

GE_GERICHTE A/3130/2019 vom 9. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3130_2019

FR: GE_GERICHTE A/3130/2019 du 9 mars 2021

IT: GE_GERICHTE A/3130/2019 del 9 marzo 2021

Erwägungen

E. 2

de surface brute de plancher [(ci-après : SBP)] est estimée pour les activités, permettant d'envisager la création de 55'000 à 65'000 nouveaux emplois entre 2016 et 2030. En revanche, une pénurie de surfaces pour les activités artisanales et une offre excédentaire pour les surfaces administratives se dessinent, la part de vacance dans les surfaces existantes venant s'ajouter à ces chiffres. De ce fait, il est essentiel de mettre en place des outils permettant d'identifier et d'anticiper ces risques de déséquilibre et de prioriser ou réorienter les projets en conséquence » (Concept de l'aménagement cantonal ; /Plan directeur cantonal 2030 | 1 ère mise à jour - approuvé par la Confédération le 18 janvier 2021, p. 13). 13) En matière d'affectation, est présentement litigieuse la conformité du projet au PLQ des Crêts de Pregny n° 29'408, adopté par le Conseil d'État le 16 avril 2014, et qui ne fait mention que d'une affectation des bâtiments pour des « activités administratives ». Le PLQ 29'114 adopté par le Conseil d'État en 2003 et qui concerne deux parcelles avoisinantes, au sud, mentionnait comme affectation : « activités administratives au projet des organisations internationales ». 14) En conséquence, si certes la planification directrice tend à asseoir une destination en lien avec les organisations internationales, le PLQ a été adopté récemment et n'y fait pas référence alors même qu'un PLQ plus ancien incluait une destination en faveur des organisations internationales. De même, le PLQ adopté cinq ans avant l'autorisation de construire limite le choix de la destination à des activités administratives, sans référence à une activité commerciale, voire hôtelière. La planification directrice dont se prévalent les recourants est plus ancienne (1996, pour la loi modifiant les zones, 2005 pour le PDQ et 2007 pour le PDCom). Certes, le PDCn est récent et vient de faire l'objet d'une mise à jour. Toutefois, outre que, s'agissant de planification directrice, non opposable aux administrés, elle définit les grandes lignes, elle émane de la même autorité que le PLQ litigieux. Or, celui-ci est relativement récent puisqu'il a été adopté il y a sept ans par le Conseil d'État et a précisément eu pour objectif de définir l'affectation des parcelles concernées. Enfin, une destination administrative n'empêche pas qu'elle soit dédiée aux organisations internationales et, à ce titre, est conforme à la planification directrice. En conséquence, l'argument de la planification directrice doit être très fortement relativisé. 15) Les recourants tirent argument des préavis positifs délivrés lors de l'autorisation de construire. a. Le préavis de l'office de l'urbanisme ne fait pas mention de la conformité au PLQ et se limite à évoquer sa conformité au PDQ de 2005. b. Le préavis de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du 17 septembre 2018 pose comme condition que le plan soit jugé conforme au PLQ par le SPI. Dans son second préavis du 29 mai 2019, la DAC pose deux conditions, notamment la réserve de la conformité de l'autorisation au PLQ selon l'avis du SPI. c. Le SPI s'est prononcé à trois reprises. Le 28 mars 2018, il a relevé que l'autorisation de construire « dérogeait sur un certain nombre de fondamentaux au PLQ ». Dans ses préavis, très fouillés, des 8 octobre

