

GE_GERICHTE ATA/56/2013 vom 29. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_56_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/56/2013 du 29 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/56/2013 del 29 gennaio 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.

Erwägungen

E. 15

mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

- 6/9 - A/1627/2011

Même si Mme Piuz a requis du TAPI l'audition du maire de la commune, le TAPI pouvait renoncer à cet acte d'instruction pour les raisons qu'il a indiquées dans son jugement, la recourante ne pouvant d'ailleurs se prévaloir du PDCom puisque celui-ci n'a pas force obligatoire à l'égard des particuliers (art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). Le PDCom est consultable et donc l'audition du maire n'est pas nécessaire. 3)

Il est établi et non contesté que le projet porte sur 3 petits bâtiments édifiés sous forme d'habitat groupé et non pas en ordre contigu.

La notion d'habitat groupé n'est pas définie dans la loi, contrairement à celle d'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 ». 4)

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'excédait 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 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.

- 7/9 - A/1627/2011

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ». 5)

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 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 [consulté le 24 janvier 2013]). 6)

En l'espèce, il est admis par toutes les parties que la densité du projet autorisé est de 27,5 %. 7)

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). 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/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, Les fondements, 3ème éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KOELZ, Intertemporalesverwaltungsrecht, 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). 8)

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

- 8/9 - A/1627/2011 prévu par l'art. 59 al. 1 LCI en vigueur depuis le 26 janvier 2013. Le recours sera donc rejeté et l'autorisation délivrée le 21 avril 2011 confirmée. 9)

Un émolument de CHF 1'500.- est mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Mmes Lautric et Meyer, prises conjointement et solidairement, à charge de Mme Piuz (art. 87 LPA).

* * * * *

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