

# **GE\_GERICHTE JTAPI/638/2024 vom 26. Juni 2024**

GE Cour de justice, 2024-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_638\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_638_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/638/2024 du 26 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/638/2024 del 26 giugno 2024

## **Erwägungen**

### **E. 5**

» et des pratiques qui en découlaient. L'office cantonal de l'agriculture et de la nature, la direction des autorisations de construire et l'office cantonal de l'eau ont rendu des préavis favorables sans ou sous conditions.

### **E. 9**

Par décision du 17 janvier 2024, le département, se référant à la position exprimée par la CA, a refusé de délivrer l'autorisation de construire complémentaire sollicitée, retenant que le projet ne respectait pas, tant qualitativement que quantitativement, la condition posée par l'art. 59 al. 3bs de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), car il impactait de manière trop importante la pleine terre.

- 3/11 - A/574/2024

### **E. 10**

Par acte du 16 février 2024 portant la signature de leur mandataire architecte, les époux ont recouru à l'encontre de cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal). Lors de la demande du permis de construire, la parcelle concernée, qui portait encore le n° 3 \_\_\_\_\_, avait une surface 1'270 m<sup>2</sup> et une villa individuelle y était érigée. Or, en additionnant les surfaces constructibles de la villa existante et la villa future, le projet était tout à fait conforme à l'art. 59 al. 3bis LCI. De plus, étant âgés de 90 et 92 ans, tout avait été mis en œuvre pour qu'ils puissent vivre dans la maison avec des aménagements appropriés à leur âge, conformément aux recommandations de CSD (Construire sans obstacle), à la norme SIA 500 et aux recommandations de « PROCAP pour les personnes avec handicap ». Vu la brièveté du délai, ils invitaient le tribunal à leur octroyer un délai pour compléter leur recours avec l'aide de leur avocat.

### **E. 11**

Par courrier du 27 février 2024, le tribunal a invité le mandataire architecte des époux à lui préciser s'il agissait en son nom ou celui des propriétaires, lui impartissant un délai au 14 mars 2024 pour lui répondre et compléter son recours.

### **E. 12**

Dans le délai imparti, le conseil constitué pour la défense des époux a confirmé que le recours avait été déposé à leur nom et pour leur compte, invitant le tribunal à lui accorder un ultime délai au 29 mars 2024 pour compléter son recours. Il a joint une procuration.

### **E. 13**

En date du 28 mars 2024, sous la plume de leur conseil, les époux ont complété leur recours, concluant principalement à l'annulation de la décision du 17 janvier 2024 et au

renvoi de la cause au département pour qu'il délivre l'autorisation de construire, soit, subsidiairement, pour nouvelle décision à la suite d'un complément d'instruction au sens des considérants, le tout sous suite de frais et dépens. Sur le plan quantitatif, il ressortait des plans produits dans le cadre de la DD 4 \_\_\_\_\_/2 que les surfaces de pleine terre de la parcelle no 1 \_\_\_\_\_ représentaient, après construction, 119.60 m<sup>2</sup>, soit environ 36% de la surface de la parcelle (336 m<sup>2</sup>). Comme exposé lors des débats parlementaires, le ratio de pleine terre devait tendre vers les 40% mais cela ne constituait pas une obligation en tant que telle. Or, en l'occurrence, le ratio de 36% de pleine terre était obtenu du fait de la surface retenue après la division parcellaire de septembre 2018, à une date où la question des surfaces en pleine terre n'était pas encore dans la LCI. Ainsi, si la construction de la villa jumelle avait été décidée après l'entrée en vigueur de l'art. 59 al. 3bis LCI, la surface de la parcelle no 3 \_\_\_\_\_ aurait pu être divisée de telle sorte à pouvoir maintenir un ratio de pleine terre suffisant sur leur parcelle. Après division, la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ disposait d'une surface de pleine terre de 58% et il aurait été ainsi tout à fait possible de mieux répartir, lors de la division parcellaire, les surfaces de pleine terre entre les deux parcelles. L'appréciation de la CA aurait dès lors dû se faire à l'aune des deux parcelles précitées, prises dans leur ensemble et qui disposaient de 52% de pleine terre.

- 4/11 - A/574/2024 Cela devait également s'appliquer à l'examen qualitatif. La vue aérienne des deux parcelles témoignait que les espaces verts de cet ensemble étaient similaires au paysage environnement, bâti de villas et d'habitations groupées. Sous l'angle de la proportionnalité, au-delà des aspects purement économiques qu'ils auraient à supporter pour démolir en partie la terrasse carrelée et/ou les pavés drainants, il convenait surtout de prendre en compte que les aménagements incriminés avaient été rendus nécessaires compte tenu de leur âge, pour faciliter leurs déplacements en extérieur sur leur terrasse et autour de leur maison. Le maintien de la décision querellée les obligerait à revoir leurs déplacements en extérieur ce qui, compte tenu du faible dépassement constaté des surfaces des aménagements extérieurs, ne paraissait pas répondre à un intérêt public prépondérant. Ils soulignaient encore que 7% (22.14 m<sup>2</sup>) de la surface de leur parcelle étaient constitués de pavés drainants, perméables, destinés eux aussi à faciliter leurs déplacements. Bien que cette surface n'était pas en tant que telle un espace vert au sens de l'art. 59 al. 3bis LCI, l'autorité intimée, voire la CA, aurait pu en tenir compte dans le cadre de son pouvoir d'appréciation. Ils ont joint des pièces, notamment un récapitulatif des surfaces perméables/imperméables avant et après division parcellaire.

#### **E. 14**

Dans ses observations du 29 avril 2024, le département a conclu, à la forme à l'irrecevabilité du recours et, au fond, à son rejet et à la confirmation de sa décision, sous suite de frais et dépens. Le mandataire architecte avait recouru en son nom propre exclusivement et aucune procuration des époux en sa faveur n'avait été produite. Or, de jurisprudence constante, l'architecte n'avait qu'un intérêt indirect et économique à la délivrance d'une autorisation de construire. Il n'avait par conséquent pas qualité pour recourir contre une décision n'autorisant pas un projet de construction. Au fond, la surface de pleine terre, se basant sur le plan « surfaces perméables et imperméables » enregistré le 27 septembre 2023, était de 35,6%. La CA était ainsi parvenue à la constatation que l'agrandissement de la terrasse venait péjorer de façon importante l'espace végétal qui ne serait plus que résiduel, contrairement à ce que commandait la marche à suivre « une densification de qualité en zone 5 » et les pratiques qui en découlaient. Le projet ne

concernant que la parcelle no 1 \_\_\_\_\_, la CA n'avait pas à procéder au calcul de la pleine terre à l'aune des parcelles n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_. Cela ne reposait par ailleurs sur aucun fondement légal ou jurisprudentiel et les recourants n'exposaient en outre aucun motif objectif justifiant de tenir compte des mutations parcellaires historiques.

#### **E. 15**

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/462/2020 du 7 mai 2020 consid.18 et les références citées).

#### **E. 16**

Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/792/2022 du 9 août 2022 consid. 6d ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 6, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_204/2021 du 28 octobre 2021), même s'il peut arriver qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (cf. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7c ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

#### **E. 17**

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, 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, op. cit., 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 précité consid. 7c ; ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 5d).

#### **E. 18**

En l'occurrence, l'art. 59 al. 3bis LCI est applicable à la demande d'autorisation de construire querellée, déposée le 7 janvier 2022 (art. 156 al. 5 LCI), ce qui n'est pas contesté. Pour rappel, cette disposition vise, en particulier, à favoriser une certaine végétation caractérisant la zone 5 et éviter l'imperméabilisation des sols. Aucune valeur n'étant proposée par la marche à suivre en vigueur, le département dispose dès lors d'une marge d'appréciation pour appréhender chaque cas d'espèce en fonction des circonstances et en se fondant, en particulier, sur les préavis rendus dans le cadre de l'instruction de la requête. Dans le cadre de l'analyse de l'art. 59 al. 3bis LCI, la CA, composée de spécialistes, s'est déterminée défavorablement quant aux travaux d'agrandissement de la terrasse projetés, retenant que ces derniers viendraient péjorer de façon importante l'espace végétal qui ne serait plus que résiduel, soit d'environ 36 %, ce qui n'était pas conforme au critères de la marche à suivre « une densification de qualité en zone 5 » et des pratiques qui en découlaient. Il ressort en effet des pièces du dossier que

- 10/11 - A/574/2024 le projet refusé supprime 35.47 m<sup>2</sup> de pleine terre, soit 10.56 % de la surface de la parcelle, abaissant le taux de pleine terre de 46,15 % à 35.60 %. Le DT, se fondant sur ce préavis, a refusé le projet en considérant que celui-ci ne respectait pas tant qualitativement que quantitativement la condition posée par l'art. 59 al. 3bis LCI car il impactait de manière trop importante la pleine terre. Au vu des éléments du dossier, rien ne permet de penser que, ce faisant, il aurait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer l'autorisation de construire querellée. S'agissant pour le surplus de l'argument des recourants qui estiment que l'appréciation de la CA aurait dû se faire en prenant en compte les parcelles n° 2 \_\_\_\_\_ et 1 \_\_\_\_\_ dans leur ensemble, il ne peut être suivi. En effet, il ressort de la lettre claire de l'art. 59 al. 3bis LCI que l'analyse de la surface de pleine terre préservée doit porter sur la parcelle ou groupe de parcelles considéré par la demande d'autorisation de construire. L'interprétation des recourants est par ailleurs manifestement contraire à la ratio legis de la disposition précitée dès lors qu'elle aurait pour conséquence qu'une parcelle jouxtant une autre peu densifiée pourrait imperméabiliser massivement ses sols et malgré tout respecter le critère de pleine terre, ce qui n'était précisément pas l'objectif poursuivi par le législateur au moment de l'adoption de l'art. 59 al. 3bis LCI. Enfin, la décision querellée n'apparaît pas disproportionnée, étant rappelé que les recourants ont effectués les travaux, dont ils demandent aujourd'hui la régularisation, sans autorisation, mettant le département devant le fait accompli. En soutenant que le dépassement constaté est faible et qu'une partie de celui-ci est constituée de pavés drainants, les recourants entendent avant tout substituer leur propre appréciation subjective à celle de l'instance spécialisée. Ces éléments pourront tout au plus être pris en considération dans le cadre de l'ordre de remise en état qui pourrait être prononcé à leur rencontre ultérieurement.

#### **E. 19**

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision querellée confirmée.

#### **E. 20**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 11/11 - A/574/2024

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