

# Les dérogations admissibles aux PLQ

Mark Muller  
Avocat

# Sommaire

- 1 La base légale générale**
- 2 Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence**
- 3 Le cas des surélévations**
- 4 Le cas du bonus énergétique**
- 5 Les changements d'affectation**
- 6 Le nouvel article 3, alinéa 5 LGZD : une nouvelle condition ?**
- 7 L'implantation des constructions**
- 8 Le cas des parkings**
- 9 Conclusion**

# 1. La base légale générale

**Art. 3, al. 5 LGZD (et 3, al. 4 LExt)**

Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux plans localisés de quartier adoptés en application de l'article 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie 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'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité 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'alinéa 3, lettre c.

*Modifications entrées en vigueur le 21 mars 2015 (PL 11'305)*

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence\*

### a. Une modification de peu d'importance

La dérogation ne doit 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'affectations telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire ne serait pas respectée.

C'est sur la base de l'ensemble des circonstances qu'il convient d'examiner si l'on se trouve en présence d'une modification mineure du PLQ.

### b. La mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général l'exige

### c. Le respect de l'indice d'utilisation du sol et de l'indice de densité ? (voir ch. 6 ci-dessous)

*\* Jurisprudence rendue sur la base de la teneur de la loi en vigueur avant le 21 mars 2015*

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

### a. Une modification de peu d'importance

Ont été considérés de peu d'importance :

- Le déplacement d'un bâtiment d'un mètre (ATA M. du 12 janvier 1993)
- L'agrandissement de 159 m<sup>2</sup> de la surface d'un attique (ATA/298/2000 du 8 mai 2000)
- Une surélévation de 1,50 m (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012), respectivement de 1,60 m (ATA/684/2002 du 11 novembre 2002)
- La création de 19 places de parking en lieu et place des 21 prévues par le PLQ (ATA/126/2005 du 10 mars 2005)
- Un écart de surfaces brutes de plancher de 3 %, compte tenu de la surface totale du projet en cause (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007)

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

- La création d'un étage supplémentaire comportant des logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010)
- Le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011)
- Le remplacement d'un hôtel par des surfaces commerciales ou administratives lorsque le PLQ revêt une précision inhabituelle s'agissant de l'affectation réservée à certaines parcelles, tandis que l'environnement immédiat de ces dernières se modifiait. Une telle dérogation respecte la vision urbanistique des auteurs du PLQ et préserve la substance de ce dernier (ATA/1017/2014).

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

- 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 (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_249/2015 du 15 avril 2016)
- La construction d'un immeuble de quatre étages (R+4) permettant la réalisation de 13 logements sociaux supplémentaires, alors que le PLQ fixait le gabarit des constructions à trois étages sur rez. Il en résultait un dépassement de l'indice d'utilisation du sol de 36 % et de la surface brute de plancher de 36,63 %, l'harmonie urbanistique étant préservée (ATA/874/2015 du 25 août 2015 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_490/2015 du 15 avril 2016).

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

### a. Une modification de peu d'importance

N'ont pas été considérés de peu d'importance :

- Le changement d'affectation de surfaces brutes de plancher qu'un PLQ destine à des activités en des surfaces brutes de plancher destiné à des logements (ATA/543/2011 du 30 août 2011)
- Une emprise supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de parking souterrain (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000)
- La construction de huit niveaux au lieu de six entraînant une augmentation de 40 % des surfaces brutes de plancher, qui passent d'un indice de 1,15 à 1,6 bien que les surfaces brutes de plancher du projet puissent être augmentés de 10 % au vu de sa soumission aux normes de haute performance énergétique (ATA/39/2014 du 21 janvier 2014)

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

### b. La mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général l'exige

Ont été admis à ce titre :

- La construction de logements supplémentaires (voir arrêts précités)
- La création d'un parking souterrain en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et à offrir aux habitants des immeubles concernés la possibilité de se parquer (ATA DTP du 3 octobre 1990)
- Le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant, en raison de l'intérêt général lié à la fluidité du trafic et à la sécurité des habitants du quartier (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011)

## 2. Les conditions à remplir au vu de la jurisprudence (suite)

### b. La mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général l'exige

N'ont pas été admis à ce titre:

- Une emprise supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de parking souterrain (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000)
- La suppression d'un logement pour faire place à un cabinet médical dans un immeuble affecté au logement (ATA/7/2011 du 11 janvier 2011)

# 3. Le cas des surélévations

## Article 12, alinéa 3 LGZD

*« Dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier adopté avant le 24 novembre 2009. »*

- Il ne s'agit que d'un cas d'application de la notion « d'autre motif d'intérêt général » de l'article 3, alinéa 5 LGZD (ATA/39/2014 du 21 janvier 2014).
- La construction d'étages affectés au logement en sus de ce que prévoit le PLQ ne pourra être autorisé que si la modification peut être considérée comme une modification de peu d'importance (idem).

## 4. Le cas du bonus énergétique

### Ancien article 3, alinéa 5 LGZD (abrogé le 15 mars 2014)

*« La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. »*

### La pratique administrative du 15 juillet 2014

Pour des projets de constructions reposant sur des PLQ adoptés entre le 26 octobre 2004 et le 15 mars 2014 et qui comportent, en légende, la mention de l'ancien article 3, alinéa 5 LGZD, à moins qu'il ne soit clairement établi que les porteurs de projet l'ont conçu sans en avoir tenu compte, la création de surfaces additionnelles dévolues aux logements est considérée comme constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. La surface de plancher constructible dédiée au logement pourra excéder de 10 % au maximum celle qui aurait résulté de la stricte application du plan.

## 5. Les changements d'affectation

**Extrait du rapport de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le PL 11'305 modifiant la LGZD (PL 11'305-A, p. 88)**

*«Enfin, il apparaît en pratique que le changement d'affectation de SBP qu'un PLQ destine à des activités en des SBP destinées à des logements se heurte à des difficultés, quand bien même lesdites surfaces ne sont pas encore bâties et la pénurie de logement qui sévit dans le canton de Genève paraît plaider en faveur de telles opérations de « reconversion ». C'est afin de faciliter de telles démarches que la version de l'art. 3 al. 5 issue des travaux de la commission précise que la construction de logements supplémentaires est constitutive d'un motif d'intérêt général, justifiant que le projet s'écarte du plan.»*

Or, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser qu'un tel changement d'affectation n'est pas une modification mineure du PLQ (ATA/543/2011 du 30 août 2011).

## 6. Le nouvel article 3, alinéa 5 LGZD : une nouvelle condition ?

### L'ajout à l'article 3, alinéa 5 LGZD

*«... le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut admettre (...) que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité soient respectés...»*

Il semble que la volonté du Grand Conseil ait été d'exiger le respect de l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité prévu par le PLQ. Cette nouvelle condition contredit toutefois la teneur de l'article 12, alinéa 3 LGZD.

Elle réduit de plus à néant la jurisprudence ayant admis la réalisation de logements supplémentaires impliquant une augmentation du nombre d'étages.

## 7. L'implantation des constructions

### Article 3, alinéa 6 LGZD

*«Sont réputés conformes au plan localisé de quartier au sens de l'alinéa précédent 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'alinéa 1, lettres 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.»*

## 8. Le cas des parkings

### Article 3, alinéa 5 LGZD

*«... le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie 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...»*

### Article 3, alinéa 7 LGZD

*«Est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'alinéa 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts 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(42), en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.»*

## 9. Conclusion

- Une jurisprudence favorable à la création de nouveaux logements.
- Une nouvelle loi très restrictive à cet égard.
- Comment concilier les deux ?

**Merci de votre attention**

Mark Muller  
Avocat  
markmuller@pdglaw.ch

