

GE_GERICHTE ATA/315/2015 vom 31. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_315_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/315/2015 du 31 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/315/2015 del 31 marzo 2015

Regeste

Résumé: Résumé de jurisprudence sur les modifications apportées au PLQ par l'autorisation de construire pouvant être considérées comme mineures. Le transfert de droits à bâtir d'un immeuble sur un autre, à l'intérieur du périmètre régi par la même PLQ, est possible si le PLQ le permet. Le transfert du quota de logements sociaux d'un immeuble vers un autre immeuble situé dans une commune éloignée est possible à certaines conditions.

Erwägungen

E. 16

décembre 2014).

Par ailleurs, la recourante n'a pas reçu de l'autorité compétente des assurances particulières qui permettraient de la mettre au bénéfice d'une exception au principe de la légalité résultant de l'application du principe de la bonne foi (art. 9 Cst.).

Il découle de ce qui précède que le PLQ de 1966, les bâtiments réalisés et les négociations intervenues sous l'empire de ce document, ne peuvent plus être pris en compte à ce stade de la procédure.

Les griefs en relation avec ce PLQ seront en conséquence rejetés. 5.5) a. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent se conformer aux PLQ adoptés conformément à cette loi.

b. En tant que plans d'affectation spéciaux, les PLQ permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou de plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la LAT du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). Selon une jurisprudence constante, ils définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6c ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 4d ; ATA/618/2005 du 20 septembre 2005 ; ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 15/21 -

c. Ils prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD) et sont accompagnés d'un règlement de quartier (art. 4 al. 1 LGZD). À défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la loi sont applicables (art. 4 al. 2 LGZD). Selon l'art. 1 de l'annexe au règlement d'application de la LGZD, du 20 décembre 1978 (RGZD2 - L 1 35.04), l'IUS est déterminé par le PLQ.

d. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, lors du contrôle de conformité de l'autorisation au PLQ, le département 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.

Dans sa teneur antérieure au 29 mai 2004, cette disposition permettait au département d'admettre qu'un projet de construction s'écarte « légèrement » du PLQ. Selon la jurisprudence rendue à cette époque, le déplacement d'un bâtiment d'un mètre correspondait à une telle modification mineure (ATA M. du 12 janvier 1993), ainsi que la création d'un parking souterrain en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et offrir aux habitants des immeubles concernés la possibilité de se parquer (ATA DTP du 3 octobre 1990). Une emprise supplémentaire de 100 m² de parking souterrain n'a pas été considérée comme une modification mineure, mais comme un changement admissible (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000). L'agrandissement de 159 m² de la surface d'un attique a été considéré comme une dérogation mineure (ATA/298/2001 du 8 mai 2001).

La nouvelle teneur de la disposition précitée n'a pas modifié fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. Selon les travaux préparatoires relatifs à la modification législative intervenue, seules des modifications peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par cette disposition, peuvent être autorisées (MGC 2003-2004/VII d/31 1835). L'article en cause doit s'interpréter de façon à éviter que le PLQ ne perde 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 pas respectée (ATA/543/2011 du 30 août 2011 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011 ; ATA/7/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007).

Seules des modifications peu importantes peuvent ainsi être autorisées en dérogation à un PLQ, comme continue de l'illustrer la jurisprudence rendue sous l'empire de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD. La juridiction de céans a considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 précité), la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le

- 16/21 - PLQ de 2,70 dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010), un écart de SBP de 3 % qualifié de peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause (ATA/505/2007 précité). Elle a souligné en cette occasion que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures (audition du directeur de l'aménagement du territoire lors de l'adoption du bonus lié au standard Minergie, MGC 2003-2004/X A 5064). Plus récemment, un projet comportant un attique de 51,50 m² 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 a été considéré comme une modification mineure du PLQ (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012).

Parmi les modifications portées au PLQ par les autorisations litigieuses, la recourante relève le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1,40 m

des bâtiments - sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan - et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage.

Toutes ces modifications pouvaient être considérées par le département comme mineures au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD et de la jurisprudence exposée ci-dessus.

Ce grief sera ainsi rejeté. 6.6) L'ensemble des modifications apportées au PLQ étant mineures, le département n'était pas tenu de solliciter une nouvelle fois ses services et la commune pour qu'ils décernent de nouveaux préavis. 7.7) Selon l'ancien art. 3 al. 5 LGZD, en vigueur à la date des décisions querellées et abrogé avec effet au 15 mars 2014, la haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un PLQ constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

En l'espèce, l'IUS prévu par le plan est de 1.3. Les autorisations de construire dépassent cet IUS de 10 % exactement (IUS de 1.43). Les raisons de ce dépassement sont liées à la haute performance énergétique des constructions, ce qui n'est pas remis en cause par la recourante. L'IUS retenu est ainsi conforme à la loi de ce point de vue. Formatted: Bullets and Numbering

- 17/21 - 8.8) D'une manière générale, les IUS prévus dans les PLQ visent le périmètre entier et ne se calculent pas parcelle par parcelle, comme le voudrait la recourante. Il en découle que le report des droits à bâtir, s'il est autorisé par le PLQ, peut conduire, sans pour autant violer la loi, à un indice de densité différent selon les parcelles.

En l'espèce, la possibilité de ce report a été expressément réservée dans le PLQ, qui dispose qu'une modification des droits à bâtir, tels que résultant du tableau de répartition de ces droits, pourra intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés. En s'accordant sur une autre répartition que celle prévue concernant leurs propres droits à bâtir, les requérantes n'ont ainsi pas violé la loi.

