

## **GE\_GERICHTE ATA/453/2011 vom 26. Juli 2011**

GE Cour de justice, 2011-07-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_453\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_453_2011)

FR: GE\_GERICHTE ATA/453/2011 du 26 juillet 2011

IT: GE\_GERICHTE ATA/453/2011 del 26 luglio 2011

### **Regeste**

Résumé: Confirmation de 26 autorisations de construire en zone de développement 5. Qualité pour recourir reconnue aux voisins qui allèguent des nuisances liées à l'augmentation de la circulation. Admissibilité d'un recours succinct renvoyant aux écritures de première instance. L'art. 2 al.2 LGZD est conforme à la constitution ainsi qu'au droit fédéral de l'aménagement du territoire. Son application in casu ne viole pas le plan directeur de la commune prévoyant l'établissement d'un PLQ, le plan directeur communal ne liant que les autorités et ne conférant pas de droits aux particuliers. Pas de violation du principe de coordination même si les 26 autorisations n'ont pas fait l'objet d'une seule publication. La construction de 26 villas étant conforme à la zone et le préavis de l'OCM étant positif, le trafic induit par les constructions n'est pas propre à générer des inconvénients incompatibles avec la zone. Pas d'atteinte à l'esthétique du quartier. Interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul. Pas d'obligation d'inscrire une telle restriction au registre foncier, qui est néanmoins opposable à l'acquéreur de bonne foi.

### **Erwägungen**

#### **E. 28**

juillet 2008 qui avait confirmé en tous points les autorisations de construire querellées. Les consorts ont justifié cette manière de faire en sollicitant la suspension de la procédure, des pourparlers étant en cours entre les parties. Dans le cas où aucun accord n'interviendrait, ils demandaient à pouvoir compléter leurs

- 18/26 - A/3426/2008 écritures. Par pli du 16 octobre 2008, les intimés ont consenti à la suspension de l'instruction de la cause.

Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus ainsi que des spécificités du cas d'espèce, le recours des consorts est recevable. 5)

Les recourants se plaignent de l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD en faisant valoir le fait que cette disposition serait contraire au droit fédéral car elle violerait le droit de participation de la population à l'aménagement du territoire, prévu en particulier par les art. 4, 14 et 33 LAT.

a. La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un PLQ au sens de l'art. 3 LGZD, assorti d'un règlement (art. 2 al. 1 let. a LGZD).

b. Le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un tel plan dans les périmètres de développement de

la 5ème zone résidentielle (art. 2 al. 2 let. a LGZD).

Bien que, dans un premier temps, la juridiction de céans n'ait pas tranché la question de savoir si l'art. 2 al. 2 LGZD était conforme à l'art. 26 Cst. ainsi qu'au droit fédéral de l'aménagement du territoire (ATA/25/2005 du 18 janvier 2005), dans une jurisprudence plus récente elle a jugé que tel était le cas. En effet, le droit fédéral n'impose pas l'établissement d'un PLQ en zone de développement. Cette exigence a cependant été introduite en droit cantonal par l'art. 2 al. 1 LGZD. Une dérogation à cette obligation peut de la même manière être prévue par le législateur cantonal également, sans pour autant violer le droit fédéral ou le droit d'information et de consultation de la population qui peut s'exercer dans le cadre de l'adoption des plans de zones (ATA/277/2010 du 27 avril 2010).

Au vu de ce qui précède, l'art. 2 al. 2 LGZD étant conforme au droit fédéral, cet argument doit être rejeté. 6)

Les recourants ont encore contesté l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD au motif qu'elle impliquait une violation du plan directeur de la commune de Corsier, prévoyant l'établissement d'un PLQ pour ce secteur.

Le plan directeur communal est régi par l'art. 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), entré en vigueur le 9 juin 2009, qui a repris la teneur de l'art. 11bis LaLAT, adopté le 29 novembre 2002. En vertu du principe selon lequel en droit public de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige (ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 consid. 6b), c'est l'art. 10 LaLAT qui est applicable ici.

- 19/26 - A/3426/2008

Selon l'art. 10 al. 1, 2 et 3 LaLAT, les communes sont tenues, seules ou en commun, d'adopter un plan directeur communal, dont la fonction est de fixer les orientations futures de leur territoire. Ce plan acquiert force obligatoire pour la commune et le Conseil d'Etat s'il est adopté par celle-là et approuvé par celui-ci (art. 10 al. 7 et 8 LaLAT). Il ne peut être approuvé par le Conseil d'Etat que s'il est compatible avec le plan directeur cantonal (art. 10 al. 1 LaLAT) qui a lui-même force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 LaLAT).

Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

Il ressort de l'exposé des motifs que selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001, VIII, pp. 7360ss et 7366).

La juridiction de céans a déjà jugé qu'il ressort du texte légal et des travaux préparatoires que l'adoption de l'art. 11bis LaLAT, devenu depuis lors l'art. 10 LaLAT, a conféré une

existence juridique aux plans directeurs localisés. Le plan directeur de quartier et le plan directeur communal sont des outils de travail qui doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/74/2008 du 19 février 2008). En conséquence, les particuliers ne peuvent invoquer de griefs en relation avec les plans directeurs localisés (ATA/397/2009 du 25 août 2009).

Au vu de ce qui précède, les recourants ne peuvent se prévaloir du fait que le plan directeur communal prévoyait l'établissement d'un PLQ dans le périmètre concerné. C'est ainsi à juste titre qu'il a été fait application de l'art. 2 al. 2 LGZD. 7)

Les recourants invoquent encore la violation du principe de coordination parce qu'il n'y a pas eu de projet global et qu'ils se sont trouvés face à vingt-six autorisations de construire qui ont de surcroît fait l'objet de trois publications différentes dans la FAO.

- 20/26 - A/3426/2008

Le principe de coordination formelle et matérielle est ancré à l'art. 25a LAT et repris à l'art. 3A al. 1 et 2 LCI. Il garantit que tous les aspects d'un projet de construction soient traités de manière coordonnée pour que les autorisations ne fassent l'objet que d'une seule procédure de recours (ATF 122 I 120 ; ATF 120 Ib 400 ; ATF 116 Ib 50). Il est repris à l'art. 12A LPA. De même, le département est tenu de coordonner les procédures lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables (art. 12A LPA).

Dans une jurisprudence maintenant bien établie et ayant fait l'objet de nombreuses publications, le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions fondées, en tout ou partie, sur le droit fédéral de l'environnement ou de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsque pour la réalisation d'un projet différentes dispositions légales sont simultanément applicables et qu'il existe entre elles une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'assurer leur coordination matérielle (ATF 118 Ib 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175 ; 116 Ib 50 ; 114 Ib 125 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/32/2002 du 15 janvier 2002 ; ATA du 20 septembre 1994 en la cause R.). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle (ATF 117 Ib 35 et 325).

Les vingt-six requêtes en autorisation de construire ont fait l'objet d'une même publication dans la FAO du 26 septembre 2007. Les préavis des autorités compétentes ont été rendus aux mêmes dates ou à quelques jours d'intervalle. Les autorisations de construire ont été publiées en trois fois à quelques jours de distance. Toutes intègrent le protocole d'accord du 15 octobre 2007 conclu entre les promoteurs, leur architecte et la commune de Corsier.

Au vu de ce qui précède, les autorisations de construire ont été traitées ensemble et le décalage de quelques jours dans leur publication ainsi que dans l'octroi de préavis est le fruit de contraintes administratives et non d'une volonté délibérée de les examiner séparément.

Au demeurant, la juridiction de céans a déjà retenu que lorsque deux autorisations ne sont pas délivrées simultanément mais que le recourant n'en subit pas de préjudice, il n'en résulte pas de violation du principe de coordination (ATA/18/2005 du 18 janvier 2005).

Le grief des recourants doit ainsi être rejeté, les autorisations ayant de surcroît fait l'objet d'une seule procédure de recours, ce qui est le but poursuivi par le principe de coordination.

8)

Les recourants soutiennent que la construction des vingt-six villas générerait de graves problèmes de circulation, et qu'elles seraient inesthétiques et nuiraient à l'aspect bucolique du quartier.

- 21/26 - A/3426/2008

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/100/2005 du 1er mars 2005 et les références citées ; 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, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 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 capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997).

Lorsque l'autorité de première instance s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/648/2006 du 5 décembre 2006).

La chambre administrative se considère libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle est confrontée à des préavis divergents, et ce d'autant plus qu'elle a procédé elle-même à des mesures d'instruction (ATA/37/2005 du 25 janvier 2005 ; ATA/826/2004 du 26 octobre 2004 et les références citées). 9) a. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux concernant les problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009).

c. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source

- 22/26 - A/3426/2008 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/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

La construction des vingt-six villas est conforme à la destination de la zone concernée, soit une zone de développement 5. Selon la jurisprudence constante de la juridiction de céans rappelée ci-dessus, elle ne peut donc pas constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Dans le cas d'espèce, en ce qui concerne les éventuels problèmes générés par le trafic automobile, l'OCM a rendu des préavis favorables pour les vingt-six projets dans le courant du mois de septembre 2007. Pour le surplus, le protocole d'accord du 15 octobre 2007 visant notamment la réglementation et la sécurisation du trafic pendant la durée du chantier sous l'égide de l'OCM fait partie intégrante des autorisations de construire et les promoteurs ont déjà pris contact avec un bureau d'ingénieurs à cet effet.

Cet argument doit ainsi être également rejeté. 10) Reste le grief lié à l'esthétique des constructions soulevé par les consorts.

a. Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuit au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). 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 de la commission des monuments de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

b. Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, p. 34-36, n° 160-169). Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

En l'espèce, le DCTI a suivi les préavis qu'il avait recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande, notamment celui de la commune. L'autorisation a

- 23/26 - A/3426/2008 été confirmée par la commission de recours. En conséquence, la chambre administrative, s'imposant la réserve qui lui incombe, ne peut que constater qu'en accordant l'autorisation de construire, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. 11) Les requérants soutiennent encore que la délivrance des autorisations querellées consacre une violation de la disposition de l'art. 59 al. 1 LCI selon laquelle le coefficient d'utilisation du sol peut être de 22 % pour des maisons à haut standard énergétique. Dans la mesure où le DCTI a calculé le taux d'utilisation du sol sur la totalité des parcelles du lotissement, certaines des parcelles bénéficient d'un coefficient supérieur à celui que la loi autorise. Comme aucun document ne recense les reports de droits à bâtir sur d'autres parcelles, il existe le danger que les parcelles dont le taux d'utilisation n'est pas épuisé puissent servir ultérieurement dans un nouveau calcul permettant ainsi d'augmenter le taux d'utilisation du sol contrairement à la loi.

Aux termes de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être

portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique.

Selon la jurisprudence, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité. En d'autres termes, une surface de terrain qui a déjà été prise une fois en compte pour le calcul d'une surface bâtie ne peut plus l'être par la suite (ATF 101 Ia 289 = JT 1977 I 93 ; ATA/568/2006 du 31 octobre 2006 ; ATA/361/2003 du 13 mai 2003 ; ATA M. du 14 juin 1989).

L'interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210 ; cf. ATF 111 Ia 182 consid. 4 p. 183 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.6 publié in ZBl 107/2006 p. 369 ; 1P.143/1996 du 5 août 1996 consid. 3b/aa reproduit in JAB 1997 p. 220 ; 2A.116/1994 du 21 décembre 1994 consid. 3c reproduit in RDAT 1995 II n° 57

- 24/26 - A/3426/2008 p. 151 ; 1P.762/1993 du 25 mai 1994 consid. 3cb ; 1P.423/1992 du 12 janvier 1993 consid. 3a). Les cantons peuvent certes prévoir que de telles restrictions fassent l'objet d'une mention au registre foncier, conformément à l'art. 962 al. 1 CCS, pour leur assurer une certaine publicité, mais une telle mention n'est pas exigée et n'a qu'une portée déclaratoire (Denis PIOTET, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, DC 2000 p. 41 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1 P.806/2006 du 10 mai 2007, consid. 3. 4 in fine). [...] L'argument tiré de la violation des règles de la bonne foi n'est pas mieux fondé, une restriction de droit public à la propriété est en effet également opposable à l'acquéreur de bonne foi, même sans inscription au registre foncier (Arrêt du Tribunal fédéral 1 P.806/2006 du 10 mai 2007, consid. 3.5 et les références citées).

Dans le cas d'espèce, il résulte du document produit par les intimés et intitulé « calcul du rapport des surfaces » que le taux d'utilisation du sol a été calculé en tenant compte de la totalité des parcelles considérées. Ainsi, les parcelles considérées ont une surface totale de 29'907 m<sup>2</sup>, la surface habitable constructible théorique de 22 % selon l'art 59 al. 1 2ème phr. LCI est de 6'579,54 m<sup>2</sup> et la surface habitable totale prévue par le projet est de 6'575m<sup>2</sup>, soit inférieure à 22 %.

Au vu de la jurisprudence précitée, s'il est clair qu'il est interdit d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul, il n'y a pas d'obligation d'inscrire une telle restriction au registre foncier.

La juridiction de céans a eu à connaître d'un cas dans lequel le DCTI a refusé une autorisation de construire portant sur une parcelle dont les droits à bâtir n'étaient pas épuisés, au motif que ceux des constructions existantes avaient été calculés sur la base

d'une autre parcelle dont les droits à bâtir avaient été épuisés, avant qu'elle ne soit divisée. Tout nouveau projet de construction devait nécessairement être examiné en relation avec les autres parcelles issues du morcellement, aucune inscription n'existant au registre foncier (ATA/568/2006 du

**E. 31**

octobre 2006).

En conséquence, l'autorité de première instance n'a pas erré en admettant le calcul du rapport des surfaces et en n'exigeant pas la liste des reports des droits à bâtir pour chaque parcelle, tout en précisant qu'il incombera dès lors au DCTI de contrôler que le respect du taux de 22 % admis ce jour soit assuré dans le futur.

Ce grief doit également être rejeté. 12) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants à raison de CHF 1'000.- pour MM. Saint John Webb, pris conjointement et solidairement, CHF 1'000.- pour - 25/26 - A/3426/2008 Mme et M. Lindgren Lota, pris conjointement et solidairement, et CHF 1'000.- pour Mme et M. De Groot-Wirtz, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à MM. Albert et Solly Lawi à charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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