

GE_GERICHTE JTAPI/338/2021 vom 31. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_338_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/338/2021 du 31 mars 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/338/2021 del 31 marzo 2021

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

- 11/22 - A/2270/2020

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 2.1

; 1C_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3; 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid.

E. 2.2

; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c). L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2015 consid. 3.1 ; 1C_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; Le contentieux administratif ; éd. 2013, pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; op. cit., pp. 115-116).

- 12/22 - A/2270/2020

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

E. 4

À teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée est titulaire de la qualité pour recourir. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi (ATA/399/2009 du 25 août 2009; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid.

E. 5

En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/52/2007 du 6 février 2007 et réf. cit.). Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m. (ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2c et la jurisprudence citée). Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). La proximité avec l'objet du litige ne suffit ainsi pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011, consid. 1). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief et il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C_64/2007 du 2 juillet

2007 consid. 2 ; 1C_141/2009 du 24 juin 2009 consid. 4.4). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour apprécier la recevabilité des griefs du recourant. Le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique. Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure en revanche irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 et les références citées).

- 13/22 - A/2270/2020

E. 6

En cas d'atteinte purement idéale ou immatérielle, les conditions pour recourir sont plus strictes que pour les immissions dites matérielles (Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 127).

E. 7

En matière d'autorisation de construire, la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour recourir aux voisins s'ils invoquent la violation de dispositions du droit des constructions qui tendent non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de leurs propres intérêts de voisins (ATF 127 I 44 consid. 2c). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction litigieuse ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les arrêts cités). La jurisprudence admet à ce propos que les règles sur les distances aux limites peuvent être considérées comme des règles mixtes tendant à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (cf. notamment ATF 127 I 44 consid. 2d; 118 Ia 232 consid. 1b ; 117 Ia 18 consid. 3b ; 115 Ib 456 consid. 1e et les arrêts cités). De même, une norme qui a pour effet de limiter la densité et le volume des constructions dans un quartier, comme par exemple un coefficient maximum d'utilisation ou d'occupation du sol peut aussi être considéré comme une règle mixte, au sens précité (ATF 127 I 44 consid. 2d; 117 Ia 18 consid. 3b). La densification des constructions dans une zone déterminée a en effet des incidences immédiates sur l'étendue des espaces verts qui profitent directement ou indirectement à tous, sur la charge de l'équipement générale qui sert aussi aux voisins, sur l'ampleur des nuisances qui en résultent, sur le mode de jouissance des aménagements collectifs du secteur, voire sur l'ensoleillement des immeubles qui se trouvent à proximité (ATF 113 Ia 468 consid. 1b et les arrêts cités).

E. 8

En l'espèce, le projet autorisé prévoit la construction d'un bâtiment de 550 m², non prévu par le PLQ, comprenant l'installation d'une pompe à chaleur et la pose de panneaux solaires en toiture. Cette installation doit prendre place sur une zone piétonne aménagée en place publique - soit un espace collectif - située au centre du quartier des Vergers. Comme cela ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (SITG), les recourants sont tous domiciliés dans un rayon de moins de 150 m du projet contesté, soit dans les limites maximales de distances pour lesquelles la qualité pour recourir a été admise par la jurisprudence. Cela étant et comme rappelé ci-dessus, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas encore à leur conférer la qualité pour recourir. Si certes le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit, est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique. En l'occurrence, les

recourants font essentiellement valoir que le projet autorisé ne serait pas conforme au PLQ des Vergers. Ils se plaignent en particulier du fait

- 14/22 - A/2270/2020 que l'espace concerné par le projet est dédié aux activités récréatives et qu'il ne peut être retiré à la jouissance collective. À leur sens, la densité du quartier ne laisserait pas de place à l'édification de nouvelles structures, ce d'autant lorsqu'elles viennent s'implanter sur la plus grande surface demeurée libre et qui pourrait se prêter à d'autres activités ponctuelles. Ils ne comprennent pas les raisons pour lesquelles ce projet ne vient pas s'implanter dans des locaux existants, relevant qu'un commerce généraliste est déjà installé dans le quartier et qu'il répond à l'ensemble des besoins de la population. Ils se plaignent également du trafic automobile que pourrait générer le projet dans un quartier qui devait en être absolument dépourvu, faisant valoir un risque pour la sécurité des enfants. De leur avis, la plus-value en terme de qualité de vie d'une partie de la population (proximité) ne saurait se faire au détriment de son ensemble. Enfin, ils font valoir que l'installation d'une pompe à chaleur supplémentaire serait contraire au but écologique recherché de cet écoquartier. Si, pour l'essentiel, les arguments invoqués relèvent de considérations d'ordre général - lesquelles ne sont pas propres à conférer la qualité pour recourir - et/ou de questions d'opportunité - aspects que le tribunal ne revoit pas (art. 61 al. 1 et 2 LPA) -, l'admission des griefs relatifs à la densification du quartier - s'agissant d'une construction non prévue par le PLQ - et aux éventuelles nuisances que le projet pourrait engendrer (trafic et sécurité) est susceptible de procurer aux recourants, tous habitants du quartier, un avantage pratique, soit le maintien de l'espace concerné libre de toute construction. Il convient par conséquent de leur reconnaître la qualité pour agir.

E. 9

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée dans le cas d'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

E. 10

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b; ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28

- 15/22 - A/2270/2020 août 2018 et les références citées). Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b ; ATA/1275/2018 du 27 novembre 2018 consid. 11).

E. 11

Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/843/2019 du 30 avril 2019 consid. 8 et les arrêts cités).

E. 12

Les recourants vont valoir que le projet litigieux s'écarterait du PLQ, en ce sens que l'Esplanade des Récréations ne pourrait pas accueillir la construction projetée. Les intimées estiment pour leur part que le projet serait conforme au PLQ, dans la mesure où la politique d'aménagement des espaces publics du quartier laisserait une certaine marge de manœuvre afin de pouvoir moduler ces derniers pour servir au mieux le quartier. Le projet en cause répondrait en outre à des intérêts publics et à ceux des habitants. Il revêtait par ailleurs un caractère provisoire et n'empêchait pas les activités récréatives et les rencontres, l'Esplanade des Récréations ne constituant pas le seul espace libre du quartier. Quant au département, il soutient que la dérogation au PLQ serait justifiée, dès lors que le projet répondrait à un intérêt général évident.

E. 13

En tant que plans d'affectation spéciaux, les PLQ permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LaLAT - L 1 30). Selon une jurisprudence constante, ils définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5b ; ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6c ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 4d ; ATA/618/2005 du 20 septembre 2005 ; ATA/684/2002 du 12 novembre 2002).

E. 14

À teneur de l'art. 3 al. 1 LGZD, les PLQ prévoient notamment l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a), les espaces libres, privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants (let. b), les terrains réservés aux équipements publics (let. c), la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d), un concept

- 16/22 - A/2270/2020 énergétique territorial (let. f) ; un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir (let. g).

E. 15

En vertu de l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est « conforme à l'affectation de la zone » (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT).

E. 16

Conformément à l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département compétent peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10 %, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'IUS et l'ID soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3 let. c LGZD. Selon l'art. 3 al. 6 LGZD, sont réputés conformes au PLQ au sens de l'al. 5 les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'al. 1, let. a et e, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation. D'après l'art. 3 al. 7 LGZD, est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'al. 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écart des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.

E. 17

L'art. 3 al. 5 phr. 2 LGZD a fait l'objet de plusieurs modifications législatives, en particulier la suppression de l'adverbe « légèrement » après le verbe « s'écarte ». Avant cette modification, entrée en vigueur le 29 mai 2004 et découlant du PL n° 8'920, ladite disposition, alors ancrée à l'art. 3 al. 4 aLGZD, avait la teneur suivante : « Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de

- 17/22 - A/2270/2020 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. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 2, let. c ». Cette teneur remontait à l'adoption du - alors - nouvel art. 3 LGZD, entré en vigueur le 26 novembre 1987. À la suite de cette modification législative supprimant l'adverbe « légèrement » de l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, l'ancien Tribunal administratif - dont la jurisprudence est reprise par la chambre de céans - a jugé que cela ne modifiait pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département, précisant que l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, dans sa teneur entrée en vigueur le 29 mai 2004, devait s'interpréter de façon à ne pas vider le PLQ de sa substance. 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 dans ladite teneur de l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, pouvaient être autorisées, ce qui correspondait d'ailleurs à la volonté du

législateur (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5d ; ATA/39/2014 du 21 janvier 2014 consid. 9a ; ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6b ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7c). Selon la jurisprudence antérieure au 29 mai 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 DÉPARTEMENTP 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). Après la suppression de l'adverbe « légèrement » de la disposition correspondant à l'actuel art. 3 al. 5 LGZD, la chambre administrative a considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011), la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010), un écart de SBP de 3 % qualifié de peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007), ce dernier arrêt soulignant que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de

- 18/22 - A/2270/2020 quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Un projet comportant un attique de 51,50 m² affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie a été considéré comme une modification mineure du PLQ (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012). Dans un arrêt ultérieur (ATA/315/2015 du 31 mars 2015), confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_249/2015 du 15 avril 2016), la chambre administrative a considéré comme mineures les modifications apportées au PLQ et admises par le département, à savoir le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1,40 m des bâtiments - sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan - et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage. En revanche, n'ont pas été admises comme telles l'affectation du rez-de-chaussée à du logement, en lieu et place d'activités administratives ou commerciales et la privatisation d'un jardin alors que le PLQ le destinait au public (ATA/705/2012 du 16 octobre 2012), une augmentation de 40 % des SBP dans le cas d'une construction de gabarit R + 7 au lieu de R + 5 prévu par le PLQ (ATA/39/2014 du

E. 21

Reste à examiner l'autre condition posée par l'art. 3 al. 5 LGZD, selon laquelle la modification doit être peu importante.

E. 22

En l'espèce, comme rappelé supra, le projet prévoit la construction d'un bâtiment commercial de près de 550 m² sur un espace public dédié, selon la volonté exprimée dans le plan et précisée dans le projet des espaces publics, à des activités récréatives de détente et de rencontre. Une telle dérogation au PLQ ne peut être considérée comme mineure. En

effet, le projet querellé a un impact incontestable

- 20/22 - A/2270/2020 sur l'image urbanistique du quartier retenu en modifiant l'affectation de la zone concernée (espace libre vs espace constructible). Il intervient également dans le choix d'un équilibre entre activités, logements et équipements publics, clairement défini dans le plan et qui touche la vie du quartier et de ses habitants. C'est le lieu de rappeler qu'environ 10'000 m² de surface ont été prévues dans les rez-de-chaussée des immeubles pour accueillir les activités commerciales, sociales et culturelles du quartier. Il ressort par ailleurs du projet des espaces publics qu'il a également été prévu de réserver, au pied des façades des bâtiments concernés, de larges espaces pour permettre le prolongement des activités implantées au rez-de-chaussée des immeubles (terrasses de café, jeux d'enfants en relation avec la crèche, etc.). C'est dire que le quartier a été largement pourvu de surfaces dédiées permettant d'accueillir le futur SPP, lequel devait d'ailleurs initialement prendre place dans l'une des arcades du quartier. Le fait que les locaux aient été réattribués à un commerce généraliste (Migros) et qu'il ne resterait plus d'arcade suffisamment grande dans le quartier pour permettre le développement du SPP ne saurait à cet égard justifier la construction de surfaces commerciales supplémentaires - hors du périmètre d'implantation des constructions - en dérogation au PLQ, ce d'autant que le quartier est aujourd'hui déjà pourvu de commerces de détails. De plus, ce projet est également de nature à occasionner des nuisances, notamment en terme de trafic (qu'il soit motorisé ou non) et de sécurité, dès lors qu'il est implanté au centre d'une zone piétonne.

E. 23

Il découle de ce qui précède que la dérogation au PLQ consacrée par le projet ne peut être acceptée comme étant constitutive d'une modification mineure au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD et de la jurisprudence susmentionnée.

E. 24

Les parties intimées se prévalent encore du caractère provisoire du projet pour justifier la dérogation au PLQ.

E. 25

S'agissant de la notion de "provisoire", le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative, a notamment considéré qu'un projet pouvait être qualifié de « provisoire » pour autant que cumulativement, la construction projetée ait un caractère urgent, qu'elle puisse être enlevée facilement et qu'un terme à son existence soit prévu, précisant qu'un terme de trois ans dès l'échéance des travaux était adéquat (ATA/367/2003 du 13 mai 2003). Dans une autre affaire plus récente, le tribunal a considéré qu'une autorisation de construire des logements modulaires d'urgence temporaires pour migrants délivrée pour une durée de dix ans était difficilement compatible avec la notion de provisoire (JTAPI/368/2017 du 7 avril 2017, confirmé par l'ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017).

- 21/22 - A/2270/2020

E. 26

En l'occurrence, si effectivement l'autorisation de construire est limitée à une durée provisoire de cinq ans (au lieu des dix initialement demandés et acceptés par le Conseil d'État), l'aménagement projeté, lui, est prévu pour durer, puisque l'intention des parties concernées est, à terme, de modifier le PLQ afin de pérenniser le SPP si l'expérience est

concluante. Dans ces circonstances, l'argument tenant au caractère provisoire du projet n'est pas pertinent.

E. 27

Au vu des considérations qui précèdent, force est de constater que le département a violé l'art. 3 al. 5 LGZD en octroyant l'autorisation querellée, le processus démocratique qui accompagne l'adoption d'un PLQ et sa modification ayant été contourné.

E. 28

Partant, le recours sera admis et l'autorisation annulée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs, dans la mesure de leur recevabilité, avancés par les recourants.

E. 29

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement genevois sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative (RFPA – E 5 10.03), les intimées, qui succombent, seront condamnées conjointement et solidairement au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-. L'avance de frais de CHF 900.- effectuée par les recourants lors du dépôt du recours leur sera restituée.

E. 30

Les recourants n'étant pas représentés dans le cadre de la présente procédure, il ne sera pas alloué de dépens.

- 22/22 - A/2270/2020

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