

GE_GERICHTE A/2567/2008 vom 25. August 2009

GE Cour de justice, 2009-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2567_2008

FR: GE_GERICHTE A/2567/2008 du 25 août 2009

IT: GE_GERICHTE A/2567/2008 del 25 agosto 2009

Erwägungen

E. 5

Un nouveau projet a été déposé le 21 août 2007, dont l'objet consistait en des modifications intérieures mineures des villas, notamment une modification de la largeur des portes des sanitaires du premier étage et de la séparation des WC par rapport aux salles de bains. Ces transformations avaient été souhaitées par le service de l'habitabilité et n'avaient pas été soumises à la CA.

E. 6

Par courrier du 16 octobre 2007, le DCTI a informé le conseil administratif de la commune de Versoix de la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée par M. Ben Hamidane. La distance entre l'axe du chemin de Mégard et les villas projetées respectait les prescriptions relatives aux distances sur rue, de l'art. 66 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1998 (LCI - L 5 05). De plus, comme la CA avait préavisé favorablement ledit projet, le DCTI se ralliait à cette position.

E. 7

Le 16 octobre 2007, le DCTI a délivré l'autorisation de construire DD 100'882 et cette dernière a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 19 octobre 2007.

E. 8

Par acte du 16 novembre 2007, la commune de Versoix a recouru contre ladite autorisation auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC), remplacée depuis le 1^{er} janvier 2009 par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA). Elle a conclu à l'annulation de ladite autorisation. Les art. 15 al. 1 et 59 al. 4 LCI avaient été violés. La dérogation aux rapports de surfaces avait été accordée à tort puisque la commune avait émis un préavis défavorable en raison de l'incohérence de l'intégration des constructions. De plus, la villa n° 2 ne respectait pas la distance à la limite de propriété calculée selon l'art. 69 al. 1 LCI. La villa n° 1 ne respectait pas non plus la distance à la limite de propriété dans le cadre du remaniement parcellaire, car elle serait érigée à moins de six mètres de la parcelle voisine. Pour le surplus, l'ensemble de l'aménagement proposé était laid, plus particulièrement le couvert à voitures reliant les villas serait inesthétique et dénaturerait totalement l'harmonie du quartier. Finalement, la CA aurait dû être sollicitée à nouveau suite aux modifications intérieures requises le 21 août 2007. Son préavis favorable du 20 février 2007 n'était plus valable.

E. 9

Le 14 décembre 2007, M. Ben Hamidane a fait part de ses observations. La notion d'esthétique consistait à un programme donné, à l'architecte et celui-ci avait le mandat de

réaliser une maison simple et bon marché. La dérogation pour un taux d'utilisation au sol de 25% était valable et cette pratique était fréquente dans le canton de Genève. Le couvert à voitures était conçu pour abriter deux voitures par logement et équivalait aux besoins d'un grand nombre de familles. Pour le surplus, les distances aux limites de propriété étaient respectées.

E. 10

La CCRMC a organisé un transport sur place le 9 mai 2008. Elle a constaté, en examinant le projet, que le couvert de la villa n° 2 serait relié à la villa principale sur une distance d'un mètre seulement. Les trois villas contiguës, sises au chemin Maurice Ravel, formaient un ensemble beaucoup plus homogène que le projet litigieux. Au chemin de Dessous Saint Loup, six maisons, dont quatre contiguës sur deux parcelles, représentaient un ensemble de contiguïté cohérente.

E. 11

Par décision du 4 juin 2008, la CCRMC a admis le recours interjeté par la commune de Versoix et a annulé l'autorisation définitive de construire du 16 octobre 2007. Aux termes de l'art. 59 al. 1 LCI, en cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est de haut standard énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Selon l'al. 4 let. a de cette disposition, 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 CA d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain et 27,5% lorsque la construction est de haut standard énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

L'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, soulevée par la commune de Versoix, constituait une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause faisait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Il ressortait des plans ainsi que des constatations effectuées lors du transport sur place que le caractère contigu des deux villas à construire à la grande villa existante était très discutable. En effet, la villa n° 2 serait reliée à celle existante par le couvert à véhicules sur une distance d'un mètre seulement, à l'angle sud. Par ailleurs, il n'existait aucune autre construction de villas semblable dans le quartier, à l'exception des constructions contiguës en bandes qui, elles, créaient une harmonie suffisante. Par conséquent, l'organisation des constructions du projet litigieux était incohérente, comme l'avait relevé la commune de Versoix, et le DCTI avait accordé à tort la dérogation au coefficient d'utilisation du sol de 25%,.

E. 12

Par acte posté le 11 juillet 2008, M. Ben Hamidane a recouru auprès du tribunal de céans contre la décision de la CCRMC du 4 juin 2008. Il conclut préalablement à un transport sur place et principalement, à l'annulation de la décision de la CCRMC. Toutes les dispositions légales avaient été respectées, notamment celles des distances aux limites. Le préavis de la CA n'avait pas été nécessaire s'agissant du dépôt d'un nouveau projet dont les modifications mineures portaient sur la largeur des portes des sanitaires et sur la dimension du dégagement en haut des escaliers. Selon la CCRMC la construction projetée en ordre contigu était discutable puisque le couvert à voitures de la villa n° 2 ne s'appuyait sur la

villa principale que sur une distance d'un mètre. Toutefois, elle ne précisait pas en quoi le projet ne serait pas conforme à la loi. A cet égard, la loi n'imposait pas un appui ou une distance minimale du mur mitoyen pour admettre la contiguïté des constructions. Ainsi, la CCRMC avait substitué sa propre appréciation à celle de la CA composée de spécialistes qui, eux, avaient admis le projet. Lors de l'analyse du principe de la proportionnalité de la décision querellée, l'accent devait être mis sur l'intérêt public à la construction de deux villas plutôt qu'à l'édification d'une seule, comme souhaité par la commune de Versoix, au vu de la pénurie notoire de logements à Genève.

E. 13

Par courrier reçu le 18 août 2008, la commune de Versoix a transmis ses observations au tribunal de céans. Contrairement aux allégations de M. Ben Hamidane, la commune de Versoix n'était pas opposée à une densification du quartier. Toutefois, celle-ci devait se faire dans le cadre légal, en respectant l'harmonie architecturale du quartier. Le couvert à voitures devant relier les diverses villas était parfaitement inesthétique et dénaturait totalement l'harmonie du quartier. De plus, il était relié à la villa existante sur une distance d'un mètre seulement. Il constituait ainsi un artifice destiné à faire admettre le caractère contigu des constructions projetées. Par ailleurs, il suffisait de consulter les plans du projet litigieux pour se convaincre de la laideur de l'aménagement proposé, celui-ci relevant d'une indigence architecturale particulièrement crasse. Par conséquent, les constructions projetées étaient incompatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, de sorte que la dérogation au taux d'utilisation du sol ne devait pas être admise et le recours rejeté.

E. 14

Par courrier du 15 août 2008, le DCTI a fait part de ses observations. Il se ralliait pleinement aux conclusions prises et à l'argumentation développée par M. Ben Hamidane. Selon la pratique du DCTI, deux maisons étaient réunies par une construction de peu d'importance lorsque cette dernière touchait chaque maison sur une distance d'un mètre au moins. Selon les plans visés ne varietur, les différentes constructions seraient liées entre elles sur des distances de 1,2 mètre au minimum. Les constructions projetées étaient, par conséquent, contiguës au bâtiment existant. En annulant l'autorisation définitive de construire délivrée à M. Ben Hamidane le 16 octobre 2007 par le DCTI, la CCRA avait abusé de son pouvoir d'appréciation. De plus, il ressortait de l'extrait du plan d'ensemble n° 45 que la construction d'un certain nombre de villas en ordre contigu avait été autorisée sur des parcelles situées dans un rayon de 200 mètres autour des constructions litigieuses. La CCRMC n'avait pas démontré en quoi les constructions projetées ne seraient pas compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ainsi, en annulant l'autorisation délivrée par le DCTI, la CCRMC avait violé le principe de l'égalité de traitement.

E. 15

Le juge délégué a ordonné un transport sur place qui s'est tenu le 22 septembre 2008. Les représentants de la commune de Versoix ont souligné les problèmes de sécurité que poserait la sortie des véhicules des nouveaux bâtiments, sur le chemin Mégard. Au chemin Girod-de-l'Ain, deux nouvelles villas étaient contiguës et les garages étaient situés à l'extérieur des deux bâtiments. Ces derniers avaient été implantés sur une parcelle comportant déjà une villa, sans qu'une contiguïté n'ait été créée entre les deux. Au chemin Maurice Ravel, trois villas avaient été édifiées et la contiguïté était assurée par les garages.

Au chemin des Grandes-Ouches, toute une série de villas contiguës avaient été construites. Plus à l'est, se trouvaient des maisons individuelles. Pour le surplus, la commune de Versoix a précisé que son plan directeur était disponible sur le site internet communal "www.versoix.ch". A l'issue du transport sur place, le juge délégué a indiqué aux parties que le procès-verbal leur serait transmis prochainement et qu'un délai de trois semaines leur serait imparti pour émettre leurs éventuelles modifications ainsi que des observations après enquêtes. Passé ce délai, le procès-verbal serait considéré comme adopté.

E. 16

Le 20 octobre 2008, M. Ben Hamidane a adressé au tribunal de céans ses observations. La commune de Versoix faisait preuve d'inégalité de traitement en s'opposant au projet envisagé et en soutenant un manque d'harmonie alors même que le réel motif était une trop grande densification. Elle faisait état de problèmes de sécurité que pourrait poser la sortie de véhicules des nouveaux bâtiments. Or, il avait été constaté que d'autres bâtiments récemment construits avaient été autorisés alors que la sortie des véhicules s'opérait de façon identique à celle du projet litigieux. Finalement, l'argumentation de la commune de Versoix était parfaitement contraire aux principes dégagés du plan directeur communal qui prévoyait clairement une densification de la zone villas.

E. 17

Le 20 octobre 2008 également, la commune de Versoix a transmis ses observations suite au transport sur place. Le long des chemins Girod-de-l'Ain et Maurice Ravel, la grande majorité des parcelles était occupée par une villa unifamiliale. S'agissant des nouvelles villas sises au chemin Girod-de-l'Ain, elles n'avaient aucune contiguïté avec la villa qui existait déjà lors de leur construction. De plus, les parcelles sur lesquelles étaient construites ces trois maisons avaient une surface plus importante que celle de M. Ben Hamidane. Pour le surplus, le transport sur place avait permis de constater que les villas contiguës existantes présentaient un certain esthétisme et ne dénaturaient pas le quartier concerné, contrairement au projet de M. Ben Hamidane.

E. 18

Par courrier du 28 octobre 2008, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. L'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans l'autorisation des organes compétents. Cette autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. a et b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser des conditions supplémentaires à celles prévues aux al. 1 et 2 de la disposition précitée. C'est ce qu'a fait le législateur genevois en édictant la LCI. 3. Les art. 58 à 79 LCI fixent les normes spécifiques à respecter pour pouvoir édifier un bâtiment, comme c'est le cas en l'espèce, dans la cinquième zone (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30)). 4. a. Selon l'art. 58 al. 1 er LCI, les constructions sises en cinquième zone sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son

propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI). b. L'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) précise que sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : i. une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres ; ii. une ligne oblique faisant, avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale, un angle de 30° ; iii. une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 mètres du sol au maximum. De plus, aux termes de la jurisprudence du Tribunal fédéral, la notion d'édification en ordre contigu figurant à l'art. 58 al. 2 LCI n'implique pas que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/82/2009 du 17 février 2009 et les références citées). En tant que le couvert à voitures reliera la construction déjà existante aux villas projetées, au minimum par 1,20 mètres de distance, et que chacune des maisons disposera de son propre accès de plain-pied, le projet de construction litigieux respecte l'exigence de contiguïté de l'art. 58 al. 2 LCI. En conséquence, c'est à tort que la CCRMC a retenu que la contiguïté de la construction projetée était discutable.

L'autorisation définitive de construire du 16 octobre 2007, dossier DD 100'882-7 visait une construction de villas en ordre contigu au sens des dispositions précitées. 5. a. Selon l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de construction en cinquième zone, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Toutefois, après consultation de la commune et de la CA, le département peut autoriser, pour un projet de construction en ordre contigu, une surface de plancher de 25%, si les circonstances le justifient et si cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 4 let. a LCI). Cette disposition contient une clause esthétique similaire à celle de l'art. 15 LCI. C'est pourquoi, il sied de se référer à la jurisprudence y relative. b. La clause d'esthétique, comprise dans l'art. 15 LCI, constitue une notion juridique indéterminée et laisse un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, *Précis de droit administratif*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, p. 34-36, n° 160-169). Dans le système de 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. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997). De jurisprudence constante, les préavis recueillis n'ont qu'un caractère consultatif et la loi ne prévoit en effet aucune hiérarchie entre eux. Le Tribunal administratif a constamment rappelé qu'un préavis était en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative et que, s'il allait de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans des conditions prévues par la loi, l'autorité de décision restait libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (RDAF 1983, page 344 ; ATA/37/2005 du 25 janvier 2005). c. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; T. TANQUEREL, *La pesée des intérêts vue par le juge administratif* in C.A. MORAND, *La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas, 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 (ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). d. L'autorité de recours peut apprécier librement le caractère esthétique d'une construction lorsque d'une part, elle a elle-même procédé à un transport sur place et à une instruction complète de la cause et que, d'autre part, elle a à faire à des préavis divergents, des préavis empreints d'éléments subjectifs sortant du cadre de la seule appréciation de l'impact d'une construction, ou encore à des préavis ne répondant pas aux exigences légales (ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). En l'espèce, 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'art. 58 al. 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/849/2005 du 13 décembre 2005). Suite au transport sur place ordonné par le tribunal de céans, le juge délégué a pu vérifier que l'ensemble architectural du quartier ne représentait pas une identité particulière. Par conséquent, le projet de construction litigieux s'intégrera sans dénaturer l'esthétisme de la zone dans laquelle il doit s'établir. De plus, à l'exception du préavis de la commune de Versoix, l'ensemble des préavis recueillis est favorable au projet. Dès lors, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, constatera qu'en annulant l'autorisation de construire, la CCRMC a abusé de son pouvoir d'appréciation, en suivant le préavis de la commune de Versoix. Pour le surplus, l'un des objectifs-cadres de la politique de l'habitat de la commune de Versoix, tels qu'ils ressortent du rapport explicatif du plan directeur communal, tend à "densifier de manière modérée la zone de villas". La LCI prévoit à son art. 59 al. 4 let. b des dérogations pour une utilisation du sol pouvant s'élever jusqu'à 44%. Ainsi, le coefficient de l'utilisation du sol du projet litigieux porté à un taux 24,18% respecte l'objectif susmentionné et reste raisonnable. Partant, le recours sera admis et la décision de la CCRMC du 4 juin 2008 annulée. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la commune de Versoix et une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à M. Ben Hamidane (art. 87 LPA). * * * * *

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