

BGer 1C 427/2011 vom 11. Januar 2012

Bundesgericht, 2012-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_427_2011

FR: TF 1C 427/2011 du 11 janvier 2012

IT: TF 1C 427/2011 del 11 gennaio 2012

Regeste

Autorisation de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourantes, qui ont pris part à la procédure devant la Chambre administrative, ont manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF contre l'arrêt attaqué qui annule l'autorisation de construire qui leur avait été délivrée.

E. 2

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain, ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351 s.; 133 II 249 consid. de 1.4.2 p. 254 et les références). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. En outre, si l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

E. 3

Les recourantes reprochent à la Chambre administrative d'avoir procédé à une application arbitraire de l'art. 3 al. 4 de la loi générale du 29 juin 1957 sur les zones de développement (ci-après: la LGZD).

E. 3.1

En vertu de cette disposition, 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 DCTI 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. Les recourantes estiment que la modification législative intervenue en 2004 a changé le sens de

l'art. 3 al. 4 LGZD pour permettre un régime plus souple, avec des dérogations importantes aux PLQ. L'interprétation de la Chambre administrative, qui soutient le contraire, serait arbitraire et conduirait à un résultat insoutenable. A leur avis, la transformation d'un bâtiment commercial en un bâtiment de logements devrait par ailleurs pouvoir être autorisée en vertu de l'art. 3 al. 4 LGZD car il s'agirait d'un changement mineur.

E. 3.2

La Chambre administrative a rappelé que, sous l'empire du droit antérieur au 29 mai 2004, un projet litigieux ne pouvait s'écarter que "légèrement" du PLQ. La teneur actuelle de l'art. 3 al. 4 LGZD ne modifiait pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au DCTI. Comme cela avait été relevé dans les travaux préparatoires relatifs à la modification législative précitée, seules des modifications peu importantes pouvaient être autorisées. Ainsi que la Chambre administrative l'avait déjà jugé à plusieurs reprises, l'art. 3 al. 4 LGZD dans sa teneur actuelle devait s'interpréter de façon à ne pas vider le PLQ de sa substance. En effet, 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 pas respectée. Cette interprétation de l'art. 3 al. 4 LGZD par les juges cantonaux échappe à l'arbitraire. Par ailleurs, comme les juges l'ont relevé dans leur arrêt, l'argumentation des recourantes selon laquelle la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur de cette disposition ne serait plus pertinente tombe à faux, puisque seules des modifications peu importantes peuvent entrer en ligne de compte lors de l'application de l'art. 3 al. 4 LGZD, dans sa teneur actuelle également. A l'appui de leur thèse, les recourantes citent un arrêt cantonal du 6 mars 2006 où la Chambre administrative avait admis le déplacement d'un bâtiment commercial complet de plus de 100 m par rapport à ce qui était prévu par le PLQ, en raison de l'impossibilité de construire ce bâtiment à l'emplacement initialement prévu pour des motifs de sécurité. Or, il s'agissait dans ce cas de conditions très particulières, qui exigeaient le respect de la zone de sécurité autour de dépôts d'hydrocarbures, et le déplacement de l'assiette du bâtiment avait rencontré l'agrément de l'ensemble des autorités de préavis; par ailleurs, la Chambre administrative avait insisté sur le fait que seules ces caractéristiques avaient permis l'application de l'art. 3 al. 4 LGZD. Dans ces conditions et au vu de ce qui précède, l'affirmation des recourantes, selon laquelle l'art. 3 al. 4 LGZD tendrait à autoriser en principe des dérogations importantes à des PLQ, ne saurait être cautionnée.

E. 3.3

Selon les recourantes, l'arrêt attaqué considère ensuite de manière insoutenable que la transformation d'un bâtiment commercial en un bâtiment de logements ne peut pas être autorisée en vertu de l'art. 3 al. 4 LGZD car il s'agirait d'un changement majeur. Elles font valoir que ces logements doivent être construits dans une zone de développement 4A "coincée" entre la zone 5 et la zone agricole; le changement de destination contesté rétablirait donc la conformité des bâtiments avec les constructions environnantes. Le changement d'affectation n'impliquerait au surplus aucune autre modification du PLQ, l'implantation des bâtiments, leur gabarit et leur dévestiture restant inchangés. Cette modification serait motivée par la volonté des promoteurs de réaliser des logements à la place des bureaux qui ne trouvent pas preneur du fait de leur mauvaise localisation au milieu d'une immense zone d'habitation, sans une desserte correcte par les transports publics. Enfin, le passage d'une affectation commerciale à une destination de logements irait dans le sens d'une diminution des nuisances éventuelles en faveur des voisins et serait

justifié par l'intérêt public prépondérant à la construction de logements sur le territoire du canton de Genève. Ces considérations ne permettent pas de tenir pour insoutenable la motivation de l'arrêt attaqué. La Chambre administrative a en effet retenu que l'intérêt public indéniable à la création de logements ne saurait, en tant que tel, justifier un projet de construction consacrant une modification essentielle du PLQ. Au demeurant, selon la jurisprudence cantonale, le changement de la destination des immeubles prévue par un PLQ constituait une modification fondamentale. Cela était vrai même lorsque l'affectation des bâtiments prévue par le PLQ était administrative et que la demande d'autorisation de construire visait la transformation en logements. En l'espèce, cette jurisprudence était illustrée par le préavis de la commission d'architecture, qui exposait que les exigences n'étaient pas les mêmes pour des bâtiments à usage administratif ou dévolus au logement; une implantation convenant à des bureaux pourrait en effet générer une habitabilité médiocre, source de conflits entre voisins, et ne pas être adaptée aux nuisances sonores générées par la route de Suisse. Au vu de la jurisprudence cantonale et des circonstances du cas particulier, les juges cantonaux pouvaient dès lors, sans arbitraire, considérer que le changement de destination des bâtiments litigieux constituait une modification fondamentale du PLQ et ne pouvait être autorisé qu'après une adaptation de celui-ci, même si une autre solution aurait pu paraître concevable, voire préférable aux yeux des recourantes.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, aux frais des recourantes qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En vertu de l' art. 68 al. 2 LTF , celles-ci verseront en outre une indemnité de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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