

GE_GERICHTE A/2057/2016 vom 21. Mai 2019

GE Cour de justice, 2019-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2057_2016

FR: GE_GERICHTE A/2057/2016 du 21 mai 2019

IT: GE_GERICHTE A/2057/2016 del 21 maggio 2019

Erwägungen

E. 3

Le 1^{er} juin 2016, par décisions M 7'182-1 et DD 107'26-1, publiées le 7 juin 2016 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, le département a délivré une autorisation de démolir les bâtiments érigés sur la parcelle n o 1'237 ainsi qu'une autorisation de construire la version n o

E. 5

Le 20 juillet 2016, le service de toxicologie de l'environnement bâti a rendu une décision ordonnant la réalisation d'un diagnostic amiante et PCB avant travaux.!

E. 6

Le 22 août 2016, le département a déposé des observations concluant au rejet des recours ainsi qu'à leur jonction. !

E. 7

Le 22 août 2016, Michel Cona SA a répondu aux recours en concluant à leur rejet ainsi qu'à leur jonction. !

E. 8

Par décision du 19 décembre 2016, le TAPI a joint les procédures de recours sous le n o de cause A/2057/2016.!

E. 9

Le 8 mars 2017 le TAPI a entendu Monsieur Bernard ERBEIA, architecte mandataire et responsable du projet, à titre de renseignements. ! Le projet autorisé comprenait deux bâtiments, l'un (bâtiment B) situé à proximité du chemin des Princes et le second (bâtiment A) à l'intérieur du terrain. Les deux bâtiments créaient une cour d'accueil avec un espace de 8 m séparant les bâtiments. Le bâtiment B possédait, côté cour, un rez-de-chaussée, un premier étage et une partie en attique, légèrement en retrait du premier étage. Le niveau de la toiture était à 427,82 m. Ce niveau était plus bas que celui admis par la CMNS qui était de 428,70 m. Du côté lac, ce bâtiment avait un rez plus deux niveaux, avec également un retrait en attique, et comprenait un étage en attique. Ce type d'implantation et de niveau résultait des exigences de la CMNS. Le niveau du rez-de-chaussée était de 419 m tel que fixé par la CMNS. Pour le bâtiment A, le niveau du rez-de-chaussée était également à la cote à 419 m et le niveau de la toiture de l'attique était également à 427,82 m. Ces deux niveaux avaient été fixés par la CMNS. Pour les deux bâtiments, les gabarits autorisés étaient nettement plus bas que les gabarits qui pourraient être réalisés selon la réglementation de la zone 4B. La largeur du bâtiment B, soit l'enveloppe globale, y compris les loggias, était de 21,2 m. Le bâtiment A était orienté

différemment et la profondeur était de 18,5 m. La longueur du bâtiment B faisait 33,80 m et la longueur du bâtiment A 33,50 m. Le rapport de surface appliqué à la partie située en cinquième zone de construction est de 21,9 %, bien que la commission d'urbanisme ait émis un préavis permettant l'application de l'art. 26 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). S'agissant de l'ensoleillement, il n'y aurait aucune incidence sur les voisins, car le terrain était en pente. En outre, vu les gabarits des bâtiments actuels, il n'y aurait aucune incidence sur les parcelles voisines. La capacité du parking était de quarante-neuf places en sous-sol et de six places en surface et avait été approuvée par la DGT, de même que l'accès sur le chemin des Princes.

E. 10

Le 19 avril 2017, le département a déposé des observations. Le projet n'avait pas exploité la totalité des droits à bâtir que lui conférait la dérogation prévue par l'art. 26 al. 2 LaLAT dont il avait pourtant bénéficié. M. ERBEIA avait également confirmé que le projet avait été adapté afin de répondre aux exigences imposées par la CMNS, notamment en matière de gabarit. ![/endif]>![if>

E. 11

Le 10 mai 2017, Michel Cona SA a relevé que les éléments fournis permettaient d'établir que tous les requérants disposaient de tous les pouvoirs nécessaires pour agir dans le cadre de la demande d'autorisation de construire et de démolir. Ces pouvoirs ainsi que ceux de Mme FLORINETTI et ceux de ses fils, avaient été mis en doute lors de l'audience du 8 mars 2017. L'audition de M. ERBEIA avait permis de confirmer que le projet était en tout point conforme au droit. ![/endif]>![if>

E. 12

Les parties ont encore répliqué et déposé des observations les 19, 22 mai et 3 juillet 2017. ![/endif]>![if>

E. 13

Par jugement du 15 novembre 2017, le TAPI a rejeté les recours. ![/endif]>![if> L'impact du projet pouvait être apprécié sur la base des pièces versées à la procédure et des gabarits avaient été installés durant plusieurs semaines. Un transport sur place n'était pas nécessaire ni l'audition d'un membre de la CMNS ou de la commission d'urbanisme ou d'un responsable de la mise en place du formulaire de demande d'autorisation de construire. La dérogation octroyée tendait à faire bénéficier le projet litigieux des règles de construction plus généreuses de la zone 4B protégée étant précisé que les parcelles étaient majoritairement, soit près de 57 %, situées dans cette zone. Pour la partie sise en zone villas, le rapport des surfaces ne dépassait pas 21,9 % et était conforme aux dispositions de protection des rives du lac pour les constructions HPE. Le gabarit ne dépassant pas 10 m de même que le nombre d'étages étaient conformes à la zone 4B protégée, après examen par la CMNS. Le département n'avait pas abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation. S'agissant de la perte de vue, la conformité des gabarits à la zone impliquait que toute prétention quant à cette perte de vue était de nature privée. Tous les autres griefs étaient également écartés et les autorisations de construire et de démolir confirmées.

E. 14

Par acte du 22 janvier 2018, les époux CARRARD ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre le jugement du TAPI en concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de construire DD 107'026 et de démolir M 7'182. Préalablement, ils demandaient qu'un transport sur place avec l'installation au préalable de gabarits soit ordonné, qu'un représentant du conseil administratif de la commune de Coligny soit entendu, ainsi que les membres de la CMNS et ceux de la commission d'urbanisme. Les règles en matière d'instruction des faits avaient été mal appliquées par le TAPI. Le droit avait été mal appliqué notamment par l'absence de motivation des dérogations à la LPRLac. La dérogation de l'art. 26 al. 2 LaLAT à la LPRLac était inapplicable et l'art. 7 LPRLac concernant le nombre de niveaux ainsi que l'art. 3 LPRLac concernant le rapport de surface n'avaient pas été respectés.

E. 15

Par acte commun de leur mandataire, mis à la poste le 23 janvier 2018, Mme et M. DESLARZES, MM. DUSSUET ainsi que M KAEPPELI ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de construire et démolir. Au préalable, ils sollicitaient un transport sur place, l'audition des parties, de Mme FLORINETTI, d'un représentant de la CMNS ayant approuvé le projet de construction, d'un représentant de la commission d'architecture ayant approuvé le projet de construction, d'un membre de la commission d'urbanisme ayant approuvé le projet de construction et d'un représentant du Conseil administratif de la commune de Coligny. La partie des parcelles sise en zone 4B protégée était également située dans le périmètre de la LPRLac, en plus de celle sise en zone 5. Le TAPI n'avait pas suffisamment repris le contenu des préavis successifs qui avaient été rendus par la CMNS. Ils faisaient grief au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendu et aux décisions de violer les art. 3 al.1, 7 al. 1 et 11 LPRLac, et les art. 107 et 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ; de déroger aux préavis de la CMNS et au projet de causer des inconvénients graves au sens des art. 14 al. 1 let. a et 15 al. 1 LCI.

E. 16

Le 20 février 2018, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.

E. 17

Le 2 mars 2018, le mandataire de Mme et M. WEBER a confirmé que ses mandants n'avaient pas recouru contre le jugement du TAPI.

E. 18

Le 26 mars 2018, Mme et M. CARRARD ont persisté dans les conclusions de leur recours et les autres recourants ont appuyé le contenu et les conclusions de Mme et M. CARRARD.

E. 19

Le 27 mars 2018, Mme et M. RANQUE s'en sont rapporté à justice, n'ayant pas recouru contre le jugement du TAPI.

E. 20

Le 27 mars 2018, le département a déposé des observations, concluant au rejet des recours. Il répondait point par point aux recours. Notamment, les recourants ne démontraient pas en quoi des mesures d'instruction supplémentaires seraient de nature à modifier l'issue du jugement attaqué. Le raisonnement des recourants concernant l'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT était erroné puisque la carte figurant sur le site SITG comportait une imprécision découlant de la digitalisation des plans. L'art. 106 LCI avait été correctement appliqué et les autres griefs devaient être écartés.!

E. 21

Le 28 mars 2018, Michel Cona SA a déposé des observations, concluant au rejet des recours. Les recourants reprenaient pour l'essentiel les arguments déjà rejetés par le TAPI. Le fait que les réponses du TAPI ne les satisfaisaient pas ne permettait pas de prétendre que le TAPI n'aurait pas traité leurs arguments. Pour le surplus, les griefs étaient examinés en détail.

E. 22

Le 28 août 2018, Mme et M. CARRARD ont répliqué, persistant dans les conclusions prises dans leur recours ainsi que dans leur argumentation. La commission d'urbanisme ne pouvait décider quel était le rapport entre l'art. 26 al. 2 LaLAT et la LPRLac. La zone à protéger « lac » était une zone spéciale par rapport aux zones ordinaires 4 et 5. Dans l'application de la LPRLac voulue par le département, celle-ci perdrait toute portée concrète car aucune dérogation formelle au sens de l'art. 13 LPRLac n'avait été mentionnée dans les différents préavis ni dans la décision.

E. 23

Les 29 août et 18 septembre 2018, Mme et M. DESLARZES et consorts ont réitéré leur demande de transport sur place. Leur vue sur le lac serait totalement bouchée par la construction démesurée prévue, comme le démontraient clairement les projections photographiques produites effectuées par un bureau d'architecte à partir de clichés pris notamment depuis la terrasse. Les parcelles bénéficiaient d'une double protection et la CMNS avait rendu de nombreux préavis négatifs. La réalisation du projet n'était pas garantie en raison de la servitude de passage au profit d'une parcelle voisine dont les propriétaires n'avaient toutefois pas recouru. Le problème n'était pas réglé et l'audition de ces voisins était demandée. La LPRLac s'appliquait également à la zone 4B protégée. Si l'on suivait les intimés, cela reviendrait à annuler tout effet contraignant de la LPRLac.

E. 24

Le 6 novembre 2018, le département a fait parvenir à la chambre administrative la dénonciation faite par les recourants de travaux de démolition qui seraient d'ores et déjà entrepris dans la villa existante dont l'autorisation de démolir était contestée. Les faits ont été contestés par Michel Cona SA par courrier du 13 novembre 2018 et à nouveau par les recourants le 21 novembre 2018 qui demandaient qu'un transport sur place soit ordonné et que les mesures nécessaires soit prises. Le département a indiqué le 22 novembre 2018 qu'en raison de l'effet dévolutif du recours, la chambre administrative devait ordonner les mesures qu'elle estimait nécessaires.

E. 25

Le 10 décembre 2018, lors d'un transport sur place en présence des parties ainsi que de M. ERBEIA et de Monsieur Samuel MARTIGNIER du SABRA, il a été constaté qu'aucun

travail de démolition ou autre n'avait été entrepris ni dans le bâtiment, ni sur l'extérieur, ni dans la piscine remplie d'eau. M. DESLARZES a présenté la vue depuis sa propriété ainsi qu'un historique de celle-ci et les inconvénients de la construction litigieuse de son point de vue. Des photographies ont été prises de la vue sur le chemin des Princes vers l'entrée de la parcelle n o 634, ainsi qu'en direction du lac depuis la terrasse de M. DESLARZES, permettant de voir le lac à la gauche de la villa existante, derrière des arbres et à droite de la villa, au-dessus d'une haie et à travers des arbres.![endif]>![if>

E. 26

Le 9 janvier 2019, Mme et M. CARRARD ont relevé que la photographie du chemin des Princes démontrait l'étroitesse de celui-ci et la mauvaise application des règles en matière d'instruction des faits du TAPI qui avait renoncé à effectuer un transport sur place. Ils persistaient dans leurs conclusions. ![endif]>![if>

E. 27

Le 14 janvier 2019, Mme et M. RANQUE, en personne, ont précisé qu'ils n'étaient pas « contre » les recourants.![endif]>![if>

E. 28

Le 17 janvier 2019, Michel Cona SA a persisté dans ses conclusions et souligné que le transport sur place avait permis de constater qu'aucun travail n'avait été entrepris. ![endif]>![if>

E. 29

Le 1 er mars 2019, le département a souligné que la photographie du chemin des Princes permettait de constater que le chemin était tout à fait adéquat et conforme pour le passage des véhicules. Un trottoir était également aménagé. Le périmètre concerné était déjà largement bâti et qu'en ce qui concernait tant la zone 4B protégée que la zone villas, l'objectif du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant 2030), était une densification des secteurs déjà bâtis. La hauteur du projet avait été revue et réduite d'un niveau et une césure de 8 m entre les deux bâtiments avait été exigée, permettant une interruption fonctionnelle et visuelle du bâtiment, le bâtiment le plus long avait été diminué de 51 à 33 m. ![endif]>![if>

E. 30

Le 4 mars 2019, Michel Cona SA a persisté dans ses conclusions.![endif]>![if>

E. 31

Le 4 mars 2019, Mme et M. CARRARD ont persisté dans leurs conclusions.![endif]>![if>

E. 32

Les 4 et 13 mars 2019, Mme et M. DESLARZES ont précisé que leurs voisins, Mme et M. RANQUE étaient fermement opposés au projet de construction de même que M. WEBER. L'impact visuel était de 53 m et se substituant à leur vue actuelle sur le lac. Il fallait ajouter à cet inconvénient les nuisances relatives au trafic de véhicules sur le chemin.![endif]>![if>
Un plan permettait de visualiser la taille des constructions prévues qui était beaucoup plus imposante que l'ensemble des constructions existantes dans le quartier que ce soit en zone 5 ou en zone 4B protégée. Les autorisations dérogatoires impliquaient un pouvoir d'appréciation de l'autorité. Celle-ci ne devait pas, en faisant un usage trop laxiste de ce

pouvoir, vider de son sens la notion d'autorisation exceptionnelle ou dérogatoire.

E. 33

Le 14 mars 2019, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
!

E. 34

Le détail des actes et des pièces figurant au dossier seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.!

EN DROIT 1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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).!

2. Les recourants sollicitent des mesures d'instruction telles que leur audition, celle de l'ancienne propriétaire, des représentants et membres de la CMNS, des membres des commissions d'architecture et d'urbanisme ainsi que du Conseil administratif de la commune de Cologny.!

a. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_529/2016 du 26 octobre 2016 consid. 4.2.1 ; ATA/493/2018 du 22 mai 2018). b. Le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_24/2017 du 13 décembre 2017 consid. 2.2). En l'espèce, les mesures d'instructions supplémentaires ne sont pas nécessaires dans la mesure où le dossier contient des plans détaillés de la situation actuelle et du projet, des photographies y compris du chemin des Princes ainsi que des photomontages avec les bâtiments à construire. Par ailleurs le système d'information du territoire genevois (SITG) permet d'avoir accès à toutes les informations nécessaires, y compris des photos aériennes du périmètre concerné. De surcroît, la chambre administrative a effectué un transport sur place – notamment pour s'assurer de l'absence de travaux et de danger en lien avec l'amiante, faisant suite aux allégations des recourants – et a versé au dossier quelques photographies supplémentaires des lieux. En conséquence, le dossier étant complet et la chambre administrative disposant des éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause, il ne sera pas donné suite aux requêtes de mesures d'instructions sollicitées qui ne sont pas de nature à modifier l'issue du présent litige. 3. 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), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. b LPA) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA). Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble (ATA/211/2018 du 6 mars 2018). L'autorité commet un abus de son pouvoir d'appréciation tout en respectant les conditions et les limites légales, si elle ne se fonde pas sur des motifs sérieux et objectifs, se laisse guider par des éléments non pertinents ou étrangers au but des règles ou viole des principes généraux tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATA/189/2018 du 27 février 2018 ; ATA/38/2018 du 16 janvier 2018 et les références citées).

4. Selon l'art. 1 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), la Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir (définies aux art. 15 et 15a LAT), les zones agricoles (art. 16 ss LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 18 al. 1 LAT). Il peut régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée (art. 18 al. 2 LAT).

À teneur de l'art. 12 LaLAT, pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la présente loi (al. 1). Les zones instituées à l'alinéa 1 sont de trois types : a) les zones ordinaires b) les zones de développement et c) les zones protégées (al. 2). Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT). Ainsi, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI ainsi que la zone des rives du lac sont désignées par la LaLAT comme zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT (art. 29 al. 1 let. f et let. i LaLAT).

5. a. La 4^{ème} zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées (art. 19 al. 2 LaLAT). La 4^{ème} zone rurale (4^{ème} zone B) est applicable aux villages et aux hameaux (art. 19 al. 2 let. a LaLAT), alors que les règles de la 4^{ème} zone urbaine s'appliquent à la 4^{ème} zone A (art. 19 al. 2 let. b LaLAT).

b. La 5^{ème} zone est une zone résidentielle destinée aux villas ; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place ainsi que certaines activités professionnelles à certaines conditions (art. 19 al. 3 LaLAT). c. Les parcelles concernées par les autorisations sont colloquées en partie en zone de village protégé (4^{ème} zone B) et en partie en zone villas (zone 5). Une partie des bien-fonds se situe également dans le périmètre de protection instauré par la LPRLac. Les deux parcelles forment un rectangle situé sur le coteau face au lac, en bordure du chemin des Princes. Ce terrain est traversé, environ au milieu de sa largeur, par la limite des zones de construction ainsi que par la limite du périmètre protégé par la LPRLac. Ces limites, sur la carte consultable sur le SITG, sont légèrement décalées créant sur les parcelles concernées une petite zone triangulaire, d'une hauteur de moins de 10 m, pour laquelle la zone 4B protégée est recouverte par le périmètre de la LPRLac ainsi qu'un autre triangle sur les parcelles voisines, pour lequel aucune protection n'est prévue. Ce décalage résulterait, selon les explications données par le département, d'une mauvaise digitalisation des cartes. Il ressort

du plan annexé à la LPRLac (art. 2 LPRLac ; plan 29'287 du 10 janvier 2003), dessiné à l'échelle 1 : 5000, que l'épaisseur du trait entourant le périmètre représente près de 10 m puisque celui-ci recouvre entièrement la largeur de la route de la Capite, par exemple. L'explication donnée par le département est ainsi corroborée par l'imprécision du plan lié à son échelle ainsi que par la digitalisation ultérieure des cartes. Il convient donc de retenir que les parcelles sont à cheval sur deux zones de construction, ainsi que sur deux zones de protection afférentes à celles-ci. Les parcelles sont en pente en direction du lac et, paradoxalement, leur partie supérieure, représentant 43 % de la surface, est sise en zone 5 protégée par la LPRLac et leur partie inférieure, représentant le 57 % de la surface, en zone 4B protégée. En effet, le périmètre de protection des rives du lac contourne la zone 4B protégée, à la hauteur des parcelles.

