

GE_GERICHTE ATA/696/2000 vom 14. November 2000

GE Cour de justice, 2000-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_696_2000

FR: GE_GERICHTE ATA/696/2000 du 14 novembre 2000

IT: GE_GERICHTE ATA/696/2000 del 14 novembre 2000

Regeste

Résumé: - Dès lors que depuis 6 mois le recourant occupe les locaux litigieux sans titre, il ne possède plus la QPA contre l'autorisation de construire en cause. En revanche, à la QPA celui qui a signé avec le bailleur une convention selon laquelle il quittera les locaux après l'entrée en force de l'autorisation de construire, le PLQ étant par définition schématique, la précision peut porter à discussion par rapport à l'exactitude des alignements géométriques. En l'espèce, l'implantation des projets ne fonde pas une modification essentielle du PLQ, une différence de 8-10 m. étant mineure au vu de l'ensemble du projet. - Une augmentation des surfaces de logement de 20 % est sensible au sens de l'art.6 al.2 LDTR. - La réalisation préalable d'une étude d'impact (9 LPE) n'est pas nécessaire car le PLQ ne prévoit pas la création d'une installation selon l'annexe OELE. Un plan localisé de quartier est par définition schématique et sa précision dans l'exactitude des alignements des bâtiments est relative. En l'espèce, une différence, dans l'implantation des bâtiments projetés, d'une dizaine de mètres sur une longueur maximale de cinquante mètres, est mineure au vu de l'ensemble du projet et ne peut pas être considérée comme une modification essentielle du plan localisé de quartier. Les différentes phases prévues par l'article 8 LER peuvent être assimilées à la procédure décisive au sens du droit fédéral sur la protection de l'environnement (art. 9 LPE) nécessitant la réalisation d'une étude d'impact. En l'occurrence, l'adoption du plan localisé de quartier n'a pas pour objet la modification du tracé de la route mais la réalisation d'un projet de construction de bâtiments divers. Une réalisation préalable d'une étude d'impact n'est donc pas nécessaire.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours doivent être déclarés recevables à cet égard (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

S'agissant d'un complexe de faits identique, les deux causes seront jointes.

E. 3

M. B.

Cette personne habite l'immeuble 6-8, avenue François-Grison.

Le 18 mars 1999, il a signé une convention avec l'Etat de Genève représentée par l'agence immobilière C. de mise à disposition de locaux à titre précaire. M. B. ne s'est jamais présenté à la commission de conciliation en matière de baux et loyer afin de signer un

procès-verbal prévu à l'article 3 de la convention. Par courrier recommandé du 13 août 1999, l'agence immobilière Co. lui a imparti un délai au 30 septembre 1999 pour libérer l'appartement. M. Ba. ne s'est pas exécuté. Il n'a pas davantage participé à la procédure d'évacuation initiée devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de laquelle l'affaire était appointée au 13 avril 2000 pour conclure et plaider (procédure C 28'818/99-4-D).

De ce qu'il précède, il résulte que la convention de mise à disposition des locaux à titre précaire n'est pas venue à chef, M. B. occupe les locaux sans titre et pour les mêmes raisons que celles exposées précédemment sous chiffre 1, son recours doit être déclaré irrecevable.

E. 4

M. D.

Cette personne habite 6-8, avenue François-Grison. Le 30 septembre 1998, il a signé avec l'Etat de Genève, représentée par l'agence immobilière C. une convention de mise à disposition des locaux à titre précaire, convention

- 18 -

validée par un procès-verbal de conciliation signé devant la commission de conciliation du Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 1999. Selon ce procès-verbal, l'évacuation déploiera ses effets trente jours après la notification par le bailleur de l'entrée en force de l'autorisation de démolir et de reconstruction. Dès lors que l'autorisation de démolir et de reconstruire n'est pas entrée en force, il faut reconnaître que M. D. a qualité pour agir. Selon recours sera donc déclaré recevable.

E. 5

Y. S.

Cette personne habite 2, avenue François-Grison. Aucune pièce du dossier n'établit qu'elle serait au bénéfice d'une convention de mise à disposition des locaux à titre précaire ou d'un quelconque autre titre d'occupation des locaux. Il doit donc être considéré comme un squatter et conformément à la jurisprudence précitée, son recours sera déclaré irrecevable.

Ainsi, seul, M. D. possède la qualité pour agir. Il s'ensuit qu'en tant qu'il est présenté par MM. B., N. O., B. et S., le recours sera déclaré irrecevable.

E. 6

a. Les PLQ, appelés jusqu'à fin 1987 plans d'aménagement, déterminent l'affectation du sol à l'échelle d'un quartier, de quelques parcelles, voire d'un seul immeuble (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 251; ATA B. du 3 octobre 1990 confirmé par ATF du 12 juillet 1991, rés. in SJ 1992 p. 514).

Ils prévoient notamment le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies; dans tous les cas il est tenu compte de la protection du cadre de vie. Ils prévoient également le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let a et b de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40).

b. Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, 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 (art. 3 al. 2

LExt, identique à l'article 3 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35).

Le tribunal de céans a eu plusieurs fois l'occasion de préciser à leur sujet que "le PLQ définit de manière aussi précise et complète que possible tous

- 20 -

les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'il fixe (ATA S.I. Villa L. du 26 avril 1994; ATA B. et A.C.P. du 30 mai 2000).

De même a-t-il déjà jugé que le déplacement d'un bâtiment d'un mètre était une modification mineure d'un PLQ (ATA M. du 12 janvier 1993), que la création d'un parking souterrain reposait valablement sur la dérogation de l'article 3 alinéa 2 LExt en raison de l'intérêt général que cela représentait, mais qu'en revanche la création de locaux de travail dans le sous-sol d'un immeuble ne pouvait être considérée comme une mise au point technique du dossier (ATA B. du 3 octobre 1990 précité). Plus récemment, le tribunal a jugé que la suppression de deux appartements représentant un pour cent de la surface totale de plancher constituait une modification mineure (ATA A. du 4 avril 2000). Enfin, une emprise supplémentaire de 100 m² de parking souterrain n'a pas été considérée comme une modification mineure mais admissible en l'espèce vu les circonstances particulières du cas (ATA P. et R. précité).

c. Selon le Tribunal fédéral, on ne peut considérer que toutes modifications d'un projet de plan consécutif à une première enquête publique doivent être soumises aux mêmes formalités que le projet lui-même, à moins d'avoir à faire à une modification essentielle du premier projet, qui devrait être assimilé à un projet nouveau (ATF 98 Ia 475 consid. 2a p. 478).

E. 7

Les recourants invoquent différents griefs qui peuvent être regroupés en deux catégories principales, à savoir d'une part la violation du PLQ et d'autre part la violation de la LDTR.

E. 8

Les recourants s'insurgent contre les modifications du gabarit des bâtiments projetés et de l'implantation de ceux-ci portant sur plusieurs mètres. Selon eux, il s'agirait d'écarts substantiels, nécessitant une adaptation du PLQ, dont la procédure devrait être reprise depuis le début ou pour le moins depuis le stade du préavis du Conseil municipal.

Des pièces versées aux débats, notamment de la juxtaposition du transparent du plan d'alignement et des niveaux avec le PLQ, il apparaît toutefois que tel n'est pas le cas. Le PLQ étant par définition un document schématique, la précision peut porter à discussion par rapport à l'exactitude des alignements géométriques.

- 21 -

Concernant l'implantation des immeubles de l'îlot Floquet, une remarque s'impose : de manière générale, l'implantation de l'ensemble des immeubles respecte le PLQ. Certes, la bande d'immeubles qui fait front avec la rue de Genève est partiellement reculée et cela pour la partie des immeubles formant l'angle de la rue de Genève avec l'avenue François-Grison. Ce déplacement d'une dizaine de mètres sur l'arrière, sur une longueur maximum de 50 m, apparaît admissible au regard de l'ensemble du périmètre concerné. Ainsi et au vu de toutes les circonstances du cas d'espèce, cette modification ne constitue

assurément pas une modification essentielle du PLQ. Quant aux gabarits de hauteur, ils sont également respectés.

