

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/658/2013-LCI

ATA/315/2015

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 31 mars 2015**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**Madame Jacqueline JEANNET**  
représentée par Me Michel Schmidt, avocat

contre

**CONSTRUCTION PERRET SA**  
**Monsieur Éric Alphonse LAUPER**  
**TERRASSE DÉVELOPPEMENT SA**  
représentés par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
17 mars 2014 (JTAPI/282/2014)**

## EN FAIT

1-1) Le 3 mars 2010, le Conseil d'État a adopté le plan localisé de quartier n° 29'662 (ci-après : le PLQ ou le plan) dont le périmètre est délimité par l'avenue Louis-Casaï, les chemins du Jonc, de Joinville et des Sapins, dans la commune de Meyrin.

Formatted: Bullets and Numbering

Ce périmètre est situé en zone 5, développement 3.

2-2) Le PLQ prévoit la construction de quatre bâtiments (A, B, C et D) pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) totale de 19'200 m<sup>2</sup>, dont 16'000 m<sup>2</sup> destinés à des logements et 3'200 m<sup>2</sup> à des activités commerciales et administratives. L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) y est de 1.3.

Formatted: Bullets and Numbering

Ce document prévoit expressément qu'une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département).

Les bâtiments A, B et C sont affectés aux logements et comportent des appartements traversants. Les rez-de-chaussée sont surélevés d'un mètre par rapport au niveau du terrain.

Le bâtiment D comprend des activités commerciales et administratives, ainsi que des logements.

Sont prévus cent soixante-cinq places de stationnement pour les logements et vingt places visiteurs. Vingt-six places et treize places visiteurs sont dévolues aux activités. Quarante-quatre places pour les véhicules deux-roues motorisés et cent soixante places pour les cycles sont également projetées, pour moitié à l'intérieur des constructions.

Un espace central de détente et de verdure est dessiné sur le plan, avec des aménagements extérieurs ayant une valeur indicative et devant faire l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de la première requête en autorisation de construire, établie selon le cahier des charges d'URBAPLAN de juillet 2008.

3-3) Avant leur intégration dans ce plan, les parcelles n<sup>os</sup> 10'444 et 10'445 situées à l'extrême ouest du périmètre, étaient incluses dans le PLQ 25'769, adopté en 1966, qui est encore en vigueur pour les autres parcelles qu'il concerne.

Formatted: Bullets and Numbering

Procédure d'autorisation de construire DD 104'514-4 (bâtiment A)

4-4) Le 24 août 2011, Construction Perret SA a déposé une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la partie sud de l'immeuble A à ériger sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'444 et 10'445, sises au 4, chemin du Jonc à Meyrin. Cette

Formatted: Bullets and Numbering

demande d'autorisation comprenait des logements et l'édification d'un garage souterrain et de panneaux solaires en toiture. Elle portait également, à l'origine, sur les aménagements extérieurs et paysagers devant prendre place sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'857 et 10'860 appartenant à Monsieur Richard BINGGELI qui composent une partie de l'espace central de détente et de verdure prévu par le PLQ.

5-5) Cette demande d'autorisation a été enregistrée par le département sous la référence DD 104'514-4. Elle était liée aux demandes d'autorisation DD 104'256 et DD 104'259.

Formatted: Bullets and Numbering

6-6) a. Dans son préavis du 1<sup>er</sup> novembre 2011, la commune de Meyrin a demandé notamment que l'application de l'art. 3 al. 5 (aujourd'hui abrogé) de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; 10 % de SBP supplémentaire pour les constructions à haut standard énergétique) n'engendre pas un dépassement des gabarits prévu dans le plan. La même recommandation valait pour l'application de l'art. 3 al. 4 LGZD (niveau supplémentaire résultant d'un relevé de géomètre). Elle souhaitait par ailleurs que le plan d'exécution des aménagements extérieurs soit approuvé par elle-même préalablement à la réalisation de ceux-ci.

Formatted: Bullets and Numbering

b. Après deux demandes de compléments, la direction générale de la mobilité (devenue depuis la direction générale des transports ; ci-après : DGT) a donné son aval au projet.

c. Le 29 mai 2012, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) a décerné un préavis détaillé de sept pages imposant notamment des sas liés à l'évacuation des eaux.

7-7) Suite à la délivrance de ces préavis, la demande d'autorisation de construire a été modifiée en ce sens qu'elle a exclu les parcelles n<sup>os</sup> 10'857 et 10'860 appartenant à M. BINGGELI, qui ne faisait plus partie du projet (espace central de verdure et de détente).

Formatted: Bullets and Numbering

8-8) Le 30 novembre 2012, le département a autorisé l'application des normes de la troisième zone aux bâtiments à construire.

Formatted: Bullets and Numbering

9-9) Préalablement, la requérante avait sollicité du département la possibilité de transférer 588 m<sup>2</sup> des droits de propriété par étage (ci-après : PPE) d'une construction en cours au chemin Ihly (commune de Lancy) en faveur de l'autorisation DD 104'514-4, le quota de 30 % de logements sociaux applicable à cette autorisation étant eux-mêmes transférés au chemin Ihly. Cette proposition a été acceptée par l'office du logement (OLO, devenu depuis l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF).

Formatted: Bullets and Numbering

~~10-10~~ Par décision du 15 janvier 2013, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 22 janvier 2013, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

Formatted: Bullets and Numbering

~~11-11~~ Par acte du 21 février 2013, Madame Jacqueline JEANNET, propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre du plan (parcelle n° 10'449), sur laquelle est édifiée sa maison d'habitation, a recouru contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation.

Formatted: Bullets and Numbering

a. L'autorisation délivrée était viciée car elle mentionnait les parcelles n<sup>os</sup> 10'857 et 10'860 propriétés de M. BINGGELI, qui n'avait pas donné son accord à la demande.

Ses autres arguments se recoupant avec ceux développés dans ses autres recours, ils seront exposés ci-après afin d'éviter d'inutiles redites.

b. Dans sa réponse du 25 mars 2013 au TAPI, la requérante a expliqué que la mention des bien-fonds de M. BINGGELI dans l'autorisation provenait d'une erreur matérielle, ceux-ci ayant été exclus de la demande d'autorisation en cours de procédure.

~~12-12~~ Le 2 mai 2013, lors d'une audience de comparution personnelle organisée par le TAPI, Mme JEANNET a renoncé à son grief selon lequel la hauteur du bâtiment projeté ne serait pas conforme aux plans, ainsi qu'à celui fondé sur l'art. 59 LCI.

Formatted: Bullets and Numbering

Autorisation de construire DD 104'259-4 (bâtiment A')

~~13-13~~ Le 21 avril 2011, la société Terrasse Développement SA a déposé une demande définitive d'autorisation de construire portant sur l'autre partie du bâtiment A (ci-après : A') prévue sur la parcelle n° 10'446, sise aux 6 et 6A, chemin du Jonc.

Formatted: Bullets and Numbering

~~14-14~~ Les services consultés ont délivré des préavis positifs, parfois sous conditions. En particulier, la DGT a préavisé favorablement le projet le 28 février 2012, après avoir obtenu les compléments et modifications demandées. La DGEau en a fait de même après avoir subordonné cet accord à la réalisation de nombreuses conditions liées notamment à l'évacuation des eaux.

Formatted: Bullets and Numbering

Le 31 mai 2012, la commune a réitéré ses remarques formulées pour le bâtiment A dans son préavis du 10 juillet 2012.

L'OCLPF a également préavisé positivement le projet, les 10 juillet 2012 et 19 février 2013.

~~15-15)~~ Par arrêté du 6 mars 2013, le département a autorisé l'application des normes de la troisième zone au projet de construction.

Formatted: Bullets and Numbering

~~16-16)~~ Par décision du 7 mai 2013, publiée dans la FAO le 14 mai 2013, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée en précisant que les préavis de l'OCLPF et de la DGeau, notamment, en faisaient partie intégrante. Elle visait la construction de dix-huit logements de type HM et douze de type ZD PPE.

Formatted: Bullets and Numbering

~~17-17)~~ Le 13 juin 2013, Mme JEANNET a recouru contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) pour des motifs qui seront détaillés ci-après.

Formatted: Bullets and Numbering

~~18-18)~~ Le TAPI a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 28 août 2013. Lors de celle-ci, Mme JEANNET a sollicité l'audition d'un représentant de la commune (Monsieur Alexandre MALACORDA) pour que celle-ci explicite son préavis relativement à son souhait de ne pas voir augmenter la SBP maximum prévue par le PLQ avec l'application des 10 % de bonus Minergie.

Formatted: Bullets and Numbering

~~19-19)~~ Le 16 septembre 2013, la recourante a versé à la procédure un rapport du 11 septembre 2013 intitulé « Analyse de la conformité des bâtiments projetés sur le PLQ 29'662 » établi par son architecte mandataire, Monsieur Christophe OGI.

Formatted: Bullets and Numbering

Autorisation de construire DD 104'258-4 (immeuble B)

~~20-20)~~ Le 21 avril 2011, Monsieur Éric LAUPER a déposé auprès du département une demande définitive d'autorisation de construire la partie nord-ouest de l'immeuble B sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'447 et 10'448, sises aux 17 et 19, chemin des Sapins, dont il était propriétaire.

Formatted: Bullets and Numbering

~~21-21)~~ Les préavis recueillis ont été favorables.

Formatted: Bullets and Numbering

La commune a toutefois renouvelé ses remarques figurant dans son préavis du 11 novembre 2011.

Le 11 janvier 2012, la DGT a préavisé favorablement la demande après avoir fait quelques remarques sur les places de stationnement à disposition des locataires.

Dans son préavis du 29 septembre 2011, la DGeau s'est référée aux préavis délivrés dans le cadre des deux projets précités.

~~22-22)~~ Les 22 juin et 27 novembre 2012, l'OCLPF a accepté que les 30 % de SBP de logements sociaux non réalisés dans ce projet soient reportés sur le bâtiment A' (DD 104259) en plus du minimum légal applicable à ce bâtiment.

