

# **GE\_GERICHTE ATA/515/2013 vom 27. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_515\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_515_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/515/2013 du 27 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/515/2013 del 27 agosto 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

Les immeubles concernés se situent en 3ème zone ordinaire et sont inclus dans le PLQ 28'575A adopté par le Conseil d'Etat le 13 septembre 1995, soit bien après la construction de l'ensemble Vermont, datant des années 1950, et bien

- 9/13 - A/1387/2012 avant l'entrée en vigueur le 22 avril 2008 de la loi 10'088 relative aux surélévations, et en particulier de l'art. 27 al. 3 LCI. Quant à l'autorisation contestée, délivrée le 13 mars 2012, elle ne se réfère qu'aux art. 9 LDTR et 11 LCI sans plus de précision.

Ces deux immeubles jouxtent d'une part l'immeuble sis 32 rue de Vermont, de huit étages, lui-même accolé à trois immeubles de huit étages également en direction de la rue du Vidollet et d'autre part, ils sont mitoyens d'un bâtiment de six étages, décrit comme R + 6 + S, le S se rapportant selon la légende du PLQ à des superstructures habitables affectées à du logement au n° 26, suivi d'un autre, au n° 24 de la rue de Vermont, également R + 6 + S, suivis de trois petits immeubles qui forment « un retour », chacun de R + 3.

### **E. 3**

En 3ème zone, les gabarits sont fixés par les art. 26 et 27 et par les art. 35 à 40 LCI, ces dernières dispositions étant communes aux quatre premières zones. L'art. 27 en particulier, dans sa teneur actuelle, est entré en vigueur le 22 avril 2008, suite à l'adoption du PL 10'088 relatif aux surélévations. L'art. 27 al. 3 LCI prévoit dorénavant qu'« afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins » (ATA/529/2012 précité).

### **E. 4**

Un PLQ est un plan d'affectation spécial, au sens des art. 14 et 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 13 al. 1 let. c et al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_188/2011 du 23 septembre 2011 ; ATA/497/2006 du 19 septembre 2006, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1A.232/2006 du 10 avril 2007). Son adoption requiert une procédure complexe, établie dans le respect des règles démocratiques nécessitant la consultation de la

commune, dont le préavis est sujet à référendum, une enquête publique, puis cas échéant une procédure d'opposition et de recours (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, Lausanne, 1988, pp. 251 à 254). A teneur de l'art. 13A al. 1 LaLAT, « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés ».

Il est constant qu'en l'espèce, le PLQ n° 28'575A n'a pas été modifié ni adapté. Sa particularité tient dans le fait qu'il a été adopté après que la Cité- Vermont a été édifiée.

#### **E. 5**

L'art. 27 LCI, dans sa nouvelle teneur, fixe les gabarits dans la 3ème zone de construction. En son alinéa 7, il prévoit toutefois que les PLQ au sens de la LExt restent applicables.

- 10/13 - A/1387/2012

#### **E. 6**

La carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés et intitulée « troisième zone - Grand Pré, Servette, Prairie, secteur 2 » – adoptée par le Conseil d'Etat le 18 février 2009 concerne un périmètre qui n'inclut pas les immeubles en cause.

#### **E. 7**

A teneur de l'art. 3 al. 4 LExt, « les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier doivent être conformes à celui-ci. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire au plan localisé de quartier, le département peut admettre que le projet s'écarte légèrement du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie ».

C'est bien à cette disposition légale que s'est expressément référé le président du département, dans son courrier du 13 mars 2012 adressé au conseil administratif de la ville, pour informer ce dernier qu'il faisait délivrer l'autorisation sollicitée, la construction de logements supplémentaires constituant l'intérêt général lui permettant de s'écarter du PLQ 28'575A et la dérogation à l'art. 11 LCI n'étant destinée qu'à prolonger les deux cages d'escalier en saillie.

Selon la jurisprudence, cette disposition doit s'interpréter restrictivement. A défaut, la procédure d'approbation des plans et, en particulier, la participation publique à l'élaboration de ceux-ci, seraient vidées de leur substance (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011). Cette conception a guidé le législateur ainsi que cela ressort du Mémorial des séances du Grand Conseil (MGC 2003-2004/VII D/31 1835).

Ont notamment été considérées comme des modifications mineures au sens de l'art. 3 al. 4 LExt - ou de l'art 3 al. 4 LGZD, qui comporte une condition semblable (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007), l'élévation de 1,5 m et de 2,70 m du gabarit d'un bâtiment (ATA/583/2010 du 31 août 2010 ; ATA/684/2002 du

#### **E. 11**

A titre dérogatoire, l'autorisation ne pourrait être donnée que si elle portait sur une modification mineure du PLQ, au sens de l'art. 3 al. 4 LExt, pour autant qu'un motif d'intérêt général le justifie.

Il est constant que les deux étages supplémentaires autorisés représentent une SBP de 932 m<sup>2</sup>. Cette augmentation ne saurait être comparée à la SBP totale des immeubles sis dans le périmètre du PLQ, laquelle représenterait, selon Crissimmo, 243'398 m<sup>2</sup> sans les garages, sans qu'il soit possible de savoir comment ce chiffre a été déterminé. En suivant ce raisonnement, plus le périmètre d'un PLQ serait grand, plus l'augmentation des SBP serait envisageable. Ce mode de calcul est aussi le seul moyen de respecter les droits à bâtir des autres propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre dudit PLQ.

En l'espèce, et ainsi que l'avait relevé un conseiller municipal lors de la séance du 13 juin 1995 précitée, ce PLQ « s'étend sur un très grand périmètre - c'est très rare que les périmètres soient aussi grands... on le voit il s'agit de 200'000 ou 300'000 m<sup>2</sup> » (Mémorial des séances du conseil municipal, id. p. 112).

En l'espèce, et au vu du dossier, seules peuvent être déterminées les SBP avant et après travaux. D'après les plans, la SBP du 6<sup>ème</sup> étage s'élève pour les deux immeubles à 382 m<sup>2</sup>. Les rez-de-chaussée représentent 300 m<sup>2</sup>. Pour autant

- 12/13 - A/1387/2012 que les SBP des 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étages soient identiques, ce dont il n'y a pas lieu de douter, il s'agit de comparer l'augmentation de 932 m<sup>2</sup> aux SBP existantes dans les deux immeubles en cause, soit 2592 m<sup>2</sup> (382 m<sup>2</sup> x 6 + 300). L'augmentation serait ainsi de quelque 30 %, ce qui ne saurait constituer une modification mineure, même si la création de huit nouveaux logements constitue un motif d'intérêt général.

#### **E. 12**

Enfin, cet ensemble figure certes à l'ISOS depuis 1983 et 1984, soit antérieurement audit PLQ, ce qui n'a pas empêché leurs auteurs de prévoir des surélévations possibles. Cette inscription n'a toutefois pas valeur de classement et n'a jamais été actualisée. Faute de force contraignante, le besoin de protection qu'implique cette inscription ne doit être considéré que dans le cadre de la pesée d'intérêts, à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 3.4).

#### **E. 13**

En conséquence, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Crissimmo. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la ville, qui dispose de son propre service juridique (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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