

GE_GERICHTE A/2543/2011 vom 2. Oktober 2012

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2543_2011

FR: GE_GERICHTE A/2543/2011 du 2 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE A/2543/2011 del 2 ottobre 2012

Regeste

; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; ZONE À PROTÉGER ; INDICE D'UTILISATION ; POUVOIR D'EXAMEN ; PRISE DE POSITION DE L'AUTORITÉ | 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. | LCI.106 ; LCI.107

Erwägungen

E. 1

ère section dans la cause Madame Luce Micheline HICKS représentée par Me Stéphane Piletta-Zanin, avocat et Monsieur Raymond THIERRIN représenté par Me Stéphane Piletta-Zanin, avocat contre CAP ESTATE S.A. représentée par Me Yves de Coulon, avocat et DÉPARTEMENT DE L'URBANISME _____ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 janvier 2012 (JTAPI/82/2012) EN FAIT 1) Cap Estate S.A. (ci-après : Cap Estate) est propriétaire des parcelles n os 573 et 1'353, feuille 20 de la commune de Genthod, de 217 m

E. 2

était destinée à ces buts. 20) Le 25 mai 2012, Mme Hicks et M. Thierrin ont répliqué en reprenant en substance les griefs déjà développés et en ajoutant une demande de suspension de l'instruction jusqu'à publication de la détermination de la Cour des comptes au sujet d'un audit du département. 21) Le 15 juin 2012, Cap Estate a dupliqué. La demande de suspension n'était qu'un élément de la stratégie dilatoire de Mme Hicks et de M. Thierrin. 22) Le 20 juin 2012, le département a déposé des observations en réitérant son argumentation et en persistant dans ses conclusions. 23) Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 25 juin 2012. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). 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 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 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 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 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 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, dégagant 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 4^{ème} 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. 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 édifée 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 4^{ème} 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). 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.