



**Mark Muller**  
Avocat au Barreau  
de Genève.

# Les changements d'affectation par rapport au PLQ

**Le sujet de la conversion de surfaces commerciales en logements est un sujet d'actualité suite à la récente modification de la LDTR acceptée par la population. Si la controverse porte surtout sur la question de savoir si une telle reconversion est soumise à autorisation – à mon avis, c'est le cas –, il ne faut pas oublier que si l'on se trouve dans le périmètre d'un Plan localisé de quartier (PLQ), les constructions doivent le respecter. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire au PLQ, le Département peut trouver admissible que le projet s'écarte du plan. Il est donc intéressant de voir ce qu'il se passe lorsque le PLQ en vigueur prévoit des surfaces commerciales et que l'on souhaite les reconverter en logement ou, si l'immeuble n'est pas encore bâti, construire des logements à la place.**

La loi exige que deux conditions soient remplies pour s'écarter de ce que prévoit le PLQ.

En premier lieu, la modification doit être mineure. Or, la jurisprudence considère que le changement de la destination des immeubles prévue par un PLQ constitue une modification fondamentale de celui-ci. Il ne s'agit donc pas d'une modification mineure, même si la demande d'autorisation de construire vise la transformation de surfaces commerciales en logement (voir notamment ATA/543/2011 du 30 août 2011). En effet, les exigences urbanistiques ne sont pas les mêmes pour des bâtiments à usage administratif ou dévolus au logement. Une implantation qui peut convenir

à des bureaux peut générer une habitabilité médiocre, source de conflit entre voisins, voire ne pas être adaptée aux nuisances environnantes, notamment sonores. Toutefois, de récentes décisions montrent que la possibilité de réaliser des logements en lieu et place de surfaces commerciales prévues par le PLQ pourrait évoluer. En effet, dans un arrêt de 2015, la Cour de justice genevoise a admis la construction d'un immeuble de quatre étages permettant la réalisation de 13 logements supplémentaires, alors que le PLQ limitait le gabarit des constructions à trois étages. La Cour a considéré que cette modification, qui ne saurait être considérée comme mineure selon le sens commun, ne portait pas fondamentalement atteinte

au PLQ, dès lors que l'immeuble ainsi surélevé s'intégrait parfaitement dans le quartier.

## Respecter l'esprit, sinon la lettre

Il est ainsi déterminant d'examiner si la modification prévue porte atteinte à l'«esprit» du PLQ, à sa substance, c'est-à-dire si la volonté exprimée pendant la procédure d'adoption du PLQ quant au caractère du quartier est respectée; en d'autres termes, si le changement d'affectation ne le dénature pas. Il sera certes difficile de «faire passer» le remplacement ou la reconversion d'un immeuble de bureaux entier prévu par un PLQ par un immeuble de logement. En revanche, le changement d'affectation en

logement d'une partie d'un immeuble destiné, selon le PLQ, à des bureaux, devrait à mon avis pouvoir être autorisé à l'avenir, pour autant que le PLQ, globalement, ne s'en trouve pas fondamentalement modifié. Une telle dérogation répondrait, de plus, à la volonté populaire récemment exprimée. Il y a donc là matière à discussion.

En second lieu, il faut que la dérogation au PLQ soit justifiée par un motif d'intérêt général.

La construction de logements supplémentaires figure expressément dans la loi au titre de motif d'intérêt général permettant de déroger au PLQ depuis mars 2015. Le but poursuivi par cette adjonction à la loi était d'autoriser, au titre de dérogation au PLQ, la réalisation de logements

# FAZIO & CIE

**MENUISERIE - AGENCEMENT - RENOVATION**

Rue des Vollandes 26 - 1207 Genève  
Tél.: 022 340 66 70 - Fax 022 340 66 90  
Mobile 079 214 38 06 - e-mail: jl.fazio@bluewin.ch

DÉPANNAGES

DÉTARTRAGES

REEMPLACEMENT

VIEIRA MANUEL  
CHAUFFE-EAU • ASSISTANCE

**LE SPÉCIALISTE DU CHAUFFE-EAU**

10 Bis, rue des Maraîchers - CH-1205 GENÈVE

Mail : [vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch](mailto:vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch)

Web : [www.chauffe-eau-assistance-geneve.com](http://www.chauffe-eau-assistance-geneve.com)

Tél. : +41 (0)22 321 19 09 - Fax : +41 (0)22 321 59 88

Natel : +41 (0)79 753 27 39



▶ **Des milliers de mètres carrés de locaux vides à Genève... Les transformer en logements, idéal, mais pas si simple!**

en lieu et place de locaux d'activités prévus par ce dernier. Le législateur a ainsi voulu favoriser de telles reconversions de surfaces d'activité en logement.

Toutefois, il y a lieu de considérer que cette tentative de favoriser la conversion de locaux commerciaux en logement est vaine. En effet, dans le cas men-

tionné ci-dessus, la dérogation n'a pas été refusée en raison d'un défaut d'intérêt général, mais bien parce que le changement d'affectation ne constituait pas une modification de peu d'importance. Il en découle que le changement d'affectation de surfaces d'activités prévues par le PLQ en surfaces destinées

au logement ne peut pas faire l'objet d'une dérogation, à moins que la modification par rapport au PLQ puisse être considérée comme mineure.

Il est à noter que depuis le 21 mars 2015, la loi conditionne l'octroi d'une dérogation au PLQ au respect des indices d'utilisation du sol et de densité à respecter

en zone de développement ou en vertu du PLQ lui-même.

Cette nouvelle condition n'aura en principe pas d'incidence particulière en cas de changement d'affectation. Elle jouera néanmoins un rôle pour d'autres types de dérogations. L'on y reviendra dans une prochaine chronique. ■