Formatted: Bullets and Numbering

~~23-23)~~ Le projet de construction laissant un solde de droits à bâtir de 447 m<sup>2</sup>, ces derniers avaient par ailleurs été reportés sur le bâtiment A' en application de l'art. 3 al. 5 LGZD.

Formatted: Bullets and Numbering

~~24-24)~~ Un avant-projet d'aménagement de la place centrale de verdure et de détente prévu par le PLQ a été établi le 8 juillet 2012 par le bureau LEONELLI & Fils.

Formatted: Bullets and Numbering

~~25-25)~~ Par arrêté du 10 janvier 2013, le département a autorisé l'application au projet des normes de la troisième zone.

Formatted: Bullets and Numbering

~~26-26)~~ Par décision du 13 février 2013, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée en y intégrant notamment le préavis de la DGEau.

Formatted: Bullets and Numbering

~~27-27)~~ Mme JEANNET a recouru contre cette décision auprès du TAPI le 21 mars 2013 pour les motifs développés ci-après.

Formatted: Bullets and Numbering

~~28-28)~~ Par décision du 3 janvier 2014, le TAPI a joint les trois recours sous le numéro de cause A/658/2013.

Formatted: Bullets and Numbering

~~29-29)~~ Le 29 janvier 2014, le TAPI a entendu les parties, ainsi qu'un représentant de l'OCLPF en audience de comparution personnelle.

Formatted: Bullets and Numbering

Ce dernier a exposé les éléments suivants concernant le transfert du quota de 30 % des logements sociaux à Lancy : pour respecter le quota de 30 % de HM dans le bâtiment A, il fallait construire une allée desservant un logement HM par étage, le solde de l'immeuble étant consacré à de la PPE. Une telle réalisation s'avérait très coûteuse. Elle induisait en outre une perte de surface habitable, causée par l'allée, la cage d'escalier et l'ascenseur. La variante proposée par les promoteurs permettant de récupérer cette surface habitable en ne construisant que de la PPE et en transférant le quota précité vers un projet en cours de réalisation, dirigé par le même architecte dans une autre commune mais également situé dans la couronne suburbaine, respectait l'intérêt public poursuivi par l'art. 4 a LGZD. Avec cet échange, l'OCLPF avait même obtenu un gain en logements sociaux. L'OCLPF ne pouvait exiger un quota rigide pour cet immeuble. Cela n'était pas économiquement viable pour les constructeurs. Ainsi, lorsque deux promoteurs s'entendaient sur la réalisation d'un quota imposé par la loi, le département préavisait favorablement la compensation proposée.

Le principe de la mixité sociale n'était pas violé. En effet, le PLQ 29'663, adjacent au PLQ, prévoyait 60 % de logements subventionnés. Il y avait en outre une allée complète de logements HM dans l'immeuble A'.

S'agissant de la localisation de ces compensations, l'OCLPF disposait d'une directive interne précisant l'art. 12 b al. 5 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 (RGZD -

L 1 35.01) qui mentionnait les trois groupes de régions pour lesquelles il était possible de procéder ainsi. Cette directive était versée à la procédure.

~~30-30~~ Par jugement du 17 mars 2014, le TAPI a rejeté les recours interjetés par Mme JEANNET pour des motifs qui seront exposés ou repris dans la partie en droit ci-après.

Formatted: Bullets and Numbering

~~31-31~~ Par acte du 9 mai 2014, Mme JEANNET a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement en concluant à son annulation, à celles des trois autorisations de construire précitées, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Formatted: Bullets and Numbering

a. Le PLQ de 1966 était le fruit d'un compromis entre le département alors compétent et des habitants-propriétaires du quartier. En effet, ceux-ci avaient accepté la construction d'une tour bleue de quatorze étages sur ce périmètre situé en zone 5, à condition que le gabarit de tous les autres bâtiments inclus dans ce dernier ne dépassent pas deux étages sur rez (R+2). C'était pour cette raison que sous l'empire de ce PLQ, des constructions de ce gabarit avaient été prévues sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'444 et 10'446. Il était douteux qu'il existe un solde de droits à bâtir sur ces parcelles, du fait des constructions d'ores et déjà érigées sur la base dudit PLQ.

b. Elle avait demandé au TAPI d'ordonner au département de verser à la procédure toute information sur les droits à bâtir utilisés dans ce cadre. Cette juridiction avait violé son droit d'être entendu en n'accédant pas à cette requête et en ne motivant pas ce refus.

c. Elle avait également violé ce droit en refusant d'entendre le représentant de la commune de Meyrin dont le préavis précisait que l'application de l'art. 3 al. 4 et 5 LGZD ne devait pas engendrer un dépassement du gabarit maximum prévu par le PLQ.

d. Toujours en violation de son droit d'être entendue, le TAPI avait refusé de prendre en considération le rapport de l'architecte qu'elle avait mandaté à titre privé, au motif que ce document n'avait pas été émis par un expert indépendant, que certaines affirmations étaient sujettes à caution, que l'architecte concerné s'était borné à substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée et que la recourante avait fait valoir dans son recours l'intégralité des éléments et arguments y figurant. Or, ce document relevait des vices qu'elle n'avait pas soulevés dans ses écritures, dont notamment, des erreurs de calculs figurant dans les plans des constructions projetées, qu'elle ne précisait pas.

