

GE_GERICHTE A/3029/2015 vom 21. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3029_2015

FR: GE_GERICHTE A/3029/2015 du 21 mars 2017

IT: GE_GERICHTE A/3029/2015 del 21 marzo 2017

Regeste

IMMISSION ; VOISIN ; CONFORMITÉ À LA ZONE ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) ; POUVOIR D'APPRÉCIATION ; PLACE DE PARC ; CONSTRUCTION SOUTERRAINE ; SURFACE ; PRÉJUDICE SÉRIEUX | Autorisation confirmée pour la construction d'un spa avec parking souterrain dans le prolongement d'une clinique privée. Il se justifie de déroger aux normes de la 5ème zone pour les installations projetées, ce d'autant plus qu'il n'existe pas d'inconvénients graves pour les voisins. Les dérogations accordées au rapport de surface hors sol et en sous-sol sont conformes au droit. | LAT.22.al1 ; LAT.22.al2 ; LAT.22.al3 ; LAT.23 ; LaLAT.19.al3 ; LaLAT.26.al1 ; LCI.59.al1 ; LCI.59.al4.leta ; LPA.61.al2 ; LCI.59.al8 ; LCI.59.al9 ; LCI.59.al10

Erwägungen

E. 2

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du DALE de délivrer l'autorisation de construire (DD 107'674), portant sur la création d'un parking souterrain et d'un spa. ![endif]>![if>

E. 3

Dans un premier grief, les recourants considèrent que les constructions projetées sont contraires à l'affectation de la zone et que les conditions permettant de déroger aux règles de la zone à bâtir ne sont pas remplies. ![endif]>![if> À titre préalable, il conviendra de relever qu'il n'est pas contesté par les parties, et en particulier par les recourants, que la parcelle n° 6'199 est située en zone agricole de développement 5 et que les règles de la 5ème zone s'y appliquent.

E. 4

Conformément à l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. ![endif]>![if> Selon l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT).

E. 5

À teneur de l'art. 19 al. 3 LaLAT, la 5ème zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités

professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.![endif]>![if>

E. 6

a. Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 LaLAT quant à la nature des constructions (art. 26 al. 1 1^{ère} phrase LaLAT). ![endif]>![if> b. La notion de circonstances particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé, laissant une certaine latitude à l'autorité administrative, laquelle jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Une dérogation ne peut être ni accordée ni refusée de 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 qu'elle se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 8b ; ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 consid. 8b et les références citées). Les circonstances doivent être à la fois particulières, en ce sens que la situation considérée doit être réellement exceptionnelle dans le cadre de la zone, et suffisamment importante pour justifier que l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone, consacré par le législateur, cède le pas face à un intérêt public ou privé prépondérant (ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 12c ; ATA/1019/2014 précité consid. 8d et les références citées). Dans l'appréciation des circonstances justifiant une dérogation, l'autorité doit prendre en considération le caractère ou l'évolution d'un quartier, le genre et la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, compte tenu des circonstances (ATA/824/2015 précité consid. 12c ; ATA/1019/2014 précité consid. 8d et les références citées). c. Selon la jurisprudence, il convient d'adopter une interprétation restrictive de l'art. 26 al. 1 LaLAT, en tout cas lorsque l'on entend l'appliquer à la 5^{ème} zone. En effet, la condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage est identique à celle qui est posée pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (art. 19 al. 3 2^{ème} phr. LaLAT). Seule la condition de « circonstances qui le justifient » distingue donc la tolérance conforme à l'affectation de la zone et la réelle dérogation. Cette condition doit, par conséquent, avoir une consistance certaine, sauf à vider de son sens, par le biais des dérogations, la réglementation expressément voulue par le législateur (ATA/824/2015 précité consid. 12c ; ATA/1019/2014 précité consid. 8d et les références citées). d. 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/824/2015 précité consid. 12b ; ATA/1019/2014 précité consid. 8c et les références citées). Ainsi, cette disposition accorde 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). Le principe de proportionnalité prend une place majeure et impose une pesée des intérêts militant pour et contre la mesure en cause (ATA/824/2015 précité consid. 12b ; ATA/1019/2014 précité consid. 8c et les références citées ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le

juge administratif in : La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, p. 189 et ss, notamment 192-193). e. À titre d'exemple, la chambre administrative a confirmé que la présence d'une buvette sur le quai de Cognoy, en zone villas, n'était pas conforme à l'affectation de cette zone, mais qu'elle pouvait être autorisée par la voie dérogatoire, dès lors que la buvette devait être implantée loin des villas, en un lieu fréquenté par des promeneurs et qu'elle répondait à un intérêt public. Les griefs de gêne pour la circulation, de bruits générés par l'installation et de protection des eaux ont été écartés, les services compétents ayant préavisés favorablement le projet de buvette (ATA/537/2013 du 27 août 2013). À l'inverse, une autorisation par la voie dérogatoire a été refusé à un recourant qui souhaitait transformer un hangar sis en zone villas en atelier de mécanique pour voitures, dans la mesure où il était notoire que la réparation et la restauration de véhicules étaient source de bruit voire d'odeurs incommodes et que l'entreposage de véhicules sur la parcelle nuirait à l'esthétique de la zone et pouvait polluer le sol (ATA/573/2005 du 30 août 2005). f. En l'espèce, comme l'a à juste titre relevé le TAPI, les installations projetées, soit un spa et un parking souterrain, ne sont pas conformes à l'affectation résidentielle de la zone agricole de développement 5. Il n'est pas nécessaire d'examiner si les conditions permettant qu'une activité professionnelle soit autorisée en zone villas (art. 19 al. 3 LaLAT) sont réalisées en l'espèce, dans la mesure où le projet ne concerne clairement pas une villa occupée, à tout le moins en partie, par son propriétaire. Il convient en revanche d'examiner si l'autorisation litigieuse pouvait effectivement être délivrée en application de la voie dérogatoire de l'art. 26 LaLAT. À ce propos, et contrairement à ce que prétendent les consorts AZOULAY, en tant que le projet concerne de nouvelles constructions, il doit être procédé à un nouvel examen des conditions permettant de déroger à l'affectation de la zone, et ce quand bien même lesdites constructions sont en lien avec le bâtiment existant. Le TAPI a d'ailleurs, à juste titre, procédé à cet examen, concluant en substance que la clinique répondait à un intérêt public important, que les constructions projetées étaient essentielles au bon fonctionnement de la ladite clinique et que ces dernières n'entraîneraient pas d'inconvénients graves pour le voisinage. Les conclusions du TAPI sont conformes au droit. En effet, les installations projetées, liées à l'exploitation d'un établissement offrant des soins de rééducation, d'ores et déjà autorisé, s'imposent par leur destination. Celles-ci s'avèrent nécessaires. D'une part, le spa aura exclusivement pour but, conformément aux explications données par M. AZOULAY, de doter la clinique d'une piscine, équipée d'appareils de physiothérapie et de cabines de soins, affectées à la physiothérapie, à des soins de massage et de réflexologie. Il n'est ainsi nullement question d'ériger un spa proposant des soins d'esthétique, dont l'intérêt en lien avec l'établissement d'ores et déjà autorisé pourrait être dénié. D'autre part, le garage souterrain projeté vise à proposer des places de parking suffisantes au personnel hospitalier, aux patients et aux visiteurs, et découle ainsi directement d'une bonne utilisation de l'établissement. Comme le relève le TAPI, à juste titre, cette problématique tenait à cœur aux autorités en 1988 déjà, la commune d'Anières ayant demandé à ce que soient créées des places de parking pour visiteurs à l'intérieur de la propriété. De plus, il ressort des explications de M. AZOULAY que les caisses-maladies leur imposaient des exigences en matière de parking pour les autoriser à prendre en charge des patients envoyés par les hôpitaux. Enfin, la DGT a indiqué au DALE avoir préavisé favorablement le projet, car le périmètre concerné est peu desservi par les transports publics, qu'il ne fait pas l'objet de restrictions pour les activités et que les accès y sont corrects et adaptés. S'agissant des inconvénients qu'engendreraient les constructions projetées, les recourants se contentent

d'indiquer que la clinique implique une activité ayant lieu sept jours sur sept, entraînant des nuisances importantes et continues, lesquelles existent déjà, sans toutefois exposer clairement en quoi elles consistent ou pourquoi elles augmenteraient avec le projet litigieux. Les recourants indiquent que, contrairement à ce qu'a retenu le TAPI, ils ne se plaignent pas uniquement de l'augmentation du trafic. Ils n'indiquent toutefois pas à quelles nuisances ils seraient encore exposés, se contentant de déplorer le fait que l'entrée du parking souterrain n'ait pas été prévue à l'entrée de la parcelle. Il sera encore relevé que les recourants exposent que des voitures se parquent actuellement le long de leur haie. Or, la création du parking litigieux permettra probablement de régler, en partie du moins, cette problématique de parking sauvage le long de leur propriété. Pour le surplus, il sera rappelé que le projet litigieux a fait l'objet de préavis favorables, favorables sous réserve ou d'absence d'observations de la part de l'ensemble des autorités interpellées et que l'exploitation d'un établissement relevant du domaine des soins et de la santé sur cette parcelle est autorisée depuis près de trente ans. Au vu de ce qui précède, le DALE n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation sollicitée. C'est ainsi à juste titre que le TAPI l'a confirmée.

E. 7

Les recourants reprochent également au TAPI d'avoir confirmé qu'une dérogation aux rapports de surfaces hors-sol, en application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, était conforme au droit.!

E. 8

a. En zone villas, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI). 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, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI). b. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA). c. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis – étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA S.I.A. du 18 janvier 1984) –, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7c ; ATA/109/2008 du 11 mars 2008 consid. 4 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 508 et la jurisprudence citée). 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/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7c et les références citées). S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/284/2016 précité consid. 7c ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 et les références citées). d. À teneur de la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/828/2015 du 11 août 2015 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015), l'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas pour répondre à la crise du logement sévissant à Genève. Le département doit cependant recueillir les appréciations de la CA, respectivement celles de la commune du lieu de situation. Il n'en demeure pas moins, toujours selon les arrêts susmentionnés, que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence. e. En l'espèce, à teneur du projet, en tenant compte d'une surface de 196 m² du projet de spa, venant s'ajouter au 2'279,2 m² de SBP existant pour les trois étages du bâtiment, conformément aux détails du calcul du rapport des surfaces produit dans le dossier, le rapport de surface s'élève à 39,9 %. Les recourants allèguent que le calcul ne prendrait pas en compte plusieurs locaux « à l'arrière de la maison », sans toutefois exposer plus précisément à quelle surface ils se réfèrent. En tout état, à la lecture des plans et sans autres explications, il n'apparaît pas que des surfaces n'auraient pas été prises en compte dans le calcul de la SBP, de sorte que cet argument sera écarté. Les recourants sous-entendent que le projet de construction n'est pas en ordre contigu, puisqu'il ne concerne qu'une seule maison, qui n'a pas pour but le logement, de sorte qu'il n'est pas conforme à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Si les installations projetées ne sont certes pas en ordre contigu, elles formeront, avec le bâtiment déjà existant, un « habitat groupé » au sens de la disposition précitée, étant précisé que le fait que le projet ne concerne pas des logements est irrelevante, celui-ci ayant été autorisée sur la base de l'art. 26 al. 1 LaLAT. Les recourants considèrent également que le projet serait incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Or, d'une part, tant la commune d'Anières que la CA ont préavisé favorablement le projet litigieux, cette dernière précisant spécifiquement dans son préavis qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 LCI. D'autre part, la consultation des plans du projet litigieux permet de constater, comme le relève d'ailleurs à juste titre le DALE, que la construction aura un impact visuel réduit dans la mesure où elle sera largement enterrée et végétalisée. Enfin si, comme le relèvent les recourants, il ressort de la jurisprudence que l'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu de la volonté du législateur de promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas pour répondre à la crise du logement sévissant à Genève (ATA/828/2015 du 11 août 2015 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015), cela n'empêche toutefois pas le DALE d'accorder cette dérogation à l'égard d'une construction autre qu'un logement. Au surplus, rien ne permet de considérer que le projet serait incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Il découle de ce qui précède que le DALE n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en acceptant la dérogation de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a, à juste titre, également retenu. Ce grief sera dès lors également écarté.

E. 9

Les recourants se plaignent enfin du fait que la dérogation de l'art. 59 al. 10 LCI ait été accordé au projet alors que ce dernier ne permettait pas de renoncer à l'édification de

constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.![endif]>![if>

E. 10

a. La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m² de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'al. 1 (art. 59 al. 8 LCI). Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. (art. 59 al. 9 LCI). Le département peut, toutefois, admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini aux al. 8 et 9, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface (art. 59 al. 10 LCI).![endif]>![if>

b. 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 une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum. Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

c. L'ancien Tribunal administratif a déjà eu l'occasion d'admettre, conformément à l'art. 59 al. 10 LCI, la soustraction au calcul de rapport de surface d'un garage souterrain de 1'535 m² dans la construction d'un ensemble de villas. La réalisation de cet ouvrage permettait d'éviter une « prolifération d'abris de voitures et autres constructions analogues en surface ». Il s'agissait d'un projet de construction et non pas d'une démolition avec reconstruction de bâtiments existants. Le projet prévoyait également la création de treize places de parking visiteurs en surface (ATA/100/2005 du 1^{er} mars 2005, interprétation confirmée dans l'ATA/447/2010 du 29 juin 2010). Cette interprétation et son application dans le cas d'un projet a été confirmée par le Tribunal fédéral. Ce dernier a estimé qu'il n'était manifestement pas arbitraire de retenir que chacun des abris ou constructions analogues dont la construction avait été évitée, pris individuellement, aurait été une construction de peu d'importance au sens de l'art. 59 al. 10 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1A.105/2005 du 29 novembre 2005 consid. 6).

d. En l'espèce, le DALE n'a pas inclus le parking souterrain de 605 m² dans le calcul de la SBP en sous-sol. Il a ainsi tenu compte d'une surface de 310,3 m² en sous-sol, surface venant s'ajouter aux 733,7 m² de sous-sol existant, soit un rapport de surface de 16,8 %. Le maximum prévu par les dispositions pertinentes n'est donc pas atteint. Les recourants considèrent que la construction du garage souterrain était obligatoire, compte tenu de la présence du spa à la surface, et qu'il n'avait ainsi pas pour but de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface. Cet argument ne résiste pas à l'examen. En effet, rien n'empêche de penser que, malgré la présence du spa, la construction d'un garage hors-sol aurait pu être sollicitée sur une autre surface de la

parcelle. Il apparaît ainsi évident que la construction du garage au sous-sol permet de renoncer à la construction de garages ou d'abris à voiture en surface. De plus, le fait que le projet prévoit également la création de sept places de stationnement supplémentaires à l'extérieur, dans le prolongement des cinq places existantes, ne remet pas en cause ce qui précède dans la mesure où ces places ne constituent pas des constructions de peu d'importance au sens du RCI. Pour le surplus, il n'est pas contesté que le projet prévoit, comme l'invoquent les recourants, l'abattage de certains arbres. Or, d'une part, une autorisation pour ce faire leur a été délivrée le 5 août 2015. D'autre part, la réalisation d'un garage sous-terrain plutôt qu'hors-sol préservera de manière prépondérante les espaces verts. C'est dès lors à juste titre que le TAPI a confirmé que la dérogation prévue à l'art. 59 al. 10 LCI, et octroyée par le DALE, était conforme au droit. Partant, ce grief sera également écarté.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.![endif]>![if>

E. 12

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Ceux-ci seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser à une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Madame Odelia et Messieurs Alain et Yoan AZOULAY, pris conjointement et solidairement, qui y ont conclu (art. 87 al. 2 LPA).![endif]>![if> * * * * *

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