E. 9

Les recourants invoquent une violation de la LDTR, en ce sens que l'augmentation de 13,03 % de surface ne constitue pas une augmentation sensible de nouveaux logements au sens de l'article 6 alinéa 2 LDTR.

Selon les pièces du dossier, l'augmentation de surfaces de plancher est plus importante que ce qu'allèguent les recourants puisque l'on passe de 3'290 m² à 3'924 m², ce qui correspond à une augmentation de 20 %.

S'agissant de l'immeuble B, de catégorie HBM, le plan financier a été approuvé dans le cadre de l'autorisation de construire et les loyers déclarés conformes à la LDTR. De plus, et à l'instar de la commission de recours, le Tribunal administratif constate que la dérogation aurait pu être accordée sur la base de l'article 6 a LDTR, vu la l'état de vétusté et de dangerosité des immeubles existants. Il n'est sur ce point qu'à se référer à l'expertise Tschumi qui remonte à près de dix ans en arrière et qui faisait déjà état de la dangerosité des immeubles en question.

Il s'ensuit qu'aucun grief relatif à la LDTR ne peut être retenu.

E. 10

Enfin, les recourants invoquent une violation du principe de coordination des procédures et violation de l'étude d'impact. A cet égard, force est de constater que les arguments des recourants touchent fondamentalement la question de l'élargissement de la rue de Genève, dont ils font grand cas pour tenter de remettre en question le PLQ.

- 22 -

Si l'on ne peut exclure que la réalisation du PLQ en question aura notamment pour conséquence de permettre l'élargissement de la rue de Genève, cette question n'est toutefois pas celle qui doit être résolue en l'espèce. Selon les recourants, une étude d'impact sur l'environnement devrait être effectuée avant l'adoption du projet de PLQ. Il résulte de l'article 9 LPE, qu'une étude d'impact sur l'environnement doit être réalisée préalablement à une décision portant sur la planification, la construction ou la modification d'installations pouvant affecter sensiblement l'environnement. Cette étude doit être effectuée dans le cadre d'une procédure donnée, dite procédure décisive, laquelle varie selon le type d'installation. Lorsqu'elle n'est pas déterminée par le droit fédéral, la procédure décisive doit être définie par le droit cantonal (art. 5 OEIE).

L'annexe à l'OEIE dresse la liste des installations soumises à l'étude d'impact et indique les procédures décisives dans le cadre desquelles celle-ci doit être effectuée. En l'espèce, le PLQ ne prévoit pas la réalisation d'une installation comprise dans cette liste. Il en résulte que la réalisation préalable d'une étude d'impact n'est pas nécessaire, le PLQ concerné ne constituant pas davantage la procédure décisive pour la mise en oeuvre d'une telle étude. S'agissant plus précisément des routes à grand débit et des routes principales construites ou non avec l'aide de la Confédération, la procédure décisive est déterminée par le droit cantonal (annexe à l'OEIE, ch. nos 11.2 et 11.3). Dans le canton de Genève, la procédure applicable en la matière est fixée par l'article 8 de la loi sur les routes (approbation dite "LER"), dont les différentes phases prévues par cette disposition peuvent être assimilées à

la procédure décisive au sens des dispositions du droit fédéral sur la protection de l'environnement. Or, en l'espèce, l'adoption du PLQ n'a nullement pour objet de modifier le tracé de la rue de Genève, notamment dans le cadre d'un élargissement de cette artère, mais de permettre la réalisation d'un projet de construction de bâtiments divers.

Il s'ensuit que les griefs soulevés par les recourants sur cette question de l'étude d'impact ne sont pas recevables.

E. 11

Au vu de ce qui précède, les recours seront rejetés dans la mesure où ils sont recevables. Un

- 23 -

émolument de CHF 2'000.- sera mis conjointement et solidairement à la charge des recourants. Ils seront par ailleurs condamnés, pris conjointement et solidairement, au paiement d'une indemnité de procédure de CHF 2'000.- en faveur de la Commune de Chêne-Bourg d'une part et de CHF 2'000.- en faveur de la fondation Vernier Aviation d'autre part.

- 24 -

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