

## **GE\_GERICHTE ATA/816/2014 vom 28. Oktober 2014**

GE Cour de justice, 2014-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_816\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_816_2014)

FR: GE\_GERICHTE ATA/816/2014 du 28 octobre 2014

IT: GE\_GERICHTE ATA/816/2014 del 28 ottobre 2014

### **Regeste**

Résumé: Recours rejeté contre un plan localisé de quartier prévoyant la construction de trois immeubles dépassant le gabarit légal prévu par la loi et ayant notamment fait l'objet de préavis positifs de la commission d'urbanisme et de la direction générale de la mobilité. Confirmation de l'absence de prise en compte des conditions posées dans le préavis favorable de la commune. Le fait d'engager une deuxième procédure d'opposition, sans relancer une seconde mise à l'enquête publique, est admis, en particulier parce que la modification du projet est minime (déplacement d'un bâtiment de 1,80 m au sud) et que la parcelle du recourant, non comprise dans le projet soumis à l'enquête publique, a été exclue du périmètre du PLQ à l'issue de la première procédure d'opposition. Rappel du fait que les servitudes de droit privé ne font pas obstacle à l'adoption d'un PLQ conforme à la zone. Tardiveté de la conclusion tendant à remettre en cause la loi ayant modifié les limites de zones dans le périmètre du PLQ (passage de la zone 5 destinée aux villas à la zone de développement 4B) dans le cadre du présent recours contre le PLQ.

### **Erwägungen**

#### **E. 26**

août 2014).

Le délai de recours est de trente jours dès la publication de la décision dans la FAO pour les plans visés à l'art. 13 LaLAT (art. 35 al. 2 LaLAT). Le recours n'est en outre recevable que si la voie de l'opposition a été préalablement épuisée (art. 35 al. 4 LaLAT). La loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) est au surplus applicable (art. 35 al. 5 LaLAT).

En l'espèce, le recourant, ayant préalablement épuisé la voie de l'opposition et formellement conclu à l'annulation du PLQ Chambésy-Village, a mis son recours à la poste le 3 mars 2014, soit dans le délai de trente jours dès la publication de l'arrêté d'adoption du Conseil d'État dans la FAO du 7 février 2014.

En tant que propriétaire de la parcelle n° 1'841, adjacente au périmètre du PLQ, ainsi que des parcelles n° 248 et 249, situées à 15 m environ dudit périmètre, il a un intérêt digne de protection à l'annulation du PLQ litigieux et donc la qualité pour recourir contre ledit PLQ (art. 60 al. 1 let. b LPA ; ATA/735/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2). Le recours est par conséquent recevable en tant qu'il porte sur le PLQ Chambésy-Village. 2)

Quant à la conclusion du recourant tendant à l'annulation de la modification des limites de zones emportant création d'une zone de développement 4B sur le périmètre du PLQ querellé, elle est tardive et doit être déclarée irrecevable.

- 9/16 - A/642/2014

En effet, conformément à la jurisprudence, la légalité d'un plan d'affectation ne peut en principe être contestée que dans un recours formé dans la procédure d'adoption du plan, sous réserve de deux exceptions. Un contrôle préjudiciel du plan d'affectation est uniquement admis lorsque les circonstances ont changé de façon telle que l'intérêt public des restrictions d'utilisation liées au plan n'existe plus, ou bien lorsque la procédure d'adoption n'a pas permis aux intéressés de protéger à temps leurs intérêts ou d'évaluer la portée juridique des restrictions imposées (ATF 123 II 337, 342 consid. 3a ; ATF 120 Ia 227, 232 consid. 2c ; ATF 116 Ia 207, 211 consid. 3b ; ATF 106 Ia 383, 387 consid.3c ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 1126 s ; Thierry TANQUEREL, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1999-2010, ad art. 21 LAT n. 25 s).

En l'espèce, la modification de limites de zones contestée est intervenue par l'adoption de la loi n° 8666 du Grand Conseil du 13 juin 2003. Cette loi, publiée dans la FAO du 20 juin 2003, n'a pas fait l'objet d'un référendum. L'arrêté de promulgation y relatif a été publié dans la FAO du 8 août 2003. Il pouvait alors faire l'objet d'un recours, dans un délai de trente jours dès sa publication dans la FAO, devant la juridiction administrative compétente (art. 12, art. 16 al. 6 et art. 35 LaLAT). Faute de recours, ladite modification des limites de zones est entrée en force. Elle ne peut en outre plus être contestée, à titre préjudiciel, dans le cadre du présent recours, les deux exceptions précitées n'étant in casu pas réalisées. En ce qui concerne la première exception, l'intérêt public audit changement de zone subsiste et n'est pas contesté par le recourant.

Quant à la seconde exception, elle se recoupe avec l'argument du recourant, selon lequel il n'a pas été, à l'époque, dûment informé de ladite modification des limites de zones alors que le plan y relatif mentionnait la parcelle n° 246 scindée, depuis août 2001, en les parcelles n° 1'840 et n° 1'841, au lieu de ces dernières. En sus des publications précitées, l'intéressé, tout comme feu sa mère qui lui avait transféré, par donation, la propriété de la parcelle n° 1'841, savaient qu'une procédure de modification des limites de zones sur le périmètre du PLQ litigieux était en cours et que cette procédure concernait notamment les parcelles portant actuellement les n° 1'840 et n° 1'841. Feu Mme LETESTU en avait été personnellement informée par courrier recommandé du département du 27 avril 2001, soit quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique survenue entre le 2 mai et le 2 juin 2001. À cette époque, l'ancienne parcelle n° 246 n'avait pas encore été divisée et appartenait uniquement à feu Mme LETESTU. La division de l'ancienne parcelle n° 246 et le transfert de propriété de la nouvelle parcelle n° 1'841 au recourant ont eu lieu après le début de la procédure de modification des limites de zones, soit en août 2001. Le recourant s'est quant à lui, par lettre du

### **E. 30**

mai 2001, soit avant l'acquisition de la propriété sur cette dernière parcelle, personnellement manifesté auprès du département, au cours de l'enquête publique

- 10/16 - A/642/2014 relative à ladite procédure, pour exprimer son opposition à ladite modification de limites de zones.

Au moment de l'acquisition de la propriété de la parcelle n° 1'841 en août 2001, le recourant ne pouvait, au vu de ces circonstances, de toute bonne foi ignorer l'existence de la procédure de modification des limites de zones portant sur cette dernière parcelle. Il aurait ainsi pu à l'époque faire usage des voies de droit existantes, à savoir par le biais de la voie

de l'opposition puis par celle du recours contre l'adoption de la loi n° 8666 comportant la modification des limites de zones contestée, pour invoquer les éventuels vices entachant ladite procédure de modification et s'y opposer. Dès lors qu'il y a renoncé, le recourant ne peut à présent qu'être déclaré forclos dans sa conclusion - tardive - tendant à remettre en cause le changement de zones créé par la loi n° 8666. 3)

Le recours contre le PLQ litigieux peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité des PLQ, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, 6 al. 9 LGZD et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/162/2014 du 18 mars 2014 consid. 3 ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 3 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 5 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006 consid. 5). 4)

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 6 al. 1 phr. 2 LGZD et d'une violation de l'art. 6 al. 6 LGZD.

Selon l'art. 6 al. 1 LGZD, le projet de PLQ est soumis à une enquête publique d'au moins trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Des avis personnels sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre des communications individuelles n'excède pas cinquante. Pendant l'enquête publique, chacun peut formuler des observations (art. 6 al. 2 LGZD). À l'issue de l'enquête publique, le département transmet à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception des observations (art. 6 al. 3 LGZD). Ensuite, le département examine si des modifications doivent être apportées au projet du PLQ pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal (art. 6 al. 5 LGZD). L'art. 6 al. 6 LGZD dispose que seules les modifications essentielles du projet du PLQ, soit celles qui ont pour conséquence un changement fondamental de ses caractéristiques, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure.

Puis, vient la phase de la procédure d'opposition, dans le cadre de laquelle toute personne disposant de la qualité pour recourir contre le PLQ peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'État (art. 6 al. 8 LGZD). Ce

- 11/16 - A/642/2014 dernier statue sur les oppositions en principe dans un délai de soixante jours après la fin de la procédure d'opposition, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le PLQ (art. 6 al. 9 phr. 1 LGZD). S'il a apporté des modifications au PLQ, le Conseil d'État examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue à l'art. 6 LGZD (art. 6 al. 9 phr. 2 LGZD). L'art. 6 al. 6 LGZD est applicable en cas de modifications essentielles (art. 6 al. 9 phr. 3 LGZD). Le délai prévu par l'art. 6 al. 9 LGZD est notamment suspendu en cas d'ouverture d'une nouvelle procédure d'opposition (art. 6 al. 9 phr. 4 let. b LGZD). L'adoption du PLQ fait l'objet d'une publication dans la FAO (art. 6 al. 9 phr. 5 LGZD).

