

GE_GERICHTE ATA/505/2007 vom 9. Oktober 2007

GE Cour de justice, 2007-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_505_2007

FR: GE_GERICHTE ATA/505/2007 du 9 octobre 2007

IT: GE_GERICHTE ATA/505/2007 del 9 ottobre 2007

Regeste

Résumé: Confirmation d'une autorisation de construire huit immeubles en zone de développement 3. Le projet prévoit un indice d'utilisation du sol supérieur de 3% à l'indice moyen du plan localisé de quartier calculé sur la base de toutes les parcelles comprises dans le plan. Les droits à bâtir afférents à chaque parcelle étant fixés par le plan, il n'est pas possible de retrancher du périmètre de calcul une parcelle ayant été englobée antérieurement dans un autre PLQ déjà réalisé ; cela reviendrait à remettre en cause le périmètre de validité du PLQ définitivement fixé. La nouvelle teneur de l'article 3 alinéa 4 LGZD, entrée en vigueur le 29 mai 2004, ne modifie pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. Seules des modifications peu importantes peuvent être autorisées, ce qui est le cas en l'espèce, vu notamment la surface brut de plancher totale du projet et l'intérêt public à la construction de logements qui présente un caractère prépondérant à Genève.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les recourants reprochent à la CCRC d'avoir retenu que le projet de construction ne respectait pas l'IUS moyen du PLQ et lésait ainsi les droits à bâtir de l'intimé.

Le litige porte sur la conformité de l'autorisation de construire définitive (DD 99'685-4) avec le PLQ n° 27'686-550.

- 7/11 - A/719/2007

E. 3

a. Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes au PLQ (art. 3 al. 4 LGZD). Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, 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 (art. 3 al. 4 LGZD) dans sa teneur au 1er avril 2004, entré en vigueur le 29 mai 2004.

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

c. Les PLQ sont accompagnés d'un règlement de quartier (art. 4 al. 1 LGZD). A défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type (annexe au règlement sur les zones de développement du 20 décembre 1978 - L 1 35.04) s'appliquent (art. 4 al. 2 LGZD).

d. L'IUS est déterminé par le plan localisé de quartier. Sauf dispositions contraires de ce dernier, chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan bénéficie d'un droit à bâtir équivalent à cet indice (art. 1 al. 1 règlement type).

En l'espèce, le projet de construction respecte le périmètre d'implantation des constructions, leur gabarit et le nombre d'étages prévus, ce qui n'est pas contesté.

La seule question litigieuse est celle de savoir si le projet de construction respecte l'IUS moyen déterminé par le PLQ.

E. 4

a. Ni la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ni la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ne prévoient d'IUS applicable à la 3ème zone de construction.

b. L'IUS permet de déterminer la densité des constructions dans un certain périmètre. Il désigne le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface de terrain pris en compte (Lexique de l'aménagement du territoire, ASPAN, Berne 1997, p. 41).

c. Si le PLQ ne fixe pas l'IUS, il peut se déduire du plan qui fixe avec précision l'implantation des bâtiments et leurs dimensions (A. MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, Genève 1999, p. 29).

d. A teneur de l'article 13 alinéa 1 lettre b LaLAT, les PLQ, entre autres plans d'affectations spéciaux, permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones.

- 8/11 - A/719/2007

Selon une jurisprudence constante, le PLQ définit de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'il fixe (ATA/618/2005 du 20 septembre 2005 et ATA/684/2002 du 12 novembre 2002).

Il découle de ce qui précède que le "périmètre de validité d'un PLQ" correspond au périmètre dessiné sur le plan.

e. La CCRC a retenu qu'une partie du périmètre de validité du PLQ ne devait pas être prise en compte à titre de surface de terrain, la parcelle concernée ayant épuisé ses droits à bâtir lors de la réalisation d'un autre PLQ dans laquelle elle était englobée.

La notion de droits à bâtir est liée à celle de l'IUS qui les fixe sur une portion de territoire donnée. Comme vu précédemment, en l'espèce, aucun indice n'étant imposé par la loi, c'est le PLQ qui fixe l'IUS et donc les droits à bâtir afférents à chaque parcelle.

De ce fait, le raisonnement de la CCRC ne saurait être suivi. Le périmètre fixé par le PLQ est celui auquel s'appliquent les conditions de la zone de développement 3, selon l'arrêté rendu par le Conseil d'Etat. Il n'est pas possible de retrancher, voire d'ajouter une parcelle ou une partie de parcelle à ce périmètre sans modifier le PLQ. Il découle de cela que la surface à prendre en compte pour le calcul de l'IUS est sans conteste l'entier du périmètre tel que dessiné sur le plan.

En outre, le PLQ est en force, il ne saurait être question, en recourant contre l'autorisation de construire délivrée, de tenter de remettre en cause ledit PLQ et notamment son périmètre de validité.

E. 5

Reste à examiner si le projet tel qu'autorisé respecte l'IUS moyen du PLQ et donc si l'autorisation de construire peut-être confirmée.

La surface totale de terrain à prendre en considération englobant la parcelle n° 3289 est de 13'289 m².

La SBP de toutes les constructions prévues par le PLQ est de 19'711,5 m² selon la notice du 19 octobre 2006 de la division de l'aménagement du territoire.

Ainsi l'IUS moyen du PLQ est de 1,483 (19'711,5/13'289).

Il convient de préciser à ce stade que cet IUS moyen doit permettre de calculer les droits à bâtir afférents aux différentes parcelles incluses dans le PLQ. De ce fait, la crainte de l'intimé de se voir lésé par l'autorisation de construire litigieuse n'est pas fondée.

E. 6

a. La SBP du projet des recourants est de 10'749 m².

- 9/11 - A/719/2007

b. La SBP afférente aux droits à bâtir des recourants est de 10'435,87 m² ((6383 + 654) x 1,483).

La différence entre la SBP découlant du PLQ et celle autorisée est de 313,129 m², soit 3% de la SPB.

E. 7

a. Comme vu précédemment, le département peut autoriser 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. 4 LGZD).

Dans l'hypothèse où le projet de construction bénéficie d'un haut standard énergétique (label Minergie®), reconnu par le service compétente, la SBP peut excéder de 10% maximum celle qui résulterait de la stricte application du PLQ (art. 3 al. 5 LGZD). Il convient de préciser qu'en l'espèce, au vu des pièces figurant au dossier, le projet ne bénéficie pas d'un haut standard énergétique, contrairement à ce qu'avance le DCTI dans sa note du 20 octobre 2006.

b. Sous l'empire du droit antérieur au 29 mai 2004, un projet litigieux ne pouvait s'écarter que « légèrement » du PLQ.

Selon la jurisprudence rendue par le tribunal de céans avant la modification de 2004, 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).

c. La nouvelle teneur de l'article 3 alinéa 4 LGZD ne modifie pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. En effet, l'actuel article 3 alinéa 4 LGZD doit 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.

En conséquence, seules des modifications peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par l'article 3 alinéa 4 LGZD, peuvent être autorisées. Cela avait d'ailleurs déjà été relevé lors de l'adoption de la modification de la LGZD (MGC 2003-2004/VII D/31 1835).

En l'espèce, aucun intérêt public autre que le respect formel de la réalisation partielle du PLQ n'est invoqué ni par la CCRC ni par l'intimé pour refuser

- 10/11 - A/719/2007 l'autorisation. L'intérêt public à la construction de logements présente un caractère prépondérant à Genève (ATA/331/2007 du 26 juin 2007 et les références citées) et tous les préavis rendus par les services consultés sont favorables au projet.

A cela s'ajoute que la mesure technique des SPB revêt un caractère imprécis. L'expérience montre que des différences de quelques pour cents ne sont 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).

Il découle de ce qui précède que le pouvoir d'appréciation laissé par la loi au DCTI permet d'admettre l'écart de SBP de 3%, qui peut être qualifié de peu important en l'espèce, vu la SBP totale du projet.

En conséquence, l'autorisation de construire sera confirmée.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge de M. Slavic uniquement, le DCTI ayant appuyé les conclusions des recourants (art. 87 al. 1er LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux recourants à charge de M. Slavic (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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