

GE_GERICHTE ATA/1243/2018 vom 20. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1243_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/1243/2018 du 20 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/1243/2018 del 20 novembre 2018

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours contre une autorisation de construire deux villas dans la zone de protection des rives du lac. Pas d'abus du pouvoir d'appréciation du département pour avoir accordé la dérogation au nombre de niveaux en se fondant sur le préavis de la CMNS. Pas de violation des clauses d'esthétiques en l'absence de cohérence des constructions du quartier.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). 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 ; 134 I 140 consid. 5.3). 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 ; 138 IV 81 consid. 2.2).

En l'espèce, la chambre administrative renonce, par une appréciation anticipée des preuves, à procéder aux mesures d'instruction demandées par les

- 8/13 - A/2273/2015 recourants. Le dossier contient en effet tous les éléments pertinents et utiles pour statuer, notamment un dossier de photographies produites par les intimés ainsi que les préavis de la CMNS. 3)

Les recourants soutiennent que seules des maisons individuelles seraient admises dans le périmètre des rives du lac, excluant les constructions en ordre contigu. Ils fondent leur raisonnement sur la LPRLac qui limite la surface des nouvelles constructions à 20 % de la surface du terrain, excluant de ce fait l'application de l'art. 59 al. 4 LCI visant ce type de constructions.

a. Le terrain sur lequel devrait être érigées les constructions litigieuses se trouve en 5ème zone à bâtir, dite zone villa, mais également dans la zone à protéger des rives du lac. Les

dispositions légales concernant le périmètre à protéger des rives du lac se superposent aux prescriptions réglant l'affectation des diverses zones ordinaires (ATA/63/2009 du 4 février 2009).

b. L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en 5ème zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

c. À l'intérieur du périmètre de protection, la surface des constructions exprimées en m² de plancher ne doit pas excéder 20 % de la surface des terrains situés zone 5. L'art. 59 al. 4 LCI n'est donc pas applicable (art. 3 al. 1 LPRLac).

Pour les biens-fonds sis en 5ème zone et dans le périmètre de la LPRLac, ces disposition impliquent une limitation de la densité à 0.2 avec une augmentation variant entre 10% et 20% supplémentaires pour les constructions avec le standard énergétique adéquat, mais excluant des dérogations plus importantes visant une densité supérieure telles que prévues à l'art. 59 al. 4 LCI (François BELLANGER, Les droits à bâtir : une notion virtuelle pour une valeur réelle, in Festschrift Andreas Auer, Direkte Demokratie, 2013, p. 291).

En conséquence, il appert que le législateur a fait le choix de limiter la densité des constructions en fixant un rapport de surface maximal entre la surface de la parcelle et celle des surfaces brutes de plancher des constructions. Rien ne permet de retenir, comme le font les recourants que le nombre de constructions serait limité à une seule habitation par parcelle. Cette limitation serait d'ailleurs inefficace, les parcelles pouvant être divisées.

En l'espèce, les constructions prévues respectent le standard HPE et le projet prévoit un rapport de surface de 22 %. Le projet s'avère donc conforme tant à la LPRLac qu'à la LCI et le grief des recourant sera écarté.

- 9/13 - A/2273/2015 4)

Les recourants invoquent une violation de la LPRLac en raison du nombre de niveaux des constructions autorisées.

a. Dans le but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines, la LPRLac instaure un certain nombre de restrictions aux constructions qui peuvent être érigées dans le périmètre à protéger.

Ainsi notamment, les constructions situées en 5ème zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable, le nombre de niveaux étant déterminé sur la façade côté lac (art. 7 al. 1 LPRLac).

b. Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la loi, le département peut déroger aux art. 6 à 11 de la loi. Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de la direction générale de l'agriculture et de la nature, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (art. 13 al. 1 et 2 LPRLac dont la formulation est identique à l'ancien art. 13 LPRLac, en vigueur jusqu'au 17 novembre 2017 sur ces points). 5) a. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité

reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 du 25 août 2009).

b. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/126/2013 du 26 février 2013). La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/126/2013 précité).

c. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la

- 10/13 - A/2273/2015 loi (ATA/373/2016 précité). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 précité). 6)

Pour l'octroi d'une dérogation, la LPRLac exige dans les circonstances du cas d'espèce, les préavis de la commune et de la CMNS (art. 13 al. 2 LPRLac).

a. La commune a préavisé défavorablement le projet au motif notamment qu'il présentait cinq niveaux construits superposés et que la surface du sous-sol était « faussement non habitable ».

