

GE_GERICHTE A/719/2007 vom 9. Oktober 2007

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_719_2007

FR: GE_GERICHTE A/719/2007 du 9 octobre 2007

IT: GE_GERICHTE A/719/2007 del 9 ottobre 2007

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE; PLAN D'AFFECTATION SPÉCIAL; ZONE DE DÉVELOPPEMENT; PERMIS DE CONSTRUIRE; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; CONFORMITÉ À LA ZONE | 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. | LGZD.3.al4

Erwägungen

E. 1

La parcelle n° 2504, feuille 14 de la commune de Vernier, d'une surface de 7153 m

E. 2

, propriété de Monsieur Jean-Louis Ardin, sise en zone 5, développement 3 est adjacente au côté sud de la parcelle n° 2504.

E. 3

Le 7 janvier 1987, le Conseil d'Etat a adopté un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 27'686-540 couvrant l'actuelle parcelle n° 3289 (alors partie de la parcelle n° 2153) et la partie située en zone de développement 3 de la parcelle n° 2504, ainsi que les parcelles n° 561, d'une surface de 527 m², propriété de Monsieur Aimé Basset et n° 1924, d'une surface de 5725 m², propriété de Monsieur Jean-Pierre Slavic. Sur le PLQ figurent les constructions projetées avec indication du nombre de niveaux et de la hauteur à la corniche. Le plan prévoit un bâtiment R + 4 de logements avec surface commerciales au rez (bâtiment A) sur les parcelles n° 561 et n° 1924 et un immeuble de logement (B) constitué de trois parties de hauteur différentes, R + 5 + A, R + 4 + A et R + 4, sur les parcelles n° 2504 et n° 3289. Des parkings extérieurs ainsi qu'un parking souterrain de 326 places sont également prévus sur deux niveaux de sous-sol.

E. 4

Le 4 février 2005, la société Pilet & Renaud S.A. (ci-après : Pilet & Renaud), a requis une autorisation de construire (DD 99'685) portant sur huit immeubles de logements totalisant 102 appartements avec garage souterrain, sur les parcelles n° 2504 et n° 3289, pour le compte de M. Ardin et de la communauté héréditaire Wenger.

E. 5

Par arrêté du 12 avril 2006, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la 3^{ème} zone aux bâtiments à construire selon la DD 99'685.

E. 6

Par décision du 25 avril 2006, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du 28 avril 2006, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré une autorisation définitive de construire après avoir recueilli les préavis nécessaires qui se sont avérés tous favorables ou favorables sous conditions ou sous réserves.

E. 7

Le 29 mai 2006, M. Slavic a recouru contre l'autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC) en concluant à son annulation. Le projet de construction autorisé excédait les droits à bâtir revenant aux parcelles n° 2504 et n° 3289. Suite à l'adoption le 17 juillet 1963 par le Conseil d'Etat d'un plan d'aménagement n° 25271 portant sur la parcelle n° 2153, quatre bâtiments de forme carrée avaient été construits. En 1986, une partie de la parcelle n° 2153 en a été détachée afin de l'inclure dans le PLQ n° 27686 et portait depuis lors le n° 3289. De ce fait, cette dernière ne disposait plus de droits à bâtir. Le PLQ ne prévoyait pas d'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS). Il convenait de calculer ce dernier en tenant compte du principe que chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan bénéficiait d'un droit à bâtir équivalent à cet indice, ce qui permettait de déduire un IUS moyen du plan lui-même. Selon quatre hypothèses incluant la parcelle n° 3289 ou non et admettant un bâtiment A de 17m ou de la largeur prévue par le PLQ, la surface de plancher autorisée, soit 10'746 m², outrepassait de 1'213 m², 754 m², 693 m² ou 208 m² celle prévue par le PLQ. Le projet excédant les droits dévolus à la seule parcelle n° 2504, une soulte correspondante, en surface ou en argent aurait dû être concédée à MM. Slavic et Basset en proportion de leurs parcelles respectives. L'égalité de traitement entre les différents propriétaires des parcelles concernées n'était pas respectée par l'autorisation et ils subissaient de ce fait un préjudice, sans qu'aucune garantie ne soit accordée s'agissant d'éventuels remaniements parcellaires et/ou cessions fiduciaires gratuites.

E. 8

Le 30 juin 2006, le mandataire constitué pour la communauté héréditaire Wenger, M. Ardin et Pilet & Renaud, a répondu au recours. M. Slavic n'était pas touché par l'autorisation de construire accordée aux propriétaires voisins. L'autorisation était conforme au PLQ et à la législation applicable. Le PLQ ne comportait pas d'IUS, il n'était dès lors pas envisageable de le compléter par des calculs ultérieurs. En remettant en question les dimensions des bâtiments, le recourant remettait en fait en question le PLQ lui-même, ce qui n'était plus possible. Pour le surplus, l'octroi de l'autorisation ne limitait nullement les droits à bâtir de M. Slavic. L'implantation d'une construction sur une parcelle n'avait pas d'impact sur les autres parcelles.

E. 9

Le 20 octobre 2006, le DCTI a versé au dossier une note élaborée par la division de l'aménagement du territoire attestant de l'examen de la conformité du projet de construction au PLQ de laquelle il ressort les chiffres suivants : La surface du périmètre à prendre en considération était de 13'289 m². Le bâtiment A représentait environ 6'440 m² de surface brute de plancher (ci-après : SBP) et le bâtiment B, 13'270 m². Au total la SBP était d'environ 19'710 m², d'où une densité globale pour le PLQ de 1,483. Le projet litigieux représentait au total 10'749 m². Selon le PLQ et sans application de l'article 3 alinéa 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), lié au label Minergie®, la SBP revenant aux parcelles n° 2504 et n° 3289 avoisinait les 10'560 m², l'attique étant comptabilisé à 65%. Avec l'octroi du label Minergie®, ces droits pourraient se monter à 11'824 m². Les droits à bâtir résultant de la DD 99'685 étaient donc inférieurs aux droits à bâtir potentiellement admissibles en vertu de l'article 3 alinéa 5 LGZD et ce projet était conforme aux dispositions du PLQ.

E. 10

Par décision du 19 janvier 2007, la CCRC a admis le recours et annulé l'autorisation de construire. M. Slavic était propriétaire de la parcelle adjacente à celle concernée par la construction et était touché directement par le projet de construction. Il avait qualité pour recourir. L'autorisation de construire devait respecter l'égalité des droits à bâtir. L'IUS pouvait se déduire directement du plan. La parcelle n° 3289 avait épuisé ses droits à bâtir et ne pouvait plus être prise en compte pour le calcul de l'IUS du PLQ. Cet IUS était de 1,575 selon le calcul suivant : parcelle n° 1924 : 5'725 m² ; parcelle n° 561 : 527 m² ; parcelle n° 2504 : 7'153 m², après déduction des 770 m² se trouvant en dehors du PLQ, soit un total de 12'635 m². La surface de plancher totale, selon le PLQ était de 19'900 m² environ ou de 19'711,5 m² selon la notice du 19 octobre 2006 fournie par la division de l'aménagement du territoire. La surface totale de plancher du PLQ divisée par la surface de terrain avec des droits à bâtir donnait un IUS moyen du PLQ de 1,575. Appliqué à la surface totale des parcelles ayant des droits à bâtir, soit 6'383 m², l'IUS impliquait qu'une surface de 10'053 m² de plancher devrait être autorisée alors que le projet contesté prévoyait 10'746 ou 10'748,9 m² selon la direction de l'aménagement du territoire. Le projet donnait près de 700 m² de plancher excessifs aux bénéficiaires de l'autorisation. Celle-ci ne respectait pas l'IUS moyen du PLQ. Le projet n'ayant pas été autorisé avec l'octroi du label Minergie®, l'article 3 alinéa 5 LGZD n'était pas applicable. En raison du non respect de l'IUS moyen du PLQ, l'autorisation de construire devait être annulée.

