

GE_GERICHTE ATA/601/2013 vom 10. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_601_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/601/2013 du 10 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/601/2013 del 10 settembre 2013

Regeste

Résumé: Démolition et agrandissement d'une construction sise dans le périmètre d'une zone villas 5 mais sur une parcelle inconstructible en vertu de la LFo et de la LEaux. Dans un tel cas, les art. 24c LAT et 42 OAT s'appliquent. Admission d'un très léger dépassement (1,4 m²) des 30% d'agrandissement autorisables, en raison de la petite taille de la construction et du fait que la réalisation du projet améliore la situation existante du point de vue de la protection recherchée par les lois précitées (démolition de la construction située proche du ruisseau et éloignement de la construction projetée).

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les voisins, dont les parcelles sont immédiatement voisines de la parcelle n° 8'030, disposent de la qualité pour recourir (art. 60 let. b LPA ; ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007).

E. 3

Ils reprochent au département de ne pas avoir sollicité une étude géotechnique lors de la procédure d'autorisation. Ils allèguent que la construction projetée se trouverait au-dessus de la nappe phréatique, sans le démontrer ni définir quels risques concrets pourraient être encourus.

Dans ces conditions, le département n'avait pas à donner suite à cette demande.

- 7/10 - A/3956/2011

E. 4

a. Selon l'art. 24c al. 1 LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. L'art. 24c est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (art. 42 OAT).

En l'espèce, la construction litigieuse - dont il n'est pas contesté qu'elle a été construite légalement à l'époque - est située sur une parcelle devenue inconstructible suite à l'adoption

de la LFo, de la LEaux et de la LEaux-GE. En effet, selon les art. 19 al. 1 LEaux et 15 al. 1 LEaux-GE (en relation avec la carte annexée à cette dernière loi), d'une part, et 17 al. 1 LFo et 11 al. 1 LForêts, d'autre part, aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édiflée à une distance de moins de 30 m de la limite du ruisseau des Marais et de la forêt qui le borde. Or, la construction existante et celle projetée se situent à l'intérieur de cette limite.

L'art. 24c LAT est donc applicable.

E. 5

Aux termes de l'art. 24c al. 2 LAT, l'autorité compétente peut autoriser la rénovation des constructions et installations pouvant être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, de même que leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (art. 24c al. 2 LAT).

Une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 OAT). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances (art. 42 al. 3 OAT). Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées :

- un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies, soit si les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore visent à une meilleure intégration dans le paysage ; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes ; art. 42 al. 3 let. b OAT) ;

- les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire (art. 42 al. 3 let. c).

- 8/10 - A/3956/2011

E. 6

Ces règles se recoupent avec l'art. 15 al. 6 LEaux-GE, qui dispose que les constructions et installations existantes dûment autorisées, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise, le département pouvant autoriser notamment leur agrandissement mesuré.

E. 7

On trouve encore l'expression de ces principes à l'art. 11 al. 2 let. b LForêts, selon lequel le département peut, après consultation du département, de la commune, de la CMNS et de la commission consultative de la diversité biologique, accorder des dérogations, notamment, "pour un léger agrandissement de constructions existantes".

En l'espèce, la surface brute de plancher initiale était de 52 m² (23 m² + 29 m²). En prévoyant le remplacement du bâtiment de 23 m² par un autre de 40 m², l'agrandissement est de 17 m² (32, 5 % de la surface brute de plancher), soit un dépassement de surface de 1,4 m² de surface par rapport aux 30% susmentionnés (30% de 52 m² représentant 15,6

m2).

Ce dépassement doit être admis, d'une part, parce qu'il se rapporte à une construction de petite taille et que si un dépassement de 2,5% peut porter à conséquence dans le cas d'un bâtiment plus grand, il apparaît minime en l'espèce (1,4 m2). D'autre part, ce léger dépassement est contrebalancé par le fait que le projet, en prévoyant la destruction du bâtiment 922 situé à seulement 6 m du ruisseau du Marais et l'implantation de la nouvelle construction en retrait de ce dernier (plus de 10 m), améliore de manière sensible la protection recherchée par la LEaux et la LFo, ainsi que par leurs lois d'application, dont les buts sont respectivement de protéger les cours d'eau et les rives (titre II LEaux-GE) et de protéger les forêts en tant que milieu naturel (art. 1 LFo).

L'agrandissement doit ainsi être considéré comme « mesuré » au sens des art. 24c al. 2 LAT et 15 al. 6 LEaux-GE, ou encore « léger » au sens de l'art. 11 al. 2 LForêts.

Ce grief sera ainsi rejeté.

E. 8

Il en va de même de l'argument selon lequel le nombre de places de parc aurait dû figurer dans la demande préalable. En effet, la demande préalable ne concerne que la démolition d'un bâtiment, respectivement l'agrandissement d'une construction existante, et la délivrance de l'autorisation litigieuse ne fait naître aucun droit à des places de parc supplémentaires par rapport à la situation existante.

E. 9

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 9/10 - A/3956/2011

E. 10

Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge des voisins, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au recourant, à la charge des voisins (art. 87 LPA).

* * * * *

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