Or, les constructions projetées comprennent chacune deux niveaux plus un sous-sol ainsi qu'un édicule formant l'entrée, d'une surface de 23 m², qui les surmontent. Il n'est dès lors pas possible d'additionner les niveaux, comme le fait la commune, s'agissant de deux constructions distinctes. Quant au sous-sol, la LCI prévoit que les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent, ce qui est le cas en l'espèce, ne peuvent servir à l'habitation. Il n'est dès lors pas possible de retenir sans faire un procès d'intention aux intimés, comme le fait la commune, que ce sous-sol serait « faussement non habitable ». En effet, la chambre de céans a déjà retenu que pour une construction faite sur un terrain en pente, le sous-sol qui était plus ou moins apparent en façade n'était pas pris en compte dans le nombre de niveaux de la construction au sens de l'art. 7 LPRLac, ceux-ci ne concernant que les niveaux habitables (ATA/375/2004 du 11 mai 2004).

b. La dérogation portant sur un troisième niveau, correspondant à celui de l'entrée, a été octroyée, sur la base du préavis favorable de la CMNS ayant procédé à un examen complet du projet. Cette dernière a ainsi exigé la mise en place d'une toiture végétalisée extensive non accessible sur la surface restante de la toiture afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans le site. La CMNS a relevé le 4 décembre 2013 que malgré un édicule d'accès soumis à dérogation, l'impact dans le site n'était pas significatif et ne péjorait pas « la situation du secteur en comparaison des constructions voisines ».

Au vu de ce qui précède, il appert que le département n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation au nombre de niveaux, comme le permet l'art. 13 al. 1 et 2 LPRLac, en se fondant sur le préavis de la CMNS. 7)

Les recourants font grief au département d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en relation avec la violation d'un règlement de quartier du 9 avril 1934 et l'art. 58 al. 3 LCI. Ils invoquent également l'art. 15 LCI. Les constructions nuiraient au caractère du quartier ou du site.

- 11/13 - A/2273/2015

a. Sous le titre « esthétique des constructions », la LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (art. 15 al. 1 LCI). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.

b. Le département peut interdire des constructions en ordre contigu, lorsque par leur échelle, leur importance ou leur esthétique, elles nuiraient au caractère du quartier ou du site (art. 58 al. 3 LCI).

c. Un règlement de quartier du 9 avril 1934, prévoyant des charges et servitudes particulières imposées aux acquéreurs des lots du morcellement de partie de la propriété de Monsieur David RAMU, à Montalègre, commune de Cologny, a été produit par les recourants. Ce règlement prévoit notamment que chaque lot ne pourra contenir qu'une seule villa et interdit les toits plats (art. 1 et 2 du règlement du 9 avril 1934). 8)

S'agissant en premier lieu de l'application du règlement du 9 avril 1934 au projet de construction, la LAT est entrée en vigueur le 1er janvier 1980. Les plans d'affectation adoptés avant cette date ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT), mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Au-delà de cette dernière date, faute d'une approbation formelle par cette autorité, ils ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233 ; ATA/25/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées).

En l'espèce, le règlement, même s'il devait être qualifié de plan d'affectation, ne trouve plus application dès lors qu'il n'a pas été approuvé formellement dans le délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT, ce que les recourants ne contestent pas. Il est donc caduc et même son inscription au registre foncier, sous forme de servitude foncière en faveur de l'État, ne pourrait lui donner force obligatoire en tant que norme de droit public (ATA/200/2008 précité).

Le grief sera donc écarté. 9)

Quant à la violation des clauses d'esthétiques invoquées, contenues aux art. 15 et 58 al. 3 LCI, il sera renvoyé au raisonnement fait ci-dessus concernant le préavis de la CMNS qui s'avère également prépondérant en la matière, s'agissant

- 12/13 - A/2273/2015 de l'intégration du projet, les recourants ne faisant d'ailleurs que substituer leur propre appréciation à celle faite par la CMNS et le TAPI.

Les recourants allèguent une cohérence qui existerait dans les constructions du quartier qui sont contredites par les constatations suivantes : des photographies aériennes disponibles sur le système d'information du territoire genevois (SITG) ainsi que celles produites par l'intimée, montrent que notamment les bâtiments sis à proximité de la parcelle litigieuse, 14 et 16, chemin Diodati, sur les parcelles nos 818 et 798 ainsi que 3D et 8, chemin de Byron, sur les parcelles nos 2'229 et 2'230, possèdent des toits plats. Il peut être constaté également que les parcelles situées dans le périmètre comptent plusieurs bâtiments plus massifs dont certains avec un toit plat (3D et 21, chemin Byron par exemple), et que sur la parcelle voisine no 1'597, deux bâtiments (B1147 et B1148) ont des surfaces de plus de 1'200 m² chacun au sol et un toit plat.

Quant à la différence entre la construction existante et celles prévues, les plans font apparaître une surface au sol un peu plus étendue mais compte tenu des distances aux limites de parcelles et à la présence de la haie, les photographies prises depuis l'estrade construite à l'emplacement prévu de la terrasse de l'habitation supérieure, qui n'ont pas été contestées par les recourants, démontrent qu'aucune perte d'intimité telle qu'alléguée ne peut être constatée, seul le toit de la villa des recourants ainsi que, à la même hauteur que l'estrade, le balcon intégré dans le toit, étant visibles depuis cette terrasse.

Le grief doit être écarté. 10) Entièrement infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.