

GE_GERICHTE A/2443/2020 vom 28. Juni 2022

GE Cour de justice, 2022-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2443_2020

FR: GE_GERICHTE A/2443/2020 du 28 juin 2022

IT: GE_GERICHTE A/2443/2020 del 28 giugno 2022

Erwägungen

E. 2

posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI. Eu égard à la retenue dont se doit de faire preuve la chambre de céans en la matière, celle-ci ne pourra que constater que le choix tant du département que du TAPI d'assimiler la situation au schéma 5 entre dans le cadre du large pouvoir d'appréciation dont ils disposent et ne prête pas flanc à la critique ni ne dénote un changement de pratique administrative. Les arguments soulevés par les recourants ne permettent pas de s'écarter de ce raisonnement. Le grief sera en conséquence écarté. 7) Les recourants contestent l'altitude de référence qui a été retenue relativement à la notion de « terrain naturel », reprochant au projet litigieux d'excéder le gabarit maximum admissible. Selon eux, le département n'aurait pas mesuré correctement le point de référence au sol en ne retenant pas l'altitude du terrain naturel avant les remblais réalisés à l'époque de la construction du bâtiment n° 6 _____ selon la DD 7 _____/1.![endif]>![if> a. En zone 5 de construction, le gabarit de hauteur de la construction litigieuse est réglé par les art. 60 et ss LCI. Selon l'art. 60 al. 1 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 LCI. Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2). À teneur de l'art. 61 al. 2 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \frac{1}{2} D + 1$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 LCI ($H D + 1$) (art. 61 al. 3 LCI). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture (art. 61 al. 4 phr. 1 LCI). Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 al. 1 RCI). D'après l'art. 20 al. 1 RCI, pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent. En cinquième zone, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (art. 20 al. 2 let. c RCI). L'art. 21 al. 2 RCI prévoit que le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la faîtière pour les faces-pignons (let. a) ; de la sablière ou du berceau pour les autres faces (let. b) ; de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (let. c). Les installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture (art. 27 al. 1 RCI). Sur préavis de la CA, le département peut déroger à la règle prévue à l'al. 1 pour les machineries d'ascenseur et les bouches de canaux de ventilation, pour autant que celles-ci soient contenues à l'intérieur des pentes de 35° (art. 27 al. 2 RCI). Selon l'art. 69 al. 1 LCI, lorsqu'une

construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m (D H - 1). Sous réserve des dispositions des art. 67 et 68 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m (art. 69 al. 2 LCI). Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre deux constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions (art. 69 al. 3 LCI).

b. Selon la directive départementale du 12 avril 2017 (application de la LCI - atelier de travail et de formation avec la FAI) qui reprend la définition donnée par l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) : « Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavation et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant ».

c. Dans son ATA/109/2015 du 27 janvier 2015 (consid. 5), la chambre administrative s'est penchée sur la notion de « terrain naturel » relevant que la réglementation genevoise ne prévoit pas de définition plus explicite de la notion de « terrain naturel » et que la jurisprudence genevoise en la matière n'a pas développé d'autres principes qui permettraient, dans certaines situations, d'y assimiler un terrain modifié ou aménagé. L'AIHC, auquel le canton de Genève n'a pas encore adhéré, prévoit que le terrain de référence équivaut au terrain naturel. Si celui-ci ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Toutefois, pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire (art. 1.1 AIHC). Cette possibilité est prévue principalement pour des raisons de sécurité liées aux crues, par exemple (Patrick VALLAT, Harmonisation de la terminologie du droit de la construction SJ 2008 II p. 52). Certaines législations cantonales prévoient une notion plus dynamique du terrain de référence permettant de considérer, à certaines conditions, comme terrain naturel, un terrain aménagé (ZBI 2006 p. 322, note d'Arnold MARTI). À titre d'exemple, la jurisprudence vaudoise concernant le terrain naturel, terme auquel se réfère également sa législation, prévoit trois conditions cumulatives pour qu'un terrain aménagé soit considéré comme « naturel ». L'apport de terre doit être intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée, les travaux de remblayage ont porté sur un secteur d'une certaine étendue afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins et il faut encore que l'aménagement ne semble pas avoir été effectué en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois du 16 juin 2009 ; RDAF 1984 p. 156 ; RDAF 1974 p. 226). Ces conditions se retrouvent en droit valaisan, où elles sont fixées dans un glossaire annexé à l'ordonnance cantonale sur les constructions du 2 octobre 1996 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_331/2012 consid. 2). Dans cet arrêt, la chambre administrative n'a pas examiné « si, et, cas échéant, à quelles conditions, un aménagement du terrain pourrait être considéré comme "terrain naturel" ». Dans un arrêt ultérieur (ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019), la chambre administrative a, cette fois, considéré admissible de tenir compte du niveau actuel du terrain lorsque celui-ci avait fait l'objet d'une modification plusieurs années auparavant, touchant un très large périmètre et qu'aucune évolution n'avait été constatée depuis lors.

d. En l'espèce, le TAPI a retenu à juste titre les explications du département, selon lesquelles le secteur du W_____ a fait l'objet d'un remblayage dans les années 1979 et 1980, lors de la construction de villas sur les parcelles n os 4'972, 4'970, 4'915, 4'911, 4'969 et 4'973, longeant le parc, afin de les protéger d'éventuelles crues du Z_____. Il en résultait que la construction de ces six villas avait pu être autorisée

moyennant le remblayage réalisé d'une hauteur d'environ 2 m sur l'ensemble des parcelles, mesure qui devait permettre de les protéger du risque de crues. Par ailleurs, ces terrains n'ont apparemment pas été modifiés depuis lors comme le révèle le plan des courbes de niveau observé sur le SITG, selon lequel l'altitude référencée des parcelles précitée est de 427 m. C'est ainsi à bon droit que le TAPI a considéré que le département n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en retenant que le niveau actuel du terrain litigieux – dès lors qu'il a fait l'objet d'une modification, quarante ans plus tôt, pour des raisons de sécurité publique contre les risques d'inondation, modification qui, de surcroît, a touché un très large périmètre et sans qu'une évolution ultérieure ait été constatée – pouvait servir de point de référence pour calculer le gabarit de la construction querellée. En effet, retenir l'altitude du terrain naturel initial dans le cas d'espèce, même si elle peut être déterminée en raison de l'existence des anciens plans, n'aurait pas de sens puisqu'aucune habitation ne pourrait être autorisée sans modification du terrain pour les raisons rappelées plus haut. Par conséquent, les recourants échouent à démontrer que le calcul de l'altitude du terrain moyen tel qu'il résulte des plans de coupes et gabarits A-A (426,58 m et 427,11 m) et B-B (426,75 m et 426,95 m) du 30 octobre 2019 ne respecterait pas l'art. 20 RCI précité. Le grief sera dès lors écarté. 8) Les recourants invoquent une violation du principe de prévention au motif que le SABRA aurait renoncé à son application tel que dicté par l'art. 11 LPE, en se limitant à énoncer des souhaits, sans imposer de conditions. Ils estiment que le SABRA a basé son préavis du 23 décembre 2019 relatif à l'installation de la PAC sur une description ne correspondant pas aux plans initiaux du 25 mars 2019 ni à ceux du 9 octobre 2019. Ainsi que l'a considéré à juste titre le TAPI, il ressort de l'examen du dossier que le SABRA a expressément conditionné son préavis favorable du 23 décembre 2019 au respect de diverses conditions, lesquelles devront être contrôlées trente jours avant le début des travaux. Ainsi, relevant que la PAC n'était plus prévue au même endroit que précédemment et que la première étude acoustique n'avait pas été actualisée, il requérait en particulier la production d'un rapport acoustique contenant notamment les implantations précises des appareillages et des sources d'émissions sonores sur un plan ainsi que la localisation des locaux à usage sensible aux bruits les plus exposés retenus pour les calculs démontrant le respect des exigences de l'art. 7 OPB. Cette condition fait partie intégrante de l'autorisation querellée. Dès lors à ce stade, aucun élément ne permet de retenir que le département se serait basé sur un préavis incomplet concernant l'installation de la PAC. S'il devait être constaté que la PAC, une fois mise en place, engendrait des nuisances sonores dépassant ce qui est admissible, le département serait fondé à prendre d'éventuelles mesures, sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale, pour y remédier (arrêt du Tribunal fédéral 1A.322/2000 du 1^{er} juin 2001 consid. 3d), en faisant notamment intervenir le SABRA. Par conséquent, les craintes des recourants liées aux éventuelles nuisances sonores qui découleraient de la PAC apparaissent en l'état prématurées, ce d'autant que, comme l'a relevé l'intimée, les recommandations du SABRA concernent les futurs propriétaires de l'habitat groupés qui risquent d'auto-générer des nuisances sonores et non spécifiquement les voisins. Le grief sera en conséquence rejeté. 9) Enfin, les recourants se plaignent d'une atteinte au site portée par le projet querellé, lequel s'inscrirait en rupture complète avec l'architecture de la zone. a. Les conditions imposées par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, et celle relative à la compatibilité du projet qui pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, relèvent de l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente, qui doit s'exercer dans le cadre légal dont les instances de recours sont

habilités à sanctionner, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.3). b. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu 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. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b). c. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles 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/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées). Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). d. En l'espèce, comme l'a retenu le TAPI, tous les préavis des instances spécialisées consultées sont favorables, parfois sous conditions et la commune ne s'oppose pas au projet. À cet égard, la réserve émise par cette dernière ne saurait entrer en considération puisqu'à teneur du dossier, aucune demande visant l'établissement d'un plan de site n'a été déposée. La CA s'est penchée à plusieurs reprises sur le projet. Après avoir délivré un préavis défavorable au motif que l'architecture proposée était hybride et qu'elle impactait la cohérence du projet, elle s'est finalement déclarée favorable avec la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI ; les plans étaient conformes aux préavis de consultation et elle n'a émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. La brièveté de sa motivation, que la loi et la jurisprudence n'exigent au demeurant pas, ne saurait signifier que cette instance n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration des constructions projetés dans le site et le quartier et l'analyse de la CA, composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme, apparaît parfaitement défendable. Même si le formulaire B06 ne figure pas dans le dossier, étant relevé que ce document n'est pas expressément exigé par l'art. 9 RCI,

aucun élément ne permet de retenir que la CA n'aurait, dans le cas présent, pas disposé des éléments suffisants pour procéder à un examen minutieux de la clause d'esthétique contenue dans l'art. 59 al. 4 LCI. Par ailleurs, le législateur a souhaité permettre à la zone villas d'évoluer et de se densifier, notamment par la création d'habitats groupés, qui modifieront à terme sa configuration. Il a eu conscience de cette évolution et, en augmentant les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont en effet des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016). De plus, l'obligation de densification émanant des autorités genevoises résulte du plan directeur cantonal 2030, adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Or, le projet querellé s'inscrit dans cette optique, puisque, pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villas avec comme objectif de planification directrice la densification sans modification de zone de la zone villa, en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4e). Enfin, le nouveau PDCOM adopté par la commune le 17 décembre 2019 et approuvé par le Conseil d'État le 25 mai 2020, prévoit une densification modérée pour le secteur dans lequel s'insère le W_____, soit une densité intermédiaire avec un IUS pouvant s'élever jusqu'à 0.48 (au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI) lorsque le projet de construction intègre les principes d'organisation de la trame urbaine et paysagère et s'inscrit dans le quartier selon les objectifs d'aménagement (Rapport explicatif du PDCOM p. 186 et ss). Il s'ensuit que le projet litigieux, qui s'inscrit dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, n'apparaît pas incompatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il est appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur (ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e), étant souligné que la 5^{ème} zone qui abrite le W_____, ne bénéficie en soi d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y sont pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 let. a LCI (ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e). Ainsi, c'est à bon droit que le TAPI a jugé que les considérations esthétiques et l'opposition à la densification du secteur en question situé en zone 5 formulées par les recourants, qui entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée, ne peuvent être suivies. En définitive, il ne peut pas être reproché au département, en présence de préavis favorables, en particulier ceux de la CA et de la commune, d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il ait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par l'art. 59 al. 4 let. a LCI. La chambre de céans, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi ne lui permet pas (art. 61 al. 2 LPA). Au vu de ce qui précède, le département et le TAPI n'ont pas excédé leur pouvoir d'appréciation ni violé le droit en délivrant l'autorisation de construire DD 2_____, respectivement en la confirmant. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 10) Vu

l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à J_____ SA, qui y a conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).!endif]>!if> * * * *
*

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