

GE_GERICHTE ATA/752/2002 vom 30. Januar 2001

GE Cour de justice, 2001-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_752_2002

FR: GE_GERICHTE ATA/752/2002 du 30 janvier 2001

IT: GE_GERICHTE ATA/752/2002 del 30 gennaio 2001

Regeste

Résumé: Le principe de l'égalité de traitement ne permet pas, contrairement à un cas déjà jugé, de déroger au rapport de surface de 20 % dans la présente affaire. En effet, bien que le projet vise également la construction de quatre villas, en 5e zone, dans le même quartier, les constructions envisagées s'intègrent mal au milieu bâti déjà existant, elles ne permettent pas de ménager des espaces de verdure et engendrent une densification sans cohérence de ce secteur de la commune.

Erwägungen

E. 1

Le tribunal de céans n'examinera pas la question de la recevabilité, celle-ci n'ayant pas été contestée devant le Tribunal fédéral.

E. 2

Suite à l'arrêt du Tribunal fédéral il convient de déterminer si, dans le cas d'espèce, le principe de l'égalité de traitement impose l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 59 alinéa 4 lettre a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), en particulier au regard de la dérogation au rapport de surface de 20 % accordée par le tribunal de céans pour la construction de quatre villas mitoyennes sur une parcelle voisine.

E. 3

Aux termes de l'article 59 alinéa 1 LCI la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Toutefois, lorsque les circonstances le justifient et que cette

- 4 -

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 commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain (art. 59 al. 4 let. a LCI)

E. 4

a. Il y a inégalité de traitement interdit par l'article

E. 8

S'il est vrai que tant la présente affaire que l'affaire jugée le 4 mars 1998 concernent la construction de quatre villas, en 5e zone, qui se trouveraient dans le même quartier de la commune d'X., ces deux cas ne sont toutefois pas identiques pour différentes raisons.

a. Dans l'arrêt du 4 mars 1998, l'esthétique des villas n'a pas fait l'objet de réserves de la part du tribunal de céans. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Deux des quatre villas supplémentaires devraient être édifiées

- 7 -

sur la partie supérieure des parcelles, côté nord, entre des villas existantes et le débouché sur le ch. xxx bien que ces dernières soient déjà fort proches dudit débouché. Les deux autres villas projetées seraient construites au sud des parcelles où la situation actuelle laisse l'impression d'une certaine respiration, une pelouse séparant les dernières constructions d'un cordon boisé. Le tribunal a ainsi retenu l'urbanisme particulièrement pauvre du projet qui ne s'harmonise pas avec le caractère du quartier.

b. L'autorisation relative au ch. ... visait la construction de quatre villas sur une parcelle de 1'301 m² tandis que, dans la présente cause, les quatre villas viendraient s'ajouter à un complexe de vingt villas sur des parcelles dont la surface totale est de 12'196 m². L'ampleur de la dérogation n'est donc de loin pas la même.

c. Le tribunal relèvera également que le quartier, déjà bâti lors de l'octroi de l'autorisation pour les villas sises au ch. ..., s'est encore développé vu les vingt nouvelles constructions déjà édifiées. Le secteur a donc subi une densification qui nécessite un examen différent de celui opéré lors de la délivrance de l'autorisation préalablement accordée.

d. Enfin, le projet jouxte un complexe de maisons mitoyennes dont la densité de construction est supérieure à 0,20. Une autorisation pour l'édification de quatre villas supplémentaires rendrait ce secteur, compris entre le parc de la Mairie et le ch. xxx, fortement densifié où la dérogation serait alors la règle.

Il ressort des considérations qui précèdent que les faits pertinents ne sont pas similaires dans les deux affaires. Les constructions envisagées s'intègrent mal au milieu bâti déjà existant dans le quartier et au sein même de la parcelle, elles ne permettent pas de ménager des espaces de verdure et engendrent une densification sans cohérence de ce secteur de la commune d'X.. Le principe d'égalité de traitement ne permet dès lors pas, contrairement au cas précédemment jugé, d'admettre la réalisation de la clause d'esthétique, condition indispensable pour autoriser une dérogation au rapport de surface de 20 %, dans le cas d'espèce.

E. 9

De toute manière, si l'on considérait les situations comme identiques, l'intérêt public visant le

- 8 -

maintien d'une qualité de vie acceptable en zone villas devrait l'emporter sur le principe de l'égalité de traitement. Même si la politique tend à une meilleure utilisation et densification du sol en zones villas, celles-ci ne peuvent avoir lieu de manière désordonnée. Il convient d'appliquer la loi en gardant une vue d'ensemble et ne pas autoriser des dérogations sans autre examen. En l'occurrence, la densification de ce secteur de la commune d'X. ne peut s'effectuer sans réflexion et conduire à accepter dorénavant toute dérogation.

E. 10

La décision de la commission du 7 décembre 1999 et l'autorisation de construire n° DD ... seront ainsi annulées.

E. 11

Au vu de l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument et la Ville d'X. aura droit à une indemnité de procédure de CHF 4'500.-- à la charge de la société.

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