RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3927/2006-DCTI **ATA/102/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 mars 2007

dans la cause

RI REALIM S.A.
représentée par Me Jacques Gautier, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DE L'AUTOMOBILE (FIA)
et
TOURING CLUB SUISSE (TCS)
représentés par Me François Bellanger, avocat

EN FAIT

1. Par décision du 17 février 2006, publiée dans la Feuille d'avis officielle du 22 février 2006, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré une autorisation de construire (N° DD 99'721-4) à la société RI Realim S.A. (ci-après : Realim), de siège à Genève, portant sur la réalisation d'un immeuble administratif, commercial et hôtelier sur le territoire de la commune de Vernier, au lieu-dit « Val Ombré », chemin de Blandonnet.

2. Sur recours de l'association « Touring Club Suisse » (ci-après : le TCS), de siège à Vernier, et de l'association « Fédération internationale de l'automobile » (ci-après : la FIA), de siège à Vernier également, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRMC) a annulé l'autorisation de construire délivrée le 17 février 2006 par le DCTI au motif que le projet litigieux n'était pas conforme au plan localisé de quartier (PLQ), puisque l'hôtel projeté était déplacé de près de 250 mètres et qu'une dérogation était accordée pour la construction d'un bâtiment, lui permettant d'atteindre neuf étages sur rez au lieu de sept. Il s'agissait d'une modification qui ne pouvait être qualifiée de mineure ; elle n'était pas d'intérêt général, puisque la construction d'un hôtel était projetée dans l'intérêt financier de Realim.

3. Le 25 octobre 2006, Realim a recouru contre la décision de la CCRMC et conclut à l'annulation de ce prononcé ainsi qu'à la confirmation de « la validité » de l'autorisation de construire délivrée par le DCTI en date du 17 février 2006. L'autorisation de construire avait été délivrée sur la base de préavis unanimement favorables. La décision attaquée était entachée d'erreurs matérielles. L'hôtel devait être édifié en dehors du périmètre de sécurité à respecter autour des réservoirs d'hydrocarbure présent dans la zone. Le gabarit des ailes du bâtiment s'élevait à 8 étages sur rez-de-chaussée et non à 9. L'article 3 alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (ci-après : LGZD – L 1 35) avait été modifié dès le 1er avril 2004 et permettait qu'un projet accepté par le DCTI s'écarte du PLQ « dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie ».

4. Le 19 décembre 2006, le DCTI a également conclu à l'annulation de la décision de la CCRMC et au rétablissement de l'autorisation de construire N° DD 99'72-4, au motif que le département jouissait d'un plus large pouvoir d'appréciation lors du contrôle de la conformité d'un projet avec le plan localisé de quartier, car l'adverbe « légèrement » avait été supprimé par novelle du 1er avril 2004 dans le texte de l'article 3 alinéa 4 LGZD traitant de l'écart entre un projet et le PLQ correspondant.

En l'espèce, le PLQ prévoyait effectivement la construction d'un hôtel, mais il avait été initialement implanté dans la zone de sécurité rendue nécessaire par les dépôts d'hydrocarbure de Vernier. Pour cette raison, il avait été déplacé dans le cadre de la délivrance de l'autorisation de construire. Une telle modification du PLQ ne pouvait être considérée comme légère ; en revanche, elle constituait une adaptation rationnelle du plan et avait été approuvée par l'ensemble des auteurs de préavis.

5. Le 19 janvier 2007, le TCS ainsi que la FIA ont informé le tribunal qu'ils étaient parvenus à un accord avec Realim et concluaient également à l'annulation de la décision de la CCRMC du 12 septembre 2006 ainsi qu'à la confirmation de l'autorisation définitive de construire délivrée le 17 février 2006 par le DCTI sous le N° DD 99'721-4.

6. Le 25 janvier 2007, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Déposé le 25 octobre 2006 contre une décision datée du 12 septembre 2006 mais notifiée le 25 du même mois, le recours est recevable de ce point de vue. Il l'est également au regard des compétences du tribunal de céans (art. 56 A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1er let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. A teneur de l'article 69 alinéa 1er LPA, la juridiction administrative chargée de statuer est liée par les conclusions des parties. Pour le surplus, les juridictions administratives connaissent du droit d'office.

En l'espèce, l'ensemble des parties au litige, y compris celles intimées, concluent à l'annulation de la décision de la CCRMC et au rétablissement de l'autorisation de construire litigieuse.

3. A teneur de l'article 3 alinéa 4 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes au PLQ tels qu'ils ont été adoptés. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes d'autorisation de construire avec le PLQ, le DCTI peut admettre que le projet s'écarte du plan de la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie.

a. 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).

b. Sous l'empire du droit antérieur au 1er avril 2004, un projet litigieux ne pouvait s'écarter que « légèrement » du PLQ.

Toujours selon la jurisprudence, 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 en l'espèce (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000).

S'agissant du présent litige, il est incontestable que le projet autorisé par le DCTI s'écarte du PLQ et que cette modification ne saurait être considérée comme mineure, sur le vu du déplacement de l'assiette d'un bâtiment. Cette modification a rencontré l'agrément de l'ensemble des autorités de préavis et elle correspond à l'intérêt général puisqu'elle permet d'éloigner le bâtiment en question de la zone de protection rendue nécessaire par la présence des dépôts d'hydrocarbure sis sur le territoire de la commune de Vernier. L'intérêt général commande d'accepter la modification, sans nouvelle procédure d'adoption d'un PLQ en raison des circonstances très particulières de l'espèce, qui exigent le respect de la zone de sécurité autour des dépôts. Seules ces caractéristiques sont de nature à conduire à l'admission du recours.

4. Bien fondé, le recours doit être admis et la décision de la CCRMC du 12 septembre 2006 annulée, l'autorisation de construire No DD 99'721-4 étant rétablie. Il n'y a pas lieu de condamner la recourante au paiement d'une indemnité de procédure aux intimés, dès lors que ces trois personnes morales ont signé un accord comportant une clause selon laquelle les dépens devaient être compensés. Il y a lieu enfin de condamner conjointement et solidairement l'ensemble des parties à la procédure de première instance à un émolument de CHF 2'000.- (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 octobre 2006 par la société RI Realim S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 12 septembre 2006 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 12 septembre 2006 ;

rétablit l'autorisation de construire N° DD 99'721-4 délivrée le 17 février 2006 par le département des constructions et des technologies de l'information ;

condamne la société RI Realim S.A., la Fédération internationale de l'automobile (FIA), le Touring Club Suisse (TCS), ainsi que le département des constructions et des technologies de l'information au paiement, conjointement et solidairement, d'un émolument de CHF 2'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jacques Gautier, avocat de la recourante ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Me François Bellanger, avocat de la Fédération internationale de l'automobile (FIA) et du Touring Club Suisse (TCS).

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i.:	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :