

GE_GERICHTE ATA/384/2011 vom 21. Juni 2011

GE Cour de justice, 2011-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_384_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/384/2011 du 21 juin 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/384/2011 del 21 giugno 2011

Erwägungen

E. 15

ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du

- 31/35 - A/4642/2009 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. »

Ainsi que la chambre de céans a déjà eu l'occasion de le rappeler, la législation genevoise en matière de police des constructions n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels (ATA/81/2009 du 17 février 2009). Par ailleurs, bien qu'il paraisse douteux que l'art. 6A LGZD puisse trouver application, à l'heure où aucun PLQ n'a été adopté, la parcelle n° 4078 sur laquelle s'exerce les servitudes de restriction à bâtir, est celle sur laquelle seront construits les dix-sept logements HBM du projet. Cette parcelle comprendra ainsi 100 % de logements d'utilité publique. Le 3 décembre 2010, le Grand Conseil a d'ailleurs adopté une loi déclarant d'utilité publique la construction de logements de catégorie HBM prévus dans un bâtiment à édifier sur les parcelles nos 1958, 1959 et 4078, feuille 14 de la commune de Lancy (10658) et rejeté à cette occasion les oppositions formées au projet de loi par M. et Mme Secretan, Mme Christiane Secretan, M. Pierre Beck et MM. Rodolphe et Bernard Wietlisbach. Cette loi a été publiée dans la FAO le 31 janvier 2011 et promulguée pour être exécutoire dès le lendemain. Aucun recours au Tribunal fédéral n'a été interjeté à son encontre. 9.

Le grief relatif à la violation de l'art. 4A al. 1 let b LGZD est également mal fondé.

Selon l'art. 4A al. 1 LGZD : « Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre : a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30 % du programme, ou b) 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. » Dans un arrêt récent (ATA/143/2011 du 8 mars 2011), la chambre de céans a eu l'occasion de se pencher sur cette disposition. Après avoir rappelé les principes qui prévalent en matière d'interprétation de textes de lois, elle a indiqué qu'avant l'introduction de l'art. 4A LGZD, la pratique administrative consistait à imposer un taux de deux tiers de logements sociaux pour un tiers de logements en propriété par étage. La loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06) est entrée en vigueur le même jour que l'art. 4A LGZD. L'exposé des motifs relatifs à ces nouvelles dispositions légales indique qu'après plusieurs années de tensions sur le thème du logement, les partenaires

- 32/35 - A/4642/2009 concernés sont parvenus, le 1er décembre 2006, à un accord établissant la politique du logement à Genève (Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève, 2006-2007/VI, volume des annexes, p. 4273). Celui-ci prévoit notamment que le constructeur a le choix entre la création de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison d'au moins 30 % du programme, ou la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif de 25 % du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. Le but des modifications légales était de parvenir à un taux de logements d'utilité publique de

E. 20

% (<http://www.ge.ch/logement/nouvelle-politique/accord.asp>, consulté le 14 juin 2011). En l'espèce, le projet litigieux prévoit la cession à titre onéreux à un organisme de droit public (la fondation HBM Camille Martin) des droits portant sur la parcelle n° 4078 d'une surface de 1'241 m² sur laquelle seront érigés les dix-sept logements HBM du projet qui en compte soixante et un. Ce sont donc plus de

E. 25

% des logements construits qui seront d'utilité publique. Au demeurant, s'il fallait considérer que le critère pertinent n'est pas celui du nombre de logement d'utilité publique au programme, mais bien la proportion du périmètre de construction affectée à cette fin -ce que la lettre de la loi peut donner à penser-, il faudrait alors constater que suite à la mutation parcellaire envisagée par les initiants du projet, la parcelle cédée à la fondation sur laquelle seront érigés les logements HBM représentera bien le quart de celle-ci. 10.

Le grief relatif à la violation du principe de coordination formelle et matérielle ancré à l'art. 25a LAT est de même infondé. L'exigence de coordination n'exclut pas la prise de décisions préalable en droit des constructions (ATA/80/2009 du 17 février 2009). Or, l'autorisation de démolir M 5906, contre laquelle aucune opposition n'a été formulée, a été délivrée sous condition de l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 101568. Par ailleurs, ni la commune de Lancy, ni une association au sens de l'art. 63 LPMNS, n'ont formulé une demande d'inscription à l'inventaire de la villa B173 selon l'art. 7, al. 1 LPMNS. Aucune procédure d'inventaire n'ayant été ouverte, il n'y avait pas lieu de la coordonner. 11.

Quant au projet alternatif, selon l'art. 1, al. 5 LCI, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire. Il ne peut dès lors pas refuser un projet au motif qu'un autre serait par hypothèse meilleur. Dans ces circonstances, le DCTI n'a pas violé le droit en refusant de le prendre en considération. 12.

Les recours seront dès lors rejetés et la décision entreprise confirmée. 13.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 4'000.-- est mis à la charge des copropriétaires de la parcelle no 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit

- 33/35 - A/4642/2009 Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

En outre, une indemnité unique de CHF 2'000.-- est allouée à Forum de Ventes et de Promotions immobilières S.A. et à Messieurs Gérard Châtelain et Gabriel Tournier, laquelle est mise à la charge des copropriétaires de la parcelle no 2912, feuille 14 de la commune de Lancy, soit Madame Marie Arrigo et consorts, et Monsieur Pierre Beck et consorts, pris

conjointement et solidairement (art. 87 LPA)

* * * * *

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