2018 et 14 février 2019, le SPI a détaillé la conformité au PLQ sous l'angle principalement des SBP. Il n'y a pas abordé la question de l'affectation se limitant à mentionner « 2.2 affectations : constructions projetées, activités administratives ; maison existante maintenue dans son gabarit, son affectation et son implantation ». En conséquence, aucun préavis n'indique avoir traité la question de la conformité de la destination au PLQ. Tout au plus peut-on considérer que le SPI a mentionné le 28 mars 2018 que l'autorisation dérogeait sur un certain nombre de fondamentaux tout en délivrant finalement un préavis positif. 16) Par ailleurs, selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, un changement de destination des surfaces à bâtir est considéré comme une modification substantielle du plan (ATA/7/2011 du 11 janvier 2011). Les recourants ne contestent pas que leur projet ne peut pas être qualifié de logement. Reste en conséquence litigieuse la conformité d'une autorisation pour une résidence hôtelière alors que l'affectation mentionnée dans le PLQ consiste en « activité administrative ». Or, la jurisprudence n'a admis une modification de la destination que dans le cas où le plan d'origine avait été qualifié de particulièrement précis en tant qu'il affectait l'une des constructions prévues à un hôtel, déterminant le type d'activités destinées à s'implanter dans le secteur et la nature de l'une d'entre elles en lui attribuant un emplacement spécifique. Par ailleurs, l'environnement avait passablement évolué depuis lors. Enfin, le plan datait de près de trente ans. Dans le cas présent, en retenant une affectation au titre d'activité administrative, le PLQ ne relève pas d'une précision inhabituelle. Adopté en 2014, il ne peut être soutenu que l'environnement a évolué entre l'adoption du plan et la délivrance de l'autorisation de construire du 28 juin 2019, soit cinq ans plus tard. Enfin, le PLQ a été adopté récemment et la destination administrative des activités a été décidée postérieurement tant à la modification du régime de zone décidée en 1996 qu'au plan directeur de quartier, adopté en 2005 par le Conseil d'État qu'au plan directeur communal, adopté en 2007. Enfin, aucune mention des organisations internationales n'y a été faite contrairement au PLQ des parcelles voisines, pourtant bien plus ancien. Rien ne permet en conséquence de soutenir qu'en implantant une résidence hôtelière, la volonté urbanistique des auteurs du PLQ serait respectée. Il a de même été adopté en 2014, soit avant les modifications de la loi sur les PLQ et les « pratiques de juin 2015 » évoquées par les recourants, lesquelles ne peuvent en conséquence servir dans l'interprétation historique de la volonté des auteurs du PLQ. En application de la jurisprudence de la chambre de céans, la modification de destination est importante et ne saurait être autorisée. 17) En conséquence, une interprétation littérale des termes employés dans le PLQ, historique et téléologique, par la planification directrice et d'affectation avoisinante, imposent de considérer que les « activités administratives » du PLQ 29'408 ne comprennent pas la possibilité de construire une résidence hôtelière. La détermination du seul DT, par le biais des préavis positifs délivrés dans le cadre de l'instruction de l'autorisation querellée, ne permet de s'écarter de la conclusion qui précède, dès lors qu'aucun d'entre eux ne fait expressément mention de cette problématique. Au contraire, le seul à évoquer la compatibilité du projet et du PLQ consiste en celui du 28 mars 2018 du SPI qui mentionne que le projet déroge « sur un certain nombre de fondamentaux au PLQ ». Enfin, la jurisprudence de la chambre de céans impose le même résultat. Par principe, une modification d'affectation est considérée comme importante. Le cas d'espèce ne répond pas aux conditions d'une éventuelle exception jurisprudentielle, à savoir qu'il n'est pas d'une précision inhabituelle, il ne peut être soutenu que l'environnement a évolué et le PLQ ne peut pas être qualifié d'ancien. L'autorisation de construire une résidence hôtelière destinée aux organisations internationales n'est pas conforme à la destination fixée par le PLQ. Elle

en est une modification substantielle et n'est donc pas non autorisable. 18) Les recourants invoquent une violation du principe de la proportionnalité. Le jugement mettrait un terme soudain à un projet qui avait reçu l'approbation des services spécialisés de l'État. Les intérêts privés des recourants et publics de l'État à sa réalisation devraient primer sur une application rigide du PLQ. a. Le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en oeuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité) ; il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATA/1060/2020 du 27 octobre 2020 consid. 7e ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 5). b. Le droit genevois prévoit, dans le cadre de l'élaboration d'un PLQ par l'autorité compétente, un processus de concertation avec notamment les propriétaires et voisins concernés (art. 5A al. 1 à 3 LGZD). Le projet de PLQ est ensuite soumis à une enquête publique d'au moins trente jours annoncée par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève 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 (art. 6 al. 1 LGZD) ; une procédure d'opposition au projet de PLQ est également prévue (art. 6 al. 8 LGZD). À l'issue de cette procédure, le Conseil d'État statue sur les oppositions, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le plan localisé de quartier (art. 6 al. 9 LGZD). L'art. 6 al. 15 LGZD dispose enfin que le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'État (arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016 consid. 5). Le respect des décisions prises à l'issue de ce processus démocratique et de concertation aboutissant à un arrêté du Conseil d'État prime les intérêts privés des recourants. Quand bien même le jugement du TAPI est lourd de conséquences pour les recourants, son résultat est nécessaire, apte et respecte le principe de la proportionnalité au sens étroit dès lors qu'elle fait primer le respect de la procédure susmentionnée et la stricte application des lois et de la jurisprudence. 19) C'est à tort que les recourants se plaignent d'un abus du pouvoir d'appréciation du TAPI, celui-ci ayant fait une juste application des lois fédérales et cantonales ainsi que de la jurisprudence. C'est en conséquence à bon droit que le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation querellée. Mal fondé, le recours sera rejeté. 20) Vu l'issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Mérimont, à la charge des recourants, pris solidairement, à hauteur de la moitié et du département pour l'autre moitié (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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