

GE_GERICHTE ATA/653/2014 vom 19. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_653_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/653/2014 du 19 août 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/653/2014 del 19 agosto 2014

Regeste

Résumé: En droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Prise en compte de l'historique des parcelles, créées par une division parcellaire, dans le calcul des droits à bâtir disponibles pour autoriser ou non un projet de construction.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. L'art. 59 LCI réglant la question des rapports de surface a été modifié en dernier lieu le 26 janvier 2013, soit après le dépôt de la requête en autorisation de construire contestée. Se pose la question du droit applicable au présent litige.

b. 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

- 9/14 - A/2841/2012 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 ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative ou la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; 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).

c. En l'espèce, dans son jugement du 14 mars 2013, le TAPI a examiné le présent litige à la lumière de l'ancien art. 59 LCI, alors que sa nouvelle teneur était déjà entrée en vigueur depuis le 26 janvier 2013. En application de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées, il aurait dû traiter le cas sous l'angle du droit en vigueur au moment de statuer, à savoir l'art. 59 LCI dans sa teneur au 14 mars 2013, et ce indépendamment du fait que l'autorisation de construire litigieuse a été délivrée afin de régulariser des travaux entrepris sous l'ancien droit applicable.

Pour ce motif, le jugement querellé doit être annulé. 3)

Lorsque la juridiction administrative admet un recours, elle réforme la décision attaquée ou l'annule. Si elle le juge nécessaire, elle peut renvoyer l'affaire à l'autorité qui a statué pour nouvelle décision (art. 67 al. 3 LPA). 4) a. Selon l'actuel art. 59 al. 1 LCI, 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 HPE, 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.

Toutefois, 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 de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, voire 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

b. La SBP prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, est celle de la totalité de la construction hors sol (art. 59 al. 2 LCI). À teneur de

- 10/14 - A/2841/2012 l'art. 59 al. 7 LCI, les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en compte pour le calcul du rapport des surfaces. 5) a. Selon l'art. 58 al. 1 et 2 LCI, les constructions en cinquième zone (zone villa) sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée « en ordre contigu », l'édification de deux 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.

À teneur de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), 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, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit que cette norme détermine.

b. En l'espèce, il n'est pas contesté que la villa construite sur la parcelle n° 9'388 a été rattachée par son couvert à voiture au bâtiment n° 1'178, si bien que l'on a affaire à des constructions en ordre contigu au sens de cette disposition. 6)

La chambre de céans a eu à connaître d'un cas dans lequel le DALE 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, même si aucune inscription n'existe au RF (ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/568/2006 du 31 octobre 2006).

Selon une autre jurisprudence de la chambre de céans, si, dans le cadre d'une promotion immobilière, une autorisation de construire plusieurs bâtiments sur une parcelle a été délivrée avant la division de celle-ci et la vente à des tiers, il y a lieu, pour le calcul de l'IUS, généré par un projet de nouvelle construction sur l'une des parcelles issues de la division, de se référer non seulement à la surface de la parcelle du requérant, mais aussi à

celle des différents autres bien-fonds qui formaient la parcelle initiale au moment de la délivrance de ladite autorisation. Cette solution permet d'éviter d'augmenter à l'envi, notamment par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/568/2006 précité). 7)

En l'espèce, le projet de construction de l'autorisation litigieuse n° DD 101'948/3 prévoit une nouvelle SBP de 137,9 m². Il s'agit de déterminer si les droits à bâtir disponibles sont suffisants pour autoriser ledit projet.

À l'époque, la construction de la villa contiguë au bâtiment n° 1'178 a été autorisée (DD 99'101) avant que la division de la parcelle n° 8'730 de référence

- 11/14 - A/2841/2012 n'intervienne. En appliquant l'IUS ordinaire de 25 % de l'actuel art. 59 LCI et en fonction d'une SBP construite de 172,5 m², l'autorisation dudit projet a mobilisé, les droits à bâtir relatifs à 690 m² sur les 1'150 m² de ladite parcelle.

Une fois la division parcellaire intervenue, les surfaces des parcelles nos 9'387 et 9'388 sont passées respectivement à 651 m² et à 499 m². Au regard de la jurisprudence précitée et de la construction de la villa d'une SBP de 172,5 m² sur l'actuelle parcelle n° 9'388, la parcelle n° 9'387 ne dispose plus que des droits à bâtir concédés pour une surface de 460 m², même si sa surface totale est supérieure.

La demande d'autorisation n° DD 101'948/3 portant sur une construction de 137,9 m², l'IUS du projet s'établit à 32,8 % selon la méthode de calcul des rapports de surface actuelle (29,97 % selon l'ancienne méthode). Sur ce point, le calcul du recourant, qui ne tient pas compte de ce report de droits et qui aboutit donc à un taux de 21,2 % (137,9 m² : 651 m²), ne nécessitant aucune dérogation, ne peut être suivi.

Si l'IUS du projet litigieux dépasse le taux ordinaire maximal de 25 % ou celui de 27,5 % pour une construction conforme à un standard de HPE. En revanche il est autorisable aux conditions de l'art. 59 al. 4 let. a LCI. 8)

Dans le cas d'espèce, le projet de construction concerne un projet d'habitation en ordre contigu, de standard HPE, et l'IUS prévu ne dépasse pas 40 %. En outre, en cours de procédure, la CA et la commune ont été consultées et ont délivré leurs préavis. La première n'a pas émis d'objection au principe d'une dérogation. En revanche la deuxième a préavisé négativement le projet. Toutefois, cette opposition ne peut être prise en compte dans la mesure où la commune fonde sa décision sur une application incorrecte de l'IUS maximal autorisé par la loi en se référant à l'ancien art. 59 LCI, soit à celui applicable au jour du dépôt de la demande n° DD 101'948/1 en 2008. Il est conforme à la norme précitée sous l'angle de ses conditions spécifiques. 9)

Il reste à examiner si la dérogation à l'IUS ordinaire de l'art. 59 al. 1 LCI est possible ainsi que compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier comme le requiert d'une manière générale l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier constitue une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI faisant appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions 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. L'autorité de recours s'impose une certaine retenue lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas

- 12/14 - A/2841/2012 à juger. 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/849/2005 du 13 décembre 2005 et la jurisprudence citée).

Conformément à une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, en fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/220/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; Stéphane GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in Charles-Albert MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 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/126/2013 ; ATA/549/2011 et ATA/330/2009 précités). 10) En l'espèce, il ressort certes du dossier qu'initialement la parcelle n° 8'730 aurait dû bénéficier d'une servitude de non-bâtir, si bien qu'aucune construction nouvelle, ni modification de celle existante n° 1'178 n'aurait dû être réalisée sur les parcelles nos 9'387 et 9'388. Ladite servitude n'ayant pas été inscrite, le département - vu la protection accordée par le principe constitutionnel protégeant la bonne foi - est entré en matière et a délivré les autorisations de construire nos DD 99'101 et 101'948/1 qui sont entrées en force, Cela a abouti à autoriser, sur les deux parcelles précitées, la construction de deux unités d'habitation en ordre contigu dont l'existence ne peut être remise en question par le biais de la contestation de l'autorisation complémentaire du 10 août 2012.

Sous l'angle des critères esthétiques tirés du caractère, de l'harmonie et l'aménagement du quartier, la modification de la construction que ladite décision autorise n'entraîne aucun trouble. L'intimé, qui s'oppose au principe d'une construction sur la parcelle du recourant, n'invoque aucun grief tiré de ces critères. Il en va de même de la commune ou de la CA. Cette dernière étant une autorité technique composée de spécialistes, le DALE n'avait aucun motif pour considérer que le projet était incompatible avec l'art. 59 al. 4 LCI. 11) Le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mars 2013 sera annulé et l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3 confirmée au sens des considérants.

- 13/14 - A/2841/2012 12) Vu l'issue du litige, un émolument de procédure de CHF 750.- sera mis à la charge de M. JEANDUPEUX. En outre, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. PARATTE, dont la moitié sera mise à la charge de l'État de Genève et l'autre moitié à la charge de M. JEANDUPEUX (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

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