

GE_GERICHTE A/4021/2019 vom 2. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4021_2019

FR: GE_GERICHTE A/4021/2019 du 2 mars 2021

IT: GE_GERICHTE A/4021/2019 del 2 marzo 2021

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;5E ZONE;PERMIS DE CONSTRUIRE;VOISIN;DROIT D'ÊTRE ENTENDU;POUVOIR D'APPRÉCIATION;ÉQUIPEMENT(CONSTRUCTION) | Rejet d'un recours contre l'autorisation de construire un habitat groupé similaire en hauteur à la construction existante qui sera démolie mais plus massive et d'une expression architecturale différente. Au vu des préavis délivrés pendant l'instruction du dossier, le département n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation. Examen des inconvénients graves (art. 14 LCI) invoqués. | Cst.20; LCI.14; LCI.59.al4; LCI.59.al4bis; LAT.19; LAT.22

Erwägungen

E. 2

. Il appert encore que les constructions existantes sur la parcelle concernée et sur celles des recourants ne bénéficient d'aucune protection particulière et que s'agissant du « caractère villageois » du quartier, la zone de construction concernée n'est pas celle des villages et hameaux de la campagne genevoise (zone 4B), mais la zone 5. Les recourants ne font ainsi que substituer leur propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti. C'est donc conformément à son pouvoir d'appréciation que le département, se fondant sur les préavis imposés par la loi, a autorisé une dérogation au rapport des surfaces dans le sens de l'art. 59 al. 4 LCI, étant rappelé que les préavis favorables de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés selon une jurisprudence constante de la chambre de céans (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5 et les références citées) et qu'en l'occurrence, la CA a indiqué que l'aspect compact du projet était à relever. L'opinion du conseil municipal, donnée dans le cadre du recours devant la chambre de céans, qui contredit le préavis de la commune exprimé dans le cadre de l'instruction de la demande en autorisation de construire, n'est pas susceptible de modifier cette constatation, le préavis requis étant, dans le système prévu par l'art. 59 LCI, celui rendu par l'exécutif municipal (art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05). Il découle de ce qui précède que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 59 al. 4 let. a LCI, en délivrant l'autorisation querellée, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a également retenu. Le grief sera donc écarté. 7) Les recourants reprochent au département d'avoir violé l'exigence d'équipement découlant des art. 19 et 22 LAT. Leurs villas connaîtraient régulièrement des inondations et un risque d'affaissement de la nappe phréatique serait à craindre. Les préavis étant muets sur cette question, une expertise géotechnique s'imposerait. a. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité

compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Un terrain est réputé équipé au sens de l'art. 19 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. b. Le préavis rendu par l'OCEau du 26 juillet 2019, après deux demandes de production de pièces complémentaires les 20 mars et 28 mai 2019, permet de constater que la parcelle concernée n'est pas située en zone de danger ni en zone de protection des eaux et que des conditions concernant les raccordements et les évacuations des eaux du bien-fonds ont été fixées, renvoyant aux différentes dispositions applicables de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05). Le SPI quant à lui a rendu un préavis favorable sans observations, alors que dans le cas de la DP 18'769, il avait mentionné un risque d'imperméabilisation du sol. Quant au préavis de l'OCAN portant sur l'abattage d'arbres et sur l'obligation de replantation, que les recourants voudraient voir reconsidérée en raison de la chute d'un arbre, on peine à comprendre le lien avec les exigences d'équipement. À cela s'ajoute que l'argumentation des recourants quant à l'imperméabilisation du terrain tombe à faux puisque, comme l'a retenu le TAPI à juste titre, la parcelle telle qu'elle apparaît sur les photographies aériennes présente actuellement une plus grande surface imperméable que celle prévue par le projet de construction. Le grief sera donc écarté. 8) Les recourants invoquent une violation de l'art. 14 LCI en raison de l'absence de barrière visuelle pour protéger leur habitation, de la dévaluation de la valeur de leur bien, de l'imperméabilisation liée à la construction, de l'augmentation du trafic et des nuisances sonores, ainsi que de la pollution de l'air, soit autant d'inconvénients graves. a. L'art. 14 al. 1 LCI dispose que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 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 des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e). b. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11b). c. En l'espèce, les recourants motivent une violation de l'art. 14 LCI, de façon très générale, notamment par l'existence de nuisances déjà subies en lien avec la construction de la troisième et quatrième voie CFF, ainsi que les nuisances sonores découlant de ces voies ferrées, de l'autoroute et de l'aéroport. Ils reprochent au TAPI de ne pas avoir instruit ces différentes nuisances et d'avoir « balayé » leurs arguments en renvoyant sans autre aux préavis positifs recueillis lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire. Ils mélangent à tort les nuisances subies par le passé avec les nuisances qui seraient provoquées par la construction projetée qui sont les seules dont

l'examen est pertinent en l'espèce. Plusieurs contradictions découlent de l'argumentation des recourants. Ainsi, ils fondent la gravité des inconvénients sur le nombre de logements à construire, impliquant, selon eux, une augmentation importante d'habitants et de véhicules, tout en indiquant ailleurs dans leurs écritures que l'intimée a pour projet de joindre les appartements par deux, réduisant ainsi à trois le nombre de logements. Ces allégations, étayées par des annonces parues dans la presse dont les recourants font grand cas, sont également en contradiction avec le grief de violation de l'art. 75 LCI, lequel prévoit que chaque construction ne peut en principe comporter plus de quatre logements. Une autre contradiction se trouve dans le fait de souligner les prix « exorbitants » des logements prévus tout en alléguant une perte de valeur de leur bien-fonds. S'agissant de cette perte de valeur, nullement documentée, l'intérêt économique de l'intimée à pouvoir valoriser sa parcelle constructible, doit lui être opposée. En outre, s'agissant d'une question de droit privé, elle est exorbitante au litige. En cela, c'est à juste titre que le TAPI a retenu que la perte de valeur n'était qu'hypothétique. Quant au prix allégués des futurs logements, dont les recourants retiennent qu'ils sont contraires au but de l'art. 59 al. 4 LCI, il faut retenir que la volonté de densification en 5e zone ne se confond pas avec l'exigence de construction de logements à prix abordables, répondant à un besoin d'intérêt public, telle que prévue dans la zone de développement, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; ATA/1325/2017 du 26 septembre 2017 consid. 7f). Il ne peut en conséquence être fait le grief à la société intimée d'avoir choisi de construire, en 5ème zone, un habitat groupé d'un standing supérieur à celui imposé par la LGZD (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g). Par rapport à l'écran d'arbres qui protégerait la parcelle de l'une des recourantes et qui disparaîtrait en raison de l'autorisation d'abattage, force est de constater que d'une part, une obligation de replanter des arbres accompagne l'autorisation délivrée et surtout, que rien n'empêche la recourante concernée de prévoir sur sa parcelle une arborisation ou tout autre écran qui lui permettrait de retrouver une certaine intimité dont elle bénéficiait grâce aux arbres plantés sur une autre parcelle. Concernant les inondations que subiraient fréquemment leurs habitations, les recourants n'apportent aucun élément permettant d'établir un lien entre la construction prévue et l'accroissement du risque d'inondation dont ils n'établissent au demeurant pas l'origine. Finalement, il n'est pas possible non plus de suivre les recourants lorsqu'ils retiennent que l'augmentation du trafic, la pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux véhicules supplémentaires seraient importantes au point de constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. En effet, selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI. De fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/461/2020 précité consid. 11c et les références citées), ou encore que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4). Pour le surplus, sur ces questions, la chambre de céans renvoie au considérants détaillés du jugement du TAPI, qu'il fait siens (JTAPI/710/2020 du 27 août 2020 consid. 14, 15 et 16). 9) En tous points infondés, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Bos Real Estate SA, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

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