

du 13 mai 2003

dans la cause

Monsieur et Madame M. et C B.

Madame A.-M. L.

Monsieur et Madame M. et I. G.

Madame E. C.

Monsieur T. D.

représentés par Me M. Ziegler, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

L. SARL

représentée par Me François Zutter, avocat

EN FAIT

1. Madame R. G.-B. S. (ci-après : Madame G.-B. ou la propriétaire) est propriétaire de deux parcelles contiguës, nos ... et ..., feuille .. de la commune de Plan-les-Ouates, d'une surface respectivement de 1919 m² et de 1931 m² situées en 5ème zone de construction au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT L 1 30).
2. Sur la parcelle ... est édiflée une villa d'une surface au sol de 104 m², à l'adresse ...
3. Par requête du 29 mars 2001, L. Sàrl (ci-après : L. ou le promoteur) a sollicité une autorisation définitive de construire portant sur la construction, en ordre contigu, de six villas jumelles et d'une villa individuelle, avec couverts à voiture, sur les parcelles précitées, à l'adresse ...impliquant un rapport des surfaces de 24,7%.
4. L'instruction de la requête par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) a permis de recueillir les préavis nécessaires qui, à l'exception de celui de la commune de Plan-les-Ouates (ci-après : la commune), étaient tous favorables. En particulier la commission d'architecture a accepté une dérogation au rapport des surfaces. L'office des transports et de la circulation (ci-après: OTC) n'a émis aucune objection au projet.

En revanche, le préavis de la commune était négatif. Celle-ci exposait que le nombre de villas projetées avait pour incidence que les accès étaient trop exigus, surtout si des véhicules stationnent sur la desserte. Une aire de rebroussement serait nécessaire ou une liaison avec le Par contre, elle n'émettait aucune objection à la dérogation au rapport des surfaces.
5. Pendant l'instruction de la procédure, diverses personnes domiciliées dans le voisinage, dont certains des recourants, ont fait part au DAEL d'oservations relatives au non respect du rapport des surfaces, aux accès et à la circulation générée par les nouvelles constructions ainsi qu'à la nécessité d'abattre des arbres dont le remplacement n'était pas prévu par le

projet.

6. Sur demande du DAEL, la propriétaire des parcelles visées par le projet a signé le 22 juin 2001 une déclaration dans laquelle elle a accepté que soit inscrite au registre foncier une mention quant au respect du rapport des surfaces ayant la teneur suivante:

"La villa existante ainsi que les villas en ordre contigu à construire au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 97'160, sur les parcelles ... et ..., feuille .. de la commune de ..., comportent une surface de plancher, soit une surface prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, de 951 m², correspondant à un taux d'utilisation du sol de 24,7%."

7. Par décision du 2 août 2001, publiée dans la Feuille d'avis officielle du 8 août 2001, le DAEL a délivré l'autorisation définitive de construire. Celle-ci faisait expressément référence à l'engagement précité. Elle mentionnait également comme condition notamment le fait que toutes constructions futures sur les parcelles susvisées de même que tous agrandissements ou transformations ultérieurs des constructions présentement autorisées, susceptibles d'augmenter le rapport des surfaces, ne pourront être envisagées que dans le cadre d'un projet d'ensemble valant pour tous les propriétaires.

Le même jour, le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : DIAE) a délivré une autorisation d'abattage portant sur deux arbres fruitiers à la condition de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 4'400.-

8. Le 5 septembre 2001, par quatre recours distincts, Monsieur et Madame M. et C B., Mesdames A.-M. L. et E. C., Monsieur et Madame M. et I. G. avec Monsieur et Madame J. et Y. R., ainsi que l'Association des riverains du chemin de la Butte (ci-après : l'association) ont recouru à l'encontre de l'autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). Ils ont fait valoir que le projet excédait le rapport des surfaces prévu pour la zone villas. Ils ont également exposé qu'un seul accès par le chemin de la Butte était insuffisant pour desservir les villas projetées.

L'autorisation d'abattage d'arbres n'avait fait l'objet d'aucun recours.

9. Au cours de l'audience du 29 novembre 2001 devant la commission, les recourants ont reconnu que le rapport des surfaces global des deux parcelles concernées par l'autorisation était de 24,7%. En revanche ils ont relevé que le taux d'occupation était plus élevé pour chacune des sept parcelles futures et que le projet était contraire à l'harmonie du quartier. Ils ont conclu au rejet de la requête de levée d'effet suspensif et à la suspension de la procédure au vu des pourparlers en cours entre les parties.

L. a persisté dans ses conclusions tendant au rejet du recours et à la levée de l'effet suspensif. Elle s'est opposée à la suspension de la procédure.

Le DAEL a persisté dans son autorisation.

10. Par décision du 30 janvier 2002, la commission a joint les procédures et a dénié la qualité pour recourir à l'association tout en reconnaissant la recevabilité du recours de M. T. D., agissant à titre personnel dans le même acte que l'association. Sur le fond, elle a rejeté les recours.

