RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2358/2004-TPE **ATA/126/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 8 mars 2005

dans la cause

SOCIÉTÉ PRIMOB S.A.
représentée par Me Christian Luscher, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

Madame Liliane MONET
représentée par Me Stanley Walter, avocat

EN FAIT

1. La société Primob S.A. (ci-après : PRIMOB) est propriétaire de la parcelle nº1574, feuille 66, de la commune de Genève-Plainpalais, sise au 30, 32 de l'avenue de la Roseraie.

2. Suite au décès de son mari, feu Monsieur Aubert Monet, Madame Liliane Monet est devenue propriétaire de la parcelle nº1578, feuille 66 de la commune de Genève-Plainpalais, à l'avenue de la Roseraie.

3. Mme Monet est titulaire d'une servitude de non-bâtir sur la parcelle nº1574.

4. Les parcelles nº1574 et 1578 sont situées en zone de construction 4A de développement 3. Elles sont incluses dans un périmètre régi par le plan localisé de quartier nº 28670 B-264 (ci-après : PLQ), adopté par le Conseil d'Etat le 3 avril 1996 en remplacement du plan localisé de quartier nº 27767 A-264 adopté par le Conseil d'Etat le 9 mars 1987.

5. S'agissant des nouvelles constructions, le PLQ dispose que le rez-de-chaussée inférieur est dévolu aux locaux en commun avec activités possibles alors que les étages sont destinés à être des logements. Le PLQ prévoit également 95 places de parc environ, soit une place pour 108 m2 de surface habitable, une place pour 150 m2 de locaux en commun ou d'activités et une place « visiteur » pour huit logements, étant précisé qu'une partie des besoins en stationnement peut être couverte par le garage souterrain existant sur la parcelle 1899, propriété de la fondation HBM Camille Martin (ci-après : la fondation HBM). L'indice maximum d'utilisation du sol est fixé pour l'ensemble du périmètre à 1.5.

6. Le 20 mai 1998, Monsieur Edwin Zurkirch, architecte mandaté par feu M. Monet, a requis l'autorisation de démolir un bâtiment d'habitation, un dépôt, un garage ainsi qu'un mur sis sur la parcelle 1574 et cadastrés sous les références F 795, F 760 et F 761. La requête a été enregistrée sous dossier nº M 4607.

7. Parallèlement, M. Zurkirch a requis le 15 juin 1998, pour le compte de son mandant, l'autorisation de construire un bâtiment d'habitation et un garage souterrain. La requête a été enregistrée sous dossier nº DD 95531.

8. Le projet de construction prévoyait au rez-de-chaussée inférieur, côté Arve, la construction d'un appartement de plain-pied qui devait permettre, en termes de surface brute de plancher, d'atteindre l'indice d'utilisation maximum prévue par le PLQ. L'autre partie du rez-de-chaussée inférieur devait être dévolue à des locaux en commun. En outre, 19 places de stationnement devaient être construites dans le souterrain de l'immeuble, places entièrement réservées aux habitants.

9. Le projet a reçu les préavis positifs de la commission des monuments de la nature et des sites, de la direction de l'aménagement ainsi que de la commission de l'architecture.

10. Le 17 septembre 2003, le Conseil d'Etat, réservant les conditions particulières de l'autorisation de construire, a autorisé l'application des normes de la 3ème zone de développement au bâtiment à construire sur la parcelle 1578.

11. Par décisions du 22 septembre 2003, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) a autorisé les démolitions et les constructions sollicitées.

12. Le 23 octobre 2003, PRIMOB a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC).

L'octroi de l'effet suspensif était requis. Le comportement de Mme Monet était constitutif d'un abus de droit en ce qu'elle refusait la radiation de la servitude de non-bâtir et empêchait de ce fait la bonne application du PLQ à l'ensemble de la zone. Les places de stationnement prévues par le projet étaient au nombre de 19 alors que, selon le PLQ, elles auraient dû être au moins de 21. Il ressortait en outre des plans de construction de l'immeuble que le rez inférieur comprenait un ou plusieurs appartements alors que le PLQ mentionnait clairement que le rez inférieur devait être affecté exclusivement aux locaux communs avec activités possibles.

13. Le 16 janvier 2004, les parties ont été entendues par la CCRMC.

Selon M. Zurkirch, le projet prévoyait un appartement de plain-pied au rez-de-chaussée inférieur côté Arve. Le reste de l'étage était néanmoins affecté à des locaux communs. Cet appartement devait permettre d'atteindre les 2262 m2 de construction, conformément à l'indice maximum d'utilisation du sol de 1.5. Le rez-de-chaussée supérieur était affecté à des logements. S'agissant des places de stationnement, elles étaient au nombre de 19 pour 21 appartements. D'après la surface brute, il manquait par conséquent deux places. Toutefois, cette situation devait être admise étant donné que le PLQ prévoyait qu'une partie des besoins de stationnement pouvait être couverte par le garage souterrain qui existait sur la parcelle 1899. Même s'il n'avait pas encore reçu confirmation de la fondation HBM, il certifiait la mise à disposition des deux places de stationnement précisant que le garage souterrain de la parcelle 1899 devait bien comporter cinquante places de parc. Enfin, les 15 mètres entre la construction et les rives de l'Arve étaient respectés.

Selon ses représentants, le DAEL s'était déclaré favorable à l'affectation d'une partie du rez inférieur à des logements.

Pour le conseil de la recourante, l'hoirie Monet était au bénéfice d'une servitude de non-bâtir grevant la parcelle de la recourante qui empêchait la réalisation du PLQ, ce qui était constitutif d'une violation de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20).

14. Par décision du 18 octobre 2004, la CCRMC a rejeté le recours et a confirmé les décisions du DAEL du 22 septembre 2003.

À teneur de l'article 3 alinéa 4 de la loi sur les zones de développement du 9 août 1957 (LGZD – L 1 35), le DAEL pouvait admettre que le projet s'écarte légèrement du PLQ. Quant à la question de la servitude, elle ne relevait pas de sa compétence, conformément à l'article 3 alinéa 6 LCI.

15. Par acte posté le 17 novembre 2004, PRIMOB a saisi le Tribunal administratif d'un recours.

Préalablement, elle requérait l'octroi de l'effet suspensif. Subsidiairement, l'autorisation de construire querellée devait être annulée pour les raison suivantes. La construction autorisée ne respectait pas les critères fixés par le PLQ. Celui-ci prévoyait en effet que 23 places de parc – 21 places en fonction de la surface habitable et 2 places pour les visiteurs – devaient être construites alors que le projet autorisé n'en envisageait que 19. En outre, un appartement devait être construit au rez inférieur, ce qui était également proscrit par le PLQ. En s'évertuant à faire respecter la servitude de non-bâtir sur la parcelle de la recourante, le comportement de Mme Monet était constitutif d'un abus de droit. Elle ne pouvait d'une part s'appuyer sur le PLQ pour en tirer des avantages en ce qui concerne sa propre parcelle et, de l'autre, refuser de radier la servitude de non-bâtir sur le fond de la recourante, empêchant du même coup l'application dudit PLQ. Enfin, l'autorisation aurait dû être refusée pour des questions esthétiques. L'impression d'ensemble prévue par le PLQ ne saurait être respectée si seul le bâtiment de l'intimée pouvait être construit à l'exclusion de celui de la recourante.

16. Le DAEL a répondu le 21 décembre 2004. Il conclut au rejet du recours et à la confirmation de la décision de la CCRMC ainsi que de ses propres décisions du 22 septembre 2003.

L'autorisation de construire était conforme au PLQ. Le DAEL était autorisé par l'article 3 alinéa 4 LGZD à déroger au PLQ en ce qui concerne les places de stationnement et l'appartement sis au rez inférieur. Quant à la problématique de la servitude de non-bâtir, elle relevait du seul droit privé et échappait à sa compétence.

17. Le 12 janvier 2005, la recourante a sollicité un droit de répliquer qui lui a été refusé par courrier du 14 janvier 2005.

18. Dans sa réponse du 26 janvier 2005, Mme Monet a fait siennes les arguments et conclusions du DAEL.

19. Par courrier du 28 janvier 2005, le Tribunal administratif a gardé la cause à juger.

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).

Le Tribunal administratif statuant directement sur le fond, la demande d'effet suspensif n'a plus d'objet.

2. L'objet du recours porte sur la conformité ou non de l'autorisation de construire querellée avec le PLQ.

3. a. Les PLQ ont pour but d'assurer le développement normal des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités dans les zones ordinaires (art. 1 al. 1 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). Selon l'article 3 alinéa 1 LEXT, ils prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a), la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d) ainsi que les places de parcage et les garages (let. e). L'article 3 alinéa 1 LGZD reprend les mêmes règles.

b. Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ en vigueur. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le DAEL 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. 4 LGZD et art. 3 al. 4 LEXT).

c. Le tribunal de céans a déjà eu plusieurs fois l'occasion de préciser que le PLQ définit de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'il fixe (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002).

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), et que la

création d'un parking souterrain reposait valablement sur la dérogation de l'article 3 alinéa 2 LEXT en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et à offrir aux habitants d'immeubles la possibilité de se parquer, nonobstant le fait que ce parking était prévu sous une surface devant rester non bâtie selon le PLQ (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 admissible en l'espèce vu les circonstances particulières du cas (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000). Plus récemment, l'agrandissement de 159 m2 de la surface d'un attique a également été considéré comme une dérogation mineure (ATA/298/2001 du 8 mai 2001).

4. En l'espèce, la recourante soutient que l'autorisation de construire viole le PLQ. D'une part, le nombre de places de stationnement prévu par celui-ci n'est pas respecté. D'autre part, le PLQ ne prévoit pas la possibilité de construire un logement au rez-de-chaussée inférieur.

a. S'agissant tout d'abord des places de stationnement, le PLQ prévoit une place de stationnement pour 108 m2 de surface d'habitation ainsi que pour 150 m2 de surface de locaux communs. Une place de stationnement « visiteur » doit également être construite pour chaque lot de huit logements.

Il n'est pas contesté en l'occurrence que, eu égard à sa surface, la construction litigieuse nécessite la création de 21 places de parc. La question des deux places de stationnement « visiteurs » peut quant à elle rester ouverte. Qu'elles soient au nombre de deux ou de quatre, les places de stationnement manquantes sur la parcelle 1578 après construction ne constituent pas une violation du PLQ. D'une part, les places de stationnement « visiteurs » prévues par le plan sont au nombre de 15 et à répartir sur l'ensemble de la zone. D'autre part, le PLQ prévoit expressément qu'une « partie des besoins de stationnement pourra être couverte par le garage souterrain existant » sur la parcelle 1899.

b. En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment, côté Arve, il va de soi que cette modification a été prévue par les auteurs du projet dans leur intérêt propre, puisqu'elle accroît le nombre de logements qui seront mis en vente ou loués. Néanmoins, s'il y a bien dérogation au PLQ, force est de constater que celle-ci est mineure puisque seule une partie du rez-de-chaussée inférieur, soit la partie sise côté Arve, a été réservée à la construction d'un logement, le reste de l'étage restant dévolu au locaux en commun, conformément au PLQ. Cependant, dans la situation de grave pénurie qui caractérise actuellement le marché du logement à Genève, l'augmentation de l'offre résultant de cette dérogation répond à un important intérêt public, raison pour laquelle, il faut admettre que la construction de l'appartement sur une partie du rez-de-chaussée inférieur est admissible en regard du PLQ (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002).

5. S'agissant enfin de la question de la servitude, le Tribunal administratif, conformément à sa jurisprudence, n'a pas à connaître de droit privé (ATA/624/2003 du 28 août 2003).

6. En tout point mal fondé, le recours sera donc rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 novembre 2004 par la société PRIMOB S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 18 octobre 2004;

au fond :

le rejette;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.-;

communique le présent arrêt à Me Christian Luscher, avocat de la recourante ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Me Stanley Walter, avocat de Mme Liliane Monet.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :