

# **GE\_GERICHTE ATA/259/2020 vom 3. März 2020**

GE Cour de justice, 2020-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_259\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_259_2020)

FR: GE\_GERICHTE ATA/259/2020 du 3 mars 2020

IT: GE\_GERICHTE ATA/259/2020 del 3 marzo 2020

## **Regeste**

Résumé: Rejet d'un recours contre l'autorisation de construire quatre villas groupées en 5ème zone. Examen des griefs liés au calcul de la surface brute de plancher, à la compatibilité de la dérogation à l'IUS du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ainsi que celui lié à l'augmentation du trafic généré et des dangers supposés créés par la construction projetée.

## **Erwägungen**

### **E. 12**

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

Les recourants invoquent une violation de l'art. 59 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le premier niveau des villas à construire n'était pas un sous-sol échappant au calcul du rapport des surfaces.

a. L'art. 59 LCI fixe, pour la cinquième zone de construction, le rapport maximum admissible entre la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, et la surface de la parcelle.

Son alinéa 2 précise ce qu'il faut entendre par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces ; il s'agit de la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol.

b. La directive 021-v5 du 1er mars 2013 relative à l'art. 59 LCI, émise par le DT (L 5 50) donne des précisions sur la manière de calculer la SBP. Par le biais de schémas, dès lors que l'ensemble de la surface de plancher d'une pièce est située en dessous de la surface du sol, elle n'est pas prise en considération dans le calcul de la SBP. Tout en soulignant à juste titre que l'art. 59 al. 2 LCI ne se rapporte nullement à la notion de surface habitable, il est expliqué, au troisième schéma, que la surface d'un étage à moitié enterré, c'est-à-dire dont le niveau du terrain se situe à mi-hauteur du vide d'étage, ne doit pas être comprise dans la SBP. Le quatrième schéma montre quant à lui qu'un étage partiellement enterré dans un terrain naturel en pente, dont l'un des côtés des façades est entièrement hors sol, peut ne pas être intégralement défini comme une construction en sous-sol, étant précisé que ce dernier schéma a été remis en cause dans l'ATA/97/2019 du 29 janvier 2019. Dans cet arrêt, concernant un terrain naturel en pente, la chambre administrative a considéré que dans la mesure où, dans ce cas d'espèce, le rez inférieur se situait, côté lac, 31 cm seulement en-dessous de la pente du terrain naturel, un si faible écart entre le socle du rez inférieur et la pente naturelle ne pouvait avoir pour conséquence que l'entier de l'étage se situe en-dessous du sol, et par conséquent qu'il ne soit pas comptabilisé dans la SBP, concluant que l'inverse comporterait un risque d'abus.

Dans sa jurisprudence, la chambre administrative retient que les niveaux d'un bâtiment situés en sous-sol doivent être pris en compte dans le calcul de la SBP lorsqu'ils sont affectés à l'habitation ou au travail. Seuls des locaux communs dépourvus de rentabilité doivent être exclus du calcul. L'on ne comptera pas des caves, des garages, des dépôts sans places de travail, ou des locaux techniques,

- 10/17 - A/1957/2018 mais l'on tiendra compte d'un hall d'entrée, d'une cage d'escalier ou d'une coursive même ouverte lorsque ceux-ci donnent accès à des locaux rentables (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 5 ; ATA/1017/2014 du

## **E. 16**

décembre 2014 consid. 5).

c. La chambre de céans s'est à plusieurs reprises référée à la norme 514 420 de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national du territoire de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (norme 514 420 ORL-EPF). Cette dernière prévoit que « la SBP se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, les portiques d'entrées ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ».

Selon le Tribunal fédéral, cette norme se borne à définir les surfaces qui doivent être prises en compte dans la SBP utile. Si elle ne donne aucune indication sur la manière dont il convient de calculer la SBP utile quant aux autres éléments qui n'y sont pas mentionnés, cela ne signifie pas que les cantons disposeraient d'une marge de manœuvre sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 1A.10/2005 du 13 juillet 2005 consid. 3.3).

d. L'art. 76 LCI indique qu'il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent applicable aux projets situés dans la 5ème zone de construction.

e. L'art. 3 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), invoqué par les recourants et intitulé « constructions au-dessous du sol », prévoit que les constructions au-dessous du sol sont celles dont la couverture ne dépasse pas le niveau naturel du sol. 3)

C'est à juste titre que le TAPI a estimé que cette dernière disposition n'était pas pertinente en l'espèce pour estimer la SBP du projet querellé, cet article ayant trait aux normes d'habitabilité. Sous l'angle de la systématique du règlement, l'art. 3 RCI est intitulé « exploitation rurale ». Il se limite à définir des notions générales, l'alinéa 4 en question définissant celle de construction « au-dessous du

- 11/17 - A/1957/2018 sol » dans le cas d'une exploitation rurale. Les principes spécifiques de la zone 5 se trouvent aux art. 242 ss RCI. 4)

Dès lors que l'art. 59 al. 2 LCI et la directive LCI y relative donnent des explications sur le calcul de la SBP d'une construction située en zone 5, la norme ORL 514 420 ne s'applique pas à de tels cas. Par ailleurs, cette dernière se borne à détailler le type de pièces à ne pas prendre en compte, sans indiquer de clé de calcul de la SBP.

