

# **BGer 1C\_249/2015 vom 15. April 2016**

Bundesgericht, 2016-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_249\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_249_2015)

FR: TF 1C\_249/2015 du 15 avril 2016

IT: TF 1C\_249/2015 del 15 aprile 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant la Cour de justice. Propriétaire d'une parcelle sise dans le voisinage immédiat du projet, englobée dans le PLQ en cause, elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi de trois permis de construire qu'elle tient pour contraires à ce plan ainsi qu'à la loi cantonale générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD; RS/GE L 1 35). Elle peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elle a dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

### **E. 2**

). En tout état, on ne saurait suivre la recourante lorsqu'elle affirme que ces éléments auraient une influence sur l'issue du litige; les reports et transferts de SBP effectués entre les différents propriétaires intimés n'affectent en effet pas - comme cela sera exposé ultérieurement - les droits à bâtir de la parcelle dont elle est propriétaire (cf. consid. 9 ci-dessous).

#### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral fonde son raisonnement sur les faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sauf s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Si la partie recourante entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, elle doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué. En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves ( ATF 139 II 404 consid. 10.1 p. 444; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356 et les arrêts cités).

#### **E. 2.2**

Selon la recourante, l'instance précédente aurait omis de retenir que différents projets de construction ont été récemment réalisés sur la base du PLQ n° 25'769, datant de 1966; il s'agirait d'une tour de quatorze étages sur la parcelle n° 12067 de la Commune de Meyrin, ainsi que d'un immeuble administratif érigé entre 2011 et 2013, sur les parcelles n

os 13424 et 13425. A la suivre, ces réalisations confirmeraient, d'une part, que le PLQ de 1966 serait encore applicable aux fonds n

os 10444 et 10445, à l'exclusion du PLQ 2010; ces constructions épuiserait, d'autre part, les droits à bâtir accordé à ces parcelles par ce premier plan, ce qui aurait - d'après la recourante - dû conduire à écarter les projets litigieux.

Cette argumentation tombe toutefois à faux: comme on le verra, la réalisation des bâtiments mentionnés par la recourante est sans influence sur la validité du plan de 2010, respectivement sur son application aux constructions projetées sur lesdites parcelles; il sera démontré ci-après que c'est à raison que la Cour de justice a considéré que l'adoption de ce plan équivalait à une révision partielle du premier plan de 1966, en ce qui concerne le régime applicable aux deux terrains précités (cf. consid. 5ci-dessous).

Il s'ensuit - pour peu qu'il s'agisse d'une critique portant sur l'établissement des faits - qu'il est également sans conséquence que l'instance précédente n'ait pas retranscrit le grief matériel portant sur la validité et le caractère contraignant du PLQ 1966 dans la partie "en fait" de son arrêt, comme s'en plaint la recourante.

Le grief doit partant être intégralement écarté.

### **E. 2.3**

Dans le même ordre d'idée, la recourante reproche à la Cour de justice d'avoir retranscrit de manière erronée son grief portant sur la détermination de la SBP disponible pour l'édification du bâtiment A', suite aux différents transferts de surfaces effectués par les intimés.

Cette critique ne paraît pas non plus relever de l'établissement des faits et s'avère au demeurant sans objet. En effet, l'instance précédente a pris soin de rapporter ce grief en des termes de surcroît identiques à ceux employés céans par la recourante; l'arrêt attaqué reproduit notamment les différents calculs opérés par celle-ci, lesquels se révèlent d'ailleurs incorrects. La recourante omet en effet de tenir compte du bonus de 10 % de SBP supplémentaire accordé à ce projet en raison de sa performance énergétique, dont elle ne remet d'ailleurs pas en cause l'application, au stade du recours; le projet présente une SBP de 2'570 m

### **E. 2.4**

Sur le vu de ce qui précède, les griefs portant sur l'établissement des faits sont mal fondés et doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité; le Tribunal fédéral s'en tiendra aux faits tels qu'établis par l'instance cantonale ( art. 105 al. 1 LTF ).

### **E. 3.1**

Toujours sous l'angle formel, se prévalant de son droit d'être entendue, la recourante se plaint que la Cour de justice aurait à tort refusé d'instruire certains points pourtant essentiels, selon elle, à l'issue du litige.

#### **E. 3.1.1**

Tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes ( ATF 135 II 286 consid. 5.1 p. 293). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du

litige. Le refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire ( ATF 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157; sur la notion d'arbitraire: ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

### **E. 3.1.2**

Dans une critique qui se confond largement avec celle liée aux constructions récemment érigées en application du PLQ 1966 (cf. consid. 2.2 ci-dessus), la recourante affirme que la Cour de justice aurait à tort refusé d'instruire la question des droits à bâtir encore disponibles, selon ce plan, pour la construction prévue sur les parcelles n

os 10444 et 10445 (bâtiment A). Ici encore, la recourante part de la prémisse erronée que le PLQ 1966 demeurerait applicable à ces fonds, ce qui n'est pas le cas, celui-ci ayant été partiellement révisé par l'adoption du PLQ 2010 (cf. consid. 5 ci-dessous). C'est dès lors sans arbitraire que l'instance précédente a refusé de donner suite à la réquisition de la recourante.

### **E. 3.1.3**

On ne voit pas non plus en quoi la Chambre administrative aurait - comme le prétend la recourante - versé dans l'arbitraire en refusant d'instruire "la question de la constitution, de la position, de la nature et de l'aménagement du passage reliant la voie publique à l'espace central de verdure sur la parcelle 10448 (bâtiment B) ". Les plans versés au dossier, en particulier le plan de façades (n° 106c du 30 novembre 2011), illustrent en effet clairement la situation de ce passage prévu au niveau du rez-de-chaussée, en limite de propriété, et accessible par un escalier. S'agissant du régime juridique applicable à cet espace central, il s'agit d'une question de fond, qui sera examinée ultérieurement (cf. consid. 6.3 ci-dessous).

## **E. 3.2**

Se plaignant spécifiquement d'un déni de justice formel, la recourante reproche à la Cour de justice de ne pas avoir statué sur son grief portant sur la violation de l'égalité de traitement et de la garantie de la propriété.

### **E. 3.2.1**

Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige ( ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités). L'autorité se rend en revanche coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (cf. ATF 133 III 235 consid. 5.2 p. 248).

### **E. 3.2.2**

Devant l'instance précédente, la recourante a fait valoir que le transfert du quota de 30 % de logements sociaux obligatoires (cf. art. 4A al. 1 LGZD) du bâtiment B, prévu en limite du fonds 10449 dont elle propriétaire, vers le projet A', violerait le principe de l'égalité de traitement et la garantie de la propriété; elle a soutenu qu'en cas de mise en oeuvre du PLQ sur sa parcelle, sa construction devra se faire dans le prolongement immédiat du bâtiment B - avec lequel elle formera de fait une unité - dont elle devra compenser le défaut de logements sociaux, en plus de la réalisation de son propre quota, dépréciant d'autant son patrimoine immobilier.

Il est vrai que la Cour de justice n'a examiné la validité de ce transfert que sous l'angle de sa conformité avec l'art. 4A LGZD. On ignore si ce grief lui a échappé ou si elle l'a considéré comme manifestement mal fondé. Quoi qu'il en soit, même si l'on voulait conclure sur ce point à l'existence d'un déni de justice formel, cela ne conduirait pas encore à l'annulation de l'arrêt attaqué. D'une part, la recourante a été en mesure de faire valoir à nouveau cet argument devant le Tribunal fédéral, qui bénéficie de la faculté de statuer lui-même sur cette question (cf. art. 107 al. 2 LTF); d'autre part, le transfert litigieux se révèle - comme on le verra - sans influence sur le sort de la recourante, celui-ci intervenant entre deux intimés et deux projets indépendants du fonds dont elle est propriétaire ( cf. consid. 9 ci-dessous).

### **E. 3.3**

C'est en définitive sans violer l' art. 29 al. 2 Cst. que la Cour de justice a statué sur le recours cantonal; les griefs portant sur la violation du droit d'être entendu doivent être écartés.

### **E. 4**

Sur le fond, la recourante se plaint essentiellement d'une application arbitraire du droit cantonal (ci-dessous consid. 5 à 8) et d'une violations du principe de l'égalité de traitement et de la garantie de la propriété (ci-dessous consid. 9).

#### **E. 4.1**

Sauf dans les cas cités expressément à l' art. 95 LTF , le recours ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal en tant que tel. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres motifs de droit constitutionnel ( ATF 137 V 143 consid. 1.2 p. 145).

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible ( ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

#### **E. 4.2**

Les griefs de violation des droits fondamentaux et des dispositions de droit cantonal sont en outre soumis à des exigences de motivation accrues ( art. 106 al. 2 LTF ). La partie recourante doit alors indiquer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés; de même,

elle doit citer les dispositions du droit cantonal dont elle se prévaut et démontrer en quoi ces dispositions auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287).

## **E. 5**

Aux dires de la recourante, en s'écartant du PLQ 1966 - encore en vigueur, selon elle - au profit de celui adopté en 2010, pour l'examen de l'autorisation de construire le bâtiment A, la Chambre administrative aurait violé les art. 14 et 35 al. 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). Elle estime par ailleurs, que la réalisation de cette construction sur les parcelles n

os 10444 et 10445 dérogerait à ce premier plan en violation de l' art. 21 al. 1 et 2 LAT et de l'art. 6 al. 13 et 15 LGZD.

### **E. 5.1**

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire est entrée en vigueur le 1

er janvier 1980. Elle charge la Confédération, les cantons et les communes d'établir des plans d'aménagement pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire ( art. 2 al. 1 LAT ). Les cantons et les communes doivent ainsi élaborer des plans d'affectation, qui règlent le mode d'utilisation du sol ( art. 14 al. 1 LAT ) et délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger ( art. 14 al. 2 LAT ). Selon la jurisprudence, les PLQ sont des plans d'affectation spéciaux au sens de cette disposition (arrêt 1C\_891/2013 du 20 mars 2015 consid. 8.1 et l'arrêt cité; cf. également art. 13 al. 1 let. a de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 [LaLAT; RS/GE L 1 30]). Aux termes de l' art. 35 al. 1 let. b LAT , les cantons doivent veiller à ce que les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT, soit jusqu'au 1

er janvier 1988. Les plans d'affectation adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT conservent leur validité jusqu'à l'approbation, par l'autorité compétente, de plans établis selon cette loi ( art. 35 al. 3 LAT ), mais au plus tard jusqu'à cette date ( art. 35 al. 1 et 3 LAT ; cf. ALEXANDER RUCH, Commentaire LAT, 2010, n. 9 ss ad 35 LAT).

### **E. 5.2**

Il ressort des constatations cantonales que les parcelles n

os 10444 et 10445 étaient initialement intégrées dans le PLQ 1966. La Cour de justice a toutefois jugé qu'en ce qui les concerne ce premier plan a été partiellement révisé par l'adoption, le 3 mars 2010, du PLQ 2010, qui leur est depuis lors seul applicable.

On peut s'interroger si - comme le soutient le DALE - le PLQ 1966 serait aujourd'hui caduc, exempt de tout effet juridique: il ne ressort en effet pas du dossier que celui-ci aurait fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente au sens de la loi sur l'aménagement du territoire, dans le délai de l' art. 35 al. 1 let. b LAT ( art. 35 al. 3 LAT ). Cette question n'est toutefois pas pertinente au premier chef; elle ne se pose que pour autant que l'adoption du PLQ 2010 n'entraîne pas, à tout le moins implicitement, la révision du premier plan. Or cette problématique ne relève pas en tant que telle d'une violation du droit fédéral, mais porte sur l'application du droit cantonal réglant la procédure de révision et d'adoption des plans spéciaux d'affectation (cf. art. 75 al. 1 Cst. ), que le Tribunal fédéral n'examine que

sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. consid. 4.1 ci-dessus).

### **E. 5.3**

En matière d'adoption des plans, le droit genevois prévoit, dans le cadre de l'élaboration d'un PLQ par l'autorité compétente, un processus de concertation avec notamment les propriétaires et voisins concernés (art. 1 al. 2 à 4 de la loi cantonale sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités [LExt; RS/GE L 1 40]; art 5A al. 1 à 3 LGZD). Le projet de plan localisé de quartier est ensuite soumis à une enquête publique d'au moins trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune; des avis personnels sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre des communications individuelles n'excède pas cinquante (art. 5 al. 1 LExt et 6 al. 1 LGZD); une procédure d'opposition au projet de PLQ est également prévue (art. 5 al. 8 LExt et art. 6 al. 8 LGZD). A l'issue de cette procédure, le Conseil d'Etat statue sur les oppositions, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le plan localisé de quartier (cf. art. 5 al. 9 LExt et art. 6 al. 9 LGZD). Les art. 5 al. 4 LExt et 6 al. 15 LGZD disposent enfin que le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'Etat.

S'agissant de droit cantonal, il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office si les règles en matière d'abrogation et de modification des plans ou encore le processus démocratique prévu en matière d'adoption des plans d'affectation - dont la conformité à la LAT n'est en l'occurrence pas contestée ( art. 4 LAT ; à ce propos cf. RUDOLF MUGGLI, Commentaire LAT, 2010, n. 16 ss ad art. 4 LAT ) - ont été respectés (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). Or, en l'espèce, la recourante ne prétend pas que l'adoption du PLQ 2010 aurait été viciée ni ne soutient qu'elle-même n'aurait à cette occasion pas été dûment informée de la teneur de ce nouveau plan, dans le périmètre duquel est situé son bien-fonds. On ne discerne par ailleurs pas réellement en quoi il serait arbitraire, au regard du texte des art. 5 al. 14 LExt et 6 al. 15 LGZD, d'avoir jugé que l'adoption du PLQ 2010, émanant précisément d'une décision du Conseil d'Etat (art. 5 al. 9 LExt et 6 al. 9 LGZD), emportait révision partielle du PLQ 1966 en ce qui concerne les parcelles nos 10444 et 10445.

### **E. 5.4**

Il s'ensuit que la Cour de justice pouvait, sans violer le droit, examiner la validité des projets litigieux à la seule lumière du PLQ 2010; en conséquence, les critiques portant sur la non-conformité du bâtiment A (et A') au PLQ 1966, en particulier s'agissant de la violation du principe de la force obligatoire de ce plan ( art. 21 LAT ; en droit cantonal: art. 6 al. 13 et 15 LGZD), deviennent sans objet.

Intégralement mal fondé, ce grief doit être rejeté.

### **E. 6**

La recourante estime que les trois projets en cause - considérés individuellement ou conjointement - dérogeraient de manière substantielle aux exigences du PLQ; en autorisant néanmoins ces constructions, la Cour de justice se serait - selon elle - livrée à une application arbitraire de l'art. 3 al. 5 LGZD.

#### **E. 6.1.1**

En tant que plans d'affectation spéciaux au sens de l' art. 14 LAT (cf. art. 13 al. 1 let. a LaLAT), les PLQ définissent dans un secteur délimité, une réglementation détaillée qui, en plus du mode et de la mesure de l'utilisation du sol, fixe avec précision les contraintes que doit respecter le constructeur. Le plan de quartier peut ainsi régler un certain nombre de mesures qui doivent reposer sur une base légale, fédérale ou cantonale (arrêt 1C\_891/2013 du 20 mars 2015 consid. 8.1 et l'arrêt cité). En droit cantonal, aux termes des art. 3 al. 1 LExt et 3 al. 1 LGZD (dans leur version antérieure au 21 mars 2015 applicables aux PLQ adoptés ou mis à l'enquête avant cette date, selon les art. 35 al. 4 LExt et 12 al. 5 LGZD), les PLQ prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a). L'art. 4 al. 1 LGZD dispose que les PLQ sont accompagnés d'un règlement de quartier. Toutefois, à défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au RGZD (RGZD2; RS/GE L 1 35.04) sont applicables (art. 4 al. 2 LGZD).

En vertu de la législation cantonale genevoise, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux plans localisés de quartier en vigueur. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie (art. 3 al. 5 LGZD dans sa teneur actuelle, entré en vigueur le 21 mars 2015, inchangé sur ce point par rapport à l'ancien art. 3 al. 4 LGZD).

### **E. 6.1.2**

La Cour de justice a rappelé que, d'après la jurisprudence cantonale, l'art. 3 al. 5 LGZD doit s'interpréter de façon à ne pas vider le PLQ de sa substance. En acceptant par le biais d'une autorisation de construire une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire ne serait assurément pas respectée. En conséquence, seules des modifications peu importantes peuvent être autorisées. Ainsi, les juges cantonaux ont considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant, la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique, un écart de SBP de 3 % qualifié de peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause; ils ont également jugé qu'un projet comportant un attique de 51,50 m

2 affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie ne dérogeait pas de manière substantielle au PLQ.

### **E. 6.2**

S'agissant des projets A et A', la recourante reproche à la Cour de justice d'avoir confirmé les autorisations de construire; ces bâtiments ne comportant qu'un seul sous-sol et cinq étages sur rez (R+5), ils seraient, à la suivre, contraires au PLQ, qui exige deux sous-sols et limite le nombre d'étages à quatre (R+4).

#### **E. 6.2.1**

Devant le TAPI, les constructeurs ont expliqué - explications qu'ils réitérent devant la Cour de céans - qu'en raison de la pente présentée par le terrain, au lieu d'implantation des bâtiments, il apparaissait plus opportun d'utiliser rationnellement cette configuration en aménageant partiellement le rez-de-chaussée, avec suppression d'un sous-sol, pour accueillir deux allées d'entrée et trois petits logements supplémentaires de deux pièces (dans l'édifice A'), tout en respectant la hauteur maximale de 440 m imposée par le plan; ce point de vue est au demeurant partagé par le DALE. Sur la base de ces explications, le TAPI a considéré que ces modifications constituaient une adaptation technique mineure par rapport au PLQ au sens de la jurisprudence cantonale. La Cour de justice a pour sa part jugé que la création d'un rez-de-chaussée "mort" - c'est-à-dire non exclusivement affecté au logement, mais également destiné à différents locaux techniques - entraînant le rehaussement de 1,40 m des bâtiments, sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan, pouvait être admise au regard de l'art. 3 al. 5 LGZD.

### **E. 6.2.2**

La recourante ne conteste pas que les projets A et A' respectent l'altitude maximale fixée par le PLQ (440 m), ce qui ressort d'ailleurs des plans versés au dossier. Elle prétend en revanche qu'en raison de l'adjonction d'un étage des "SBP supplémentaires" auraient été accordées au projet; elle ne fournit toutefois aucune explication illustrant sa critique, de sorte que son grief apparaît irrecevable (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). Quoi qu'il en soit, à l'examen du dossier, il n'apparaît pas d'emblée que les projets A et A' dérogent au PLQ sur ce point. S'agissant du projet A, il ressort du dossier que celui-ci présente une SBP de 2'154 m

2 , dépassant les droits à bâtir de 1'960 m

2 disponibles pour les parcelles n

os 10444 et 10445; ce projet s'est toutefois vu octroyer un bonus de 10% de SBP accordé aux constructions à haut standard énergétique prévu par l'ancien art. 3 al. 5 LGZD (en vigueur lors de la délivrance des autorisations de construire et expressément reproduit dans le PLQ), ce que la recourante ne critique au demeurant pas (au sujet de l'application de cette disposition dans le temps, cf. PIERRE MOOR et al., Droit administratif, vol. I, 2012, p. 194); le droit à bâtir a ainsi été porté à 2'156 m

2 , permettant, sous cet angle, la réalisation du projet. Il en va ensuite de même du bâtiment A', d'une SBP de 2'570 m

2 , qui a non seulement bénéficié du même bonus, portant la SBP de 1'888 m

2 à 2'077 m

2 , mais également d'un report de surface de 493 m

2 des parcelles n

os 10447 et 10448 (projet B; cf. tableau de répartition du 1

er mai 2012); il convient à cet égard de rappeler que le PLQ prévoit expressément ce type de redistribution, dont la possibilité n'est d'ailleurs pas, en tant que telle, remise en cause par la recourante; celle-ci prétend, en revanche, que le présent transfert s'élèverait à 687 m

2 , ce qui ne lui est d'aucun secours, voire même défavorable au regard du grief qu'elle invoque à l'encontre du projet A'.

### **E. 6.2.3**

On ne saurait pas non plus suivre la recourante lorsqu'elle affirme que cette dérogation entraînerait un "effet domino" sur les autres bâtiments, obligeant les projets futurs à s'écarter du PLQ au point de briser l'équilibre urbanistique voulu par le plan. Le recours est en effet dénué d'éclaircissements sur ce point: la recourante se contente d'opposer sa propre opinion à celle des autorités cantonales sans en particulier démontrer en quoi il serait arbitraire de considérer que cette dérogation est imposée par la déclivité du terrain au lieu d'implantation des bâtiments A et A'; il apparaît par ailleurs, à l'examen des coupes transversales des projets A et A', que l'adjonction d'un niveau supplémentaire garantit, contrairement à ce qu'affirme la recourante, une certaine homogénéité dès lors qu'elle permet, tout en respectant l'altitude maximale de 440 m, la réalisation d'étages présentant une hauteur pratiquement identique (2,75 m) à ceux de l'immeuble voisin B (2,95 m), lequel se révèle conforme au PLQ tant au niveau du nombre de niveaux (R+3) que de l'altitude maximale (437,50 m), ce que la recourante ne remet d'ailleurs pas en cause. Dans ces circonstances, il est également erroné de soutenir que cette dérogation aura un effet sur la hauteur des autres bâtiments prévus par le PLQ.

### **E. 6.2.4**

La recourante estime encore que "le fait que le rez-de-chaussée ait été converti en rez "froid"" ne répondrait à aucun intérêt public; au contraire cette dérogation conduirait - à la suivre - à une diminution du nombre de logements. Ce faisant, elle perd d'une part de vue que le PLQ n'impose pas expressément que le rez-de-chaussée des bâtiments A, B et C soit pourvu de logements; elle n'explique d'ailleurs pas en quoi la réalisation de locaux techniques à ce niveau rendrait la solution de la Cour de justice arbitraire. D'autre part, s'agissant du bâtiment A', la réalisation d'un rez-de-chaussée contribue à la construction de trois appartements supplémentaires répondant - comme le souligne le DALE dans ses différentes écritures - à l'intérêt public à la création de logements supplémentaires.

### **E. 6.2.5**

Il est constant que le projet A' déroge au PLQ en ce qu'il exige la réalisation de logements traversants; ce projet prévoit en effet le remplacement de quatre appartements de ce type de six pièces, par huit habitations non traversantes de quatre et trois pièces, disposant de jours des deux côtés. Néanmoins, il faut avec les autorités cantonales reconnaître que cette modification - effectuée à la demande de l'OLO (cf. courriel de l'OLO du 25 avril 2012 et préavis du 10 juillet 2012) - demeure sans conséquence sur l'utilisation du sol et le respect du gabarit imposé par le PLQ; il apparaît en outre qu'elle répond à un intérêt public en tant qu'elle permet la création d'appartements de trois et quatre pièces supplémentaires, qui sont, d'après les autorités cantonales, la catégorie d'appartements connaissant la plus forte pénurie, ce qui n'est pas litigieux. Sous cet angle, le résultat auquel est parvenu la Cour de justice résiste dès lors également au grief d'arbitraire.

### **E. 6.2.6**

Enfin, en ce qui concerne les critiques portant sur l'emplacement des places de stationnement, celles-ci sont purement appellatoires, la recourante ne feignant pas même d'expliquer qu'il s'agirait d'une dérogation importante au PLQ; elles sont par conséquent irrecevables (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF).

### **E. 6.2.7**

Quant au projet B, la recourante ne remet pas en cause sa validité au stade du recours, sous réserve de la question de l'espace vert central, examiné ci-dessous. Dans ses ultimes observations, elle affirme en revanche que c'est à tort que ce projet aurait bénéficié du bonus de 10 % de SBP supplémentaire prévu par l'ancien art. 3 al. 5 LGZD; cette argumentation intervient toutefois tardivement; elle doit par conséquent être déclarée irrecevable (cf. arrêt 1C\_65/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.4 et l'arrêt cité).

#### **E. 6.2.8**

Sur le vu de ce qui précède, les griefs tirés d'une violation de l'art. 3 al. 5 LGZD dans le cadre des projets litigieux considérés individuellement doivent être écartés pour autant que recevables.

#### **E. 6.3**

En ce qui concerne les trois autorisations de construire prises conjointement, la recourante allègue que celles-ci violeraient le PLQ sous l'angle des aménagements extérieurs; sur ce point, elle s'en prend en particulier au projet B, l'espace vert devant notamment être réalisé sur les parcelles nos 10447 et 10448.

Il ressort des plans versés au dossier que l'accès à l'espace vert central projeté sera surélevé, ce qui - d'après la recourante - contreviendrait aux exigences du PLQ; elle ne présente toutefois aucune démonstration de ce qu'elle avance, alors qu'il n'apparaît pas d'emblée que la réalisation d'un chemin d'accès de plain-pied serait exigée par le cahier des charges pour les aménagements extérieurs; dans ces circonstances, la présence d'escaliers n'apparaît pas non plus manifestement contraire au PLQ, ce d'autant moins qu'un élévateur a été exigé par la Commission d'architecture pour garantir l'accès à cette zone de détente aux personnes à mobilité réduite. On peine également à comprendre le raisonnement confus de la recourante portant sur le prétendu caractère privatif acquis par cet espace central en raison de la configuration de son accès; on ne discerne en particulier pas les conséquences qu'elle entend en déduire sur le plan de la validité des autorisations de construire; si la question du caractère privé ou commun de cet espace et de son accès revêt indéniablement un intérêt sur le plan civil, s'agissant tout particulièrement de la répartition des coûts d'entretien y relatifs, la recourante n'explique pas en quoi elle serait susceptible de remettre en cause le projet sous l'angle du droit administratif cantonal de police des constructions. La recourante est enfin mal venue de reprocher aux constructeurs une réalisation partielle de cette espace vert, au seul motif que le PLQ imposerait un projet global, dès lors que, pour sa part, elle n'envisage pas de mettre en oeuvre le plan sur sa propre parcelle, dans les prochaines années.

Dans ces conditions, on ne voit pas de motif, sous l'angle de l'arbitraire, de s'écarter de l'appréciation de la Cour de justice quant à la compatibilité des aménagements extérieurs avec le PLQ; ce grief doit également être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 7**

En autorisant la construction du bâtiment B en limite de sa propriété (n° 10449), la Cour de justice aurait, aux dires de la recourante, appliqué de manière arbitraire l'art. 28 al. 2 et 3 LCI.

#### **E. 7.1**

L'art. 28 al. 2 LCI prévoit que le département peut autoriser des constructions à la limite de propriétés privées lorsque deux propriétaires se sont mis d'accord pour édifier

simultanément des constructions contiguës et de même hauteur ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente. En vertu de l'art. 28 al. 3 LCI, le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.

### **E. 7.2**

S'abritant ici encore derrière sa volonté de ne pas mettre en oeuvre le PLQ sur sa parcelle dans le délai de dix ans prévu par l'art. 28 al. 3 LCI, la recourante soutient qu'en dépit de l'implantation des constructions clairement définie par le PLQ - prévoyant l'édification du bâtiment B à cheval sur trois parcelles (n

os 10447, 10448 et 10449) - les constructeurs ne pouvaient se passer de son accord pour réaliser la première partie de cet édifice, sur les fonds voisins, et prévoir un mur d'attente en limite de sa propriété.

Ce faisant, la recourante perd de vue que l'art. 28 al. 3 LCI confère au département la faculté - et non l'obligation - de soumettre l'autorisation d'une construction comportant un mur d'attente à la remise d'un plan d'ensemble; la jurisprudence cantonale - rappelée dans l'arrêt attaqué -, qui précise que la réalisation d'un tel mur est possible pour autant que le PLQ ne l'exclue pas, en vue d'en permettre l'exécution partielle, n'apparaît ainsi pas manifestement contraire au sens de cette disposition. Le PLQ applicable en l'espèce ne prévoyant pas de telle restriction - ce dont convient la recourante - il n'apparaît pas arbitraire d'avoir autorisé cette réalisation, qui s'inscrit de surcroît dans les périmètres d'implantation prévus par le plan. Il faut au contraire, avec les constructeurs, reconnaître qu'exiger l'accord de la recourante, qui déclare expressément ne pas vouloir construire dans le délai de l'art. 28 al. 3 LCI, retarderait indéfiniment la mise en oeuvre du PLQ, au détriment de l'intérêt public à la construction de logements poursuivi en l'occurrence par cet instrument (cf. art. 4A et 5 LGZD).

### **E. 7.3**

Il n'apparaît en définitive pas arbitraire d'avoir autorisé la construction partielle du bâtiment B, jusqu'en limite de propriété, dans le respect des périmètres d'implantation et des gabarits prévus par le PLQ; ce grief doit également être écarté.

## **E. 8**

La recourante se plaint encore d'une application arbitraire des art. 4A al. 1 LGZD et 12 B al. 5 RGZD; elle conteste en particulier la conformité du transfert du quota de 30 % des logements sociaux du projet A vers une construction en cours sur le territoire de la Commune de Lancy.

### **E. 8.1**

Selon l'art. 4A al. 1 LGZD, dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est - comme en l'espèce - la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre la construction de logements soumis au régime HM ou en coopérative d'habitation à raison de 30 % du programme (let. a), ou la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique (let. b). Si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut accepter de déroger à ces proportions. Dans de tels cas, celui qui réalise des

logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence (art. 4A al. 5 LGZD).

L'art. 12B RGZD précise qu'une dérogation peut notamment être octroyée si les particularités, notamment morphologiques, du projet réalisable en application des normes de la zone de développement l'exigent (al. 1 let. a); si le projet ne comporte qu'un seul bâtiment au sens statistique et en principe moins de 1 500 m

2 de surface brute de plancher (al. 1 let. b). La compensation au sens de l'article 4A al. 5 LGZD doit par ailleurs être équivalente en termes de surface brute de plancher; elle ne doit entraîner ni avantages ni inconvénients financiers pour le requérant (al. 2). La compensation doit être prévue pour un projet dont la réalisation est rendue vraisemblable dans un délai raisonnable (al. 3). S'agissant de la localisation des compensations, l'art. 12 al. 5 RGZD précise que les régions considérées se répartissent en 3 groupes: le centre-ville, la couronne suburbaine et le reste du canton.

S'agissant de la localisation des compensations, l'OCLPF a adopté une directive précisant que les Communes de Meyrin et de Lancy font partie de la couronne suburbaine au sein de laquelle de telles compensations peuvent être autorisées, ce que la recourante ne met pas en doute devant la Cour de céans.

### **E. 8.2**

Après que l'OCLPF eut donné son accord, le DALE a accepté que le quota de 30 % de logements sociaux du projet A soit construit au chemin Ihly, à Lancy, au lieu de prendre place dans la construction projetée, cette dernière reprenant les parts de PPE correspondantes, qui auraient pu être construites à Lancy. Se fondant sur le préavis de l'OCLPF, la Cour de justice a retenu que cette compensation apportait un gain de logements sociaux répondant à l'intérêt public visé par l'art. 4A al. 5 LGZD. L'instance précédente a par ailleurs estimé que le principe de la mixité sociale territoriale était respectée, le PLQ n° 29'663, adjacent au périmètre du plan en cause, prévoyant une proportion de 60 % de logements subventionnés (à ce propos, cf. rapport du 25 mars 2014 de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier situé sur le territoire de la commune de Meyrin et des bâtiments prévus par ce plan, PL 11149-A) et une allée complète d'appartements HM étant prévue dans l'immeuble A'.

### **E. 8.3**

La recourante conteste tout d'abord la réalisation du critère de la mixité territoriale et sociale; elle se limite toutefois, à cet égard, à affirmer que le bâtiment de Lancy dans lequel est transféré le quota de logements sociaux ne sera composé que d'appartements HM, perdant ainsi manifestement de vue que cette mixité doit être réalisée au niveau du PLQ, de la zone, voire de la commune faisant partie de la région de compensation considérée (art. 4A al. 5 LGZD et 12B al. 6 RGZD). Dans son recours, elle ne prétend cependant pas que cette mixité ne serait pas respectée s'agissant du projet litigieux; en revanche, au stade de la réplique, aux termes d'une argumentation confuse et appellatoire, elle remet en cause les proportions de logements sociaux du PLQ voisin en se référant - sans que l'on en comprenne les raisons - à "l'imposante cité des Avenchets", ou encore à une prétendue interdiction du transport de matière dangereuse sur l'avenue Louis-Casaï. La recourante

affirme par ailleurs que les particularités morphologiques du projet ne sauraient justifier un tel transfert. Ses explications, largement appellatoires, ne convainquent pas: la recourante ne prend en particulier pas la peine de contester les déclarations du représentant de l'OCLPF, entendu lors de l'audience du TAPI, et retranscrites dans l'arrêt attaqué. Celui-ci a notamment exposé que pour respecter le quota de 30 % de HM dans le bâtiment A, il aurait fallu construire une allée desservant un logement HM par étage, le solde de l'immeuble étant consacré à de la PPE; une telle réalisation se serait avérée très coûteuse; elle aurait en outre induit une perte de surface habitable, causée par l'allée, la cage d'escalier et l'ascenseur. Cette appréciation reproduite dans l'arrêt attaqué n'apparaît pas manifestement contraire à la notion de particularité morphologique contenue à l'art. 12B al. 1 let. a RGZD; se contenter à cet égard de prétendre - comme le fait la recourante - que des logements sociaux auraient pu être construits dans cet immeuble dès lors que le bâtiment voisin A' abrite, quant à lui, une allée d'appartements HM, s'avère insuffisant à démontrer que l'instance précédente aurait fait preuve d'arbitraire en confirmant la validité de ce transfert.

#### **E. 8.4**

Il s'ensuit que ce grief doit aussi être écarté dans la mesure où il est recevable.

#### **E. 9**

A suivre la recourante, en autorisant le transfert du quota de 30 % du bâtiment B au bâtiment A', plus généralement en autorisant la construction d'une partie du bâtiment B sur les parcelles n

os 10447 et 10448, voisines à la sienne (n° 10449), la Cour de justice aurait violé le principe de l'égalité de traitement ( art. 8 Cst. ) et la garantie de la propriété ( art. 26 Cst. ).

#### **E. 9.1**

Une décision viole le droit à 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 (cf. arrêt 1C\_466/2013 du 24 avril 2014 consid. 5.1 non publié in ATF 140 I 168 ; 131 V 107 consid. 3.4.2 p. 114; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125 et les arrêts cités).

La garantie de la propriété ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité ( ATF 140 I 168 consid. 4 p. 170 et les réf. citées).

#### **E. 9.2**

Comme indiqué ci-dessus (cf. consid. 3.2.2), la recourante soutient que dès lors que le bâtiment B est projeté en limite de sa propriété, elle n'aura d'autre choix, si elle entend construire, que de réaliser son projet dans le prolongement immédiat de cet immeuble, auquel elle devra s'aligner. Dès lors que le quota de logements sociaux du bâtiment B a été transféré au bâtiment A', la recourante affirme que sa future construction devra compenser ce manque de logements sociaux, en plus de la réalisation de son propre quota imposé par l'art. 4A al. 1 LGZD. Elle prétend par ailleurs - et pour peu qu'on la comprenne - que sa future construction devra être en tout point identique au bâtiment B tel que prévu "par [l']autorisation de construire et ses dérogations".

A l'appui de son grief, la recourante livre des explications confuses fondées sur le transfert de SBP entre les parcelles nos 10446 et 10447 pour la réalisation du bâtiment A'. Outre que les calculs opérés par la recourante apparaissent erronés pour les motifs exposés au consid. 2.3 ci-dessus, on peine à comprendre l'influence de ce transfert sur la réalisation future de logements sociaux sur sa propre propriété. On ne voit pas non plus, à l'aune de ses explications, en quoi la redistribution du quota de logements sociaux entre deux projets de constructions indépendants de la future réalisation qu'elle pourrait entreprendre pourrait influencer celle-ci; il faut à cet égard, avec le DALE, reconnaître qu'au vu du texte de l'art. 4A al. 1 let. a et b LGZD, chaque projet de construction, considéré individuellement, doit respecter les obligations imposées en matière de réalisation de logements subventionnés.

Par ailleurs, dès lors qu'il n'est en l'espèce pas critiquable d'autoriser une réalisation partielle du PLQ (cf. consid. 7 ci-dessus) et que la conformité du projet B n'est pas valablement remise en cause (cf. consid. 6.3 ci-dessus), contester - comme le fait la recourante - devoir construire dans l'alignement de ce dernier bâtiment, alors même que cette configuration s'impose de par le PLQ, revient à mettre en cause à titre préjudiciel les choix opérés lors de son adoption, ce qui n'est pas admissible d'après la jurisprudence (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c p. 346). En outre, contrairement à ce qu'affirme la recourante, sa future construction ne devra pas être strictement identique à la construction B; ses choix architecturaux seront certes limités par l'implantation (art. 3 al. 1 LGZD dans sa version antérieure au 21 mars 2015; à ce propos voir consid. 6.1.1 ci-dessus) et les gabarits imposés par le PLQ, mais, sous cette réserve, elle conserve ses prérogatives de propriétaire dans la réalisation d'un futur projet; on relèvera d'ailleurs à cet égard que les bâtiments A et A', présentent des différences architecturales notables à la lumière des plans d'enquête (dispositions des fenêtres, balcons, etc.) en dépit de leur contiguïté imposée par le PLQ. Pour le surplus, la recourante ne prétend à juste titre pas que le PLQ ne reposerait pas sur une base légale (LGZD).

Dans ces circonstances, on ne discerne pas que la recourante soit soumise à un régime juridique différent des autres propriétaires concernés par le PLQ, lequel repose de surcroît sur une loi au sens formel et poursuit un intérêt public à la création de logements (cf. consid. 7.2); il s'ensuit qu'en tant qu'il porte sur une violation des art. 8 et 26 al. 1 Cst. , le recours est infondé.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe ( art. 65 et 66 al. 1 LTF ). Cette dernière versera une indemnité de dépens aux intimés, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ). Le département n'a pas droit à des dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.