

## **GE\_GERICHTE A/2658/2008 vom 12. Januar 2010**

GE Cour de justice, 2010-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2658\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2658_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/2658/2008 du 12 janvier 2010

IT: GE\_GERICHTE A/2658/2008 del 12 gennaio 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

Le 7 mars 2007, la commune a rendu un préavis défavorable considérant notamment que le gabarit des immeubles projetés s'intégrait difficilement avec les immeubles voisins.

#### **E. 6**

Le 27 mars 2007, la fondation a reconnu les difficultés en lien avec le gabarit, tout en précisant que les constructions projetées se situeraient au-dessous des gabarits légaux et que la hauteur sous plafond des étages avait été réduite à 2,40 m., conformément à son projet n° 4 enregistré auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI), le 5 février 2007.

#### **E. 7**

Sur la base de ces explications, la commune a finalement rendu, le 12 juin 2007, un préavis favorable sous réserve.

#### **E. 8**

Par courrier du 20 juillet 2007, le pool des architectes et ingénieurs en charge du projet a communiqué au DCTI le décompte des places de parc nécessaires, à savoir, pour un taux de 1,6 place de parc par logement, 45 places. 65 places étaient néanmoins projetées, le surnuméraire étant destiné aux immeubles de la route de Lausanne, qui n'en n'avaient pas suffisamment. Ce décompte se conformait au projet n° 10, enregistré au DCTI le 24 juillet 2007, visant la suppression partielle de l'agrandissement du parking souterrain projeté - à raison de 22 places de stationnement - afin de maintenir le séquoia côté route de Lausanne, conformément à la demande du domaine « nature et paysage » exprimée dans le préavis défavorable du 10 janvier 2007.

#### **E. 9**

Le 14 août 2007, la CMNS a rendu un nouveau préavis, précisant être favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 106 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), relative aux distances et vues droites avec la parcelle n° 2866, estimant que cette dernière faisait partie intégrante du projet.

#### **E. 10**

Le 20 août 2007, le service des monuments et des sites a émis une demande de complément en vue d'une vérification de l'impact du bâti par la pose de gabarits pour les deux bâtiments projetés.

#### **E. 11**

Il ressortait de la « feuille de calcul de la taxe d'écoulement » du service cantonal de l'évacuation de l'eau que la surface brute d'habitation à édifier était de 2'920 m<sup>2</sup>.

#### **E. 12**

Le 24 octobre 2007, faisant siens les préavis de la commune et de la CMNS, le DCTI a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

#### **E. 13**

Le domaine « nature et paysage » a émis un nouveau préavis, favorable cette fois, le 19 septembre 2007.

#### **E. 14**

Par acte du 28 novembre 2007, Messieurs Giorgio Ungarelli et Luis Lazaro Martinez, tous deux habitant le bâtiment voisin, sis 19 chemin de la Menuiserie, ont recouru à l'encontre de cette autorisation devant la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la CCRA).

#### **E. 15**

Un transport sur place s'est tenu le 22 février 2008. A cette occasion, les parties ont constaté que des gabarits, délimitant également le faîte et la toiture, avaient été posés pour chacun des bâtiments. S'agissant des places de stationnement, les architectes mandatés par la fondation ont indiqué que le parking souterrain compterait 31 places au premier niveau et 24 places au second. Ils ont également mentionné la réalisation de 4 places extérieures, ramenant le total des places de stationnement du projet à 59 au lieu des 65 autorisées.

#### **E. 16**

Le 27 mai 2008, la CCRA a confirmé la décision du DCTI, estimant que le préavis du service des monuments et des sites du 20 août 2007 était devenu sans objet ; les gabarits posés lors du transport sur place du 14 mai 2008 ayant permis de se rendre compte de l'impact volumétrique des futures constructions sur le site environnant. Une dérogation au sens de l'art. 106 LCI était justifiée au regard des circonstances du cas d'espèce.

#### **E. 17**

Le 17 juillet 2008, M. Ungarelli a recouru contre de cette décision par-devant le Tribunal administratif, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire, et à l'octroi d'une équitable indemnité de procédure. La commission avait violé son droit d'être entendu en n'examinant pas le grief lié à la violation par le DCTI de son obligation de planifier et de l'insuffisance des places des parking. Ces questions supposant l'évaluation de spécialistes, le Tribunal administratif n'était pas en mesure de guérir la violation du droit d'être entendu commise par la commission. La décision devait dès lors être annulée et la cause lui être renvoyée. Sur le fond, il était indispensable de soumettre le projet litigieux à la procédure du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), compte tenu de son impact sur le voisinage. Par ailleurs, à teneur des explications données lors du transport sur place, le ratio réel des places de parking n'était pas de 1,6 mais de 1,4, soit largement insuffisant. Enfin, le projet violait l'art. 106 LCI dès lors que les constructions n'étaient pas élevées en ordre contigu et que la hauteur des bâtiments A et B était excessive en regard de la distance entre eux, les conditions matérielles à une telle dérogation n'étant pas remplies. C'était à tort que la commission avait retenu, pour justifier la dérogation, l'absence de caractère villageois de la zone et le souci de créer un nombre donné de logements afin de rentabiliser le projet.

#### **E. 18**

La fondation a transmis ses observations le 29 août 2008, concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Le droit d'être entendu du recourant n'avait pas été violé, la commission s'étant implicitement prononcée sur le grief tiré du non respect de l'obligation de planifier et pouvant écarter l'argument relatif à l'insuffisance des places de stationnement sans s'y référer expressément, tant il était dépourvu de toute substance. Sur le fond, il n'y avait pas d'obligation de planifier découlant de l'art. 106 al. 3 LCI, la prise en compte de cet alinéa étant subsidiaire à l'al. 1, applicable au cas d'espèce. Quant au nombre de places de stationnement, le projet de la fondation permettait la création de 65 places, chiffre qui satisfaisait au taux de 1,6 applicable au périmètre. Seul ce nombre était à prendre en considération, quand bien même un architecte avait avancé un autre chiffre, à tort, lors du transport sur place. Enfin, contrairement à ce que laissait entendre le recourant, le DCTI n'avait pas accordé une dérogation à la hauteur maximale des bâtiments, mais à la distance entre ceux-ci. Or, la hauteur maximale de 14,6 m. respectait les prescriptions légales. Pour le surplus, l'absence de caractère typiquement villageois du périmètre concerné devait être reconnue, la dérogation accordée était conforme aux objectifs de la loi et le gabarit des bâtiments litigieux, dûment constaté par la commission qui s'était transportée sur place, n'était pas contraire à l'échelle du quartier.

#### **E. 19**

Le DCTI s'est déterminé le 31 août 2008 en concluant également au rejet du recours et à la confirmation de sa propre décision. La violation du droit d'être entendu invoquée par le recourant devait être écartée, dès lors que, même si elle n'avait pas expressément examiné la problématique ayant trait à l'obligation de planifier et celle se rapportant à l'obligation de prévoir un nombre suffisant de places de stationnement, la commission s'était largement prononcée sur l'application de l'art. 106 al. 1 LCI et avait implicitement exclu la nécessité de planifier prévue par l'al. 3 de cette disposition. Pour le surplus, le Tribunal administratif disposait d'un plein pouvoir de cognition et pourrait réparer ladite violation si elle était avérée. Sur le fond, le département n'avait pas utilisé, à juste titre, la voie du PLQ, dès lors que le projet était conforme à la zone 4B. Ce dernier n'entraînait aucun inconvénient grave pour le voisinage, notamment en raison d'une insuffisance de places de stationnement, dès lors que le nombre de places prévu était supérieur au taux de stationnement applicable à la zone. Enfin, le projet était conforme à l'art. 106 al. 1 LCI. L'ensemble des préavis utiles avaient été recueillis et force était d'admettre que les constructions projetées ne porteraient pas atteinte au caractère architectural du site.

#### **E. 20**

Le 18 septembre 2008, le conseil de M. Ungarelli a sollicité du tribunal de céans la production, par la fondation, des documents étayant le nombre de nouvelles places de parking qui devraient être affectées aux locataires des bâtiments existant de la fondation, ainsi que l'audition de Monsieur Bugna, architecte de celle-ci, au sujet de ces documents. Une erreur de l'architecte quant au nombre de places de stationnement apparaissait invraisemblable et le taux de 1,4 devait être retenu.

#### **E. 21**

Le Tribunal administratif a procédé, le 22 septembre 2008, à un transport sur place en présence des parties. Le projet était constitué de deux bâtiments d'emprise carrée. Au sud-est, il y avait une bande de terrain actuellement utilisée par 31 places de parc. Des parkings en sous-sol devaient être aménagés sous les bâtiments en utilisant les excavations

préexistantes. Pour le recourant, l'importance du trafic sur la place, aux heures de début et fin d'école, impliquait l'élaboration d'un PLQ. Monsieur Daniel Fabbi, maire de la commune, a précisé que 4 à 6 places visiteurs devraient être créées par la mairie à proximité de la rampe d'accès au parking. Selon le représentant de la fondation, 4 places visiteurs pour cette dernière seraient conçues juste à côté. La fondation entendait en outre céder à la commune le parc situé à l'ouest du projet afin d'y créer des places de parking. Selon le décompte du juge délégué à l'instruction, il y avait 29 places le long de la bande jouxtant directement le projet et 2 le long du chemin des Marettes. Les parties se sont ensuite rendues dans l'appartement du recourant afin d'observer la vue depuis son balcon ainsi que les gabarits posés par la commission lors du transport sur place précédent. Au terme du transport sur place, un délai de quinze jours a été octroyé aux parties pour transmettre d'éventuelles corrections du procès-verbal, et au recourant pour répliquer, étant précisé qu'un délai similaire serait accordé aux intimés pour dupliquer, à réception de la réplique.

#### **E. 22**

Par courrier du 7 octobre 2008, le mandataire de la fondation a précisé le procès-verbal de transport sur place en ce sens que : « entre le projet et les autres immeubles de la Fondation, situés le long de la route de Lausanne (...) » et corrigé les noms des représentants de la fondation et du bureau d'architecte.

#### **E. 23**

Le recourant a répliqué le 13 octobre 2008 en persistant intégralement dans ses conclusions du 17 juillet 2008. L'importance du trafic constatée lors du transport sur place imposait le recours à un PLQ. De plus, les indications chiffrées données par la fondation corroboraient le fait que la hauteur des bâtiments projetés était excessive et compromettrait l'intégration du projet dans le site. Enfin selon les explications données par les intimés, sur 65 places de parking créées (61 en sous-sol et 4 en surface), 20 seraient affectées au remplacement des parkings supprimés en surface au profit du parc. Les 25 logements projetés devraient se répartir le solde, ce qui était largement inférieur au minimum requis et les places visiteurs qui devraient être créées par la mairie ne permettraient pas de combler ce manque.

#### **E. 24**

La fondation a fait parvenir ses observations le 31 octobre 2008. L'observation du trafic, durant une dizaine de minutes, sur la place de la mairie, ne permettait pas de décider de la nécessité d'élaborer ou non un PLQ. S'agissant de la hauteur des bâtiments projetés, les parties avaient pu constater qu'elle n'aurait qu'une faible incidence sur la vue dont bénéficiait actuellement le recourant, mais sauvegardait le caractère architectural et l'échelle des agglomérations protégées et le site environnant, tout en servant l'intérêt général. Enfin, s'agissant des places de parking, le calcul correct consistait à vérifier que le nombre de nouvelles places de stationnement atteigne le minimum prescrit par le département. L'état locatif des emplacements de stationnement intérieurs et extérieurs au 11 août 2008, ainsi qu'un tableau récapitulatif montrant quelles places étaient louées à des tiers ont été versés à la procédure.

#### **E. 25**

Le même jour, le DCTI a informé le tribunal de céans n'avoir pas de nouvelles observations à formuler.

#### **E. 26**

Par courrier du 18 novembre 2008, le recourant s'est encore exprimé sur les nouvelles pièces versées à la procédure par la fondation. L'examen de ces dernières permettait de retenir tout au plus un taux des places de parking de 1,32, inférieur au minimum légal. La liste des personnes et entreprises domiciliées au 331 route de Lausanne, à Bellevue, consultée sur internet le 17 novembre 2008, était versée à la procédure.

#### **E. 27**

Les 24, 25 novembre, 5 et 18 décembre 2008, la fondation a demandé à ce que les écritures et la pièce susmentionnées soient écartées de la procédure. Dans le cas contraire, elle sollicitait un bref délai afin de pouvoir se déterminer à leur sujet.

#### **E. 28**

Le 8 décembre, le DCTI a informé le tribunal de céans n'avoir pas d'observations à formuler sur les écritures du 18 novembre 2008 de M. Ungarelli.

#### **E. 29**

La 16 janvier 2009, la fondation a précisé n'être nullement tenue de respecter un certain taux pour le stationnement des véhicules des habitants de la barre d'immeubles 331-339, route de Lausanne. Ces derniers avaient été construits à une époque (1970-1980) où le DCTI n'imposait pas l'aménagement d'un nombre déterminé de places de stationnement, à tout le moins dans la commune. Il fallait dès lors uniquement tenir compte de toutes les places de stationnement nouvellement créées pour le projet.

#### **E. 30**

Sur quoi, la cause a été 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. Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, la commission ne s'étant pas expressément déterminée sur deux de ses griefs, soit la violation de l'obligation de planifier et l'insuffisance alléguée du nombre de places de stationnement. a. Le droit à la motivation d'une décision est une garantie constitutionnelle de caractère formel qui est un aspect du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale – Cst. féd. – RS 101 ; ATF 126 I 97 consid. 2 pp. 102-103 ; 120 Ib 379 consid. 3b p. 383 ; 119 Ia 136 consid. 2b p. 138 et les arrêts cités). Cette exigence vise à ce que le justiciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de recours à bon escient. Elle vise également à permettre à l'autorité de recours d'exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149 ; 122 IV 8 consid. 2c p. 14 ; ATA/126/2007 du 20 mars 2007 ; ATA/595/2006 du 14 novembre 2006 ; ATA/140/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/875/2004 du 9 novembre 2004). b. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 consid. 2b ; ATA/430/2008 du 27 août 2008 consid. 2 ; P. MOOR, Droit administratif, Les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2e éd., Berne 2002, ch. 2.2.7.4 p. 283). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être

entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 p. 72 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.63/2008 du 25 août 2008 consid. 2.1) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 133 I 201 consid. 2.2 p. 204). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 consid. 2b). En l'espèce, la décision litigieuse, même si elle n'aborde pas expressément deux des griefs soulevés par le recourant, permet de comprendre que ces derniers ont été implicitement écartés. En tout état, l'éventuelle violation du droit d'être entendu a été réparée par la procédure devant le Tribunal administratif, qui a procédé à un transport sur place, et au cours de laquelle le recourant a pleinement pu développer ses arguments. Partant, ce grief sera écarté.

3. En zone 4B protégée, le département, sur préavis 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 et 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). L'al. 3 de cette même disposition donne le pouvoir au département de subordonner l'autorisation de construire à l'adoption préalable d'un PLQ. La doctrine et la jurisprudence admettent que le pouvoir donné au département par l'art. 106 al. 3 LCI est subsidiaire à celui conféré par l'art. 106 al. 1 LCI (cf. ATF 1P.361/2006 du 27 septembre 2006, consid. 2.2, ainsi que la doctrine citée). En l'espèce le département a accordé une dérogation fondée sur l'art. 106 al. 1 LCI en s'appuyant sur les préavis favorables émis par la CMNS et la commune. L'octroi de cette dérogation, qui a pour but de préserver le parc attenant au bâtiment à édifier, est conforme au but de protection de l'art. 106 LCI. S'il est exact que, ainsi que l'a relevé la commission, la zone présente actuellement une certaine hétérogénéité et peu de caractère villageois, le projet litigieux améliorera la situation en remplaçant la station de filtrage existante par des bâtiments nettement mieux adaptés à l'environnement et par un parc d'agréments. Partant, c'est à juste titre que le DCTI a accordé une dérogation à la distance entre les bâtiments à édifier, fondée sur l'art. 106 al. 1 LCI qui permet une meilleure intégration dans le quartier que l'application des normes de la zone 4B, prévue à l'art. 107 LCI. Ce grief sera donc également rejeté.

4. Le recourant reproche au projet de ne pas prévoir suffisamment de places de parking au vu du nombre de logements à édifier. Un différend oppose les parties, d'une part quant au nombre de places de parking qui seront créées, puis mises à disposition des locataires des futurs bâtiments et, d'autre part, quant au taux de places de parking nécessaires à un tel projet. Avant l'adoption par le Conseil d'Etat du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privé du 23 juillet 2008 (RPSFP - L 5 05.10), aucune disposition légale n'imposait un ratio de places de parking pour les projets tels que celui litigieux, en zone 4B ou 4B protégée. Ce nouveau texte, qui n'est pas directement applicable au cas d'espèce, en vertu de son art. 9 al. 1, donne une indication pertinente au sujet du besoin en places de stationnement. Il exige, pour la zone concernée, 1,3 place destinée aux habitants par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher et 1,25 par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour les cases visiteurs. En retenant la surface brute habitable calculée par le service de la taxe d'écoulement des eaux, 37,96 places seraient nécessaires pour les habitants et 3,65 places pour les visiteurs, soit au total 41,61 places de parking. Il

ressort des plans visés « ne varietur » que 36 places de parking seraient créées en sous-sol, dans la zone 3, et 23 dans la zone 4. De plus, 5 nouvelles places de parking seraient créées dans la zone 1, soit dans le parking en sous-sol déjà existant. Ainsi, 64 nouveaux emplacements de stationnement seraient créés en sous-sol. A ces derniers s'ajoutent les 4 à 6 places que la mairie a indiqué vouloir créer à l'extérieur, à destination des visiteurs, ainsi que les 4 places visiteurs planifiées par la fondation, ainsi que cela ressort du procès-verbal du transport sur place effectué par le Tribunal administratif. Ainsi, au total, 72 à 74 places seraient créées et 31 supprimées, soit entre 41 et 43 nouveaux emplacements de stationnement. Dès lors, les exigences de places de stationnements suggérées par le RPSFP sont remplies. Ce constat est encore conforté par le préavis favorable émis par l'office cantonal de la mobilité. Ce grief sera également rejeté. 5. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. Ungarelli, qui succombe. Une indemnité de procédure, de CHF 1'500.- sera allouée à la fondation de la commune de Bellevue pour la construction et la gestion de logements, à la charge du recourant (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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