

GE_GERICHTE A/203/2002 vom 13. Mai 2003

GE Cour de justice, 2003-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_203_2002

FR: GE_GERICHTE A/203/2002 du 13 mai 2003

IT: GE_GERICHTE A/203/2002 del 13 maggio 2003

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; ORDRE CONTIGU; VILLA; ESTHETIQUE; TPE | Admission du report des droits a bâtir d'une parcelle sur une autre. Prise en compte des deux parcelles pour calculer le rapport des surfaces prévu par l'art. 59 al.4 litt.a LCI. | LCI.59 al.4 litt.a

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les recourants ont invoqué la violation de leur droit d'être entendu en soutenant que la commission n'a pas examiné le grief de l'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le droit d'être entendu, garanti par l'article 29 alinéa 2 de la constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst-RS 101) ne contient pas l'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant; il suffit que le juge discute ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 121 I 54 consid. 2c p. 57; ATF n.p. C. du 19 juin 1997; ATA P. du 24 juin 1997) En fait, les recourants ont reproché à la commission d'avoir traité le problème lié à l'accès aux parcelles, soulevé par la commune, sous l'angle de l'article 14 LCI et non en fonction des critères de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI. On ne peut parler de violation du droit d'être entendu dès lors que la commission a bel et bien examiné le grief lié à l'accès des véhicules aux parcelles en cause. Le raisonnement de la commission sur la base de l'article 14 LCI prend en considération les mêmes éléments que ceux qui seront développés ci-après par le Tribunal de céans lorsqu'il examinera ce grief sous l'angle de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI. Le grief de la violation du droit d'être entendu doit ainsi être rejeté.

E. 3

Les recourants font grief à la commission d'avoir violé l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI en omettant d'établir de manière détaillée les différents rapports de surfaces en cause et en tenant compte des deux parcelles 3915 et 3916 dans leur ensemble et non de manière distincte pour calculer le rapport des surfaces. Ils se plaignent de ce qu'il en résulte une densification excessive de construction de l'une des deux parcelles par rapport à l'autre. Ces deux griefs doivent en fait être examinés en même temps: il s'agit de savoir si la commission et le DAEL ont eu raison de prendre en considération les deux parcelles ensemble pour procéder au calcul des rapports de surface ou s'ils auraient dû prendre en compte chaque parcelle séparément.

E. 4

a. L'article 59 alinéa 4 lettre a LCI stipule que 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 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. b. Le Tribunal de céans a admis que rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATA P. du 28 juin 1994 A/28/1994; ATF 101 Ia p.289 et ss, not 291; ATA M. du 14 juin 1989). Au vu de ce qui précède, le report des droits à bâtir d'une parcelle sur une autre est admis par la jurisprudence. Ce qui signifie qu'on peut parfaitement se trouver en présence de deux parcelles dont la densification est différente, l'une étant plus construite que l'autre, les deux parcelles étant prises en compte ensemble pour calculer le rapport des surfaces. c. En l'espèce, le rapport des surfaces a été calculé en tenant compte de la surface totale des parcelles 3915 et 3916. Sur cette base il a été calculé et admis par toutes les parties que le rapport des surfaces est de 24,7%. De plus, la propriétaire des deux parcelles a signé un engagement selon lequel elle acceptait que soit inscrite au registre foncier la mention des reports des droits à bâtir. L'autorisation de construire délivrée par le DAEL vise expressément cette déclaration et prévoit clairement que toute construction ultérieure susceptible d'augmenter le rapport des surfaces ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet d'ensemble valant pour tous les propriétaires. Il s'ensuit que la commission a appliqué correctement l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI lorsqu'elle a considéré qu'il fallait prendre en compte la globalité des parcelles en cause pour dire si le taux d'utilisation du sol prévu par le projet était conforme à la loi. Il est dès lors superflu de procéder à un calcul plus précis des rapports de surface. Cet argument des recourants doit donc être rejeté.

E. 5

Les recourants, en se fondant sur le préavis négatif de la commune, font encore grief à la commission de ne pas avoir examiné le problème de l'intégration du projet litigieux dans le quartier. a. A teneur de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI le DAEL peut délivrer la dérogation tendant à une densification plus élevée, lorsque "cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier". b. La question de 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'article 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 (cf. A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, 1984, p.129; B. KNAPP, *op. cit.* nos 160 à 169). Alors que la clause d'esthétique est un des éléments que le département doit prendre en considération pour statuer en opportunité sur l'octroi d'une autorisation de construire quand le rapport de

surface n'excède pas 20 % (art. 15 al. 1 et 59 al. 1 LCI), le législateur a fait de la clause d'esthétique une condition indispensable pour autoriser une dérogation au rapport de surface de 20 % (ATA S-K du 4 mars 1998 A/248/97). c. Cette faculté d'interpréter les notions juridiques indéterminées est toutefois limitée par le contrôle des autorités de recours qui ont pour tâche principale l'interprétation de la loi. S'agissant d'une question de droit, l'autorité de recours exerce un libre pouvoir de contrôle lorsqu'elle s'estime apte à trancher en connaissance de cause. En revanche, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas 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, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA S-K précité-cf également. A. GRISEL, 1984, op.cit., p. 334 à 337). Enfin, la retenue que s'impose la juridiction cantonale est d'autant plus prononcée que les préavis sont unanimes (ATA M-B du 23 décembre 1997). d. En l'espèce, la quasi totalité des préavis, notamment celui de la commission d'architecture, étaient favorables au projet. Seule la commune de Plan-les-Ouates a rendu un préavis défavorable. Celui-ci, qui n'a qu'un caractère consultatif dans le système de l'article 59 alinéa 4 LCI (ATA C. du 23 octobre 1997), ne critiquait nullement la densification prévue par le projet mais seulement les modalités d'accès aux parcelles. Le Tribunal de céans rappelle à ce sujet que l'office compétent en matière de circulation avait délivré un préavis sans observation, ce qui équivaut à un préavis favorable. De plus, au cours du transport sur place qu'il a effectué, le Tribunal de céans a constaté que la zone bâtie déjà existante autour des constructions prévues est assez dense. Celles-ci vont donc s'inscrire naturellement dans l'évolution du quartier. e. Enfin, le Tribunal de céans relèvera que le projet tient compte de l'évolution législative en la matière qui considère les constructions en ordre contigu non plus comme une exception, mais comme la règle au même titre que les constructions en ordre non contigu, conformément à l'article 58 alinéa 1 LCI. Sur le taux d'occupation du sol, il ne fait que respecter la politique cantonale genevoise en matière d'aménagement du territoire, dont l'objectif est, depuis une quinzaine d'années, une meilleure utilisation et densification du sol dans la zone villas (ATA S-K. précité, ATA H. du 7 novembre 1995). f. Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, ne peut que constater qu'en octroyant la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI, le DAEL n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci. C'est ainsi à juste titre que la commission a confirmé l'autorisation délivrée par le DAEL. En conséquence, le grief des recourants doit être rejeté.

E. 6

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.-, ainsi qu'une indemnité de procédure de CHF 2'000.- en faveur de L., seront mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.