

GE_GERICHTE A/3453/2019 vom 13. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3453_2019

FR: GE_GERICHTE A/3453/2019 du 13 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE A/3453/2019 del 13 luglio 2021

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES
CONSTRUCTIONS;PERMIS DE CONSTRUIRE;CONSTRUCTION ET
INSTALLATION;5E

ZONE;EXCEPTION(DÉROGATION);VILLA;VOISIN;ESTHÉTIQUE;POUVOIR
D'APPRÉCIATION;ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION) | Rejet d'un recours contre
l'autorisation de construire huit bâtiments sous forme d'habitats groupés en 5ème zone.
Examen des griefs liés à l'harmonie et l'aménagement du quartier, de l'équipement de la
parcelle ainsi que celui lié à l'inconvénient grave engendré par le trafic généré par la
construction projetée. | Cst.29; LCI.14; LCI.59.al4; LAT.22

Erwägungen

E. 2

affectés à l'agriculture ou qu'il se fonde sur le PDCom adopté le 25 mai 2020 après la délivrance de l'autorisation querellée. La chambre de céans a déjà précisé, par exemple dans le cas de la construction d'un centre de requérants d'asile en zone 5 que l'obligation de planifier était respectée, notamment si le projet respectait les règles afférentes au rapport de surface et les autres dispositions de la LCI et qu'il avait été autorisé par le biais d'une procédure ordinaire (ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3). Quant à l'obligation spéciale de planifier de droit cantonal que les recourants voient dans l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, force est de constater que la chambre de céans a déjà jugé que l'élaboration d'un PLQ n'était pas obligatoire, notamment en zone urbanisée (ATA/654/2014 du 19 août 2014 consid. 32). En outre, lors de l'adoption des possibilités de densification en zone 5, le projet de soumettre les densifications, notamment celle dépassant le taux de 40 %, à l'obligation d'adopter un PLQ n'a pas été retenu par le législateur (MGC 1994 42/VI 5382). Finalement, les recourants fondent leur raisonnement sur l'art. 58 al. 3 LCI, lequel donne compétence au département d'exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu, lequel ne s'applique donc pas aux autres types de constructions, tel l'habitat groupé et un plan d'ensemble n'équivaut pas à un PLQ. En outre, la commune ayant demandé une image directrice, celle-ci a été produite et le préavis de l'office de l'urbanisme s'y réfère. Le grief sera donc écarté. 8) Les recourants font grief au département de n'avoir pas fait application du gel des dérogations et/ou de la nouvelle teneur de l'art. 59 LCI ainsi que d'avoir délivré l'autorisation peu avant l'entrée en vigueur du PDCom, sans tenir compte de celui-ci. a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en 5 ème zone. Dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020, cet article, adopté le 26 janvier 2013, prévoyait que 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 HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (let. a). b. Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI prévoit que, dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCOM approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la 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 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a). En outre, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire (al. 4bis). L'art. 156 al. 5 LCI précise que l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5, dans sa teneur du 1^{er} octobre 2020, s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur. c. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI (PL 12'566) que le département a proposé une disposition légale, en l'occurrence l'art. 156 al. 4 LCI qui deviendra l'art. 156 al. 5 précité, prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai (p. 16 et p. 36). d. Le 28 novembre 2019, le département a annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité, communiqué de presse du département du 28 novembre 2019) dans l'attente de l'établissement de conditions cadre pour plus de durabilité au développement de la 5^{ème} zone. Vu l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions précitées, le gel de l'octroi des dérogations a été levé par le département le 19 janvier 2021 (<https://www.ge.ch/document/fin-du-gel-zone-villa-nouvelles-exigences-preserver-qualite-zone-villa>). En l'espèce, l'autorisation de construire litigieuse a été délivrée avant l'adoption du gel des dérogations, le 28 novembre 2019. La chambre de céans a déjà considéré que le gel était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5), de sorte que c'est en vain que les recourants semblent s'en prévaloir. Quant au nouvel art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, les travaux préparatoires cités ci-dessus démontrent que l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020, ce que la chambre de céans a déjà eu l'occasion de constater (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5). L'art. 59 al. 4bis LCI ne trouve donc pas application en l'espèce et il convient d'examiner les griefs du recourant au regard de la LCI dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020. Quant au PDCOM dont les recourants font grand cas, il n'était pas encore adopté à la date de la décision querellée et ne saurait donc être pris en compte, cela d'autant plus que le projet a été soumis pour préavis de consultation au département en décembre 2017 déjà. En outre, la commune a certes préavisé défavorablement le projet, mais elle n'a pas interjeté de recours contre l'autorisation de construire. Le grief des recourants sera écarté. 9) Dans une argumentation peu claire, les recourants estiment que les principes de la

force obligatoire et de l'adaptation des plans imposaient une modification du plan d'affectation pour pouvoir construire des immeubles de logements sous forme d'habitat groupé en lieu et place de villas. Ils estiment également que les constructions prévues n'entrent pas dans le qualificatif d'habitat groupé, mais constituent des petits immeubles. Le projet querellé consiste en un autre type d'habitat que des villas en ordre contigu ou non contigu, dit habitat groupé. Cette notion a été introduite dans la LCI lors de l'entrée en vigueur de l'art. 75 al. 1 et 3 LCI le 14 janvier 1995, lequel prévoit qu'en 5^{ème} zone, chaque construction ne peut comporter, en principe, plus de quatre logements, mais que des dérogations pour des constructions édifiées en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé peuvent être accordées. Ces règles ont été introduites pour permettre de mener une politique d'utilisation judicieuse du sol du canton et une densification des zones constructibles. Ce projet de loi visait à une augmentation de l'indice d'utilisation du sol en 5^{ème} zone afin de permettre la réalisation de petites maisons à plusieurs logements ou d'habitats groupés (MGC 1993 29/IV 4128-4146 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8c et les références citées). Lors de l'adoption de l'art. 59 al. 4 LCI dans sa teneur du 26 janvier 2013, le rapporteur de majorité a eu l'occasion de préciser que l'habitat groupé était exactement la même chose que l'habitat en ordre contigu mais avec la possibilité de ne plus prévoir d'entrée de plain-pied dans la villa (MCG 2012-2013 II D/9 789). Il n'est dès lors pas possible de suivre les recourants lorsqu'ils prétendent que les constructions projetées sous forme d'habitat groupé ne pouvaient être autorisées par le biais de l'une des dérogations au rapport de surface prévue à l'art. 59 LCI mais auraient dû être précédées d'une modification de zone.

10) Les recourants estiment que le département se serait fondé sur un mauvais état de fait pour apprécier la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens de l'art. 59 al. 4 LCI en fixant l'IUS du projet puisque la parcelle allait être divisée à terme et que l'IUS serait alors de 40,82 % et non de 31,5 %. L'IUS permet de déterminer la densité des constructions dans un certain périmètre. Il désigne le rapport numérique entre la SBP utile et une surface constructible d'une parcelle définie (Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, DC 2000 p. 39 ; Lexique de l'aménagement du territoire, ASPAN, Berne 1997, p. 41). Le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone. Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Les coefficients et les IUS doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol. Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une

construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement. Le grief soulevé tombe donc à faux. D'une part, le projet a été autorisé sur une parcelle non divisée et il n'est à l'évidence pas possible de prendre en compte un état futur et incertain. D'autre part, même si la parcelle avait déjà été divisée, la prise en compte dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle voisine aurait été possible. De surcroît, même avec le calcul contesté fait par les recourants, l'IUS reste en deçà du maximum admissible pour être autorisée sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI. Finalement, l'appréciation de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, à laquelle doit procéder le département ne dépend pas de l'IUS, mais des caractéristiques du projet. En l'espèce, l'office de l'urbanisme a notamment retenu que l'implantation des bâtiments permettait de respecter le caractère rural et ouvert du site et que le projet venait s'implanter à l'intérieur d'un enclos naturel formé par un cordon boisé existant, intégralement conservé, lequel se situait tout autour de la parcelle. La morphologie compacte proposée et la mutualisation des accès au parking souterrain limitait le morcellement foncier et libérait de l'espace en pleine terre, ce qui permettait de proposer un indice de verdure de 77 %. Quant à la CA, elle regrette la faible densité du projet et renvoie pour le surplus au préavis de l'office de l'urbanisme sur la question. Rien ne permet donc de retenir que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. En conséquence, le grief sera écarté. 11) Finalement, le grief tiré d'une violation du rapport des surfaces en sous-sol prescrit par la LCI sera écarté, les recourants ayant omis de tenir compte de l'art. 59 al. 10 LCI qui autorise le département à admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces 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, comme en l'espèce. 12) En tous points infondés, les recours seront rejetés. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des consorts et un autre du même montant à celle conjointe des époux PINSOLLE (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la la Blonde SA et Monsieur Alain KUFFER, à la charge conjointe pour CHF 1'000.- des consorts et à la charge conjointe des époux PINSOLLE pour CHF 1'000.-. * * * * *

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