E. 11

Le 23 février 2007, la communauté héréditaire Wenger, M. Ardin et Pilet & Renaud ont recouru par une même écriture au Tribunal administratif contre la décision de la CCRC en concluant à son annulation et à l'octroi de dépens. Aucun élément du PLQ ne permettait de conclure que la parcelle n° 3289 était dépourvue de droits à bâtir. Son éventuel statut particulier aurait dû être mentionné dans le PLQ. La détermination de l'IUS faite par la CCRC était aléatoire et les faits constatés de manière inexacte. Une fois le PLQ en force, l'implantation prévue pour les bâtiments ne pouvait plus être remise en cause. En l'espèce, le projet de construction autorisé respectait les exigences du PLQ, notamment par les dimensions et le nombre d'étages des bâtiments. En contestant cela, M. Slavic ne faisait que remettre en cause le PLQ. Il fallait considérer que les droits à bâtir de ce dernier n'étaient pas lésés par la construction et il était en outre protégé par la bonne foi de l'administration. Un échange de droits à bâtir se faisait en constituant des servitudes, ce qui n'avait pas été le

cas. Le calcul des superficies effectué par la CCRC était faux puisqu'il fallait ajouter les 654 m² de la parcelle n° 3289, pour obtenir un total de surface de 11'083 m² et en appliquant l'IUS calculé par la division aménagement du territoire, soit 1,483, on obtenait une surface de 10'435 m² bien supérieure à celle retenue par la CCRC. Si le projet devait être considéré comme non conforme au PLQ, il aurait été autorisable selon l'article 3 alinéa 4 LGZD qui conférait une certaine marge de manœuvre au DCTI. De plus, l'acquisition du label Minergie® permettrait de justifier ce dépassement.

E. 12

Le 28 mars 2007, M. Slavic a répondu au recours en concluant à son rejet et à l'octroi de dépens. La décision de la CCRC était conforme au droit et aucun des arguments des recourants ne pouvait être retenu. Ces derniers ne démontraient pas en quoi les calculs effectués par la CCRC étaient faux ni ne proposaient une autre façon de faire. Seuls les droits à bâtir afférents à la parcelle n° 3289 étaient contestés. L'autorisation entérinait un projet concédant des droits à bâtir excessifs aux recourants violant ainsi le principe de l'égalité de traitement. Le projet ne faisait appel à aucune bonification de l'IUS telle que prévue par la LGZD, il n'appartenait donc pas à la CCRC d'examiner ce point.

E. 13

Le 28 mars 2007, le DCTI s'est déterminé. Le recours devait être admis et l'autorisation de construire confirmée en reprenant les arguments exposés par les recourants. S'il fallait tenir compte d'un IUS, ce qui n'était pas le cas, il aurait fallu tenir compte de la surface de la parcelle n° 3289. La surface à prendre en compte serait de 10'436 m². Le projet considéré prévoyait une SBP de 10'749 m² ce qui représentait 314 m² ou 3% de différence par rapport à la surface constructible. Cette différence entrait dans le cadre du pouvoir d'appréciation reconnu par l'article 3 alinéa 4 LGZD au département pour juger de la conformité des projets au PLQ, compte tenu du fait que le préavis de la division de l'aménagement du territoire était favorable. A cela s'ajoutait que les SBP dédiées par le PLQ à la réalisation du projet litigieux s'élevaient en réalité à 10'561 m² et la différence était donc de 190 m², soit 1,8 %. Ainsi, la CCRC avait abusé de son pouvoir d'appréciation.

E. 14

Le 31 juillet 2007, le juge délégué a demandé au DCTI de bien vouloir renseigner le tribunal sur les éventuels liens de connexité existants entre les procédures DR 17992/1 et DD 101265/1 en cours d'instruction devant lui et la procédure pendante.

E. 15

En réponse, le DCTI a indiqué que la procédure DR 17'992 portait sur la modification du PLQ 27'686 régissant les parcelles n° 561, 1924, 3289 et 2504. La modification portait sur l'amélioration de la qualité des futurs logements prévus sur les deux premières parcelles. La procédure DD 101'265 avait pour l'essentiel le même objet que la procédure litigieuse. Les seules modifications concernaient une répartition différente des droits à bâtir et le recours au standard énergétique Minergie®. EN DROIT 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). 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. 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 1^{er} 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.

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 3^{ème} 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. 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.

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. 6. a. La SBP du projet des recourants est de 10'749 m². 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 SBP. 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 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. 8. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'500.- sera mis à la charge de M. Slavic uniquement, le DCTI ayant appuyé les conclusions

des recourants (art. 87 al. 1 er 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.