

GE_GERICHTE A/575/2024 vom 6. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_575_2024

FR: GE_GERICHTE A/575/2024 du 6 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE A/575/2024 del 6 novembre 2024

Regeste

PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE;TYPE DE PROCÉDURE;EXCEPTION(DÉROGATION);PERMIS DE CONSTRUIRE | LAT.22; LAT.19; LCI.14; LPRLac.3; LCI.59.al1; LCI.59.al10; LPRLac.7.al1

Erwägungen

E. 2

de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'art. 59 al. 1 LCI (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 à l'art. 59 al. 8 et 9 LCI, 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). 43. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, le but de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas tant de fixer une limite à l'utilisation du sous-sol, mais d'éviter que les places destinées aux voitures n'occupent la superficie d'une parcelle. Ainsi, l'application de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas subordonnée à la question de savoir si les garages à construire en sous-sol auraient pu être légalement construits en surface vu la présence d'autres constructions de peu d'importance occupant toute la surface (maximale) admise par l'art. 3 al. 3 RCI (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid. 5c ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 5d, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 4.2.2). Il suffit que l'aménagement des places de parking au sous-sol permette d'éviter la réalisation de places de stationnement en surface (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 10.4). 44. Dans le but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines, la LPRLac instaure un certain nombre de restrictions aux constructions qui peuvent être érigées dans le périmètre à protéger (art. 6 à 11 LPRLac). Ainsi, notamment, les constructions situées en 5ème zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable, le nombre de niveaux étant déterminé sur la façade côté lac (art. 7 al. 1 LPRLac). Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la loi, le département peut déroger aux art. 6 à 11 de la loi. Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de l'OCAN, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (art. 13 al. 1 et 2 LPRLac). Les demandes d'autorisation instruites

en procédure accélérée sont soumises, pour préavis, à la commune concernée, à l'office du patrimoine et des sites, le cas échéant à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature, ainsi qu'à la commission consultative de la diversité biologique (art. 13 al. 3 LPRLac).

45. La chambre administrative a déjà retenu que pour une construction faite sur un terrain en pente, le sous-sol qui était plus ou moins apparent en façade n'était pas pris en compte dans le nombre de niveaux de la construction au sens de l'art. 7 LPRLac, ceux-ci ne concernant que les niveaux habitables (ATA/375/2004 du 11 mai 2004).

46. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'article 1 : a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée; b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci; c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires; ou d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée. L'art. 7 al. 8 LCI précise qu'en matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions.

47. De jurisprudence constante, la chambre administrative estime que l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité ; est donc nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire (cf. ATA/1602/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6b ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 consid. 5 ss ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013 et les références citées ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 et les références citées ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4).

48. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; ATF 135 II 416 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 135 II 243 consid. 4.1 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.1).

L'interprétation de la loi peut conduire à la constatation d'une lacune. Une lacune authentique (ou proprement dite) suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point alors qu'il aurait dû le faire et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi. En revanche, si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié. Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante. D'après la jurisprudence, seule

l'existence d'une lacune proprement dite appelle l'intervention du juge, tandis qu'il lui est en principe interdit, selon la conception traditionnelle qui découle notamment du principe de la séparation des pouvoirs, de corriger les silences qualifiés et les lacunes improprement dites, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminant de la norme ne soit constitutif d'un abus de droit, voire d'une violation de la Constitution (ATF 139 I 57 consid. 5.2 ; 138 II 1 consid. 4.2). 49. En l'espèce, s'agissant du calcul du rapport de surface, si la jurisprudence de la chambre administrative parle certes de dérogations au sujet des taux de densité de l'art. 59 al. 1 LCI, il ne s'agit cependant pas d'une dérogation au sens propre du terme, à l'instar de celle prévu par l'art. 59 al. 4 LCI, mais plutôt d'une possibilité de densité admissible maximale offerte directement par la loi, en fonction du standard d'efficacité énergétique choisi. Il faut ainsi comprendre l'art. 59 al. 1 LCI comme posant les limites légales maximales de densité offertes aux administrés, sans qu'il ne s'agisse de véritables dérogations. Dans cette mesure, il n'est pas nécessaire de suivre la procédure ordinaire d'autorisation de construire, si la densité maximale autorisée selon le standard énergétique choisi est respectée. S'agissant de la surface du sous-sol, la possibilité pour le département de ne pas tenir compte d'une partie de la surface en sous-sol dans le calcul afin de renoncer à la construction d'un garage en surface ne saurait également être considérée comme une véritable dérogation. Il s'agit plutôt là-aussi d'une possibilité offerte au département par la loi, dans les cas où cette solution permet d'éviter la réalisation de places de stationnement hors-sol selon le ratio exigé par le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10), comme c'est manifestement le cas en l'espèce. Dans cette mesure, en restant dans les limites posées par l'art. 59 al. 1 et 10 LCI, le département n'a accordé aucune dérogation au sens propre du terme, de sorte que le choix de la voie de la procédure accélérée n'est pas critiquable. Il n'est d'ailleurs pas contesté que la construction projetée respecte le standard THPE, de sorte que son rapport de surface peut être porté à 24 %, conformément à la jurisprudence précitée. Le calcul de la SBP admissible du projet peut dès lors se faire en application de l'art. 59 al. 2 LCI, puisque la future construction se situe en zone 5. Les requérants se limitent à exprimer leur avis sur le fait qu'ils jugent le projet démesuré, tout en reconnaissant que sa SBP habitable hors-sol présente un taux d'utilisation du sol de 24% et que la surface du sous-sol retenue est de 21.09%, sous déduction du garage en sous-sol de 10.83%, lequel n'a pas été retenu dans le calcul par le département. Or, en l'absence de toute argumentation supplémentaire à cet égard, le tribunal de céans ne voit pas de raison de reprendre en détail le calcul du rapport des surfaces tels qu'il découle des plans autorisés et jugé conforme par le département. S'agissant du nombre de niveaux hors-sol du projet, il ressort des plans des façades nord et sud, que sur toute sa longueur, le projet litigieux propose deux niveaux hors-sol par logement. Cela étant, si l'on se place du point de vue de sa façade ouest, soit celle coté lac, le bâtiment projeté présente trois niveau hors-sol côté lac (cf. plan de la façade ouest). Cette vision du projet résulte certes de son architecture « en escalier » et de la déclivité du terrain naturel, mais il n'en demeure pas moins que cela a pour effet que depuis sa façade ouest, la construction, prise dans son ensemble, présente trois niveaux hors-sol coté lac. Or, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'octroi d'un étage supplémentaire constituait bien une dérogation à l'art. 7 al. 1 LPRLac (ATA/97/2019 du 9 janvier 2019 consid. 4f). 50. En conséquence, si le projet litigieux n'est pas critiquable sous l'angle du calcul du rapport de surface, il n'est toutefois pas conforme à l'art. 7 al. 1 LPRLac et nécessitait, dès lors, l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 13 LPRLac. Partant, la voie de la procédure accélérée était proscrite et le projet aurait dû être instruit selon la procédure de demande

définitive d'autorisation de construire. À ce stade, il importe peu que le projet se situe en dessous de la limite de 10 m selon la directive de la CMNS, dès lors que cet élément vise à cadrer les dérogations, mais pas à déterminer si l'octroi d'une dérogation est possible ou non dans un cas d'espèce. 51. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera admis et l'autorisation de construire querellée annulée. 52. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA). L'avance de frais de CHF 900.- versée par les recourants leur sera restituée. 53. Une indemnité de procédure de CHF 2'100.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, et de Monsieur E_____ sera allouée aux recourants et aux intervenants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

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