Le calcul de sa surface brute de plancher peut se faire en application de l'art. 59 al. 2 LCI, dès lors que la future construction se situe en zone 5. Selon l'extrait de la mensuration officielle et du registre foncier, le terrain qui accueillera la future construction s'étend sur une surface de 1'339 m<sup>2</sup>. La SBP autorisée se monte dès lors à 589 m<sup>2</sup>.

À teneur de la coupe A-A du plan visé ne varietur du 8 mai 2018, le plafond du rez inférieur se situe à environ 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel alors que près de 2.40 m se situe en dessous du sol. Un si faible écart entre le plafond du rez inférieur et la pente naturelle ne peut avoir pour conséquence que l'entier de l'étage se situe au-dessus du sol. Par conséquent, la surface du sous-sol ne doit pas être comptabilisée dans la SBP. L'inverse comporterait un risque d'abus, soit l'abaissement de quelques centimètres du socle d'un niveau, afin que celui-ci se retrouve enterré et que l'ensemble de l'étage soit qualifié de construction en sous-sol. Partant, c'est à juste titre que le département n'a pas comptabilisé la surface de la salle de jeux dans le calcul du rapport des surfaces.

Par ailleurs, les autres critères invoqués par les recourants, soit l'habitabilité du sous-sol ainsi que les autres caractéristiques mentionnées ne signifient pas que ces surfaces se trouvent hors sol selon l'art. 59 al. 2 LCI et la directive LCI surtout au vu de la prohibition consacrée par l'art. 76 LCI.

Ce premier grief sera rejeté. 5)

Les recourants ont fait valoir que les conditions de l'art. 59 al. 4 LCI pour permettre une augmentation du ratio à 44 % n'étaient pas remplies. Le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier n'étaient pas respectés avec la construction des nouvelles villas. Par ailleurs, la CA avait rendu un préavis favorable dénué de toute motivation circonstanciée.

a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone villas dans deux cas de figure. 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, à certaines conditions précisées aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à un taux de densification plus élevé que ceux mentionnés à

- 12/17 - A/1957/2018 l'art. 59 al. 1 LCI. L'hypothèse de la let. b de l'art. 59 al. 4 LCI entre en ligne de compte lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>. Elle exige, à titre de condition, l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale, alors que le cas visé par la let. a de cette disposition requiert la consultation de la commune. Dans les deux cas, la CA doit être consultée.

b. 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 ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22

novembre 2011). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 du 28 août 2018).

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/318/2017 du

## **E. 21**

mars 2017 ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015).

c. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 et la jurisprudence citée).

d. 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. 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

- 13/17 - A/1957/2018 dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). 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 du 3 mai 2016 et les références). 6)

En l'espèce, le dossier compte les préavis de la CA, datant des 25 juillet 2017 et 14 novembre 2017 respectivement, tous deux favorables à la dérogation aux rapports de surface et qui n'a émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le reproche des requérants face à ces préavis, soit leur manque de motivation circonstanciée, ne peut être suivi.

En effet, dans son premier préavis, la CA est favorable au projet et mentionne expressément la dérogation de l'art. 59 LCI comme nécessaire. Dans son second préavis, la CA y ajoute le motif l'ayant amenée à adopter une position favorable à ladite construction, soit que « le projet est compact avec une implantation qui s'ordonne dans la continuité de la villa existante, tout en préservant une zone végétale ». Ainsi, la brièveté du préavis de la CA, motivation que la loi n'exige au demeurant pas, ne saurait signifier que cette instance spécialisée n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration du

bâtiment projeté dans le quartier. Par conséquent, en tant qu'autorité spécialisée, son analyse du projet n'apparaît pas contestable et c'est conformément à son pouvoir d'appréciation que le DT s'est fondé sur ce préavis imposé par la loi, malgré le préavis défavorable de la commune.

Au demeurant, le département a, à juste titre, rendu attentive la commune concernant son préavis du 13 décembre 2017. La direction de la planification directrice cantonale et régionale est l'instance cantonale la plus à même de déterminer si une révision d'un PDCOM est en cours et l'impact de celle-ci sur une requête d'autorisation de construire. Dans le cas présent, cette dernière a préavisé favorablement le projet sans émettre d'observations et il n'y a aucun PDCOM concernant cette commune ayant force obligatoire. Ainsi, les PDCOM de la commune, que le canton n'a pas approuvés, et dont il n'a pas connaissance, ne peuvent être pris en considération.