6. a. La LaLAT prévoit que lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone, sans que cette dérogation n'entraîne de modification des limites de zones (art. 26 al. 2 et 3 LaLAT). Cette disposition permet donc l'application des normes de construction de la zone 3 ou 4 uniquement sur l'entier d'une parcelle, mais pas celles des normes prévues pour l'autre zone. >[if>

b. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 ; ATA/784/2013 du 26 novembre 2013). L'art. 26 al. 2 LaLAT accorde donc au département un large pouvoir d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus, ou de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 et 2 LPA). Dans le cas d'un projet pour lequel les normes de la zone 4B protégée avaient été appliquées et qui était prévu sur trois parcelles dont une sise en zone 5 adjacente à deux parcelles sises en zone 4B protégée, le Tribunal fédéral a été amené à préciser à l'égard de cette disposition qu'il n'était pas arbitraire de subordonner son application à l'existence de circonstances particulières et à l'absence d'intérêts privés ou public opposés. Il a également retenu que la construction de deux immeubles de neuf logements chacun en lieu et place des villas qui auraient pu être édifiées en conformité avec la destination de la zone 5 allait dans le sens poursuivi par le législateur lorsqu'il avait adopté l'art. 26 al. 2 LaLAT et constituait un intérêt public important même si elle ne constituait pas en soi une circonstance particulière propre à justifier la dérogation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_81/2015 du 3 juin 2015 consid. 2.4). En l'espèce, la zone 4B protégée constitue un périmètre rectangulaire au-dessus de la route de Thonon incrustée dans la zone 5, à la hauteur du vieux village de Vézenaz, qui ne tient pas compte du parcellaire. En conséquence, certaines parcelles sont à cheval sur deux zones, comme en l'espèce. La première condition d'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT est donc remplie, s'agissant d'une circonstance particulière. La loi prévoit que l'application des règles permettant une densification supplémentaire est possible pour des terrains jouxtant une zone 3 ou 4, elle l'est a fortiori pour des parcelles dont une partie est sise en zone 4. De

plus, la commission d'urbanisme s'est prononcée sans observations, par deux fois, la dernière fois à propos de la cinquième version du projet qui prévoyait la même implantation des deux bâtiments que celle finalement autorisée. En outre, contrairement à ce que retiennent les recourants, la commission d'urbanisme ne s'est pas prononcée sur l'application ou non de la LPRLac mais sur la possibilité d'appliquer à toute la surface les dispositions de la zone 4B, comme l'indique la mention figurant dans l'entête de la fiche de préavis : "4B – 5". En conséquence, le département pouvait, à teneur de la disposition précitée, entrer en matière pour faire bénéficier les constructions prévues des normes applicables à la zone 4B protégée, étant précisé que l'application des normes de la zone 5 et de la zone de protection des rives du lac, telle qu'alléguée par les recourants, à toute la surface n'est pas envisageable selon les termes mêmes de l'art. 26 al. 2 LaLAT, comme vu ci-dessus. Le département justifie également sa décision par le fait que la majorité de la surface est sise en zone 4B protégée. Finalement, il appert également que l'implantation des bâtiments est pour l'essentiel dans la partie « 4B protégée » des parcelles.

7. Les recourants estiment toutefois que c'est à tort que la protection instaurée par la LPRLac n'a pas été appliquée au projet. L'art. 26 al. 2 LaLAT ne mentionne pas les éventuelles zones de protection dans la mesure où celles-ci, tant celle découlant de la LPRLac que celle de village protégé, sont des zones de protection au sens de l'art. 17 LAT qui constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire, comme l'indique d'ailleurs la LPRLac elle-même à son art. 2. Les dispositions légales concernant les périmètres à protéger se superposent ainsi aux prescriptions réglant l'affectation des diverses zones ordinaires (ATA/1243/2018 du 20 novembre 2018 ; ATA/63/2009 du 4 février 2009). En conséquence, en l'espèce, par le biais de la dérogation prévue à l'art. 26 al. 2 LaLAT, ce sont bien les règles de constructions applicables à la zone 4B protégée qui sont applicables aux constructions projetées et non celles de la zone de protection des rives du lac se superposant à la zone 5 uniquement, à tout le moins pas pour l'entier de la surface concernée, la zone 5 ne pouvant être étendue au reste des parcelles, comme vu ci-dessus en raison du texte clair de l'art. 26 al. 2 LaLAT. Cela dit, s'agissant de la LPRLac, il appert que le projet prévoit sur la partie des parcelles sise dans le périmètre de protection des rives du lac, une densification ne dépassant pas le taux de 22 % possible en vertu de la LPRLac pour une construction HPE (art. 3 al.1 LPRLac ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019). En outre, la LPRLac prévoit que les constructions en zone 5 ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable. Le nombre de niveaux est déterminé sur la façade côté lac (art. 7 al. 1 LPRLac). Outre la dérogation déjà contenue dans les termes de cette dernière disposition, la LPRLac prévoit encore que, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la LPRLac, le département peut déroger aux art. 6 à 11 LPRLac après consultation de la commune, de la CMNS, le cas échéant de la direction générale de l'agriculture et de la nature, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (art. 13 al. 1 et 2 LPRLac). En conséquence, il appert qu'en l'espèce, le projet révisé sur demande de la CMNS et après consultation de la commune, s'avère également conforme à la LPRLac, étant rappelé que la configuration des lieux, soit la présence d'une enclave de zone 4B dans le périmètre de la protection des rives du lac, créé un cas de figure singulier qui a été pris en compte par la CMNS.

8. Les recourants invoquent une violation des dispositions sur la zone 4B protégée, s'agissant de l'architecture choisie et du volume des bâtiments, mettant aussi en doute le fait que le projet autorisé réponde aux exigences des préavis défavorables antérieurs de la CMNS. a. Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au

préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (art. 3 al. 3 LCI). b. Dans les zones de village protégés, 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. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites (art. 106 al. 1 LCI). Dans la mesure où il n'est pas dérogé par l'art. 106 LCI, les dispositions applicables à la 4^{ème} zone rurale le sont aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés (art. 107 LCI). De manière générale, l'art. 106 LCI confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêts du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; 1C_123/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017). L'art. 106 LCI renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'art. 15 LCI que les recourants invoquent par ailleurs, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui l'interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce (ATA/537/2017 précité ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012). Cette notion juridique indéterminée laisse donc un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/141/2009 du 24 mars 2009 et les références citées). c. Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Selon le système prévu par la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/537/2017 précité ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 et les références citées). Selon la jurisprudence cantonale, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de ces dernières. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté 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. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre de céans exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/213/2018 du 6 mars 2018 ; ATA/1547/2017 du 28 novembre 2017 et les références citées). En l'espèce, le projet de construction a été adapté à de nombreuses reprises en fonction des préavis de la CMNS pour finalement être accepté par celle-ci, le 22 mars 2016. Des modifications ont été apportées notamment concernant l'implantation dans le terrain et la hauteur du projet qui a été réduite d'un niveau. Une césure de 8 m a été exigée, créant une interruption visuelle d'un bâtiment qui était à l'origine prévu d'une longueur de 51 m et a été diminué à 33 m. S'agissant de son intégration dans le quartier, il appert que le projet est situé en bordure de la zone 4B protégée qui s'étend depuis la route de Thonon et que sur la parcelle voisine n° 462, sise devant les futures constructions, est érigé un bâtiment de plusieurs logements sur quatre niveaux hors sol d'une surface au sol de 440 m². Au vu de ce qui précède, il faut constater, comme l'a fait le TAPI à juste titre, que le département n'a pas excédé ou abusé

de son pouvoir d'appréciation en suivant le dernier préavis favorable de la CMNS qui est obligatoire en zone 4B protégée et qui doit veiller à ce que le caractère architectural et l'échelle de l'agglomération soit conservé. C'est à raison que le département s'est distancé du préavis négatif de la commune, lequel ne saurait être déterminant s'agissant de la question du niveau du rez-de-chaussée qui motive son dernier préavis négatif. Celui-ci se heurte à l'avis spécialisé de la CMNS qui insiste pour que le rez-de-chaussée soit situé au niveau du terrain naturel. De surcroît, le préavis communal avait été tout d'abord favorable, alors même que le projet était plus massif. Ainsi, contrairement à ce que requièrent les recourants, il n'appartient pas à la chambre de céans d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables de la CMNS, cette question étant exorbitante au litige, étant rappelé que ce dernier concerne uniquement la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée et non son opportunité, notamment dans la mesure où la procédure de préavis de commissions, prévue par la loi, a été suivie, comme en l'espèce. En conséquence, le grief des recourants sera écarté. 9. Les recourants invoquent également une violation des objectifs du PDCn 2030. Le plan directeur a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers ; ces derniers ne peuvent donc former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 10 al. 8 LaLAT et 35 al. 1 LaLAT a contrario ; art. 9 al. 1 LAT ; ATF 143 II 276 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_472/2014 du 24 avril 2015 consid. 4.1). En conséquence, ces griefs sont irrecevables. 10. Les recourants font grief au projet de constructions de leur causer des inconvénients graves par la perte de vue et l'augmentation du trafic sur le chemin. Le département peut refuser une autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI). Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 et les références citées). La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage, en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (arrêt du Tribunal fédéral 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014). Le Tribunal fédéral a aussi précisé que le droit des constructions constitue en règle générale un ensemble complet qui ne laisse aucune place à l'application des articles 679-684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210) relatifs aux immissions excessives d'un terrain sur un bien-fonds voisin (ATF 138 III 49 consid. 4.4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2000 in SJ 2001 I 13). La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. S'agissant notamment de la perte de vue telle qu'invoquée par les recourants, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte des constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI, comme l'a déjà jugé la chambre de céans (ATA/1158/2018 du 30 octobre

2018). Concernant l'augmentation du trafic routier, la chambre de céans a déjà jugé que l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/253/2016 du 22 mars 2016 ; ATA/396/2010 du 8 juin 2010 et les arrêts cités). Les recourants n'avancent pas d'argument spécifique autre que l'augmentation du nombre de véhicules sur le chemin. À cet égard, lors du transport sur place, la chambre de céans a été en mesure de constater que le chemin était d'une largeur suffisante et comportait un trottoir. En outre, la chambre de céans accorde crédit, en l'absence d'éléments permettant de les mettre en doute comme en l'espèce où les recourants n'émettent qu'une critique générale liée à l'existence d'un parking pour les nouvelles constructions, aux avis des services spécialisés de l'administration pour les questions qui les concernent particulièrement (ATA/6/2011 du 11 janvier 2011), comme en l'occurrence la DGT. Partant les griefs seront écartés. 11. En tous points infondés, les recours en tant qu'ils sont déposés contre l'autorisation de construire seront rejetés. 12. Les recourants concluent également à l'annulation de l'autorisation de démolir, sans toutefois invoquer aucun grief à son égard. Conformément à l'art. 65 al. 2 LPA, l'acte de recours doit contenir un exposé des motifs. Cette exigence a pour but de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre. Elle signifie que le recourant doit expliquer en quoi et pourquoi il s'en prend à la décision litigieuse (ATA/799/2016 du 27 septembre 2016 consid. 2c et les références citées). En l'espèce, en l'absence de grief et sans autre élément qui permettrait de mettre en doute la légalité de la décision, les recours seront également rejetés en tant qu'ils portent sur l'autorisation de démolir. 13. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA comprenant les frais de taxi du transport sur place d'un montant de CHF 80.30. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Michel Cona SA, à la charge des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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