

GE_GERICHTE ATA/284/2016 vom 5. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_284_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/284/2016 du 5 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/284/2016 del 5 aprile 2016

Regeste

Résumé: : confirmation d'une autorisation de construire quatre villas en ordre contigu avec parking souterrain et vérandas. Examen de l'application faite de la dérogation à la prise en compte de la construction de garages au sous-sol dans le calcul du rapport des surfaces. Examen du grief d'incompatibilité avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Examen des inconvénients graves allégués s'agissant de la stabilité des bâtiments édifiés sur la parcelle voisine.

Erwägungen

E. 12

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

Les époux DA COSTA ont déclaré retirer leur recours le 4 février 2015, ce dont a pris acte le juge délégué le 12 février 2015. Ils seront donc mis hors de cause. 3)

Les recourants invoquent une mauvaise application de l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) concernant les surfaces en sous-sol.

a. Des modifications de l'art. 59 LCI sont entrées en vigueur entre le dépôt de la demande et la délivrance de l'autorisation (notamment l'art. 59 al. 1 et 4 LCI, le

- 11/20 - A/4114/2013 26 janvier 2013) et depuis la délivrance de l'autorisation (art. 59 al. 9 LCI, le 21 mars 2015).

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. 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 du 29 janvier 2013). 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/344/2013 du 4 juin 2013 ; ATA/22/2009 du

E. 13

janvier 2009 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3ème éd., 2012, pp. 194-195 ; André GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).

En l'espèce toutefois, l'application de ces modifications au cas d'espèce n'a pas d'incidence, compte tenu des griefs invoqués.

b. La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m² de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'art. 59 al. 1 LCI (art. 59 al. 8 LCI). Ce dernier prévoit que la surface de la construction 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 % pour un standard de très haute performance énergétique. Avant le 26 janvier 2013, cet alinéa prévoyait des taux respectifs de 20, 22 et 24 %.

S'agissant de la surface des constructions en sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, exprimée en m² de plancher brut, celle-ci ne peut pas excéder 20 % de la surface de la parcelle, 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et 24 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique reconnue comme tel par le service compétent (art. 59 al. 9 LCI). Jusqu'au 21 mars 2015, cette disposition prévoyait un maximum de 20 %.

c. En outre, le département peut admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces tel que défini aux al. 8 et 9, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface (art. 59 al. 10).

- 12/20 - A/4114/2013

En l'espèce, la parcelle a une surface de 1'344 m². Les constructions en sous-sol prévues sont constituées par le sous-sol des villas et le garage. Selon les plans visés ne variatur le 18 novembre 2013, le sous-sol sans le garage représente une surface de 69,48 m² (5,79 x 12) pour les deux villas prévues aux extrémités et de 57,32 m² (5,79 x 9,90) pour celles prévues au centre, soit un total de 253,6 m² pour les quatre villas, représentant 18,86 % de la parcelle. Le maximum prévu tant par l'ancienne teneur des dispositions pertinentes que des nouvelles n'est donc pas atteint.

Le reste de la surface prévue en sous-sol constitue le garage et n'entre pas dans le calcul, sa construction permettant d'éviter l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.

Il apparaît dès lors que c'est à juste titre que le département a fait usage de son pouvoir d'appréciation dans l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 10.

En conséquence, le grief sera écarté. 4)

Les recourants estiment que la surface des constructions de peu d'importance dépasse celle autorisable.

a. Sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faitage située à 4,5 m du sol au maximum. Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour

autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

b. La surface à prendre en compte selon cette disposition réglementaire correspond à la surface au sol des constructions de peu d'importance. En l'espèce, il s'agit des couverts reliant les villas et des vérandas. Les recourants critiquent le calcul effectué par le TAPI dans la seule mesure où il a déduit l'avancée en façade des couverts reliant les villas, sans contester pour le reste les m² retenus.

Conformément au raisonnement tenu par le TAPI, dans le cadre de la LCI et du RCI, les surfaces projetées au sol par la toiture ne sont pas prises en compte pour les calculs de la surface occupée au sol par une construction. La dimension

- 13/20 - A/4114/2013 des toitures ne sont concernées que par les calculs de gabarit de toitures (art. 36 LCI et croquis n° 2 RCI). La LCI et le RCI tiennent compte de la surface occupée au sol par une construction. Il en est ainsi de l'art. 1 al. 4 let. a LCI, selon lequel sont notamment réputées constructions de très peu d'importance les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m² au sol et 2 m de hauteur. De même, l'art. 62 LCI, abrogé le 21 mars 2015, prévoyait un calcul fondé sur la surface au sol de la construction. L'art. 7 al. 2 let e RCI, prévoit qu'il y a lieu de joindre à la demande préalable un plan précisant l'emprise au sol du projet (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015).

En conséquence, le grief est infondé. 5)

Les recourants font grief au DALE d'avoir autorisé le projet modifié, alors qu'il ne correspondait plus aux standards énergétiques requis pour l'octroi des dérogations de surfaces.

