

GE_GERICHTE A/3501/2008 vom 18. Mai 2010

GE Cour de justice, 2010-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3501_2008

FR: GE_GERICHTE A/3501/2008 du 18 mai 2010

IT: GE_GERICHTE A/3501/2008 del 18 maggio 2010

Erwägungen

E. 2

sera donc retenue. c. Bâtiment 256 : Ce bâtiment, à destination d'une « école privée », a une surface au sol de 743 m². L'expertise Charrez retient une surface de plancher total de 2280 m², composé de 665 m² pour le corps sud, 874 m² pour le corps central et 745 m² pour le corps nord. L'expertise Hiltbrand & Strobino prend en compte une surface de 546 m² pour le rez inférieur, 706 m² pour le rez supérieur, 477,77 m² pour le premier étage et 89,30 m² pour les combles, soit au total 1'819,07 m². Ces experts ont écarté les surfaces sans jours, celles se trouvant à une trop grande distance des façades pour être considérées comme des surfaces de travail selon les normes de l'OCIRT (66,4 m²), la loggia et la véranda de 37 m² au total, ainsi que les espaces dont la hauteur était inférieure à 1,80 m. Ils ont compté pour moitié les espaces dont la hauteur se situait entre 1,80 m. et 2,40 m. Ils ont, de plus, tenu compte d'une surface de 89,30 m² dans les combles, qui pourraient être rendues habitables, bien qu'inexploitées actuellement. Pour M. Samawi, les directives de l'OCIRT sont inapplicables pour des bâtiments situés en cinquième zone de construction. Le Tribunal administratif retiendra les calculs et raisonnements de l'expertise Hiltbrand & Strobino en ce qui concerne les rez inférieur et supérieur ainsi que le premier étage. L'application des normes de l'OCIRT est admissible dès lors que le bâtiment est affecté à une école privée. Mais surtout, un résultat similaire serait obtenu en effectuant une déduction tenant compte du fait que ce niveau est partiellement enterré (art. 59 al. 2 LCI). En revanche, la surface des combles ne sera pas prise en compte, en application de l'art.

E. 4

al. 3 dernière phrase du règlement du plan de sites qui interdirait l'aménagement de ces espaces dans la mesure où de tels travaux amèneraient à ne pas respecter le rapport de surfaces autorisées. Une surface de plancher de 1'729,77 m² sera retenue. d. Bâtiment 257 : Ce bâtiment, de 76 m², est une serre. L'expertise Charrez retient une surface de 75 m². L'expertise Hiltbrand & Strobino considère qu'elle ne contient aucune surface de plancher habitable car il s'agit d'un bâtiment de peu d'importance ne pouvant être habité du fait de sa hauteur intérieure, de 2 m. Le Tribunal administratif fera fond sur cette dernière appréciation, au demeurant non contestée par Monsieur Samawi dans sa dernière écriture. Aucune surface de plancher ne lui sera imputée (0 m²). e. Bâtiment 258 : Communément appelé « la chapelle », cet édifice de 10 m² au sol, est manifestement un bâtiment de peu d'importance, ce dont tous les experts conviennent. Il est, de plus, situé sur la nouvelle parcelle n° 2'187. Aucune surface de plancher ne lui sera imputée (0 m²). f. Bâtiment 381 : D'une surface de 209 m², il est destiné à un « jardin d'enfants ». L'expertise Charrez lui attribue une surface de plancher de 412 m². L'expertise Hiltbrand & Strobino retient une surface habitable de 209 m² pour le rez-de-chaussée ainsi que pour le premier étage. Pour les combles, ces experts, en se fondant sur la surface des jours existants et les art. 125 et 130

