelles de la recourante. Or, le plan directeur cantonal fixe notamment pour objectif de densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée, ce qui implique de mettre un frein à la densification du centre et de densifier les quartiers périphériques de manière modulée, ce qui pourra notamment se faire par des densifications intermédiaires prévoyant une nouvelle urbanisation tout en laissant une large part au respect de la structure du territoire et à la verdure. Ainsi, dans les sites sensibles de la zone 3 de développement, il pourra être fait application de densités intermédiaires, inférieures à 1,2 - ou comprises entre 0,5 et 1, lorsque par exemple le tissu bâti des quartiers environnants est surdensifié -, ce qui permet des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes, alors que pour les zone 4A et 4A de développement, situées dans la couronne suburbaine, il y aura lieu de respecter, si possible, l'indice usuel de 0,8 (id., ch. 2.12, pp. 36ss). L'IUS de 0,9 fixé par le PUS pour l'îlot III est ainsi légèrement supérieur à celui préconisé par le plan directeur pour la zone 4A, alors qu'il est compris dans la fourchette de 0,5 à 1 prévue par les projets et mesures pour la zone de développement 3, lorsque le tissu bâti des quartiers environnants est surdensifié. Le taux d'IUS fixé par le plan est dès lors tout à fait conforme aux différents plans d'affectation et ne saurait être critiqué.

5. La recourante se plaint également d'une violation du principe de l'égalité de traitement. En effet, le

règlement d'application du PUS fixe pour ses parcelles un taux maximum d'utilisation du sol de 0,9, alors que les autres parcelles touchées par le PUS, soit les flots I, II et V, bénéficient d'un indice de constructibilité de 1,8.

a. Il y a inégalité de traitement interdite par l'article 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. féd. - RS 101) lorsqu'on est en présence de deux ou de plusieurs décisions, émanant d'une même autorité, qui, bien que conformes à la loi sont contradictoires (AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne, 2000, vol. II, p. 499).

b. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 118 Ia 3).

c. Dans le domaine de l'aménagement du territoire le principe de l'égalité de traitement ne peut recevoir qu'une application restreinte, car la délimitation entre les divers modes d'utilisation du sol repose sur des pronostics incertains et conduit nécessairement à traiter inégalement des biens-fonds de mêmes situation et qualité (MÜLLER in Commentaire de la Constitution fédérale, état mai 1995, art. 4, n° 33 et 40). La délimitation des zones repose sur un certain nombre de principes : c'est par rapport à ces objectifs que, dans l'espace concret qu'il doit classer, l'aménagiste arrêtera l'extension de chaque zone. L'égalité de traitement entre les propriétaires, en fonction des caractéristiques intrinsèques de leurs fonds, ne peut y jouer qu'un rôle secondaire, dès lors que l'aménagement général du périmètre en cause présente en lui-même et par rapport à l'ensemble une cohérence suffisante (P. MOOR, Droit administratif, vol. I, 2e éd., Berne, 1994, p. 463). L'analyse comparative de parcelles

considérées isolément est donc remplacée par un examen plus large, celui des motifs justifiant des différences de classement dans la cohérence du plan dans son ensemble et dans la concrétisation qu'il donne sur le terrain aux buts, principes et objectifs de l'aménagement du territoire (P. MOOR, Commentaire LAT, 1999, art. 14 n° 42). Le Tribunal fédéral n'accorde ainsi qu'une portée relative au principe constitutionnel de l'égalité de traitement, celui-ci se confondant avec l'interdiction de l'arbitraire (ATF n.p. du 29 novembre 2001 1P.444/2001; n.p. du 3 octobre 2000 1P.416/2000). En matière d'aménagement du territoire, il suffit que la planification soit objectivement défendable pour qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 117 Ia 434, consid. 3e = JdT 1993 I 435).

d. En l'espèce, il ne saurait y avoir d'inégalité de traitement à soumettre des parcelles non bâties à un IUS inférieur à d'autres déjà fortement bâties, alors même que le but d'intérêt public poursuivi par le plan directeur cantonal (et l'initiative communale) est d'éviter une trop grande densification de la couronne suburbaine, objectif qui ne peut être atteint qu'en prévoyant des IUS plus faibles pour les parcelles non bâties, comme c'est le cas en l'espèce. La planification entreprise répond ainsi à un objectif d'intérêt public; on a vu également qu'elle se fondait également sur une certaine logique urbanistique. Elle n'est donc pas arbitraire. Partant, le grief d'inégalité de traitement doit être écarté.

6. La recourante reproche ensuite au règlement d'application du PUS d'imposer des contraintes quant au nombre d'immeubles à construire et quant à leur implantation géographique.

a. Comme le relève le Conseil d'Etat, le taux d'espaces verts, fixé à 60%, laisse également à la recourante, la possibilité de construire sur les 40% restants. Les constructions existantes représentant un indice d'utilisation du sol d'environ 0,35, elle a encore la possibilité de construire plus de 2'500 m2 de surfaces brutes de plancher ($0,9 - 0,35$ de 5'051 m2 = IUS disponible de 0,55; $0,55 \times 5'051 \text{ m}^2 = 2'778 \text{ m}^2$).

b. L'article 10 du règlement d'application du PUS prévoit qu'afin de respecter les caractéristiques spatiales de l'îlot carougeois, où l'espace libre se situe au centre, les constructions nouvelles seront, en

principe, implantées sur les limites extérieures de l'ilot considéré ou légèrement en retrait, au maximum 2m. Quant à la proportion d'espaces verts à maintenir, elle n'est illustrée qu'à titre indicatif sur le plan, seul le taux de 60% étant impératif. Dans la mesure où la LExt ne permet pas aux communes d'imposer l'implantation des constructions, mais seulement de définir les taux de répartition entre les différents secteurs (cf. art. 15C LExt), la disposition précitée indiquant l'implantation des bâtiments est à comprendre comme une recommandation sans valeur obligatoire. L'argumentation de la recourante tombe dès lors à faux.

7. Enfin, le PUS considéré respecte la garantie de la propriété. En effet, il se fonde sur une base légale, soit sur les articles 15A ss LExt, et repose sur les intérêts publics décrits ci-dessus. Il respecte également le principe de la proportionnalité, car, comme déjà relevé, il n'est possible de ménager des espaces verts dans le secteur considéré qu'en définissant des indices de construction plus faibles et en fixant un taux d'espaces verts relativement élevé sur les parcelles peu bâties; enfin, le PUS ne viole pas le noyau intangible de cette liberté, car la recourante conserve la possibilité de construire des bâtiments sur ses parcelles.
8. Le recours étant entièrement mal fondé, il sera dès lors rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante. Nonobstant l'issue du recours, aucune indemnité de procédure ne sera allouée à l'intimée, d'une taille suffisante pour disposer d'un service juridique et qui est par conséquent apte à assumer sa défense sans recourir aux services d'un avocat de la place (cf. dans ce sens ATA HUG du 23 juillet 2003 et les références citées).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare partiellement recevable le recours interjeté le 26 août 2002 par la société X. contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 juillet 2002 approuvant le plan d'utilisation du sol no ... et son règlement portant sur le périmètre compris entre la rue ..., le passage ..., le boulevard ... et la rue ..., sur

le territoire de la commune de Y.;

déclare irrecevable le recours interjeté le 7 novembre 2002 par la société X. contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 octobre 2002 rectifiant l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 juillet 2002 approuvant le plan d'utilisation du sol no ... et son règlement portant sur le périmètre compris entre la rue ..., le passage ..., le boulevard ... et la rue ..., sur le territoire de la commune de Y.;

au fond :

rejette le premier recours, dans la mesure où il est recevable;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'000.-;

dit qu'aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la Ville de Y.;

communique le présent arrêt à Me J.-P. Wavre, avocate de la recourante, au Conseil d'Etat et à Me Dominique Burger, avocat de la Ville de Y..

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le vice-président :

C. Del Gaudio-Siegrist

F. Paychère

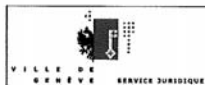
Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega

**Règlement relatif au
plan d'utilisation du sol
localisé "Petits Délices"**



*Adopté par le Conseil municipal le XX xxxxx 20XX.
Approuvé par le Conseil d'Etat le XX xxxxx 20XX.
Le Conseil municipal de la Ville de Genève,
adopte le règlement municipal suivant :*

Article 1 Périumètre du plan

- ¹ Le périmètre du présent plan d'utilisation du sol localisé est défini par la rue des Délices, la rue Madame-de-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 48%.
- ³ Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l'objet de dispositions spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Article 2 Sous-périmètre A

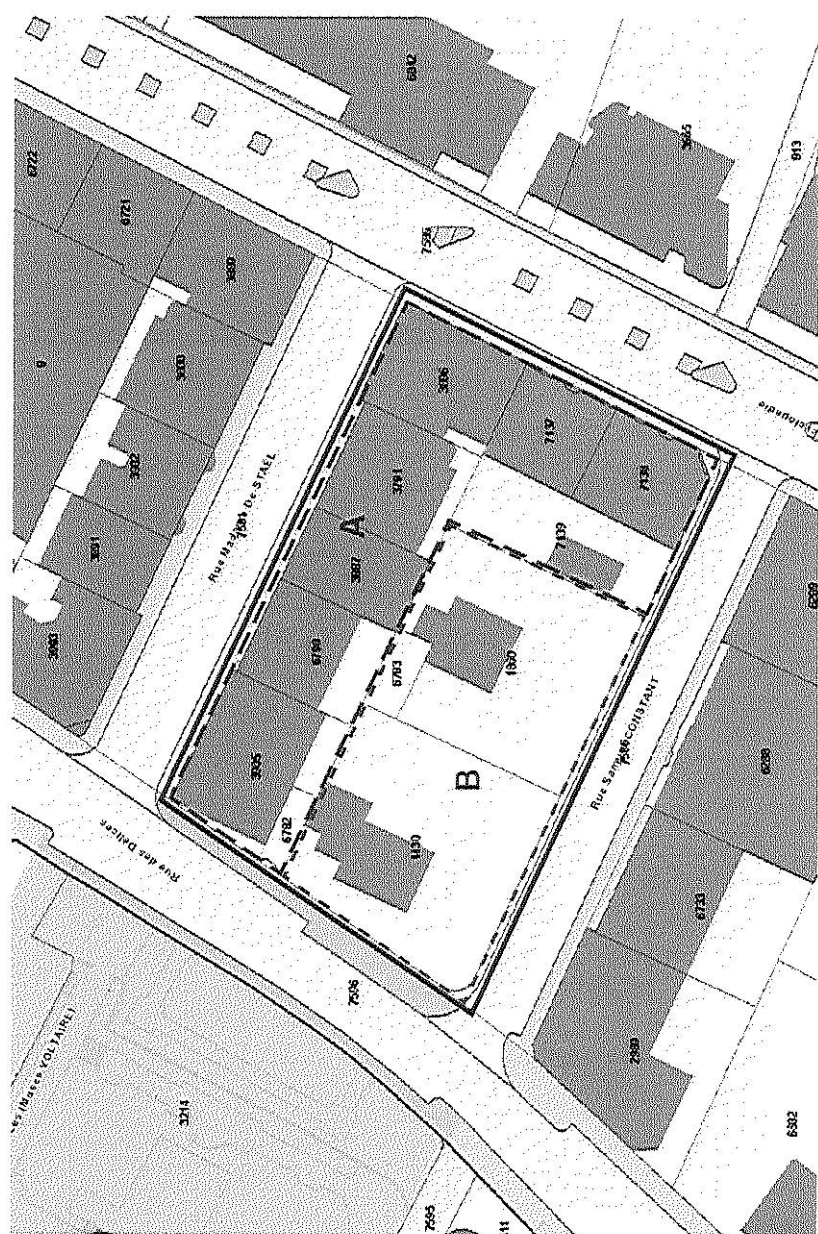
- ¹ Le sous-périmètre A comprend les parcelles 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 25%.
- ³ Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.

Article 3 Sous-périmètre B

- ¹ Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre.
- ³ Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:
 - logement 80%
 - commerce 20%.

Article 4 Dérogations

- ¹ Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.



Règlement relatif au plan d'utilisation du sol localisé "Petits Délices"



Adopté par le Conseil municipal le XX xxxxx 20XX.

Approuvé par le Conseil d'Etat le XX xxxxx 20XX.

*Le Conseil municipal de la Ville de Genève,
adopte le règlement municipal suivant :*

Article 1 Périmètre du plan

- ¹ Le périmètre du présent plan d'utilisation du sol localisé est défini par la rue des Délices, la rue Madame-de-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 48%.
- ³ Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l'objet de dispositions spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Article 2 Sous-périmètre A

- ¹ Le sous-périmètre A comprend les parcelles 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 25%.
- ³ Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.

Article 3 Sous-périmètre B

- ¹ Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783.
- ² Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre.
- ³ Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:
 - logement 80%
 - commerce 20%.

Article 4 Dérogations

- ¹ Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.



RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4337/2010 LCI

JTAPI/383/2012

**JUGEMENT
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 22 mars 2012

dans la cause

Ville de Genève

Madame Sibylle HARTMANN, Monsieur Jacques MENOUD, Monsieur David REFFO, Monsieur Pierre SCHWEIZER, Madame Florence PLOJOUX, Monsieur Ménélik PLOJOUX, ECOLE BENEDICT SA et NOUVELLE ECOLE FARNY, SOCIETE COOPERATIVE, représentés par Me Maud VOLPER, avocate, avec
élection de domicile

contre

Messieurs Denis et Guy PAGET, comparant par Me Nicolas JEANDIN, avocat, avec
élection de domicile

ETAT DE GENEVE, comparant par Me Nicolas JEANDIN, avocat, avec élection de
domicile

**DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

EN FAIT

1. Genevoise Compagnie Immobilière SA (ci-après la Genevoise) est propriétaire de la parcelle 3905, feuille 82, de la commune de Genève, section Cité, à l'adresse rue des Délices 12ter - rue Madame-De-Staël 9, sur laquelle se trouve un bâtiment d'habitation F471 de six étages et combles sur rez.
2. Florence et Ménélik PLOJOUX sont propriétaires de l'immeuble cadastré sous F472 sis sur la parcelle 6790 à l'adresse rue Madame-De-Staël 7, dans lequel Florence PLOJOUX demeure. Les autres appartements sont loués à des tiers.
3. Ecole Benedict SA, dont le siège se trouve à Genève, exploite une école privée de commerce, de langues et d'instruction générale. Elle exerce son activité dans des locaux situés sur la parcelle 6790, propriété de Florence et Ménélik PLOJOUX.

Elle détient quatre des cinq parts sociales de Nouvelle Ecole Farny, société coopérative (ci-après Ecole Farny) à qui elle délègue l'enseignement de ses classes primaires.

4. Guy et Denis PAGET sont copropriétaires pour moitié de la parcelle 1430, sise en zone de construction 2, à l'adresse rue des Délices 12bis, comportant les bâtiments F47 et F66, soit deux constructions d'un étage et toiture sur rez.
5. L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle 1860 sise rue Samuel-Constant 4 sur laquelle se trouve un bâtiment F228 affecté à une école privée ainsi que de la parcelle 6783. Ces parcelles se trouvent en zone de construction 2.

L'Etat de Genève loue à Ecole Farny des locaux situés sur les parcelles 6783 et 1860, selon contrat de bail conclu le 20 janvier 1989.

6. Le 13 octobre 2008, Guy et Denis PAGET ainsi que l'Etat de Genève ont formé auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après le DCTI) une demande définitive d'autorisation de démolir (M6140-7) un immeuble de bureaux et une école situés sur les parcelles 1430, 1860 et 6783.
7. Le même jour, ils ont également formé une demande préalable d'autorisation de construire, sur les parcelles 1430, 1860 et 6783, trois immeubles d'habitation et d'activités ainsi qu'un garage souterrain (DP 18'147-7).
8. Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, la police du feu, la direction générale de la mobilité, le service de la planification de l'eau, le service de géologie, sols et déchets, l'office du logement, la direction de l'aménagement du territoire, la direction générale de la nature et du paysage et la

commune ont émis des préavis favorables, certains sous réserves ou sous conditions.

9. Le 15 septembre 2009, la commission d'architecture a demandé une modification du projet afin qu'il prenne mieux en compte le contexte urbain dans lequel il s'insérerait, en implantant deux volumes et non trois.

Les requérants ont déposé un projet modifié le 30 novembre 2009.

Par courrier du 3 décembre 2009, le DCTI a accusé réception des documents produits, enregistrés à titre de plans complémentaires à la requête, sous le numéro 5/30/11/09.

Le 8 décembre 2009, la commission d'architecture, sur la base des nouveaux plans produits, a rendu un préavis favorable.

10. Par décision du 7 janvier 2010, le DCTI a accordé l'autorisation de démolir sollicitée (M 6140-7).
11. Le même jour, vu le projet n°4 du 31 août 2009, la correction faite par l'architecte le 3 septembre 2009 et l'autorisation de démolir, le DCTI a accordé l'autorisation préalable de construire trois immeubles d'habitation et activités - garage souterrain sur les parcelles 1430, 1860 et 6783, feuille 82 de la commune de Genève-Cité, 12 bis rue des Délices - 4 rue Samuel-Constant (DP 18'147-7).
12. Ces autorisations ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle du 13 janvier 2010.
13. Par actes des 11 et 12 février 2010, la Genevoise, Florence et Ménélik PLOJOUX, Ecole Farny et Ecole Benedict SA ont formé recours contre l'autorisation préalable de construire auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative (cause A/527/2010).
14. Par actes du 12 février 2010, Florence et Ménélik PLOJOUX, Ecole Farny et Ecole Benedict SA ont formé recours auprès de la commission contre l'autorisation de démolir M 6140-7 (cause A/531/2010).
15. Par décision du 27 juillet 2010, la commission a rejeté le recours dans la cause A/531/2010. Cette décision a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif (devenu depuis la chambre administrative de la Cour de droit public de la Cour de Justice) actuellement suspendu.
16. Par décision du même jour, la commission a admis le recours et annulé l'autorisation DP 18'147-7. Elle a retenu que l'autorisation était viciée du fait qu'elle contenait des plans qui n'avaient pas été approuvés.

- 4/17 -

17. Par décision du 12 novembre 2010, le DCTI a accordé l'autorisation préalable de construire trois immeubles d'habitation et activités - garage souterrain sur les parcelles 1430, 1860 et 6783, feuille 82 de la commune de Genève-Cité, 12 bis rue des Délices - 4 rue Samuel-Constant (DP 18'147-4).

Il ressort du dossier d'instruction que les préavis suivants ont notamment été rendus:

- Direction générale de la mobilité du 18 novembre 2008: favorable sous réserve;
 - Commune de Genève du 6 janvier 2009: favorable sous condition;
 - Direction de la nature et du paysage du 20 janvier 2009: favorable sous réserve;
 - Direction générale de l'aménagement du territoire du 9 février 2009: favorable;
 - Commission d'architecture du 15 septembre 2009: demande de projet modifié qui prenne mieux en compte le contexte urbain dans lequel il s'insère à l'angle des deux rues sans en reconnaître la hiérarchie et les alignements, en implantant non pas trois éléments mais deux volumes permettant de reconnaître les spécificités des rues sur lesquelles ils s'insèrent. Ces volumes pourraient être différenciés en fonction des situations spécifiques en relation avec les caractéristiques propres à chacune de ces rues. Dans ce sens, la profondeur de l'immeuble implanté sur la rue la plus étroite pourrait être diminuée. En outre, comme il s'agit d'une seule opération, l'expression architecturale devrait être unitaire et homogène.
 - Commission d'architecture du 8 décembre 2009: plus d'observations suite au dossier répondant à son précédent préavis.
18. Cette autorisation a été publiée dans le Feuille d'avis officielle du 17 novembre 2010.
19. Par acte du 16 décembre 2010, Florence et Mélénik PLOJOUX (ci-après les recourants), sous la plume de leur conseil, ont recouru contre cette autorisation devant la commission, concluant à son annulation (recours enregistré sous la cause A/4340/2010).

Ils ont fait valoir que l'autorisation violait l'article 7 alinéa 2 lettre i du règlement sur les constructions et les installations du fait qu'aucun plan situant les arbres à abattre et ceux à conserver n'avait été déposé.

L'autorisation violait également l'article 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses: le volume, l'implantation et le gabarit des futures constructions auraient pour conséquence une importante diminution de l'ensoleillement pour les immeubles situés sur les parcelles contigües. Par ailleurs, les futures constructions entraîneront des nuisances sonores dès lors que le bruit de la circulation et celui créé par les habitants et les passants se répercutera sur les murs des futures constructions. Enfin, le garage souterrain projeté entraînera sur la rue Samuel-Constant, rue assez étroite, un accroissement de la circulation, soit un risque accru pour les piétons: il se justifiait donc que l'Office des transports et de la circulation soit consulté.

Finalement, l'autorisation violait l'article 15 de la loi du fait que les dimensions et l'aspect extérieur des constructions projetées allaient nuire au caractère du quartier, notamment la hauteur de la façade en limite de parcelle côté rue des Délices, faisant face à la maison Voltaire et son jardin. La commission d'architecture avait demandé un projet modifié et les modifications apportées ne changeaient rien s'agissant de la profondeur et du volume des constructions. Vu la configuration du quartier, il était déraisonnable de prévoir la construction d'un bloc d'immeubles aussi volumineux.

20. Par acte du même jour, Ecole Benedict SA et Ecole Farny (ci-après les recourants), sous la plume du même conseil, ont déposé un recours auprès de la commission dont le contenu et les conclusions étaient strictement identiques au recours susmentionné (recours enregistré sous la cause A/4339/2010).
21. Par acte du 17 décembre 2010, David REFFO, Jacques MENOUD, Pierre SCHWEIZER et Sibylle HARTMANN (ci-après les recourants), toujours sous la plume du même conseil, ont également déposé un recours auprès de la commission, dont le contenu et les conclusions étaient strictement identiques aux deux autres recours (recours enregistré sous la cause A/4338/2010).
22. Le 17 décembre 2010 également, la Ville de Genève (ci-après la recourante) a recours auprès de la commission contre l'autorisation, concluant à son annulation et à ce que le DCTI délivre un refus conservatoire, sous suite de frais et dépens (recours enregistré sous la cause A/4337/2010).

A l'appui de son recours, elle a fait valoir qu'elle avait délivré un préavis favorable sous condition le 6 janvier 2009. L'autorisation délivrée violait son autonomie communale du fait que le Conseil municipal avait été saisi d'un projet de plan d'utilisation du sol localisé et que les objectifs de ce plan étaient susceptibles d'être anéantis en cas d'entrée en force de l'autorisation de construire. Le DCTI aurait dès lors dû rendre une décision de refus conservatoire en application de l'article 13B de la loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire.

23. Le 1^{er} janvier 2011, suite au remplacement de la commission par le Tribunal administratif de première instance (ci-après le tribunal), les causes ont été reprises par ce dernier.
24. Par courrier du 21 février 2011, l'Etat de Genève et Guy et Denis PAGET (ci-après les intimés) ont fait parvenir au tribunal leurs observations concernant la cause A/4337/2010, concluant au déboutement de la Ville de Genève, sous suite de frais et dépens.

Selon eux, les conditions de l'application de l'article 13B de la loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire n'étaient pas remplies. Le plan d'affectation du sol avait été adopté et respectivement modifié il y avait moins de 10 ans; dès lors, un refus conservatoire n'était possible que si la majorité des propriétaires en nombre et en surface avait donné son accord à la modification ou à l'abrogation du plan. En l'état, la Ville de Genève se prévalait d'une initiative de conseillers municipaux visant à augmenter le taux d'espaces verts dans le quartier des Délices: ce projet d'arrêté n'avait pas été approuvé par la majorité des propriétaires concernés.

Par ailleurs, l'article 13B de la loi ne faisait pas obligation au DCTI de refuser un permis de construire lorsqu'une construction serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, mais lui en donnait la possibilité. En l'occurrence, les objectifs d'urbanisme émanaient de quelques Conseillers municipaux et ne semblaient pas être revendiqués par la Ville de Genève elle-même

25. Par mémoire du 22 février 2011, les intimés ont répondu aux trois autres recours, concluant au déboutement des recourants, sous suite de frais et dépens.

L'autorisation de construire querellée se basait exactement sur les mêmes documents que l'autorisation de construire DP 18147-7, sous réserve qu'elle visait le bon jeu de plans.

Les intimés s'opposaient à la recevabilité des recours déposés par l'Ecole Bénédic SA et l'Ecole Farny et s'en rapportaient à justice concernant la recevabilité des autres recours.

Sur le fond, un plan situant les arbres à abattre et ceux à conserver avait bel et bien été joint à la demande d'autorisation préalable. En tout état, si le DCTI avait oublié de joindre ce plan, cela n'avait aucune conséquence dans la mesure où ladite autorisation contenait un préavis émis par la direction générale de la nature et du paysage sur la base desdits plans. De plus, lorsqu'une tâche de coordination était violée, elle pouvait être réparée par l'autorité de recours pour autant que

celle-ci ait un pouvoir d'appréciation aussi large que l'autorité de première instance.

Concernant la prétendue violation de l'article 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses, la perte d'ensoleillement était la conséquence de toute construction en ville, quelle qu'elle soit. Selon la jurisprudence, l'article 14 de la loi visait des inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée: en l'espèce, la zone dans laquelle la construction allait être réalisée ne se trouvera pas modifiée par ladite construction, le quartier étant complètement urbanisé et construit. De plus, le DCTI avait respecté les différents préavis donnés par les services compétents.

Enfin, les recourants ne mettaient pas en évidence une quelconque violation de l'article 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses, mais leur préférence pour que la parcelle des intimés ne fasse pas l'objet d'une construction. Cette préférence ne saurait l'emporter sur l'intérêt privé des intimés à valoriser leur parcelle et l'intérêt public à la construction de logements Genève.

26. Le 11 mars 2011, le DCTI a déposé son dossier.
27. Par décision du 30 mars 2011, le tribunal a joint les procédures A/4337/2010, A/4338/2010, A/4339/2010 et A/4340/2010 sous la cause A/4337/2010.
28. A l'audience du 20 mai 2011, les recourants ont maintenu leurs recours et sollicité un transport sur place. La procédure devant la chambre administrative concernant l'autorisation de démolir était suspendue en attendant l'issue de la procédure et la procédure devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers relative à la résiliation du bail de l'Ecole Famy était en cours. L'immeuble rue Samuel-Constant avait obtenu lors de sa construction une dérogation permettant une hauteur plus élevée, du fait que la rue aurait dû avoir une largeur de 21 mètres, ce qui n'a jamais été réalisé. Cette dérogation avait été abrogée dans les années 80. Avec la nouvelle construction, la hauteur de l'immeuble devenait illégale. La rue Samuel-Constant avait une largeur de 11,9 mètres. Le DCTI n'avait pas soumis aux différents services et commissions les plans pour préavis avant de signer *ne varietur* le 12 novembre 2010. Les questions de sécurité routière et de bruit n'avaient pas été prises en considération et les préavis nécessaires n'avaient pas été sollicités. L'environnement bâti aurait dû être pris en considération et la commission des monuments, de la nature et des sites ou la commission d'urbanisme auraient dû être interpellées. Le projet ne respectait pas la demande de la commission d'architecture concernant la largeur du bâtiment: le préavis de la commission d'architecture n'était pas cohérent avec son préavis du 15 septembre 2009.

Les représentants de la Ville de Genève ont expliqué que le projet d'arrêté du 9 juin 2010 avait été pris en considération par le Conseil municipal de la Ville: il était actuellement à l'étude auprès de la commission d'aménagement de la Ville. Le Conseil administratif avait été chargé, début 2011, de proposer un plan d'utilisation du sol localisé. A leur connaissance, le DCTI n'avait pas été formellement informé de ces démarches et la Ville n'avait pas été sollicitée pour un nouveau préavis dans le cadre de l'autorisation querellée. La Ville était en train de vérifier la compatibilité du projet avec le PUS entré en vigueur en 2009 qui prévoyait 40% de verdure dont 20% de pleine terre. Le règlement, remis en audience était entré en vigueur après que la Ville ait rendu son préavis: au niveau de l'autorisation préalable, il n'était pas toujours possible de se rendre compte si le 20% de pleine terre sera respecté, la Ville pouvait s'en rendre compte dans le cadre de l'autorisation définitive. Les 40% étaient quant à eux respectés.

Le représentant des intimés a pour sa part indiqué que le projet n'entrait pas encore dans ces détails concernant les pourcentages d'espaces verts. Il a indiqué s'opposer à un transport sur place.

29. Par courrier du 14 juillet 2011, le DCTI, à la demande du tribunal, a transmis certaines précisions suite à l'audience du 20 mai 2011.

L'autorisation de construire l'immeuble sis à la rue Samuel-Constant étant entrée en force depuis plusieurs années, cet immeuble bénéficiait d'un droit acquis qui ne pouvait plus être contesté. Seule la question qui devait se poser aujourd'hui était celle de savoir si l'autorisation de construire querellée était conforme au droit, ce qui était le cas. Concernant la conformité des préavis avec l'autorisation de construire délivrée le 17 novembre 2010, il était rappelé que le projet n'avait pas changé entre la décision rendue le 7 janvier 2010 et celle du 17 novembre 2010: les autorités de préavis n'avaient donc pas à être interpellées une nouvelle fois. Enfin, seul un représentant de la commission d'architecture serait en mesure de dire si les observations de la commission avaient ou non été respectées et répondre à la question de la cohérence de ses deux préavis.

30. Par courrier du 21 octobre 2011, le DCTI a fait parvenir au tribunal, à sa demande, une copie du jeu de plan n° 4 annulés.
31. Suite à une demande du tribunal, le DCTI a indiqué, par courrier du 25 janvier 2012 dont copie a été transmise aux parties, que le dossier ne comportait aucun plan situant les arbres à abattre et à conserver, selon l'article 7 alinéa 3 lettre i du règlement sur les constructions et les installations diverses, signé *ne varietur*. Seul le document "annulé" y figurait. Cela ne devait toutefois pas porter à conséquence dans la mesure où l'autorisation de construire délivrée l'avait été sur la base d'une demande préalable dont le but, au sens de l'article 5 alinéa 1 de la loi sur les

- 9/17 -

constructions et les installations diverses était d'"obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté".

De plus, dès lors que les modifications apportées par les requérants n'avaient porté que sur l'implantation des appartements en attique, notamment pour la partie de l'immeuble situé le long de la rue de Délices, il apparaissait que le département de l'intérieur et de la mobilité, ou pour lui la direction générale de la nature et du paysage avait pu valablement se prononcer dans son préavis du 20 janvier 2009 puisque les arbres concernés, notamment au niveau de l'abattage, étaient les mêmes que ceux figurant dans le plan "annulé".

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions du Département des constructions et des technologies de l'information en application de la loi sur les constructions et les installations diverses (art. 115 et 116 LOJ, art. 143 et 145 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).
2. Dans sa décision du 27 juillet 2010, entrée en force, la commission a admis la qualité pour recourir contre l'autorisation préalable des voisins de la parcelle visée par ladite autorisation. En tant que voisins, la qualité pour recourir de Sibylle HARTMANN, Jacques MENOUD, David REFFO, Pierre SCHWEIZER, Florence PLOJOUX et Ménélik PLOJOUX doit être admise.

Il en est de même de la qualité pour recourir reconnue à la Nouvelle Ecole Farny société coopérative et à l'Ecole Benedict SA, admise par la commission dans sa décision du 27 juillet 2010.

Quant à la Ville de Genève, en sa qualité de commune sur laquelle se situe la parcelle, cette qualité lui est reconnue de par la loi (art. 145 alinéa 2 LCI).

La qualité pour recourir sera donc reconnue à tous les recourants.

3. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des articles 62 alinéa 1 lettre a, 64 et 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
4. Selon l'article 61 alinéa 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ainsi que pour la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

Le juge doit vérifier si l'administration n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. A cet égard, le principe de proportionnalité prend une place majeure; il impose une pesée des intérêts pour et contre la mesure en cause (TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, pp. 189 et ss, notamment 192/193).

5. Les recourants estiment que l'autorisation préalable de construire doit être annulée du fait que le dossier d'autorisation ne contient pas un plan situant les arbres à abattre au sens de l'article 7 alinéa 2 lettre i du règlement sur les constructions et les installations diverses (RCI - L. 5 05.01).
6. L'article 5 alinéa 1 LCI prévoit que la demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté.

Selon l'article 7 RCI, la demande préalable doit être adressée au département sur formule officielle, en 5 exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, le département peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (al. 1). Il y a lieu de joindre les plans et documents suivants : un plan situant les arbres à abattre et à conserver; les emplacements réservés pour de nouvelles plantations doivent pareillement être mentionnés. Cas échéant, la décision de constatation de la nature forestière doit également être présentée (al. 2 let. i).

7. Il ressort du dossier produit par le DCTI qu'un plan d'abattage d'arbres a été déposé le 9 décembre 2009 dans le cadre de l'instruction de la DD 18'147. Sur la base de ce plan, la direction générale de la nature et du paysage a rendu un préavis favorable sous réserve le 20 janvier 2009. Dans le cadre de la délivrance de l'autorisation préalable de construire querellée, le DCTI fait expressément référence à ce préavis sous point 6, lequel fait donc partie intégrante de l'autorisation.

Ainsi, bien que ce plan porte un tampon "annulé" et ne soit pas signé *ne varietur*, il a bel et bien été déposé lors de la demande d'autorisation et fait partie intégrante de l'autorisation préalable de construire: les requérants ne pourront pas s'en écarter sauf à violer l'autorisation.

La condition de la dépose d'un plan d'abattage d'arbres selon l'article 7 alinéa 2 lettre i a donc été respectée.

Ainsi, ce grief sera écarté.

8. La Ville estime que le DCTI devait faire application de l'article 13 B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 130) et rendre une décision de refus conservatoire
9. Selon l'article 13B alinéa 1, 1ère phrase LaLAT, en vigueur depuis le 29 mai 2004, lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le DCTI peut refuser une autorisation de construire.
10. Le refus conservatoire constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectations en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation, comme le fait la mesure générale de la zone protégée, prévue à l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; P. MOOR, Droit administratif, Vol. I, 23 éd., Berne 1994 p. 180ss; M. BIANCHI, la révision du plan d'affectation communal, Lausanne 1990, p. 180-183. A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 151).
11. A Genève, lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le DCTI peut refuser une autorisation de construire sollicitée. Il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur (art. 13B al. 1 et 2 LaLAT).
12. Cette disposition légale est entrée en vigueur le 29 mai 2004. Elle a remplacé d'anciens articles prévoyant des mesures conservatoires en vue de l'adoption d'un plan de zone, d'un plan localisé de quartier en zone de développement et d'un plan localisé de quartier en zone ordinaire ainsi que l'interdiction provisoire de morcellement, figurant dans différentes lois. La modification a pour but d'inscrire une seule et unique disposition relative aux mesures conservatoires prises dans l'attente de l'adoption d'un plan d'affectation spécial visé par l'article 13 LaLAT. Cette disposition reprend en substance le contenu des différentes dispositions

existantes, dont notamment l'article 17 aLaLAT et d'harmoniser ces différentes mesures.

Le Conseil d'Etat, auteur du projet de loi, exposait que l'aspect « statique » des plans d'affectation du sol était de manière générale bien réglé par le droit genevois. Il n'en allait pas de même pour les mesures conservatoires qui permettaient de « geler » provisoirement le statut d'un terrain en vue d'adapter la planification du sol permettant de « légaliser » un objectif d'urbanisme ou de protection du patrimoine.

Ces mesures étaient indispensables en vue de rendre effectives les décisions des autorités tendant à une meilleure utilisation du sol. A défaut, des propriétaires pourraient être tentés, dès l'annonce desdits objectifs d'urbanisme, de prendre les autorités de vitesse en faisant adopter au plus vite des projets qui ne seraient peut-être plus compatibles avec la nouvelle réglementation projetée. L'engagement d'une procédure d'adoption ou de modification d'un plan d'affectation du sol à cette fin serait annihilée de facto et la conduite de toute politique d'aménagement du territoire serait tout simplement impossible (MGC 2000/XI p. 10222-10223).

13. Le tribunal administratif a déjà été amené à préciser, sous l'empire de l'ancien article 17 aLaLAT que cette disposition ne supposait pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffisait, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès cette nécessité constatée, et sans qu'il soit besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention était possible sur la base du refus conservatoire (ATA/323/2001 du 15 mai 2001).
14. Enfin, il sied de relever que l'article 13B LALat donne la possibilité au DCTI de refuser une autorisation mais ne lui impose pas une obligation de le faire.
15. En l'espèce, il ressort du dossier d'instruction de l'autorisation de construire que la Ville a rendu un préavis favorable au projet. S'il est exact qu'elle y a posé certaines conditions, aucune d'entre elles n'a trait à la question de l'éventuelle augmentation du taux d'espace vert et de détente dans le quartier des Délices.

La Ville n'a aucunement communiqué au DCTI son projet de modification du taux d'espace vert dans le quartier des Délices afin d'offrir aux habitants un plus grand espace de détente, de sorte que le DCTI ne pouvait le prendre en considération dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation, ce d'autant plus que ce projet de modification a été initié après la délivrance de la première autorisation préalable de construire. De plus, la première autorisation préalable a été annulée pour une pure question de forme par la commission, raison pour laquelle le DCTI n'avait, à juste titre, pas à solliciter de nouveaux préavis, notamment auprès de la commune.

- 13/17 -

En fin, le tribunal rappellera que l'article 13B est formulé de manière potestative, laissant ainsi au DCTI une certaine marge d'appréciation. En l'espèce, au vu de ce qui précède, le tribunal estime que le DCTI n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en ne faisant pas application de cette possibilité.

Au vu de ce qui précède, ce grief sera également rejeté.

16. Les recourants font également grief au DCTI d'avoir violé l'article 14 LCI, le volume, l'implantation et le gabarit des futures constructions ayant pour conséquence une importante diminution de l'ensoleillement, des nuisances sonores et un accroissement important de la circulation dans la rue Samuel-Constant.
17. Aux termes de l'article 14 lettre a LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1 lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Selon la chambre administrative, les normes de protection tel l'article susvisé sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/453/2011 du 26 juillet 2011).

18. Selon une jurisprudence bien établie, en matière de préavis, le Tribunal administratif 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/417/2009 du 25 août 2009 et les références citées). Les autorités de recours se limitent alors à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA /495/2009 du 6 octobre 2009; ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées). Le tribunal observe la même retenue.
19. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de

l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

20. En l'espèce, la construction des immeubles sis rue Samuel-Constant s'est faite sur la base d'autorisations de construire valablement délivrées, dans le respect des normes légales applicables au moment de la délivrance de l'autorisation. Ces autorisations ne peuvent plus être remises en question aujourd'hui.
21. Il revient donc maintenant au tribunal de déterminer si les constructions autorisées par le DCTI respectent les dispositions légales en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation querellée et en particulier l'article 14 LCI.
22. La construction de trois immeubles est conforme à la destination de la zone 2; une perte d'ensolaillement pour les immeubles alentours est une conséquence réelle de telles constructions mais sauf à interdire toute nouvelle construction plus haute que celle existant, le grief de cette perte ne saurait être retenu.

Par ailleurs le tribunal tient à souligner que tous les préavis recueillis dans le cadre de l'instruction du dossier, y compris celui de la Ville sont favorables et qu'aucun élément ne lui permet de remettre en cause ces préavis.

Il rappellera enfin que l'autorisation délivrée est une autorisation préalable visant à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté: les questions plus précises d'éventuelles nuisances, par exemple dues aux véhicules supplémentaires, seront étudiées dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation définitive.

23. Enfin, les recourants font valoir une violation de l'article 15 LCI, lequel prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.

A nouveau le tribunal ne peut que constater que tous les préavis rendus sont favorables: tant la commune que la commission d'architecture ont préavisé favorablement et cette dernière, composée de spécialistes n'a émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère du quartier et la hauteur de la façade en face de la maison Voltaire et son jardin. Observant la retenu qu'il s'impose face à de tels préavis suivis par le DCTI dans sa décision, le

tribunal ne peut retenir aucune violation de la loi ou excès ou abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité sur ce point.

24. Au vu de ce qui précède, les recours sont infondés et seront rejetés.
25. En application des articles 87 alinéa 1 LPA et 1 et 2 du règlement genevois sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative (RFPA – E 5 10.03), les recourants, dont les recours sont rejetés seront condamnés, conjointement et solidairement au paiement d'un émolument à 3'000 fr.

Ce montant est partiellement couvert par les avances de frais d'un montant total de 1'500 fr., effectuées au moment du dépôt des recours (art. 86 al. 1 LPA).

Attendu que l'Etat de Genève et Guy et Denis PAGET ont eu recours aux services d'un avocat et qu'ils ont conclu à l'octroi de dépens, le tribunal leur allouera, conjointement et solidairement une indemnité de procédure de 2'000 fr., à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare les recours recevables;
2. les rejette;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement un émolument de 3'000 fr, lequel est partiellement couvert par les avances de frais déjà effectuées;
4. condamne les recourants, conjointement et solidairement à verser à l'Etat de Genève et Guy et Denis PAGET, pris conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de 2'000 fr.;
5. dit que, conformément aux articles 132 LOJ, 62 alinéa 1 lettre a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de Cour de droit public de la Cour de justice (18 rue du Mont-Blanc, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné de la décision attaquée et des autres pièces dont dispose le recourant ;
6. communique le présent jugement :
 - a. Madame Sibylle HARTMANN;
 - b. Monsieur Jacques MENOUD;
 - c. Monsieur David REFFO;
 - d. Monsieur Pierre SCHWEIZER;
 - e. Madame Florence PLOJOUX;
 - f. Monsieur Ménélik PLOJOUX;
 - g. ECOLE BENEDICT SA;
 - h. NOUVELLE ECOLE FARNY, SOCIETE COOPERATIVE;
 - i. Etat de Genève;

- 17/17 -

j. Département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Jean-Luc RICHARDET et
Diane SCHASCA, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

S. Cornioley Berger



Copie conforme de ce jugement a été communiquée aux parties.

Genève, le 26 MAR 2012

Le greffier