En l'espèce, le recourant se plaint à tort d'une violation de l'art. 6 al. 1 LGZD, dans la mesure où le périmètre du PLQ Chambésy-Village soumis à l'enquête publique ayant eu lieu entre le 24 janvier et le 23 février 2012, ne comprenait pas sa parcelle n° 1'841. Il n'avait ainsi pas à être informé de manière personnelle avant ladite enquête publique. Par contre, au moment de l'ouverture de la première procédure d'opposition, le département

aurait dû informer le recourant que, contrairement à la version soumise à l'enquête publique, sa parcelle n° 1'841 était désormais comprise dans le périmètre du PLQ Chambésy-Village. Cette lacune n'a cependant pas porté à conséquence. D'une part, l'intéressé a pu faire valoir ses droits et former opposition dans le cadre de ladite procédure. D'autre part, la parcelle n° 1'841 du recourant a été exclue du périmètre du PLQ Chambésy-Village. De plus, une seconde procédure d'opposition se substituant à la première a eu lieu et le département a pris soin d'en informer tous les opposants intervenus lors de la première procédure de manière à ce qu'ils puissent exercer leurs droits à nouveau dans le cadre de la seconde procédure d'opposition. Le premier grief doit, au vu des circonstances du cas d'espèce, être écarté.

Le recourant soutient que la modification apportée par le département au projet du PLQ Chambésy-Village suite à la première procédure d'opposition, était essentielle et aurait dû entraîner l'ouverture d'une nouvelle procédure au sens de l'art. 6 al. 6 LGZD, débutant par une nouvelle mise à l'enquête publique. Ce raisonnement ne saurait en l'espèce être suivi. En effet, si on peut comprendre que du point de vue du recourant, ladite modification du projet ait de l'importance, elle ne peut cependant pas être considérée comme essentielle au regard du projet. Ce dernier n'a pas subi de changement fondamental vu que seul le bâtiment A a été légèrement déplacé de manière à éviter la servitude grevant la parcelle de l'intéressé et que la parcelle n° 1'841 du recourant a été exclue du périmètre du PLQ litigieux, sans autre modification substantielle de l'ensemble du projet. En optant pour une nouvelle procédure d'opposition et en informant les premiers opposants, le département a fait usage de sa liberté d'appréciation de manière conforme au droit, et en particulier à l'art. 6 al. 9 phr. 2 LGZD. Le grief second du recourant doit en conséquence être écarté.

- 12/16 - A/642/2014 5)

Le recourant invoque une violation de l'art. 32 al. 3 LCI fixant le gabarit en zone 4B à une hauteur maximale de 10 m, alors que le PLQ Chambésy-Village prévoit des immeubles à environ 12 m de hauteur.

a. Selon l'art. 32 al. 3 LCI, applicable en quatrième zone, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 15 m en zone urbaine (4A ; art. 19 al. 2 let. a LaLAT) et 10 m en zone rurale (4B ; art. 19 al. 2 let. b LaLAT) ; restent toutefois réservées les dispositions des art. 10 et 11 LCI et celles des PLQ au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929, et de la LGZD. La réserve des dispositions d'un PLQ au sens des deux lois précitées se retrouve également pour les gabarits maximaux fixés dans les quatre autres zones de constructions (art. 19 al. 3 LCI pour la première zone, art. 23 al. 7 LCI pour la deuxième zone, art. 27 al. 7 LCI pour la troisième zone, art. 61 al. 4 LCI pour la cinquième zone).

En zone de développement, la délivrance d'autorisations de construire est subordonnée, sous réserve de cas non déterminants en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ au sens de l'art. 3, assorti d'un règlement (art. 2 al. 1 let. a LGZD). Les PLQ prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD).

b. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 6 et la jurisprudence citée ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c). Les

autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/692/2014 précité et la jurisprudence citée ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009).

En l'espèce, le gabarit des trois immeubles prévus par le PLQ litigieux dépasse les hauteurs maximales fixées à 10 m par l'art. 32 al. 3 LCI. Toutefois, comme le relève à juste titre le Conseil d'État, cette même disposition réserve les dispositions d'un PLQ au sens de la LGZD, qui peuvent ainsi s'écarter du plafond légal. Les trois immeubles culminent respectivement à 12,5 m pour deux d'entre eux et à 13,75 m pour le troisième et dépassent le gabarit maximal légal. Ce dépassement est prévu dans le PLQ et a été préavisé favorablement par la commission d'urbanisme le 30 juin 2011. Cette instance spécialisée a en particulier apprécié le gabarit du projet du PLQ querellé, constitué de trois étages sur rez-de-chaussée, car cela permettait d'augmenter le nombre de logements. De plus, le plan directeur communal datant de 2007 prévoit, sur le périmètre du PLQ litigieux, l'extension du village ainsi que la création d'environ soixante-cinq à

- 13/16 - A/642/2014 septante logements. Cette vision du développement territorial correspond d'ailleurs à celle du nouveau plan directeur cantonal adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil genevois. Ce nouveau plan prévoit une densité modérée sur ledit périmètre de la commune de Pregny-Chambésy, alors qu'il fixe en zone villas une densité faible correspondant à un IUS maximal de 0,6 (carte annexe n° 1 du nouveau schéma directeur sur les principes de densification). Au vu de ces circonstances, le Conseil d'État a agi de manière conforme au droit en fixant un gabarit légèrement supérieur au maximum légal dans le cadre du PLQ Chambésy- Village. Le grief du recourant ne peut dès lors qu'être écarté.

6)

Le recourant considère que le Conseil d'État a violé l'art. 5A LGZD en ignorant les remarques émises par le conseil municipal de la commune dans sa délibération du 8 mai 2012 relatives à la hauteur des constructions et à la problématique de la circulation.

a. Selon l'art. 5A al. 1 LGZD, le projet de PLQ est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'État ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers. Le PLQ est adopté par le Conseil d'État (art. 6 al. 9 LGZD), à l'issue de la procédure décrite ci-dessus au cours de laquelle la commune se prononce sur le projet par un préavis de son conseil municipal (art. 6 al. 3 LGZD).

b. S'agissant de la prise en compte d'inconvénients liés à la circulation dans le cadre d'un PLQ, la chambre de céans a récemment jugé qu'ils concernaient la mise en œuvre du PLQ (ATA/664/2014 du 26 août 2014 consid. 5). Elle a dans ce contexte précisé que s'il s'avérait, au moment de statuer sur les autorisations de construire relatives aux immeubles projetés par le PLQ, que la réalisation de ceux-ci entraînait une violation des art. 14 LCI et 9 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), faute pour l'État d'avoir procédé préalablement aux aménagements nécessaires pour garantir le respect de ces dispositions, lesdites autorisations ne pourraient pas être délivrées. En effet, l'art. 146 al. 1 LCI, qui dispose que le recours dirigé contre une autorisation

définitive, précédée d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par celui-ci, ne pourra pas, dans de telles circonstances, faire obstacle à un recours interjeté contre lesdites autorisations, car n'auront pas été « agréés » au sens de cette disposition les inconvénients graves liés à une absence de réalisation des mesures d'aménagement nécessaires pour éviter la violation des art. 14 LCI et 9 OPB (ATA/664/2014 précité consid. 5 ; ATA/692/2014 du 2 septembre 2014 consid. 7).

En l'espèce, le grief du recourant ne peut qu'être écarté. La procédure d'adoption d'un PLQ en zone de développement implique certes une collaboration avec la commune, mais celle-là se concrétise dans l'émission du préavis du

- 14/16 - A/642/2014 conseil municipal, qui est de nature consultative. Dans la présente procédure, le Conseil d'État a respecté son obligation consistant à solliciter ledit préavis et à expliquer sa position contraire par un arrêté motivé statuant sur les oppositions. La commune n'a d'ailleurs pas réagi audit arrêté.

Sur le fond, le Conseil d'État peut s'écarter du préavis communal pour des motifs pertinents. S'agissant de la première exigence de la commune portant sur le gabarit du projet de construction, l'autorité intimée a suivi le préavis favorable de la commission d'urbanisme du 30 juin 2011. Ce dernier soulignait la justesse du choix du gabarit en raison du fort besoin en logements dans le canton. En privilégiant le préavis de ladite commission motivé par l'intérêt public à répondre au besoin notoire de logements dans le canton, le Conseil d'État n'a ni violé son devoir de collaboration avec la commune prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD, ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Quant à la seconde condition de la commune concernant la problématique de la circulation, elle a été mise en balance avec le préavis favorable de la direction générale de la mobilité du 16 juin 2011. En suivant l'avis de l'instance spécialisée en matière de circulation pour rejeter la remarque de la commune, le Conseil d'État n'a pas non plus violé son devoir de collaboration avec celle-ci prévu à l'art. 5A al. 1 LGZD, ni commis d'abus de son pouvoir d'appréciation au vu des éléments du dossier. En outre, conformément à la jurisprudence susmentionnée de la chambre de céans, la problématique de la circulation devra être examinée au stade subséquent de la délivrance des autorisations de construire. Le recours doit donc être également rejeté sur ce point. 7)

Enfin, le recourant se plaint du fait que le PLQ litigieux ne respecte pas deux servitudes, l'une de non-bâtir et l'autre de passage.

Il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est subordonnée à la levée de ces servitudes (par la voie privée ou par celle de l'expropriation ; ATF 1P.546/1993 du 11 novembre 1994). C'est au stade de la réalisation du PLQ, soit au moment de la délivrance du permis de construire des bâtiments projetés, que s'examine la question de la levée éventuelle des servitudes moyennant le respect des règles y relatives. Il n'appartient pas au juge administratif de déterminer, dans le cadre de l'examen de la validité d'un PLQ, la portée des engagements pris en matière civile (ATA/426/2010 du 22 juin 2010 ; ATA/200/2008 du 29 avril 2008 consid. 8 ; ATA/543/2007 du 30 octobre 2007 consid. 13 ; ATA/320/2007 du 19 juin 2007 consid. 6). Le grief du recourant doit ainsi être écarté.

8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 15/16 - A/642/2014

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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