

## **GE\_GERICHTE ATA/670/2012 vom 2. Oktober 2012**

GE Cour de justice, 2012-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_670\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_670_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/670/2012 du 2 octobre 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/670/2012 del 2 ottobre 2012

### **Regeste**

Résumé: Examen de la conformité d'un projet de construction avec les normes applicables en zone 4B protégée, notamment sous l'angle de l'indice d'utilisation du sol (IUS). En 4ème zone, aucun IUS contraignant n'est fixé par la législation applicable.

### **Erwägungen**

#### **E. 25**

mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, la chambre de céans dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause, le système d'information sur le territoire genevois (ci-après : SITG) et les photographies et plans figurant au dossier permettant de se rendre compte de la situation de fait. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction. 3)

S'agissant de la suspension de l'instruction dans l'attente d'une détermination de la Cour des comptes sur l'opportunité d'un audit du département, elle sera

- 10/15 - A/2543/2011 également refusée. En effet, les éléments qui pourraient être mis en évidence dans un tel audit n'ont aucun rapport avec le présent litige, et les conditions de la suspension ne sont par ailleurs pas remplies (art. 14 al. 1 et 78 LPA). 4)

Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let a LPA). La chambre de céans ne peut ainsi pas revoir l'opportunité de la décision litigieuse (art. 61 al. 2 LPA). 5)

Les recourants reprochent au projet de dépasser l'IUS autorisable.

a. Selon l'art. 107 LCI, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par l'art. 106 de cette même loi, les dispositions régissant la 4ème zone rurale sont applicables aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés.

La 4ème zone rurale (4ème zone B) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, situées dans des villages et des hameaux (art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

En quatrième zone, les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre contigu. Lorsque les circonstances le justifient, le département peut cependant autoriser ou imposer la construction de villas et de bâtiments agricoles isolés, soumis aux dispositions applicables à la cinquième zone. Les dispositions de l'article 106 sont réservées (art. 30 LCI).

b. Ni la LCI ni la LaLAT ne prévoient d'IUS applicable à la quatrième zone.

La fiche 2.06 du plan directeur cantonal (ci-après : PDC) mentionne un indice usuel de 0.6, pour les zones 4B. Elle préconise également la construction d'immeubles d'habitation et/ou d'activités plutôt que des villas, en veillant toutefois à respecter la morphologie des villages. Selon la jurisprudence de la chambre de céans, l'indice mentionné dans le plan directeur n'est pas contraignant, ni comme limite supérieure, ni comme limite inférieure (ATA/232/2006 du 2 mai 2006 ; ATA/1315/2003 du 2 décembre 2003). Il n'est en effet pas contraire à la loi ou au PDC ni à l'esprit de ceux-ci d'opter pour une densification différenciée, à l'intérieur même d'un quartier, en utilisant au maximum le potentiel constructible des parcelles qui se trouvent les plus proches des voies de communication existantes et en préservant, par ce biais, l'intérieur du quartier et la végétation d'une forte urbanisation (ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 4b et les arrêts cités).

c. L'art. 38 al. 2 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) permet au Conseil d'Etat de fixer, par le biais d'un plan de site assorti d'un règlement, le gabarit et l'implantation des constructions dans des périmètres à protéger, comme cela peut être fait également

- 11/15 - A/2543/2011 par un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) au sens de l'art. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

Ces plans d'affectations spéciaux peuvent notamment prévoir un IUS applicable à chaque parcelle ou groupe de parcelles.

En l'espèce, il n'existe pas de tels plans d'affectations ou de règlement fixant un IUS pour les parcelles concernées.

Il découle de ce qui précède qu'aucun IUS contraignant n'est fixé par la législation applicable et qu'en conséquence, le grief des recourants doit être écarté, étant précisé qu'en rapport avec le respect du PDC, une exception à l'IUS préconisé par ce dernier se justifie d'autant plus que la parcelle concernée est peu étendue et est située sur une voie de communication majeure. 6)

Aux termes de l'art. 106 al. 1 LCI, dans les zones 4B protégées, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant.

Dans l'exercice de la compétence que lui confère l'art. 106 al. 1 LCI, le département dispose d'une grande liberté d'appréciation, que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA). Un tel excès est réalisé si l'autorité administrative sort du cadre des mesures autorisées par la loi. Il y a abus lorsque l'autorité reste dans le cadre de ces mesures possibles, mais viole un principe constitutionnel, tels que ceux de l'égalité de traitement, de la proportionnalité ou l'interdiction de l'arbitraire (T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 170, n° 512).

Chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (T. TANQUEREL, op. cit., p. 168, n° 508, et la jurisprudence citée). Ainsi, l'autorité de recours de première instance qui a désormais le même pouvoir de cognition que la chambre administrative mais qui, contrairement à cette juridiction, est composée pour une part de spécialistes, peut donc exercer un contrôle plus technique que celui-ci lorsque le sujet considéré exige une spécialisation d'une technicité plus grande (ATA/197/2012 du 3 avril

2012, et la jurisprudence citée).

Pour l'application de l'article 106 LCI, le département doit recueillir le préavis de la CMNS et de la commune.

De jurisprudence constante, les préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Un préavis est en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés

- 12/15 - A/2543/2011 dans les conditions prévues par la loi, l'autorité de décision reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/232/2006 du 2 mai 2006 ; RDAF 1983 p. 344).

La loi ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI où la commune et la CMNS doivent être consultées, la chambre de céans a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS puisqu'elle est composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine. Lorsque sa consultation est imposée par la loi, son préavis, émis à l'occasion d'un projet concret, revêt un caractère prépondérant (ATA/232/2006 précité et les arrêts cités).

En l'espèce, le projet de construction a été modifié pour tenir compte des préavis successifs de la CMNS qui a examiné avec toute l'attention voulue les différents aspects du projet, notamment en ce qui concerne son articulation avec les bâtiments existants sur les parcelles des recourants et ceux déjà construits le long de la route de Lausanne dans le village de Bellevue.

Elle s'est déclarée favorable à une dérogation concernant la distance aux limites de propriétés en fixant elle-même la distance entre le nouveau bâtiment et celui construit sur la parcelle de la recourante. Elle a, en outre, exigé le retrait de 6 m du bâtiment projeté le long de rue de la Printanière, dégageant ainsi la vue de la moitié de la parcelle de la recourante.

L'examen auquel a procédé la CMNS apparaît comme complet, et c'est donc à juste titre que le préavis de cette dernière a été suivi par le département qui a, en outre, fondé sa décision sur un ensemble de préavis favorables. A cet égard, le fait que la commune ait changé d'avis après la prise de décision par le département n'est pas susceptible de modifier ce résultat puisqu'elle avait déjà rendu un préavis favorable en temps voulu. 7)

Les recourants reprochent au jugement du TAPI de ne pas avoir examiné l'art. 11 al. 4 LCI dont ils avaient invoqué la violation.

L'art. 11 al. 4 LCI permet, à certaines conditions énumérées limitativement, le dépassement du gabarit prescrit par la loi en 4ème zone.

En l'espèce, le bâtiment projeté ne nécessite pas de dérogation, s'agissant de la hauteur de son gabarit, contrairement à ce que soutiennent les recourants qui n'avancent par ailleurs aucun élément concret à l'appui de leur grief. En outre, comme exposé ci-dessus, l'art. 106 LCI est applicable aux dérogations dans les villages protégés (art. 107 LCI).

En conséquence, ce grief est infondé.

- 13/15 - A/2543/2011 8)

Finalement, les recourants se prévalent d'inconvénients graves tels que la perte de lumière et d'ensoleillement.

La législation genevoise ne contient pas de disposition relative à la perte d'ensoleillement, les règles en matière de gabarit et de distances aux limites ayant entre autres vocations celle de garantir un ensoleillement et un confort adéquat aux habitations concernées. La chambre administrative a cependant eu l'occasion d'admettre que, selon les circonstances, il était possible de s'inspirer des règles existant dans d'autres cantons. Une atteinte à la propriété peut être admise lorsque des nouvelles constructions occasionnent, sur les constructions existantes, une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est en outre admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/474/2006 du 31 août 2006 ; ATA/789/2002 du 10 décembre 2002).

En l'espèce, la recourante n'apporte aucun élément qui indiquerait que la situation constituerait une atteinte à la propriété telle que définie par la jurisprudence. Dans la situation actuelle, une palissade, appuyée sur les bâtiments du garage est édiflée en limite de parcelle. Le bâtiment prévu sera certes plus haut que les constructions existantes mais sera plus éloigné de la maison et, en raison d'un retrait de 6 m le long de la rue de la Printanière, la moitié de la face sud-est de la parcelle sera entièrement dégagée. En outre, comme vu ci-dessus, les prescriptions légales applicables à la construction projetée ont été respectées.

En outre, la perte d'ensoleillement invoquée n'est nullement établie par la production de plans ou des projections d'ombres portées. Compte tenu de l'implantation de l'immeuble à construire, il n'est pas avéré que ladite perte existe ou, cas échéant, qu'elle serait de plus de deux heures par jour. Le même raisonnement est applicable à la perte de lumière invoquée par le recourant.

En conséquence, ces griefs seront écartés. 9)

Finalement, le recourant estime que la question de la fenêtre qui serait obstruée par la façade de la nouvelle construction, n'a pas été prise en compte.

La fenêtre est située sur une façade, en limite de parcelle. Le percement d'une fenêtre dans un mur en attente n'est pas autorisable, sous peine d'empêcher la contiguïté voulue par le législateur en 4ème zone. Le recourant n'a pas établi que son percement a été autorisé mais uniquement qu'un accord privé avait été obtenu au moment des travaux. Il ne peut dès lors se prévaloir de vues droites et son grief doit être rejeté. 10) En tous points infondés, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de chacun des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA).

- 14/15 - A/2543/2011

Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'intimée, à la charge des recourants et à raison de CHF 750.- chacun (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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