La question de l'intérêt pratique des recourants à l'admission de ce grief peut être laissée ouverte, ce dernier étant infondé. En effet, l'autorisation délivrée prévoit à son chiffre 4 que les conditions, figurant dans le préavis de l'OCEN du 28 août 2013, doivent strictement être respectées et font partie intégrante de l'autorisation. Ledit préavis précise en outre que doivent être remis à l'OCEN, au plus tard trente jours avant le début des travaux des pièces énergétiques listées permettant de vérifier le standard énergétique. 6)

Les recourants font grief au préavis de la DGEau de n'avoir pas pris en compte une surface de 37 m² dans le calcul des surfaces connectées. Ils soulèvent de plus des griefs concernant la gestion des eaux, le risque de ruissellement de celles-ci sur leur terrain ainsi que plus générale de la capacité hydraulique des conduites.

a. Les surfaces connectées de 399 m², selon déclaration signée du 23 août 2012, même augmentées des 37 m², restent en deçà des 500 m² nécessitant une gestion quantitative des eaux pluviales pour le périmètre et le milieu récepteur concerné, aux dires des spécialistes de la DGEau, dont la compétence en la matière est donnée par l'art. 7 al. 2 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05). En outre, le préavis dont les conditions font également partie intégrante de l'autorisation délivrée (ch. 4), prévoit qu'une vérification de toutes les surfaces effectivement connectées pourra être effectuée dans le cadre des contrôles avant l'occupation des locaux. De plus, les recommandations faites dans le

préavis quant à la minimisation de l'imperméabilisation des sols, ont été intégrées dans le projet de construction, à tout le moins s'agissant des toitures végétalisées.

- 14/20 - A/4114/2013

b. Les requérants intimés ont, au stade de la demande d'autorisation, fait procéder à un repérage et constat des canalisations sur leur terrain et deux rapports ont été produits.

Les représentants de la DGEau ont précisé, lors du transport sur place, d'une part, que le dossier était suffisant pour se prononcer et d'autre part, que le préavis comportait des conditions. Lors de la mise en œuvre de l'autorisation, il incomberait aux requérants de faire vérifier que leur collecteur privé a bien la capacité de déverser l'eau dans les collecteur publics (point 01.06.27 du préavis).

Le préavis du service spécialisé suffit ainsi à fonder la décision du département qui l'intègre d'ailleurs à son chiffre 4.

c. S'agissant plus précisément du ruissellement, dont rien ne permet de penser qu'il induirait des inconvénients graves ou des dangers particuliers pour la sécurité ou la salubrité sur les parcelles avoisinantes, au sens de l'art. 14 al. 1 LCI, il s'agit d'une question de droit privé qui ne saurait être examinée dans le cadre du présent recours.

Les griefs des recourants seront donc écartés. 7)

Les recourants estiment que la taille du projet aurait dû être réduite pour des raisons esthétiques, celle-ci n'étant pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

a. En zone villa, 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 CA un projet dérogeant au rapport des surfaces (art. 59 al. 4 let. a LCI). La dérogation est par ailleurs croissante plus le standard de performance énergétique est élevé. Ainsi le rapport de 30 % pour un projet de THPE (art. 59 al. 1 LCI) peut être autorisé jusqu'à 48 % dans les mêmes conditions ou de 44 % si le standard n'est que de haute performance énergétique ou 40 % sans standard particulier (art. 59 al. 4 LCI).

En l'espèce, le projet, de THPE, prévoit un rapport de surfaces de 41 % n'atteignant pas le maximum autorisé, ce qui n'est pas contesté, et a obtenu le préavis favorable de la CA et celui, défavorable, de la commune.

b. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA).

- 15/20 - A/4114/2013

c. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis – étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA S.I.A. du 18 janvier 1984) –, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 168 n. 508 et la jurisprudence citée). 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 loi (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2012). S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/609/2004 du 5 août 2004 consid. 5b).

La chambre administrative est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/98/2012 du 21 février 2012 ; ATA/23/2007 du 23 janvier 2007 consid. 5 ; ATA/440/2006 du 31 août 2006 consid. 4c ; ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 consid. 5 ; François PAYCHERE, Pouvoir d'examen et pouvoir de décision du Tribunal administratif, RDAF 2000 I, p. 543, et les autres références citées).

d. En l'espèce, les préavis de la CA et de la commune ne sont pas concordants. De plus, le premier, bien que favorable ne se prononce pas sur l'intégration du projet dans le quartier et le préavis de la commune ne se prononce pas non plus sur cet aspect.

e. La zone villa concernée ne bénéficie d'aucune protection particulière et les constructions ne sont ainsi soumises à aucune contrainte s'agissant de l'expression architecturale.

f. Le projet querellé ne présente certes pas les mêmes caractéristiques architecturales que les villas individuelles situées aux alentours immédiats. Il consiste dans un autre type d'habitat, dit en ordre contigu, dont l'implantation modifiera, à terme, la configuration de cette partie de la zone villa. Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements

- 16/20 - A/4114/2013 et manifesté sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pouvaient avoir lieu (ATA/828/2015 du 11 août 2015).

À cela s'ajoute qu'à l'échelle du quartier, qui est celle retenue par l'art. 59 al. 4 LCI, le transport sur place effectué en cours d'instruction et les photographies prises à cette occasion, ont notamment permis de constater que certains des bâtiments de grande taille situés dans la zone de développement 3, sis à proximité immédiate de la parcelle concernée, étaient visibles depuis celle-ci. En outre, le quartier des Voirets, adjacent, est constitué presque uniquement de villas contiguës. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le quartier n'est pas que composé de villas anciennes ou de style ancien se caractérisant par des toits en pente recouverts de tuiles, et son caractère ne saurait être qualifié ni d'homogène, ni de rural.

Il découle de ce qui précède que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 59 al. 4 let. a LCI, en délivrant l'autorisation querellée, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a également retenu. 8)

Les recourants reprochent encore au DALE d'avoir continué l'instruction de la requête suite au préavis défavorable de la commune, alors que la loi exigeait, à l'époque, l'accord de la commune.

L'ancienne LCI prévoyait, jusqu'à l'entrée en vigueur le 26 janvier 2013, du nouvel art. 59 al. 4 LCI, adopté le 30 novembre 2011, l'accord de la commune pour une dérogation au rapport des surfaces pour les projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.

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 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ou l'autorité ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative ou la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/653/2014 du 19 août 2014 ; 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 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/ Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 2012, p. 194-195).

- 17/20 - A/4114/2013

Le grief sera écarté. 9)

Les recourants estiment que les constructions projetées mettent en danger la stabilité des bâtiments édifiés sur leur parcelle et impliquent des inconvénients graves pour les usagers et le voisinage au sens de l'art. 14 LCI.

a. La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en terme de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité. Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés, sous leur responsabilité, par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 al. 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI).

En outre, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

b. Le département peut refuser des autorisation 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. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2012 et les références citées). 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/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 et les arrêts cités).

Comme vu ci-dessus, la construction est conforme aux normes applicables en zone villa et de ce point de vue, elle ne saurait donc occasionner des inconvénients graves aux recourants.

- 18/20 - A/4114/2013

c. S'agissant plus précisément des travaux liés au sous-sol que critiquent les recourants, il convient de souligner que dans son préavis, le GESDEC n'a pas formulé de remarque particulière au sujet du projet. Le représentant du service, entendu en audience, a réitéré sa position fondée également sur le rapport d'Intersol produit par les intimés et le fait qu'il s'agissait d'un rapport intermédiaire à compléter lors de la mise en œuvre des travaux. En outre, les travaux d'une profondeur inférieure à 4 m ne nécessitaient pas de préavis spécifique du service.

Le rapport de Geolab du 24 décembre 2013 produit par les recourants ainsi que le témoignage de M. PERRIN, ingénieur géotechnicien responsable du rapport, recueilli dans le cadre de l'instruction du recours, permettent uniquement de retenir qu'il existe un risque d'instabilité des petites constructions situées en bordure de parcelle, lors de la réalisation des sous-sols. Les autres dangers évoqués ne concernent que des travaux qui ne seraient pas effectués dans les règles de l'art.

Le rapport d'Intersol quant à lui prévoit que la conception et le dimensionnement de l'ouvrage de soutènement provisoire seront effectués dans le cadre d'une étude géotechnique spécifique. La présence des bâtiments de peu d'importance construits en bordure de parcelle est en outre relevée dans le rapport s'agissant de l'état des mitoyens, encastrement et zone d'influence géotechnique (p. 14 rapport Intersol).

Il convient dès lors de relativiser les conclusions de Geolab dans la mesure où ni le dimensionnement exact de l'ouvrage de soutènement, ni les mesures constructives choisies, ne sont connues à ce jour.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que les dangers mis en avant par les recourants sont surtout liés à une mauvaise exécution des travaux, qui ne prendraient pas en compte les particularités du sous-sol, mais ne sont pas attachés aux constructions elles-mêmes. En conclusion, il n'apparaît pas que le projet autorisé serait de nature à occasionner des dommages.

En conséquence le grief d'une violation de l'art. 14 LCI sera écarté. 10) Finalement, les recourants invoquent une violation de l'art. 57 LCI, le projet ne prévoyant pas de buanderie.

L'intérêt digne de protection nécessaire à la recevabilité du recours des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 in fine ; ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253 ; ATA/649/2012 du 25 septembre 2012). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les

- 19/20 - A/4114/2013 constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d p. 47). En revanche, tel n'est pas le cas, en principe, s'agissant de l'aménagement intérieur des bâtiments.

Le grief ne sera ainsi pas examiné plus avant. 11) Entièrement infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, 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.