e. Concernant l'autorisation du bâtiment A, le projet avait été modifié de manière conséquente après que les préavis des différents services concernés aient été décernés, sans que ces services n'aient été à nouveau consultés. Seuls deux

préavis avaient été obtenus après la production des nouveaux plans (préavis de l'OCLPF du 8 mai 2012 et de la DGEau du 29 mai 2012). Parmi ces modifications importantes figuraient notamment la taille, la position et l'affectation des places de parc situées au sous-sol, ou encore l'emplacement de la sortie d'air ventilée (AV désenfumage sur le plan).

f. Les trois autorisations querellées dérogeaient au PLQ, sans que les conditions de dérogation prévues par l'art. 3 al. 4 LGZD soient remplies. Sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'445 et 10'446, le PLQ prévoyait la construction d'un seul immeuble de deux niveaux au sous-sol et de quatre étages sur rez-de-chaussée, d'une altitude de 440 m au maximum, pour un IUS de 1.3 au maximum. Or, l'immeuble A autorisé n'avait qu'un seul niveau en sous-sol et cinq étages sur rez-de-chaussée. Il atteignait par ailleurs une altitude de 441,6 m, pour un IUS 1.43. Cette dérogation était importante et ne reposait sur aucun intérêt public. Au contraire, elle supprimait des logements au rez-de-chaussée dans un espace disposant de lumière naturelle et d'un accès direct à la verdure. Elle entraînerait un « effet domino » sur les autres constructions du PLQ qui briserait l'harmonie et l'image urbanistique dessiné par le PLQ. Elle violait les prescriptions légales de la zone 3 en matière de gabarit et de distances aux limites, qui avaient pour vocation de garantir un ensoleillement et un confort adéquat aux habitants concernés, tout cela en violation de la volonté populaire exprimée lors de l'adoption du plan.

g. Concernant l'autorisation DD 104'258-4 (partie nord-ouest de l'immeuble B), la construction laisserait un mur en attente à la limite de sa parcelle qui limiterait, le jour où elle déciderait de construire la deuxième partie de ce bâtiment, ses possibilités de choix architectural. Ce mur en attente créerait en outre des nuisances pour elle dans l'intervalle (telle qu'une perte d'ensoleillement, une perte de vue plongeante, etc.).

h. L'autorisation prévoyait le transfert de 560 m<sup>2</sup> de SBP du bâtiment B au bâtiment A, ce qui réduisait ses possibilités de construction, par rapport à l'IUS de 1.3 prévu dans le PLQ (l'IUS de sa parcelle n'étant plus que de 1.14).

i. Les aménagements de l'espace de détente situé au centre du périmètre n'étaient pas décrits de manière précise dans l'autorisation. En effet, il n'était pas possible de savoir si le passage qui traversait cet espace était ouvert ou fermé, s'il était de plein pied ou se trouvait à l'étage et qui en serait propriétaire ou bénéficiaire.

j. S'agissant de l'autorisation DD 104'259-4 (immeuble A'), le bâtiment, d'une SBP de 2'575 m<sup>2</sup>, avait bénéficié d'un report des droits à bâtir non pas de 560 m<sup>2</sup> comme retenu par le TAPI mais de 687 m<sup>2</sup>, la SBP indiqué dans le PLQ pour la parcelle n° 10'446 étant de 1'888 m<sup>2</sup>. Cette augmentation de la SBP avait porté l'IUS, sur cette parcelle, à 1.77 en lieu et place de l'IUS de 1.3 prévu par le PLQ.



k. Huit appartements non traversant avaient été autorisés, sur les vingt-quatre projetés. Cela violait le PLQ qui ne prévoyait que des logements traversant. Les places de parc nos 17 à 22 étaient autorisées à un emplacement que le PLQ affectait à de la verdure. Ces deux modifications ne constituaient pas des dérogations mineures ; elles ne pouvaient par conséquent pas être autorisées.

l. Les trois autorisations litigieuses ne prévoyaient aucune mesure constructive spécifique pour respecter les art. 31 et 32 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.).

m. Les aménagements extérieurs de l'espace de détente n'étaient pas clairs. Un simple renvoi au règlement d'URBAPLAN était insuffisant. En effet, ce document ne prévoyait rien au sujet des arbres à préserver. Il contredisait en outre le PLQ sous plusieurs aspects (accès, etc.).

n. Le transfert du quota de 30 % de logements sociaux du projet de construction DD 104514-4 vers le projet de construction DD 103'741 qui était situé à Lancy, dérogeait aux art. 4A al. 1 LGZD et 12 b al. 5 RGZD, ainsi qu'au principe de mixité sociale prévue par le plan directeur cantonal (ci-après : PDC).

o. Les projets querellés engendreraient d'importantes nuisances dans le quartier. En effet, les canalisations étaient vétustes et prévues pour une zone villa. Or, rien n'était prévu pour les modifier et les adapter à la densification prévue. Le trafic dans le quartier serait augmenté alors qu'il était déjà saturé, notamment sur le chemin des Sapins qui desservait l'avenue Louis-Casäi.

p. Une étude d'impact aurait dû être exigée.

q. Contrairement aux requérants, la recourante devrait respecter le quota de logements sociaux exigés par la LGZD le jour où elle construirait sur sa parcelle. Cela la discriminait par rapport à eux.