RCI, retiennent une surface de plancher habitable de 43,5 m². Dans son écriture du 22 mai 2009, M. Samawi considère que les combles doivent être intégralement prises en compte, puisqu'elles sont déjà utilisées par le jardin d'enfants. Le Tribunal administratif retiendra le calcul fait par les experts Hiltbrand & Strobino (455,2 m²), bien qu'il ressort du dossier que la surface en question soit utilisée en tant que bibliothèque. Cette utilisation ne rend pas ladite surface habitable au sens de l'art. 59 LCI (ATA/434/2005 du 21 juin 2005, et la jurisprudence citée). g. Bâtiment 382 : Ce bâtiment d'une surface de 46 m² à destination d'un « jardin d'enfants » est contigu au bâtiment 381. Le rez-de-chaussée et le premier étage forment un porche. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 33 m² alors que l'expertise Hiltbrand & Strobino admet une surface habitable dans les combles de 11,81 m². Le raisonnement suivi par ces derniers experts étant strictement identique à celui appliqué au bâtiment 381, le Tribunal administratif retiendra ce dernier chiffre (11,81 m²). h. Bâtiment 383 : D'une surface de 134 m² au sol, ce bâtiment est affecté à une « habitation un logement ». Il est directement contigu aux bâtiments 381 et 382 et concrètement utilisé pour le jardin d'enfants. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 326 m². L'expertise Hiltbrand & Strobino relève qu'au rez-de-chaussée seuls deux locaux, d'une surface totale de 55,6 m², sont habitables. Le solde de la surface n'a pas un éclairage suffisant, ni de connexion avec les surfaces habitables. Le premier étage, de 134 m², est entièrement habitable. En ce qui concerne les combles, un raisonnement similaire à celui fait pour les bâtiments 381 et 382 permet de retenir une surface de 36,79 m². Le raisonnement suivi étant à nouveau identique à celui appliqué aux bâtiments 380 et 382, le Tribunal administratif retiendra l'existence d'une surface de plancher totale de 226,39 m² pour ce bâtiment. Au vu des éléments qui précèdent, la surface totale de plancher habitable des bâtiments dont le maintien a été ordonné par le plan de site est de 2'790,18 m². La parcelle minimale permettant de respecter l'indice d'utilisation du sol de 0,2 doit avoir 13'950,90 m². Dès lors que le secteur A du plan de site a une surface de 14'000 m² et que la nouvelle parcelle n o 2'186 est de 13'984 m², ce grief sera écarté.

E. 7

Les recourants soutiennent que la construction de nouveaux logements dans les secteurs B et C générerait de graves problèmes de circulation. a. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c). b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux concernant les problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009). c. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités). d. 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 l'autorité ne s'écarte pas, sans motif prépondérant et dûment établi, du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes. Dans le cas d'espèce, en ce qui concerne les éventuels problèmes générés par le trafic automobile, l'OCM a préavisé favorablement le projet et a été suivi par le Conseil d'Etat. Les éléments mis en avant par les recourants ne sont pas de nature à modifier cette appréciation, car les éventuels problèmes de circulation apparaissent nettement plus en lien avec l'existence de l'école qu'avec les constructions envisagées dans le plan de site. De plus, les dangers mis en avant, notamment lorsque les routes sont verglacées, sont inhérents à l'hiver dans le canton de Genève, et malheureusement communs à de nombreuses artères en pente. Ils ne peuvent justifier l'annulation du plan de site. Ce grief sera aussi rejeté.

E. 8

Les recourants reprochent au plan de site d'entraîner l'abattage de nombreux arbres situés dans les secteurs B et C. L'art. 11 LPRLac prévoit la conservation du cadre végétal existant dans le périmètre protégé, étant précisé que, au besoin, la direction générale de la nature et du paysage peut demander que ce cadre soit adapté. Comme cela est rappelé ci-dessus, l'art. 4 de ce même texte donne au Conseil d'Etat le pouvoir d'adopter un plan de site et d'ainsi déterminer les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation, et les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) (art. 38 al. 2 let a et b LPMNS). C'est exactement ce qu'a fait le Conseil d'Etat en l'espèce. Il a, afin de permettre la conservation et la protection des bâtiments de l'ancien domaine Boissier, déterminé le périmètre d'implantation des nouveaux bâtiments, même si cela devait entraîner l'abattage de certains arbres. Toute autre solution, qui ne tiendrait pas compte de la réalité économique, n'aurait pas permis le classement des bâtiments concernés (arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006; 1P.258/2006 du 9 août 2006). En agissant ainsi, le Conseil d'Etat est resté dans le cadre des compétences que la LPRLac et la LPMNS lui accordent. Partant, ce grief sera rejeté.

E. 9

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 2'148,90, incluant les frais d'interprète et de transport, sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Equinoxe, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 LPA). * * * * *