Par ailleurs, tel que souligné par le TAPI, le législateur a souhaité permettre à la zone villa d'évoluer et de se densifier, notamment par la création d'habitats en ordre contigu, qui modifieront à terme la configuration de la zone villas. Il a eu conscience de cette évolution et en augmentant les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, il a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (ATA/1274/2017 précité ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ;

- 14/17 - A/1957/2018 ATA/828/2015 précité). L'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCN 2030 qu'elles ont adopté et qui a été approuvé par le Conseil fédéral. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet.

Enfin, le quartier dans son ensemble n'est pas au bénéfice d'une protection patrimoniale particulière. De plus, lors du transport sur place, il a été constaté que le quartier dans lequel devait s'insérer le projet était constitué de bâtiments de style, d'époque et de gabarits différents. En outre, la construction plus dense de cinquante-sept appartements dans une promotion immobilière appelées « Les Arases » à proximité des villas à construire, accentue encore cette hétérogénéité. Par ailleurs, la commune ne recense pas uniquement des maisons individuelles, en effet, d'autres bâtiments, parfois de volume important, s'y trouvent tels que l'école SGIPA, l'EFP ou la Clinique Vert-Pré, si bien que le projet litigieux est compatible avec le nouveau visage du quartier tel qu'il se dessine désormais.

En conséquence, le grief sera écarté. 7)

Selon les recourants, les risques liés à la circulation des véhicules au chemin J.-F. Dupuis auraient été sousestimés. Ainsi, les normes VSS n'auraient pas été respectées.

a. Le département peut refuser des autorisations de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable

pour la circulation (art. 14 al. 1 let. a à e LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015).

b. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de

- 15/17 - A/1957/2018 nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/253/2016 du 22 mars 2016 et les arrêts cités). La chambre administrative avait notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/66/2001 du 30 janvier 2001).

c. À Genève, l'OCT se fonde, en général, sur les normes VSS. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, ces normes ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). Leur application doit respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/588/2017 du 23 mai 2017 ; ATA/758/2016 précité; ATA/98/2012 du 21 février 2012 et les références citées ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703).

La norme VSS 640 050 s'applique aux accès riverains, soit au raccordement destiné à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien-fonds générant un trafic de faible intensité. 8)

En l'espèce, l'autorité intimée a suivi le préavis favorable de l'OCT du 5 décembre 2017 après une modification du projet consistant en la réalisation d'un minimum de huit places de parking. Il ressort des remarques émises qu'il était conscient des inquiétudes de circulation dont font part les recourants, sans que cela ne l'amène à préavis défavorablement le projet. En raison du caractère technique de ce préavis, la chambre de céans ne peut s'en écarter que si l'autorité administrative a manifestement excédé la limite de sa liberté d'appréciation, ce qui n'est pas le cas.

En effet, en audience devant le TAPI, M. ORVAIN a confirmé le second préavis dérogatoire. Finalement, sept places de parking seraient construites car les places bleues, sous-utilisées, sur le chemin J.-F. Dupuy étaient à disposition des nouvelles villas à construire. Lors de la rédaction de son préavis concernant l'accessibilité de la parcelle, l'expert avait des plans à disposition tels que le plan de courbe de giration, le plan de stationnement et le plan d'angle de visibilité.

Au vu de ce qui précède, les voies d'accès à la parcelle litigieuse revêtent des caractéristiques suffisantes, d'un point de vue technique, pour assurer la desserte des nouvelles constructions projetées, lesquelles n'engendreront pas d'inconvénients graves au

sens de l'art. 14 LCI. S'agissant du trafic provoqué par les constructions litigieuses dans une zone destinée à les accueillir, quatre villas supplémentaires ne sauraient être la source d'une trop grande incommodité pour les voisins. Enfin, les recourants, de leur propre aveu, n'apportent pas la preuve de ce qu'ils avancent quant à un éventuel danger pour les personnes en situation de handicap mental de la SGIPA et des jeunes de l'EFP ; un tel danger n'apparaît, au demeurant, pas manifeste. Par conséquent, la chambre de céans retiendra qu'il

- 16/17 - A/1957/2018 n'existe aucun élément probant permettant de retenir que les personnes fréquentant ces établissements encourent un risque.

Compte tenu des conditions posées par les instances de préavis ainsi que de l'absence d'éléments lui permettant de s'écarter des préavis, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit. 9)

Vu ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu cette issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à FM Management Sàrl ainsi qu'à Madame Séverine et Monsieur KRIEF, également 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.