

GE_GERICHTE ATA/245/2016 vom 15. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_245_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/245/2016 du 15 mars 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/245/2016 del 15 marzo 2016

Regeste

Résumé: Confirmation du refus d'autoriser la transformation d'une villa sise en zone agricole en vue de l'agrandissement de la villa et de son affectation partielle à un cabinet médical. Restriction des conditions d'agrandissement d'un bâtiment à l'extérieur du volume bâti existant, par le nouvel art. 24c al. 4 LAT expressément rappelé à l'art. 42 al. 3 let. b OAT. Le projet, qui comporte des modifications significatives à l'extérieur du bâtiment, n'est ni nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ni à un assainissement énergétique ni ne vise une meilleure intégration dans le paysage, de sorte que l'exigence prévue à l'art. 24c al. 4 LAT n'est pas remplie. Pas de violation du principe de la bonne foi en raison notamment du changement législatif intervenu entre le dépôt de la demande d'autorisation de construire et le refus de l'autorisation de construire dérogatoire.

Erwägungen

E. 2

février 2011 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois 602 2014 148 du 24 août 2015).

Selon un arrêt récent du Tribunal fédéral, le régime des art. 24c LAT et 42 OAT, en prévoyant des exigences élevées pour l'agrandissement du volume visible du bâtiment (Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 relatif à l'initiative cantonale Constructions hors des zones à bâtir, in FF 2011 6533, p. 6540 [ci-après : Rapport]), tend principalement à décourager, dans la zone inconstructible (art. 24 al. 1 LAT), les projets s'inscrivant à l'extérieur du volume bâti existant (Rapport explicatif de l'Office fédéral du développement territorial ARE relatif à la révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, octobre 2012, p. 9), dans l'optique de préserver le caractère typique régional du paysage (Rapport, p. 6540) (arrêt du Tribunal fédéral 1C_247/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.2).

Le Tribunal fédéral a par ailleurs déjà souligné l'importance du maintien de la zone agricole dans le canton de Genève. Les règles relatives à la délimitation de la zone à bâtir, respectivement à la prohibition de construire hors des zones à bâtir, répondent à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire ; l'intérêt public sur lequel elles sont fondées ne peut qu'être qualifié d'important (arrêt du Tribunal fédéral 1A.251/2005 du 25 octobre 2005 consid. 4.2 ; ATA/43/2008 du 5 février 2008 et les références).

Dans la mesure où la jurisprudence rendue sous l'ancien droit – soit avant l'entrée en vigueur le 1er septembre 2000 de la révision de la LAT du 20 mars 1998 (RO 2000 2042) – est antérieure au durcissement des conditions légales pour l'octroi d'une dérogation, en particulier aux exigences de nécessité de l'art. 24c al. 4 LAT, elle ne peut être appliquée sans autre à une situation régie par le droit entré en vigueur le 1er novembre 2012,

contrairement à l'avis des recourants.

- 14/18 - A/3894/2013

c. En l'espèce, la demande d'autorisation du 7 février 2011 prévoit la transformation du bâtiment litigieux à l'extérieur du volume bâti existant par l'ajout, sur la façade ouest au rez-de-chaussée, d'une véranda dont le toit servira de terrasse à l'étage, de deux mansardes avec baies vitrées d'une hauteur de 3,01 m, permettant une surélévation de la toiture (la mansarde ouest devant pouvoir s'ouvrir sur la terrasse) et, enfin, d'un escalier extérieur et d'une porte permettant un accès indépendant à l'étage. À l'intérieur du volume bâti existant, la disposition des pièces à l'étage sera modifiée grâce à la surélévation du toit. Le projet prévoit l'affectation partielle de la villa ainsi transformée à un cabinet médical.

En particulier, les mansardes prévues constituent une modification importante. Il s'agit en effet de surélever le toit, en pente, de sa hauteur actuelle de 1,4 m à son point le plus bas dans les chambres du premier étage à 2,7 m (coupes b-b), soit une élévation de 1,3 m (cotes 5.54 – 4.18 élévation sud) sur la quasi-totalité de la largeur du bâtiment, soit sur 6,65 m (plans étage) sur les 8,5 m de largeur de la maison, murs compris. Ladite élévation devrait intervenir tant du côté ouest qu'est de la villa. Le toit serait ainsi rehaussé, à l'intérieur, sur une profondeur de 3,01 m (plans étage), de chaque côté. Les mansardes représenteraient ainsi une surface vitrée supplémentaire sur les seules façades ouest et est du bâtiment de quelques 17,29 m².

De telles transformations, prises dans leur ensemble, affectent en conséquence de manière importante l'aspect extérieur du bâtiment.

Les recourants font valoir que le projet s'inscrit dans les limites quantitatives d'agrandissement chiffrées à l'art. 42 al. 3 let. a à c OAT, que l'identité du bâtiment ne sera pas affectée par les transformations litigieuses, que les travaux envisagés sont indispensables pour l'étanchéité du toit et, enfin, que l'activité médicale qui sera déployée, soit quinze à vingt patients par semaine et des réunions de huit à dix personnes deux fois par mois au maximum, ne constitue pas un changement partiel d'affectation et ne sera d'aucune gêne pour les voisins et l'environnement de la villa.

Toutefois, même à suivre les recourants sur ces points, la question de la légalité desdites transformations du bâtiment en cause ainsi que celle des limites quantitatives de son agrandissement peuvent rester, en l'espèce, ouvertes pour la raison suivante.

Dans la mesure où une modification de l'aspect extérieur est prévue, le projet doit répondre à l'un des critères alternatifs de l'art. 24c al. 4 LAT, auquel l'art. 42 al. 3 let. b OAT renvoie expressément, à savoir être nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage, exigence qualifiée par le Tribunal fédéral de « condition préalable à la délivrance d'une autorisation

- 15/18 - A/3894/2013 dérogatoire fondée sur l'art. 42 al. 3 let. b OAT » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_247/2015 précité consid. 4.4).

Aucun de ces trois critères alternatifs n'est réalisé dans le cas présent. Les transformations envisagées ne sont pas nécessaires pour rendre la villa habitable, ce qui est confirmé par le fait que les recourants y résident, malgré les désagréments évoqués liés aux problèmes d'étanchéité. De plus, les transformations ont été envisagées non en première ligne pour améliorer les conditions d'habitat, mais bien dans le but de créer un cabinet médical. Au

demeurant, les problèmes d'étanchéité allégués par les recourants pourraient être réglés par une réfection du toit ayant un impact moindre sur l'aspect extérieur. Les recourants ne précisent pas en quoi l'installation de mansardes avec des baies vitrées d'une surface aussi importante (17,29 m²) serait indispensable pour la réfection du toit, ni n'en apportent la preuve. Ils se contentent d'indiquer que la création de mansardes est « fortement conseillée » par leur architecte, en ajoutant que, selon plusieurs architectes consultés, les velux installés sur un pan de toiture faiblement incliné se dégraderaient plus rapidement que sur un pan de toiture plus incliné. Le projet litigieux ne vise pas non plus un assainissement énergétique, ni n'est nécessaire à cet effet, et n'a pas pour but une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage, au contraire.

Dans ces conditions, l'argument des recourants relatif à la nécessité de continuer à pouvoir percevoir des revenus au-delà de la retraite, bien que compréhensible, n'est pas déterminant, à l'instar d'une hypothétique destination du premier étage à la location ou à toute autre activité conforme à l'affectation future de la zone Bernex-Est.

d. Au vu de ce qui précède, le DALE n'a pas violé le droit ni abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation en considérant le projet litigieux comme non conforme aux art. 24c LAT et 42 OAT. La transformation du bâtiment existant doit en conséquence être refusée. Le jugement du TAPI et la décision du département sont ainsi confirmés et le recours rejeté sur ce point. 7) a. Découlant directement de l'art. 9 Cst et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que a) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées et sans réserve, b) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et c) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour d) prendre des dispositions - 16/18 - A/3894/2013 auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et e) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée. Enfin, f) l'intérêt à une application stricte du droit objectif ne doit pas l'emporter sur l'intérêt découlant de la protection de la bonne foi (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193 ; ATF 137 I 69 consid. 2.5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5 ; ATA/750/2014 du 23 septembre 2014).

b. En l'espèce, entre les différents préavis et entretiens avec le DALE (février 2011 – été 2012) et le moment où le département a statué, soit en octobre 2013, la teneur des art. 24c LAT et 42 OAT a changé le 1er novembre 2012. Ce changement législatif a, comme exposé ci-dessus, conduit à un durcissement des conditions de l'octroi de la dérogation pour les agrandissements à l'extérieur du volume bâti existant. La cinquième condition susmentionnée relative à l'absence de changement législatif n'est ainsi pas remplie.

En outre, il existe un intérêt public particulièrement important à l'application du droit, qui découle des principes et buts de la LAT. Il s'agit du principe fondamental en matière d'aménagement du territoire visant la séparation des zones constructibles et des zones inconstructibles (art. 1 al. 1 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_318/2013 du 10 décembre

2013 consid. 3.2 ; ATA/317/2015 du 31 mars 2015 ; Rudolf MUGGLI, in Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/ Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, ad Remarques préliminaires relatives aux articles 24 à 24d et 37a n. 12 ss, 15 et 22).

Contrairement aux zones à bâtir, la zone agricole est une zone inconstructible par principe (art. 16 al. 1 LAT ; Alexander RUCH in Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, op. cit., ad art. 16 n. 11s).

Par ailleurs, contrairement aux allégations des recourants, le département, bien qu'il ait rendu un rapport d'entrée favorable le 17 février 2011, ne s'est pas prononcé favorablement au projet durant la procédure. Au contraire, il a, à plusieurs reprises, rappelé aux recourants qu'un projet modifié, revu à la baisse, permettrait vraisemblablement de répondre aux dispositions légales en la matière, propos auxquels les recourants n'ont pas réagi.

c. Par conséquent, les recourants ne peuvent pas se prévaloir du principe de la bonne foi pour prétendre à l'octroi de l'autorisation de construire dérogatoire fondée sur les dispositions précitées, et ce indépendamment de leur collaboration à l'établissement des faits et de leur volonté de respecter le cadre légal. Le recours est donc rejeté sur ce point également, et le jugement du TAPI confirmé. 8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et

- 17/18 - A/3894/2013 solidairement, qui succombent, (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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