

# **GE\_GERICHTE ATA/220/2013 vom 9. April 2013**

GE Cour de justice, 2013-04-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_220\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_220_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/220/2013 du 9 avril 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/220/2013 del 9 aprile 2013

## **Regeste**

Résumé: Le nouvel art. 59 LCI, entré en vigueur le 26 janvier 2013, contient désormais la mention expresse selon laquelle les dérogations au rapport de surface valent aussi bien pour les constructions en ordre contigu que pour celles sous forme d'habitat groupé. La jurisprudence admet de façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire de l'ancien droit est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit. De plus et dans le cas présent, les conditions prévues à l'art. 59 al. 4 let a LCI sont également réalisées.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 60 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b).

En l'espèce, Mme Borgeaud a vendu en cours de procédure et plus précisément le 28 septembre 2012, sa parcelle n° 589 à Promo T. Dès lors, Mme Borgeaud a perdu tout intérêt digne de protection à ce que le jugement querellé (JTAPI/846/2012 du 28 juin 2012) soit annulé. La chambre de céans constatera ainsi à titre liminaire que Mme Borgeaud doit être mise hors de cause.

Par conséquent, seuls le département et Promo T. ont qualité pour recourir contre le jugement précité.

### **E. 2**

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17A LPA).

### **E. 3**

Promo T. fait grief au TAPI d'avoir admis la qualité pour recourir de M. Rampini contre les trois autorisations.

- 12/19 - A/4503/2011

A teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/77/2009 du 17 février 2009 et les références citées). La chambre

administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/790/2012 du 20 novembre 2012 ; ATA/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - aRS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi (ATA/790/2012 précité consid. 1b ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2a ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3a et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C\_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1C\_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; ATA/790/2012 précité ; ATA/539/2012 du 21 août 2012 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 et la jurisprudence citée ; ATA/790/2012 précité ;

- 13/19 - A/4503/2011 ATA/331/2007 précité). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 181 consid. 3.2.3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_503/2008 du 10 février 2009 et 1C\_158/2008 précité consid. 2 ; ATA/790/2012 précité). Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. Arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a).

S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les

voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent se voir reconnaître la qualité pour recourir. Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable - dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 303 consid. 3a ; 120 Ib 379 consid. 4c ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/534/2010 du 4 août 2010 et les autres références citées). La chambre de céans a reconnu la qualité pour recourir à des voisins faisant valoir qu'ils seraient touchés directement par l'augmentation du trafic qui découlerait de la construction de quatre immeubles de logements sur un chemin résidentiel (ATA/453/2011 précité ; ATA/612/2010 du 31 août 2010). Le Tribunal fédéral a déjà admis la qualité pour recourir du voisin lorsque le fonds est situé à une distance visible du projet de construction (ATF 123 II 499 ; JT 1998 I 514, P. ZEN-RUFFINEN, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 184). De même, il a admis que le propriétaire voisin a un intérêt certain à obtenir que la parcelle contiguë demeure libre de constructions nouvelles, et en particulier de logements nouveaux (P. ZEN-RUFFINEN, op. cit. p. 175).

En l'occurrence, le TAPI a reconnu la qualité pour recourir de M. Rampini contre les trois autorisations au motif des difficultés qu'engendrerait le trafic supplémentaire au carrefour entre le chemin de la Genévrière et la route du Grand-Lancy dont il était usager.

Selon les différents plans figurant au dossier, la distance entre la copropriété de M. Rampini (la parcelle n° 720 consistant en une portion du chemin de la Genévrière située à plus de la mi-distance entre le projet litigieux et dépendance de la parcelle n° 2006) et le projet litigieux est d'environ 280 m, et peut être qualifiée d'importante ; ce qui, au vu des principes jurisprudentiels susmentionnés, fait naître un doute quant à la qualité pour recourir de M. Rampini contre l'autorisation de construire. En outre, l'admission de certains des griefs soulevés,

- 14/19 - A/4503/2011 comme le fait que les logements prévus ne disposent pas tous d'un accès de plain-pied, ne lui serait d'aucun intérêt pratique. Toutefois et même s'il est envisageable que la construction pourrait engendrer un trafic supplémentaire, la question de la qualité pour recourir de M. Rampini au sens de l'art. 60 let. a et b LPA souffrira de rester indécise, dans la mesure où les recours du département et de Promo T. doivent être admis pour un autre motif.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a).

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).

#### **E. 5**

Il est établi et non contesté que le projet porte sur dix logements sous forme d'habitat groupé, et non en ordre contigu.

La notion d'habitat groupé n'est pas définie dans la loi, contrairement à celle d'habitat en ordre contigu, au sujet de laquelle l'art. 58 al. 2 LCI précise qu'est « réputée en ordre contigu, l'édification de 2 maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied ».

## **E. 6**

L'art. 59 al. 4 LCI en vigueur jusqu'au 25 janvier 2013, applicable en 5ème zone, avait la teneur suivante :

« Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ; b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excédait pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Si le projet de

- 15/19 - A/4503/2011 construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ».

## **E. 7**

Néanmoins, le 26 janvier 2013 est entré en vigueur un nouvel art. 59 al. 1 LCI, dont la teneur est la suivante : « La surface de la construction, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ».

La modification introduit de manière claire le fait que les dérogations prévues valent tant pour les projets en ordre contigu que pour ceux sous forme d'habitat groupé. La volonté du législateur a ainsi évolué pour favoriser le développement de l'habitat groupé densifié en zone villas (PL-10891, Exposé des motifs, Mémorial des Séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève [En ligne], Séance 6 du 1er décembre 2011, disponible sur [http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570302/6/570302\\_6\\_complete.asp](http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570302/6/570302_6_complete.asp) [consulté le 26 mars 2013]) (ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 5).

## **E. 8**

En l'espèce, il est admis par les parties que la densité du projet autorisé est de 27,5 %, étant précisé que selon l'inspection de la construction, elle est de 26,92 %.

## **E. 9**

Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299 ; ATA/56/2013 précité). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative, pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/56/2013 précité ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; P. MOOR/A. FLÜCKIGER/V. MARTENET, Droit administratif, vol. I,

- 16/19 - A/4503/2011 Les fondements, 3ème éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KOELZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; M. BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).

#### **E. 10**

Le litige doit ainsi être examiné au vu de la nouvelle teneur de l'art. 59 al. 1 LCI. Partant, force est de constater que le projet présenté respecte le pourcentage prévu par l'art. 59 al. 1 LCI en vigueur depuis le 26 janvier 2013.

Il reste ainsi à déterminer si le projet est conforme à un standard de très haute performance énergétique.

En l'occurrence, le SCANE, dans son préavis du 16 septembre 2011, a favorablement préavisé le projet moyennant le respect de conditions dont le respect des prescriptions et standard de haute performance énergétique. De plus, Promo T. avait remis au SCANE un label provisoire Minergie. Dès lors, il faut considérer que le projet est conforme à un standard de haute performance énergétique au sens de l'art. 59 al. 1 LCI dans sa nouvelle teneur.

De plus, il sera relevé que l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa nouvelle teneur prévoit que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (let. a). Dès lors et au vu du préavis favorable de la commune du 8 mars 2011 et du préavis favorable de la CA émis le 22 février 2011, les conditions figurant à l'art. 59 al. 4 let. a LCI sont également remplies.

#### **E. 11**

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue,

fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; S. GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in C.-A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). 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

- 17/19 - A/4503/2011 capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/126/2013 précité ; ATA/549/2011 précité ; ATA/330/2009 précité).

En l'espèce, force est de constater que tous les préavis requis sont favorables ou favorables moyennant le respect de certaines conditions. Dès lors, et en application de la jurisprudence précitée, la chambre de céans doit s'imposer une certaine retenue dans l'appréciation du caractère, de l'harmonie et de l'aménagement du quartier et ce quand bien même la SCMA, dans son préavis du 10 juin 2009, n'excluait pas l'éventualité d'édifier une nouvelle construction sur la partie ouest - et non est - de la parcelle. Elle ne s'écartera ainsi pas de ces préavis. Par ailleurs, le fait que la DGM se soit prononcée favorablement avant la modification du projet n'est pas en soi déterminant dans la mesure où celle-ci s'était prononcée favorablement pour un projet comportant quinze logements alors que le projet final n'en compte plus que dix. De plus, la déchèterie prévue au sud du futur bâtiment n'est pas un élément susceptible de provoquer des inconvénients majeurs du point de vue de la circulation, ce d'autant plus qu'elle s'accompagne d'un élargissement du chemin de la Genévrière.

Enfin, il sied de relever que selon les plans figurant au dossier, le gabarit de hauteur de la future construction, en pente, respecte les art. 60 et ss LCI et plus particulièrement l'art. 61 al. 4 LCI imposant une hauteur maximale de 10 m au dessus du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 et 2 LCI cum 20 al. 1 et 2 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

## **E. 12**

Au vu de ce qui précède, les recours seront admis.

L'autorisation de construire (DD 103'755-3 du 6 décembre 2011) sera rétablie, l'autorisation de démolition du petit appentis situé à l'arrière de l'orangerie (non cadastrée) (M 6'432-3) et l'autorisation d'abattage d'arbres (n° 2010 1272-0) devant suivre le même sort.

## **E. 13**

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. Rampini, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Promo T., à charge de M. Rampini, celle-là y ayant conclu et ayant exposé des frais pour la défense de ses intérêts (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 18/19 - A/4503/2011

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