~~32-32)~~ Le TAPI a déposé son dossier le 13 mai 2014 sans observations.

~~33-33)~~ Le 13 juin 2014, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de ses autorisations de construire.

Le TAPI n'avait pas violé le droit d'être entendu de la recourante, dont les offres de preuves n'étaient pas pertinentes ou nécessaires pour statuer.

Sur le périmètre considéré, l'ancien PLQ avait cédé la place au nouveau, qui était entré en force et qui ne pouvait être remis en question ni par la voie ordinaire, ni par la voie incidente.

La suppression d'un étage en sous-sol du bâtiment A ne portait pas atteinte à la recourante. Le grief y relatif était ainsi irrecevable.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Le PLQ prévoyait que l'immeuble A était destiné aux logements. Cela demeurait le cas, bien que le rez-de-chaussée prévu soit finalement « mort ». L'étage supplémentaire prévu répondait à un intérêt public et n'augmentait pas le nombre d'étages de logements, qui demeurait conforme au PLQ. L'adjonction d'un rez-de-chaussée « mort » constituait une dérogation mineure au PLQ.

L'IUS prévu par les plans visait l'ensemble du périmètre et non chaque bâtiment pris individuellement. Le transfert des droits à bâtir était par ailleurs réservé expressément par le PLQ.

La transformation des logements traversants en non traversants était d'autant plus mineure que le plan était inhabituellement précis à cet égard, les PLQ ne comportant pas d'ordinaire d'indication sur la typologie des appartements.

Il en allait de même des places de parking.

Les plans de construction de l'autorisation DD 104'258 prévoyaient que l'accès à l'espace vert central traverserait la construction litigieuse par le biais d'un passage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, conformément au PLQ.

Le transfert du quota de logements sociaux vers le projet de construction DD 103'741 à Lancy se justifiait par les motifs exposés par l'OCLPF devant le TAPI.

Aucune modification essentielle n'étant survenue en cours de procédure, le département n'était pas tenu de requérir de nouveaux préavis des autorités ou services compétents.

Enfin, la construction d'un mur en attente à la limite de la propriété de la recourante respectait le PLQ, qui ne pouvait être remis en cause.

34.34) Le 13 juin 2014, les requérantes ont conclu au rejet du recours.

Les arguments de recours avaient été développés par le département dans sa réponse et les motifs retenus par le TAPI dans son jugement, auquel il fallait ajouter les développements suivants.

Si une violation du droit d'être entendu devait être retenue par la chambre administrative, celle-ci pourrait la réparer, car elle disposait du même pouvoir d'examen que la juridiction intimée.

La création d'un rez-de-chaussée « mort » dans le bâtiment A se justifiait par le niveau et l'inclinaison du terrain, qui avaient mal été calculés dans le PLQ, celui-là se trouvant, en réalité, à un niveau plus bas et en pente. Cette édification

ne conduisait pas à une augmentation de la surface habitable puisque le bâtiment contenait toujours le même nombre de niveaux habitables.

L'augmentation de la SBP du bâtiment A s'inscrivait dans le 10 % supplémentaire « Minergie » autorisé par l'art. 5 al. 5 LGZD à laquelle faisait allusion le PLQ.

L'altitude maximum fixée par le PLQ à 440 m demeurait respectée.

Le bâtiment B était parfaitement conforme aux plans.

La transformation des logements de six pièces traversants prévus par le PLQ en huit logements de trois et quatre pièces dans le bâtiment A' avait été décidée en réponse aux exigences fixées par l'OCLPF. Cette modification était, au même titre que les autres, mineure au sens de la loi.

La prétendue vétusté des canalisations n'était pas établie. La DGeau avait délivré des préavis favorables très détaillés au sujet de la conformité de ces canalisations aux normes en vigueur.

La DGT avait également préavisé favorablement le projet, sans relever de nuisances particulières liées au trafic.

La perte d'ensoleillement et les autres nuisances personnelles alléguées ne pouvaient être avérées lorsque la loi et le PLQ étaient respectés, ce qui était le cas en l'espèce.

35:35) Le 18 août 2014, la recourante a répliqué en persistant dans ses conclusions.

La connaissance des droits à bâtir utilisés sur le périmètre de l'ancien PLQ était pertinente pour statuer sur ce litige car si les droits à bâtir des parcelles nouvellement incluses dans le PLQ avaient déjà été utilisés (notamment par la construction de la tour de quatorze étages précitée), ces droits ne pourraient être utilisés une seconde fois dans le cadre de la réalisation du projet de construction litigieux (bâtiment A).

Les erreurs de calculs figurant sur les plans des constructions litigieuses, la liste des dérogations au PLQ et les erreurs mentionnées par l'architecte qu'elle avait mandaté, constituaient des motifs d'invalidation desdites autorisations qu'il fallait prendre en compte.

Il était contradictoire de la part des intimés de soutenir, d'une part, que le PLQ était en force et ne pouvait être remis en cause et, d'autre part, que ces plans comportant deux erreurs concernant le terrain, les constructions projetées devaient

être modifiées. Elle requérait de la chambre de céans qu'elle demande toutes informations utiles sur ces prétendus vices initiaux.

Le PLQ était très imprécis s'agissant du passage traversant le bâtiment B. La vision proposée par l'autorisation de construire y afférente constituait une interprétation de ce PLQ qui ne pouvait lui être imposée à elle.

L'art. 28 al. 3 LCI subordonnait l'autorisation d'ériger des murs en attente à la condition que l'exécution des bâtiments complémentaires soit réalisée dans un délai minimum (recte : maximum) de dix ans. Or, cette décision lui incombant à elle-seule, le respect de cette condition ne pouvait être garanti.

Concernant les canalisations, le préavis de la DGeau n'était pas convainquant. Il était douteux, en particulier, que l'absence de bassin de rétention et d'un branchement sur le chemin des Sapins réglerait le problème de saturation des canalisations qui était d'ores et déjà problématique.

Elle ne partageait pas l'analyse de la DGT s'agissant des problèmes de trafic, les chemins du Jonc et de Joinville ne permettant assurément pas d'absorber le trafic induit par les constructions litigieuses.

Si une étude d'impact n'était pas obligatoire aux termes de la loi, elle était souhaitable vu les modifications apportées au projet de construction querellé et l'impact qu'aurait ce dernier sur le quartier.

~~36-36~~ Le 1<sup>er</sup> septembre 2014, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

Formatted: Bullets and Numbering

## EN DROIT

~~1-1~~ Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Formatted: Bullets and Numbering

~~2-2~~ La recourante se plaint d'une triple violation du droit d'être entendu.

Formatted: Bullets and Numbering

a. Elle relève tout d'abord que le TAPI aurait dû instruire la question des droits à bâtir utilisés sous l'empire du PLQ de 1966, comme elle le lui avait demandé.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêt du

Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C\_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, pour les motifs exposés ci-après lors de l'analyse au fond du recours, la quantité des droits à bâtir utilisés dans le périmètre régi par le PLQ de 1966 avant l'entrée en vigueur du PLQ de 2010 est sans incidence sur le présent litige.

Le TAPI était ainsi fondé à ne pas donner suite à cette demande.

b. L'audition du représentant de la commune de Meyrin, demandée par la recourante au TAPI, n'était pas non plus nécessaire pour éclairer la position de la commune, clairement explicitée dans ses différents préavis.

c. Quant à l'expertise produite par la recourante, le TAPI a procédé à une appréciation anticipée de ce moyen de preuve, en considérant que son contenu avait été repris dans les écritures de la recourante et qu'elle n'apportait, pour le surplus, que des appréciations personnelles non pertinentes pour l'examen de la validité des autorisations litigieuses.

Le bien-fondé de cette position est attesté par le fait que dans son recours, la recourante ne relève aucun élément concret (fait ou argument) contenu dans ce document, dont l'absence de prise en compte aurait emporté des conséquences sur le jugement attaqué et pourrait conduire le juge à revoir cette position.

3-3) La recourante considère que l'autorisation DD 104'514-4 concernant le bâtiment A est viciée car elle mentionne les parcelles n<sup>os</sup> 10'857 et 10'860, propriétés de M. BINGGELI, qui n'a pas donné son accord à la demande correspondante.

Le département a expliqué devant le TAPI que cette demande avait été modifiée après la délivrance des préavis, dans le sens où elle excluait les parcelles n<sup>os</sup> 10'857 et 10'860 appartenant à M. BINGGELI. La mention du nom de ce dernier dans l'autorisation délivrée relevait d'une erreur matérielle.

Cet élément est confirmé par l'analyse des plans visés *ne varietur* par le département, qui ne prévoient pas d'aménagements sur les parcelles de M. BINGGELI.

4-4) La recourante considère que le PLQ de 1966 a un impact sur l'examen de la validité des autorisations de construire litigieuses.

Formatted: Bullets and Numbering

En intégrant dans son périmètre deux parcelles autrefois régies par le plan de 1966, le PLQ de 2010 a révisé partiellement ce document. Le nouveau PLQ, entré en force, ne peut plus être remis en cause, quelle qu'ait été l'utilisation des droits à bâtir sous l'empire de l'ancien plan et les raisons ayant conduit les propriétaires d'alors à accepter les aménagements construits sous l'empire de ce dernier. En effet, selon la jurisprudence, le contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation dans une procédure relative à un acte d'application est exclu (sous réserves de conditions qui n'entrent pas en ligne de compte en l'espèce ; ATF 120 Ia 227 consid. 2c et les références citées ; ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014).

Par ailleurs, la recourante n'a pas reçu de l'autorité compétente des assurances particulières qui permettraient de la mettre au bénéfice d'une exception au principe de la légalité résultant de l'application du principe de la bonne foi (art. 9 Cst.).

Il découle de ce qui précède que le PLQ de 1966, les bâtiments réalisés et les négociations intervenues sous l'empire de ce document, ne peuvent plus être pris en compte à ce stade de la procédure.

Les griefs en relation avec ce PLQ seront en conséquence rejetés.

5-5) a. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent se conformer aux PLQ adoptés conformément à cette loi.

Formatted: Bullets and Numbering

b. 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 de plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la LAT du 4 juin 1987 - 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/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).

c. Ils prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD) et sont accompagnés d'un règlement de quartier (art. 4 al. 1 LGZD). À défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la loi sont applicables (art. 4 al. 2 LGZD). Selon l'art. 1 de l'annexe au règlement d'application de la LGZD, du 20 décembre 1978 (RGZD2 - L 1 35.04), l'IUS est déterminé par le PLQ.

d. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, lors du contrôle de conformité de l'autorisation au PLQ, le département peut admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie.

Dans sa teneur antérieure au 29 mai 2004, cette disposition permettait au département d'admettre qu'un projet de construction s'écarte « légèrement » du PLQ. Selon la jurisprudence rendue à cette époque, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la surface d'un attique a été considéré comme une dérogation mineure (ATA/298/2001 du 8 mai 2001).

La nouvelle teneur de la disposition précitée n'a pas modifié fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. Selon les travaux préparatoires relatifs à la modification législative intervenue, seules des modifications peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par cette disposition, peuvent être autorisées (MGC 2003-2004/VII d/31 1835). L'article en cause doit s'interpréter de façon à éviter que le PLQ ne perde 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 (ATA/543/2011 du 30 août 2011 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011 ; ATA/7/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007).

Seules des modifications peu importantes peuvent ainsi être autorisées en dérogation à un PLQ, comme continue de l'illustrer la jurisprudence rendue sous l'empire de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD. La juridiction de céans 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 précité), 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 précité). Elle a souligné en cette occasion que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures (audition du directeur de l'aménagement du territoire lors de l'adoption du bonus lié au standard Minergie, MGC 2003-2004/X A 5064). Plus récemment, un projet comportant un attique de 51,50 m<sup>2</sup> 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).

Parmi les modifications portées au PLQ par les autorisations litigieuses, la recourante relève 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.

Toutes ces modifications pouvaient être considérées par le département comme mineures au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD et de la jurisprudence exposée ci-dessus.

Ce grief sera ainsi rejeté.

6-6) L'ensemble des modifications apportées au PLQ étant mineures, le département n'était pas tenu de solliciter une nouvelle fois ses services et la commune pour qu'ils décernent de nouveaux préavis.

Formatted: Bullets and Numbering

7-7) Selon l'ancien art. 3 al. 5 LGZD, en vigueur à la date des décisions querellées et abrogé avec effet au 15 mars 2014, la haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un PLQ 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.

Formatted: Bullets and Numbering

En l'espèce, l'IUS prévu par le plan est de 1.3. Les autorisations de construire dépassent cet IUS de 10 % exactement (IUS de 1.43). Les raisons de ce dépassement sont liées à la haute performance énergétique des constructions, ce qui n'est pas remis en cause par la recourante. L'IUS retenu est ainsi conforme à la loi de ce point de vue.



8-8) D'une manière générale, les IUS prévus dans les PLQ visent le périmètre entier et ne se calculent pas parcelle par parcelle, comme le voudrait la recourante. Il en découle que le report des droits à bâtir, s'il est autorisé par le PLQ, peut conduire, sans pour autant violer la loi, à un indice de densité différent selon les parcelles.

En l'espèce, la possibilité de ce report a été expressément réservée dans le PLQ, qui dispose qu'une modification des droits à bâtir, tels que résultant du tableau de répartition de ces droits, pourra intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés. En s'accordant sur une autre répartition que celle prévue concernant leurs propres droits à bâtir, les requérantes n'ont ainsi pas violé la loi.

Ce grief sera donc écarté.

9-9) La recourante reproche au département d'avoir délivré les autorisations litigieuses sans exiger davantage de précisions sur les accès du bâtiment B à l'espace vert central.

Il résulte des plans relatifs à ce bâtiment que l'accès à cet espace traverse la construction litigieuse par le biais d'un passage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

L'autorisation y relative est suffisamment précise à cet égard. Ce grief ne peut ainsi être admis.

10-10) La recourante reproche au département de n'avoir pas prévu des canalisations adéquates relativement à la densité des constructions projetées.

Il résulte au contraire des nombreux préavis et des demandes de compléments de la DGEau comme des précisions figurant sur les plans visés *ne varietur* par le département, que ce service a fait une analyse minutieuse de la situation, qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute en l'absence de griefs plus précis sur ce point.

11-11) La recourante reproche au département de s'être écarté du préavis de la commune en autorisant l'application des 10 % supplémentaire liés à la haute performance énergétique des constructions.

Les préavis des communes sont consultatifs à teneur de la loi, de sorte que le département était en droit de s'en écarter (art. 3 al. 2 LCI).

Le gabarit des constructions ne dépasse pas, en outre, l'altitude maximum de 440 m prévue par le plan.

12-12) La recourante soutient, sans l'étayer, que la réalisation des constructions apporteront des nuisances liées au trafic dans le quartier, déjà saturé (art. 14 LCI).

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

L'argumentation de la recourante est très peu étayée sur ce point. La DGT a examiné la situation et conclu à une absence de nuisances sensibles. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette appréciation dans ces conditions.

~~13.13~~ Les griefs portant sur la non-conformité des constructions projetées à l'OPB ne sont aucunement étayés. Elles ne respectent pas les exigences de motivation minimales exigées par l'art. 65 al. 2 LPA.

Formatted: Bullets and Numbering

~~14.14~~ La recourante conteste la conformité à la loi du transfert du quota de 30 % des logements sociaux vers les constructions situées au chemin Ilhy, à Lancy.

Formatted: Bullets and Numbering

a. Selon l'art. 4A al. 1 LGZD, dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, comme c'est le cas en l'espèce, celui qui réalise des logements doit construire des logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16 al. 1 let. d LGL ou en coopérative d'habitation, à raison de 30 % du programme, s'il ne remplit pas d'autres conditions, comme c'est le cas en l'espèce.

Aux termes de l'art. 4A al. 5 LGZD, si les circonstances l'exigent, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

b. L'art. 12B RGZD précise les circonstances dans lesquelles ces dérogations peuvent se justifier.

Une dérogation au sens de l'article 4A al. 5 LGZD peut notamment être octroyée dans les cas suivants :

a) si les particularités, notamment morphologiques, du projet réalisable en application des normes de la zone de développement l'exigent ;

b) si le projet ne comporte qu'un seul bâtiment au sens statistique et en principe moins de 1'500 m<sup>2</sup> de SBP.

La compensation au sens de l'article 4A al. 5 LGZD doit être équivalente en termes de SBP. Elle ne doit entraîner ni avantage ni inconvénient financier pour le requérant.

La compensation doit être prévue pour un projet dont la réalisation est rendue vraisemblable dans un délai raisonnable, les éventuelles conséquences financières devant être portées dans le plan financier. Si les logements servant de

compensation sont réalisés ultérieurement au projet bénéficiant de la dérogation, le requérant doit fournir des garanties.

Les régions considérées se répartissent en trois groupes :

- a) centre-ville ;
- b) couronne suburbaine ;
- c) reste du canton.

Lors de l'évaluation de la localisation de la compensation, il sera tenu compte du nombre de logements LGL et de logements LUP préexistants dans la commune faisant partie de la région de compensation considérée, de façon à garantir les objectifs de mixité territoriale (art. 12B al. 6 RGZD).

c. L'OCLPF a adopté une directive précisant la localisation des compensations visées par l'art. 12B al. 5 RGZD.

Selon ce document, des compensations peuvent être effectuées entre des communes faisant partie de la couronne suburbaine, dont notamment Lancy et Meyrin.

d. In casu, après que l'OCLPF a donné son accord, le département a accepté que le quota de 30 % des logements sociaux susmentionnés soit construit au chemin Ilhy à la place de prendre place dans les constructions projetées, celles-ci reprenant les parts de PPE correspondantes, qui auraient pu être construites à Lancy. Cette compensation a apporté un gain en logements sociaux, selon l'OCLPF, de sorte que l'intérêt public visé par l'art. 4A al. 5 LGZD est respecté de ce point de vue. Cette compensation respecte par ailleurs le principe de la mixité sociale territoriale. En effet, le PLQ 29'663, adjacent au périmètre concerné, prévoit 60 % de logements subventionnés. Une allée complète de logements HM est par ailleurs prévue dans l'immeuble A'.

~~15-15)~~ La recourante se plaint enfin du fait qu'un mur en attente sera construit en limite de sa propriété sans qu'aucune garantie ne puisse être apportée que la suite du bâtiment sera édiflée dans un délai de dix ans.

Selon la jurisprudence, la construction d'un tel mur en limite est possible si le PLQ ne l'exclut pas, ce qui est le cas en l'espèce (ATA/705/2012 du 16 octobre 2012).

Cet argument tombe ainsi à faux.

~~16-16)~~ Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de procédure conjointe de CHF 1'500.- sera allouée par ailleurs à Construction Perret SA, à M. LAUPER et à Terrasse Développement SA, qui sont représentés pas le même avocat (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 9 mai 2014 par Madame Jacqueline JEANNET contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 mars 2014 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Madame Jacqueline JEANNET ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Construction Perret SA, à Monsieur Éric Alphonse LAUPER et à Terrasse Développement SA, pris conjointement et solidairement, à la charge de Madame Jacqueline JEANNET ;

dit que, conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Michel Schmidt, avocat de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Jean-Marc Siegrist, avocat des autres intimés, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial, ARE.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :