

GE_GERICHTE JTAPI/947/2021 vom 1. September 2021

GE Cour de justice, 2021-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_947_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/947/2021 du 1 septembre 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/947/2021 del 1 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Le juge doit vérifier si l'administration n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Dans ce cadre, le principe de proportionnalité prend une place majeure. Il impose une pesée des intérêts pour et contre la mesure en cause (Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, pp. 189 ss, notamment 192s.). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

- 9/15 - A/4165/2020

E. 4

Les recourants et la commune estiment que les conditions dérogatoires permettant la construction d'un bâtiment hors de la zone à bâtir selon la LAT ne sont pas remplies.

E. 5

Selon l'art. 24c al. 1 LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (art. 42 OAT).

E. 6

En l'espèce, la construction existante - dont il n'est pas contesté qu'elle a été construite légalement à l'époque - est située entièrement sur la partie de la parcelle devenue

inconstructible (art. 11 al. 1 LForêts et 15 Leaux-GE), alors que la construction projetée sera édifiée en partie sur cette même partie de la parcelle. L'art. 24c LAT est donc applicable.

E. 7

Aux termes de l'art. 24c al. 2 LAT, l'autorité compétente peut autoriser la rénovation des constructions et installations pouvant être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, de même que leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

E. 8

Selon l'art. 42 OAT, une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel, les améliorations de nature esthétique étant admises (al. 1). Conformément à l'al. 3, la question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées : - à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant (let. a); - un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies ; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes) ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié (let. b) ;

- 10/15 - A/4165/2020 - les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire (let. c). Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'alinéa 3. L'alinéa 3 lettre a n'est pas applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de l'installation antérieure (al. 4).

E. 9

Ces règles se recoupent avec l'art. 15 al. 6 LEaux-GE, qui dispose que les constructions et installations existantes dûment autorisées, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont pas conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise, le département pouvant autoriser notamment leur agrandissement mesuré. On trouve encore l'expression de ces principes à l'art. 11 al. 2 let. b LForêts, selon lequel le département peut, après consultation du département, de la commune, de la CMNS et de la commission consultative de la diversité biologique, accorder des dérogations pour des constructions de peu d'importance contiguës au bâtiment principal ou des rénovations, reconstructions, transformations, ainsi que pour un léger agrandissement de constructions existantes.

E. 10

En matière de reconstruction, un aspect essentiel du critère de l'identité est l'emplacement de la construction, qui ne peut être modifié que si des raisons objectives – et non de simples raisons de commodité personnelle, de qualité de la vue ou de réduction des coûts – l'exigent. L'implantation de la construction de remplacement ne peut en outre différer que légèrement de celle de la construction antérieure (art. 42 al. 4 phr. 4 OAT), ce qui exclut par exemple qu'elle soit reconstruite dans un autre compartiment topographique. À cet égard, l'OAT de 2000 n'a fait qu'entériner les grandes lignes de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 24 al. 2 aLAT, laquelle conserve par conséquent toute son importance. Il est possible de combiner reconstruction et transformation partielle, pour autant que l'identité de la construction reste dans l'ensemble préservée et que les restrictions imposées quant aux modifications apportées à son aspect extérieur soient observées. Les limites de l'art. 42 al. 3 OAT en matière d'agrandissement sont applicables. D'après l'art. 42 al. 4 3^e phr. OAT, toutefois, le traitement de faveur introduit dans le cadre de la révision partielle de 2007 pour les agrandissements à l'intérieur du volume bâti existant ne s'applique pas aux constructions ayant été (volontairement) démolies. Ne reste donc possible, dans de tels cas, qu'un agrandissement d'au

- 11/15 - A/4165/2020 maximum 30 pour cent et 100 mètres carrés de la surface utilisée à des fins non conformes à l'affectation de la zone.

Pour que l'identité de la construction soit respectée, il faut que son volume, son aspect extérieur et sa destination restent dans une large mesure identiques, et que ne soit généré aucun nouvel impact important sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement⁵⁵. Il n'est donc pas exigé que l'ancien et le nouveau soient tout à fait semblables, l'identité se référant – comme le précise l'art. 42 al. 1 OAT – aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire à celles de ses caractéristiques qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire⁵⁶. De cela découle également la deuxième phrase de l'art. 42 al. 1 OAT, selon laquelle sont admises les améliorations de nature esthétique. De telles améliorations devraient donc en principe embellir la construction, mais pas en faire quelque chose d'autre.

La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel doit être examinée en fonction de l'ensemble des circonstances (art. 42 al. 3 phrase 1 OAT). Elle ne dépend pas d'un élément en particulier. L'examen global requis devra notamment prendre en compte l'aspect extérieur de la construction (voir cependant aussi N. 36), la nature et l'intensité de son utilisation, le nombre de logements qu'elle comporte, son équipement, sa vocation économique, les incidences de sa transformation sur l'organisation du territoire et l'environnement, ainsi que le coût des travaux, qui reflète en effet souvent l'ampleur de l'intervention. La démolition d'une petite ferme et son remplacement par une maison de vacances moderne ne respecterait pas l'identité de la construction, car l'état postérieur aux travaux ne serait à aucun égard « le même » qu'avant (Rudolf MUGGLI, dans : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, 2017, ad art. 24c LAT).

E. 11

Il ressort de la jurisprudence (ATF 127 II 209 in RDAF 2002 I 340 et in JT 2002 682), que le critère de l'identité n'est pas respecté lorsque la construction de remplacement est érigée

à 260 m de la construction antérieure (reconstruction d'une maison d'habitation démolie volontairement).

E. 12

Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif et l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/281/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1355/2015 du 21 décembre 2015 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain, notamment dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours, et il convient de ne pas le minimiser (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014, ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 ; ATA/475/2011 du 26 juillet ;

- 12/15 - A/4165/2020 ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997). Ainsi, en particulier, la jurisprudence considère que lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/442/2015 du 12 mai 2015 ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 ; ATA/100/2010 du 16 février 2012 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009).

E. 13

En l'espèce, le projet prévoit que la villa à un logement actuellement construite intégralement sur la partie inconstructible de la parcelle sera entièrement démolie et qu'un habitat groupé de 7 logements sera érigé à quelques mètres plus au nord de la parcelle, empiétant encore en partie sur la partie inconstructible de la parcelle. Tandis que la SBP de la villa existante est de 136 m², le futur projet en prévoit 649. Il apparaît clairement que le nouveau projet ne peut être considéré comme une rénovation, une transformation ou un agrandissement de la construction existante. Reste à déterminer s'il s'agit d'une reconstruction. Force est de constater qu'à part le fait qu'il s'agisse de deux bâtiments voués à l'habitation, la construction projetée est totalement différente de la villa actuelle : alors que cette dernière, comprenant un rez-de-chaussée et un étage, comporte un seul logement d'une surface de 136 m² de SBP, le bâtiment projeté est un habitat groupé de 7 logements d'une surface totale de 649 m² sur 3 niveaux, avec un parking en sous-sol de 516 m². La hauteur de la nouvelle construction culminera à 9 m. Enfin, la valeur économique de la nouvelle construction est sans commune mesure avec l'ancienne, le coût estimé des travaux s'élevant à CHF 3'200'000.-. Même s'il pouvait apparaître judicieux, aux yeux du département, que les zones inconstructibles tendent à être vierges de construction, il apparaît que la nouvelle construction occupera encore une surface de 117 m² en zone inconstructible, et ce sur 3 étages. Au vu de ce qui précède, et même si le préavis de la CA, qui a un poids certain, était favorable, le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que les conditions de l'art. 24c LAT étaient remplies et que l'autorisation pouvait être délivrée.

E. 14

Au vu de ce qui précède, les recours seront admis et l'autorisation de construire annulée.

E. 15

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), M. BORBOËN et LES BELVEDERES SA, qui succombent, sont

- 13/15 - A/4165/2020 condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'un émoluments s'élevant à CHF 1'200.-.

E. 16

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des intimés, pris conjointement et solidairement, sera allouée à la commune, valant participation à ses frais d'avocat (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

E. 17

Les avances de frais versées par les recourants leur seront restituées.

- 14/15 - A/4165/2020

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