Elle a estimé que le grief lié à l'excès de densification devait être rejeté puisque à teneur de l'article 59 alinéa 4 lettre a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI L 5 05) ce qui est déterminant pour le calcul de la densité c'est la globalité des parcelles sur lesquelles le projet requis doit être édifié. De même, elle a considéré que le DAEL n'avait pas violé la loi en délivrant l'autorisation litigieuse malgré le préavis négatif de la commune dès lors que l'office spécialisé en matière de circulation avait émis un préavis sans observation. Partant, l'argument lié à une mauvaise réglementation de l'accès aux villas devait également être rejeté.

11. Le 1er mars 2002, Monsieur et Madame M. et C B., Madame E. C., Monsieur T. D., Monsieur et Madame M. et I. G. ainsi que Madame A.-M. L. (ci-après : les recourants) ont recouru par acte commun à l'encontre de la décision précitée.

Les recourants ont fait valoir que la

densification des deux parcelles concernées était disproportionnée et qu'en conséquence la commission avait mal appliqué l'article 59 LCI. Celle-ci avait également méconnu la portée du préavis négatif de la commune dans le cadre de l'application de ce même article. Ils ont sollicité un transport sur place et ont conclu à l'annulation de la décision de la commission ainsi qu'à l'annulation de l'autorisation de construire.

12. Pour L., la commission avait correctement appliqué l'article 59 LCI et le préavis de la commune en matière de trafic routier ne pouvait avoir le pas sur celui de l'office compétent. Elle a conclu au rejet du recours.

Le DAEL a également conclu au rejet du recours en faisant valoir les mêmes arguments que L..

13. Lors du transport sur place du 10 juin 2002, le Tribunal de céans a constaté que la parcelle litigieuse se situe dans une zone bâtie assez dense puisqu'il existe déjà un autre lotissement de 5 villas de l'autre côté du chemin de la Butte. Le projet litigieux prévoit l'implantation de trois blocs de deux villas contiguës par les couverts des garages qui peuvent abriter chacun deux voitures, plus une villa individuelle en sus de la maison existante. Le taux d'occupation du sol de la villa existante est de 0,20. Celui des villas à construire est légèrement inférieur à 0,25 en le calculant sur l'ensemble des deux parcelles, donc en reprenant les droits à bâtir de la parcelle où est sise la villa existante. Le chemin d'accès est prévu au nord de la parcelle. Le parking visiteurs d'un potentiel de 7 voitures sera situé le long dudit chemin.

Au cours de ce transport sur place les recourants ont fait valoir une nouvelle fois leurs arguments. Par la suite les parties ont apporté quelques précisions au procès-verbal qui ont été prises en compte par le Tribunal.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Les recourants ont invoqué la violation de leur

droit d'être entendu en soutenant que la commission n'a pas examiné le grief de l'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Le droit d'être entendu, garanti par l'article 29 alinéa 2 de la constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst-RS 101) ne contient pas l'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant; il suffit que le juge discute ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 121 I 54 consid. 2c p. 57; ATF n.p. C. du 19 juin 1997; ATA P. du 24 juin 1997)

En fait, les recourants ont reproché à la commission d'avoir traité le problème lié à l'accès aux parcelles, soulevé par la commune, sous l'angle de l'article 14 LCI et non en fonction des critères de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI. On ne peut parler de violation du droit d'être entendu dès lors que la commission a bel et bien examiné le grief lié à l'accès des véhicules aux parcelles en cause. Le raisonnement de la commission sur la base de l'article 14 LCI prend en considération les mêmes éléments que ceux qui seront développés ci-après par le Tribunal de céans lorsqu'il examinera ce grief sous l'angle de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI.

Le grief de la violation du droit d'être entendu doit ainsi être rejeté.

3. Les recourants font grief à la commission d'avoir violé l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI en omettant d'établir de manière détaillée les différents rapports de surfaces en cause et en tenant compte des deux parcelles 3915 et 3916 dans leur ensemble et non de manière distincte pour calculer le rapport des surfaces. Ils se plaignent de ce qu'il en résulte une densification excessive de construction de l'une des deux parcelles par rapport à l'autre.

Ces deux griefs doivent en fait être examinés en même temps: il s'agit de savoir si la commission et le DAEL ont eu raison de prendre en considération les deux parcelles ensemble pour procéder au calcul des rapports de surface ou s'ils auraient dû prendre en compte chaque parcelle séparément.

4. a. L'article 59 alinéa 4 lettre a LCI stipule que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et

l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain.

b. Le Tribunal de céans a admis que rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATA P. du 28 juin 1994 A/28/1994; ATF 101 Ia p.289 et ss, not 291; ATA M. du 14 juin 1989).

Au vu de ce qui précède, le report des droits à bâtir d'une parcelle sur une autre est admis par la jurisprudence. Ce qui signifie qu'on peut parfaitement se trouver en présence de deux parcelles dont la densification est différente, l'une étant plus construite que l'autre, les deux parcelles étant prises en compte ensemble pour calculer le rapport des surfaces.

c. En l'espèce, le rapport des surfaces a été calculé en tenant compte de la surface totale des parcelles 3915 et 3916. Sur cette base il a été calculé et admis par toutes les parties que le rapport des surfaces est de 24,7%. De plus, la propriétaire des deux parcelles a signé un engagement selon lequel elle acceptait que soit inscrite au registre foncier la mention des reports des droits à bâtir. L'autorisation de construire délivrée par le DAEL vise expressément cette déclaration et prévoit clairement que toute construction ultérieure susceptible d'augmenter le rapport des surfaces ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet d'ensemble valant pour tous les propriétaires.

Il s'ensuit que la commission a appliqué

correctement l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI lorsqu'elle a considéré qu'il fallait prendre en compte la globalité des parcelles en cause pour dire si le taux d'utilisation du sol prévu par le projet était conforme à la loi. Il est dès lors superflu de procéder à un calcul plus précis des rapports de surface. Cet argument des recourants doit donc être rejeté.

5. Les recourants, en se fondant sur le préavis négatif de la commune, font encore grief à la commission de ne pas avoir examiné le problème de l'intégration du projet litigieux dans le quartier.

a. A teneur de l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI le DAEL peut délivrer la dérogation tendant à une densification plus élevée, lorsque "cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier".

b. La question de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier constitue une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'article 15 LCI, faisant appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement (cf. A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, 1984, p.129; B. KNAPP, *op. cit.* nos 160 à 169). Alors que la clause d'esthétique est un des éléments que le département doit prendre en considération pour statuer en opportunité sur l'octroi d'une autorisation de construire quand le rapport de surface n'excède pas 20 % (art. 15 al. 1 et 59 al. 1 LCI), le législateur a fait de la clause d'esthétique une condition indispensable pour autoriser une dérogation au rapport de surface de 20 % (ATA S-K du 4 mars 1998 A/248/97).

c. Cette faculté d'interpréter les notions juridiques indéterminées est toutefois limitée par le contrôle des autorités de recours qui ont pour tâche principale l'interprétation de la loi. S'agissant d'une question de droit, l'autorité de recours exerce un libre pouvoir de contrôle lorsqu'elle s'estime apte à trancher en connaissance de cause. En revanche, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée

un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA S-K précité-cf également. A. GRISEL, 1984, op.cit., p. 334 à 337). Enfin, la retenue que s'impose la juridiction cantonale est d'autant plus prononcée que les préavis sont unanimes (ATA M-B du 23 décembre 1997).

d. En l'espèce, la quasi totalité des préavis, notamment celui de la commission d'architecture, étaient favorables au projet. Seule la commune de Plan-les-Ouates a rendu un préavis défavorable. Celui-ci, qui n'a qu'un caractère consultatif dans le système de l'article 59 alinéa 4 LCI (ATA C. du 23 octobre 1997), ne critiquait nullement la densification prévue par le projet mais seulement les modalités d'accès aux parcelles. Le Tribunal de céans rappelle à ce sujet que l'office compétent en matière de circulation avait délivré un préavis sans observation, ce qui équivaut à un préavis favorable.

De plus, au cours du transport sur place qu'il a effectué, le Tribunal de céans a constaté que la zone bâtie déjà existante autour des constructions prévues est assez dense. Celles-ci vont donc s'inscrire naturellement dans l'évolution du quartier.

e. Enfin, le Tribunal de céans relèvera que le projet tient compte de l'évolution législative en la matière qui considère les constructions en ordre contigu non plus comme une exception, mais comme la règle au même titre que les constructions en ordre non contigu, conformément à l'article 58 alinéa 1 LCI. Sur le taux d'occupation du sol, il ne fait que respecter la politique cantonale genevoise en matière d'aménagement du territoire, dont l'objectif est, depuis une quinzaine d'années, une meilleure utilisation et densification du sol dans la zone villas (ATA S-K. précité, ATA H. du 7 novembre 1995).

f. Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, ne peut que constater qu'en octroyant la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI, le DAEL n'a ni abusé

de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci. C'est ainsi à juste titre que la commission a confirmé l'autorisation délivrée par le DAEL. En conséquence, le grief des recourants doit être rejeté.

6. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.-, ainsi qu'une indemnité de procédure de CHF 2'000.- en faveur de L., seront mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 1er mars 2002 par M. et Mme M. et C B., Mme A.-M. L., M. et Mme M. et I. G., Mme E. C. M. T. D., contre la décision de la Commission cantonale de recours en matière de constructions du 30 janvier 2002;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement;

alloue à L. Sàrl une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants pris conjointement et solidairement;

communique le présent arrêt à Me M.o Ziegler, avocat des recourants, à Me François Zutter, avocat de L. Sàrl, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Schucani, Paychère, Mmes Bovy, Bonnefemme-Hurni, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

C. Del Gaudio Siegrist

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega