

# **GE\_GERICHTE ATA/1325/2017 vom 26. September 2017**

GE Cour de justice, 2017-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1325\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1325_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1325/2017 du 26 septembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/1325/2017 del 26 settembre 2017

## **Regeste**

Résumé: Rejet d'un recours formé par des habitants du périmètre concerné contre deux arrêtés du Conseil d'Etat, l'un rejetant les oppositions, et l'autre adoptant un projet de plan localisé de quartier (PLQ). Le processus de concertation prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD a été respecté. La volonté des propriétaires du périmètre de développer leur parcelle n'est pas une condition à l'adoption du PLQ. Les conditions pour une restriction à la garantie de la propriété des recourants sont remplies, pour autant qu'une telle atteinte soit donnée. Le caractère réalisable du mode de construction par phasage n'a pas à être examiné à ce stade. Le PLQ ne comporte pas d'incohérences.

## **Erwägungen**

### **E. 19**

avril 2012 consid. 2.3).

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

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

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

Les mesures d'instruction requises seront donc écartées. 4) a. Mme et M. MEUNIER soutiennent que, s'ils ont été informés du contenu du PLQ, ils n'ont jamais été approchés pour l'élaborer, en violation de l'art. 5A al. 1 LGZD. Quant à M. BAERLOCHER, il n'en aurait même pas été informé.

b. L'art. 5A al. 1 LGZD, en vigueur jusqu'au 21 mars 2015, prévoyait que le projet de PLQ était élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune ; il était mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers.

- 15/23 - A/181/2017

Selon la nouvelle teneur de l'art. 5A al. 1 LGZD, entré en vigueur le

## **E. 21**

mars 2015, le PLQ est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'État ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

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

- 16/23 - A/181/2017

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

d.

La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ (art. 2 al. 1 LGZD).

En dérogation à cet article, le Conseil d'État peut, après consultation du conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés ou pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité (art. 2 al. 2 let. c et d LGZD).

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

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

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

- 17/23 - A/181/2017

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

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

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

Au vu de ce qui précède, compte tenu des circonstances du cas d'espèce et dans la mesure où la notion de processus de concertation n'implique pas une obligation de résultat, qu'elle n'a été introduite que le 21 mars 2015 alors que depuis 2011, les appelés en cause et le

département ont pris le soin d'informer les recourants et de leur donner à plusieurs reprises l'occasion de contribuer dans la mesure du possible au projet en faisant part de leurs remarques, il convient de retenir que le processus de concertation prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD a été respecté.

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

Par conséquent, ce grief sera écarté. 5) a. Les recourants soutiennent que le PLQ serait impossible à réaliser, dans la mesure où les propriétaires de deux des quatre parcelles concernées ne souhaitent pas construire et que M. BAERLOCHER ne souhaite pas quitter sa villa.

b. En l'espèce, l'État de Genève et la coopérative d'habitation en charge de construire des logements sur la parcelle de l'État ont approuvé le PLQ. Le fait que M. BAERLOCHER loue actuellement la villa sise sur la parcelle en question n'empêchera pas la construction à terme de l'immeuble C. Quant à M. RICHERT, il ne s'est pas opposé au PLQ et n'a pas non plus recouru auprès de la chambre administrative à son encontre, de sorte qu'il n'est pas établi qu'il s'oppose à tout développement ou à tout le moins au projet litigieux. En définitive, seuls Mme et M. MEUNIER s'y opposent.

- 18/23 - A/181/2017

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

Ce grief doit donc être écarté. 6) a. Selon les recourants, le PLQ n'est pas réalisable, puisqu'il est impossible de construire l'immeuble C sans causer de dommage au mur mitoyen de Mme et M. MEUNIER et mettre en péril les fondations de leur villa.

b. Les PLQ prévoient notamment l'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD).

c. En l'espèce, il ressort prima facie du courrier de M. PONZO, et du CET que le phasage des constructions est réalisable et que la construction de l'immeuble C n'endommagera pas le mur mitoyen ni leur propriété, moyennant le recours à des techniques de constructions existantes et adaptées. Rien au dossier ne permet de mettre en cause ce qui précède. Au surplus, le caractère réalisable du mode de construction finalement choisi et les contraintes techniques en découlant ne font pas partie des éléments que doit prévoir le PLQ et n'ont pas à être examinés à ce stade.

Ce grief sera donc également écarté. 7) a. Mme et M. MEUNIER font valoir que les restrictions à leur droit de propriété qui résulteraient du PLQ ne seraient pas justifiées par un intérêt public suffisant, ni ne respecteraient le principe de la proportionnalité.

b. Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 129 I 337 consid. 4.1 et les arrêts cités ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011).

c. La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT).

d. L'art. 2A al. 2 let. b LGZD assigne aux zones de développement 3 un ID minimal de 1,8.

e. Les zones de développement s'inscrivent notamment dans l'objectif de favoriser l'urbanisation et la restructuration de certains territoires (art. 12 al. 4 in initio LaLAT).

- 19/23 - A/181/2017

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

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

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

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

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

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

- 20/23 - A/181/2017 Mme et M. MEUNIER à quitter leur villa ni à entamer une construction, ce même en cas de construction des immeubles sur les autres parcelles du périmètre en cause.

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

Par conséquent, ce grief sera écarté. 8) a. Les recourants reprochent au PLQ plusieurs incohérences. L'accès au chantier de l'immeuble A ne serait pas prévu, la rampe de parking prévue sur le PLQ voisin serait problématique, et le phasage de construction compliquerait l'élaboration d'une solution raisonnable et cohérente en matière d'approvisionnement énergétique.

b. Les PLQ prévoient notamment les secteurs d'accès aux places de stationnement et aux garages souterrains (art. 3 al. 1 let. e LGZD).

S'agissant de la prise en compte d'inconvénients liés à la circulation dans le cadre d'un PLQ, la chambre administrative a jugé qu'ils concernaient la mise en œuvre du PLQ (ATA/664/2014 du 26 août 2014 consid. 5). Elle a dans ce contexte précisé que s'il s'avérait, au moment de statuer sur les autorisations de construire relatives aux immeubles projetés par le PLQ, que la réalisation de ceux-ci entraînait une violation des art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 9 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), faute pour l'État d'avoir procédé préalablement aux aménagements nécessaires pour garantir le respect de ces dispositions, lesdites autorisations ne pourraient pas être délivrées. En effet, l'art. 146 al. 1 LCI, qui dispose que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par celui-ci, ne pourra pas, dans de telles circonstances, faire obstacle à un recours interjeté contre lesdites autorisations, car n'auront pas été « agréés » au sens de cette disposition les inconvénients graves liés à une absence de réalisation des mesures d'aménagement nécessaires pour éviter la violation des art. 14 LCI et 9 OPB (ATA/692/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/816/2014 du 28 octobre 2014)

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

- 21/23 - A/181/2017

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

L'OCEN a préavisé favorablement le PLQ lors des enquêtes techniques. Il a également validé la dernière version du CET du 18 juin 2015 sur laquelle se basent les arrêtés litigieux

et laquelle prévaut, tout en émettant des réserves sur l'un des scénarios d'approvisionnement énergétique prévus. Il n'en demeure pas moins que les quatre autres scénarios, qui tiennent compte des particularités techniques dues à un éventuel phasage des constructions des immeubles et du parking souterrain, n'ont fait l'objet, à ce stade, d'aucun commentaire de la part de l'OCEN, qui a uniquement précisé que l'usage des ressources énergétiques locales devrait être prioritaire.

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

Au vu de ce qui précède, ces griefs seront écartés. 9)

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

- 22/23 - A/181/2017

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