Ce grief sera donc écarté. 9.9) La recourante reproche au département d'avoir délivré les autorisations litigieuses sans exiger davantage de précisions sur les accès du bâtiment B à l'espace vert central.

Il résulte des plans relatifs à ce bâtiment que l'accès à cet espace traverse la construction litigieuse par le biais d'un passage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

L'autorisation y relative est suffisamment précise à cet égard. Ce grief ne peut ainsi être admis. 10.10)

La recourante reproche au département de n'avoir pas prévu des canalisations adéquates relativement à la densité des constructions projetées.

Il résulte au contraire des nombreux préavis et des demandes de compléments de la DGEau comme des précisions figurant sur les plans visés ne varient par le département, que ce service a fait une analyse minutieuse de la situation, qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute en l'absence de griefs plus précis sur ce point. 11.11)

La recourante reproche au département de s'être écarté du préavis de la commune en autorisant l'application des 10 % supplémentaire liés à la haute performance énergétique des constructions.

Les préavis des communes sont consultatifs à teneur de la loi, de sorte que le département était en droit de s'en écarter (art. 3 al. 2 LCI).

Le gabarit des constructions ne dépasse pas, en outre, l'altitude maximum de 440 m prévue par le plan. 12.12)

La recourante soutient, sans l'étayer, que la réalisation des constructions apporteront des nuisances liées au trafic dans le quartier, déjà saturé (art. 14 LCI). Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 18/21 -

L'argumentation de la recourante est très peu étayée sur ce point. La DGT a examiné la situation et conclu à une absence de nuisances sensibles. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette appréciation dans ces conditions. 13.13)

Les griefs portant sur la non-conformité des constructions projetées à l'OPB ne sont aucunement étayés. Elles ne respectent pas les exigences de motivation minimales exigées par l'art. 65 al. 2 LPA. 14.14)

La recourante conteste la conformité à la loi du transfert du quota de 30 % des logements sociaux vers les constructions situées au chemin Ilhy, à Lancy.

a. Selon l'art. 4A al. 1 LGZD, dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, comme c'est le cas en l'espèce, celui qui réalise des logements doit construire des logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16 al. 1 let. d LGL ou en coopérative d'habitation, à raison de 30 % du programme, s'il ne remplit pas d'autres conditions, comme c'est le cas en l'espèce.

Aux termes de l'art. 4A al. 5 LGZD, si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. 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.

b. L'art. 12B RGZD précise les circonstances dans lesquelles ces dérogations peuvent se justifier.

Une dérogation au sens de l'article 4A al. 5 LGZD peut notamment être octroyée dans les cas suivants :

a) si les particularités, notamment morphologiques, du projet réalisable en application des normes de la zone de développement l'exigent ;

b) si le projet ne comporte qu'un seul bâtiment au sens statistique et en principe moins de 1'500 m² de SBP.

La compensation au sens de l'article 4A al. 5 LGZD doit être équivalente en termes de SBP. Elle ne doit entraîner ni avantage ni inconvénient financier pour le requérant.

La compensation doit être prévue pour un projet dont la réalisation est rendue vraisemblable dans un délai raisonnable, les éventuelles conséquences financières devant être portées dans

le plan financier. Si les logements servant de Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 19/21 - compensation sont réalisés ultérieurement au projet bénéficiant de la dérogation, le requérant doit fournir des garanties.

Les régions considérées se répartissent en trois groupes :

- a) centre-ville ;
- b) couronne suburbaine ;
- c) reste du canton.

Lors de l'évaluation de la localisation de la compensation, il sera tenu compte du nombre de logements LGL et de logements LUP préexistants dans la commune faisant partie de la région de compensation considérée, de façon à garantir les objectifs de mixité territoriale (art. 12B al. 6 RGZD).

c. L'OCLPF a adopté une directive précisant la localisation des compensations visées par l'art. 12B al. 5 RGZD.

Selon ce document, des compensations peuvent être effectuées entre des communes faisant partie de la couronne suburbaine, dont notamment Lancy et Meyrin.

d. In casu, après que l'OCLPF a donné son accord, le département a accepté que le quota de 30 % des logements sociaux susmentionnés soit construit au chemin Ilhy à la place de prendre place dans les constructions projetées, celles-ci reprenant les parts de PPE correspondantes, qui auraient pu être construites à Lancy. Cette compensation a apporté un gain en logements sociaux, selon l'OCLPF, de sorte que l'intérêt public visé par l'art. 4A al. 5 LGZD est respecté de ce point de vue. Cette compensation respecte par ailleurs le principe de la mixité sociale territoriale. En effet, le PLQ 29'663, adjacent au périmètre concerné, prévoit 60 % de logements subventionnés. Une allée complète de logements HM est par ailleurs prévue dans l'immeuble A'. 15.15)

La recourante se plaint enfin du fait qu'un mur en attente sera construit en limite de sa propriété sans qu'aucune garantie ne puisse être apportée que la suite du bâtiment sera édifiée dans un délai de dix ans.

Selon la jurisprudence, la construction d'un tel mur en limite est possible si le PLQ ne l'exclut pas, ce qui est le cas en l'espèce (ATA/705/2012 du 16 octobre 2012).

Cet argument tombe ainsi à faux. 16.16)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 20/21 -

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de procédure conjointe de CHF 1'500.- sera allouée par ailleurs à Construction Perret SA, à M. LAUPER et à Terrasse Développement SA, qui sont représentés pas le même avocat (art. 87 LPA).

* * * * *

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