

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1627/2011-LCI

ATA/56/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 janvier 2013

1^{ère} section

dans la cause

Madame Christine PIUZ

représentée par Me Marc Lironi, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

Madame Adrienne LAUTRIC

Madame Henriette MEYER

représentées par Me Nicolas Peyrot, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
20 décembre 2011 (JTAPI/1459/2011)**

EN FAIT

- 1) Madame Christine Piuz, domiciliée à Châtelaine, est propriétaire de la parcelle n° 1'404 de la commune d'Hermance (ci-après : la commune) à la route d'Hermance. Le terrain - non bâti - est situé en 5^{ème} zone et présente une superficie de 1'137 m².
- 2) Mesdames Adrienne Lautric et Henriette Meyer, domiciliées respectivement en France et à Hermance, sont propriétaires chacune pour moitié de la parcelle n° 2'438, adjacente à la parcelle n° 1'404 et située également en 5^{ème} zone, entre la route d'Hermance et la route de Chevrens, à l'adresse 514-516, route d'Hermance et 245, route de Chevrens. Cette parcelle est d'une surface de 5'913 m² et non bâtie.
- 3) Les parcelles n^{os} 1'404 et 2'438 sont incluses dans le plan directeur communal (ci-après : PDCom) adopté le 8 mai 2007 par le conseil municipal de la commune et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2007.
- 4) Le 17 novembre 2010, Mmes Lautric et Meyer ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande d'autorisation de construire définitive enregistrée sous n° DD 103'997-1 aux fins de construire 9 habitations groupées à haut standard énergétique ainsi que des parkings souterrains et des places de parc extérieures. Selon les plans déposés, il s'agissait de 3 bâtiments de deux étages sur rez comportant chacun 3 logements, chaque immeuble étant alimenté par une sonde géothermique.

Lors de l'instruction de la requête, tous les préavis émis ont été favorables ou favorables moyennant le respect de certaines conditions. Outre les préavis techniques, celui de la commission d'architecture (ci-après : CA) émis le 11 janvier 2011 et confirmé après une légère modification du projet le 21 février 2011 était favorable « pour une dérogation selon l'art. 59 LCI 0,275 ».

Quant à celui de la commune, émis les 12 janvier 2011 et 16 mars 2011, il était favorable « et par conséquent à la dérogation de surface demandée en raison du haut standard énergétique visé par le projet ». Dans ces deux derniers cas, le préavis communal était signé par le maire.
- 5) Le 21 avril 2011, le département a délivré aux requérantes l'autorisation de construire sollicitée, soit 3 habitats groupés avec une densité de 27,5 % en raison du haut standard énergétique des habitations prévues. L'autorisation portait également sur les parkings souterrains, des places de parc extérieures, les aménagements extérieurs ainsi que les sondes géothermiques. Elle a été publiée

dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 29 avril 2011.

- 6) Par pli posté le 27 mai 2011, Mme Piuz a recouru contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à l'annulation de ladite décision. Contrairement à la volonté manifestée dans le PDCom, le projet autorisé affichait « des carences notoires eu égard à un aménagement concerté d'une part et à la conduite d'une opération unitaire d'autre part ». La demande d'autorisation n'avait pas été débattue au cours d'une séance plénière et publique du conseil municipal, mais par voie de circulation au sein de ses membres. Aucune réunion regroupant tous les intervenants propriétaires n'avait été organisée. De plus, l'autorisation querellée n'était pas conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). La dérogation prévue par l'art. 59 LCI al. 4 let. a n'était possible que pour des constructions en ordre contigu et non, comme en l'espèce, pour un habitat groupé. Ainsi, l'art. 58 al. 2 LCI définissait la notion d'ordre contigu. La loi ne comportait pas de définition de l'habitat groupé. Le fait que le projet autorisé comporte 3 niveaux habitables ne paraissait pas conforme à l'art. 62 al. 1 let. c LCI. Enfin, l'accès motorisé prévu pour deux des constructions aurait dû se faire par le biais d'un accès unique au centre de la parcelle, comme le prévoyait le PDCom. Les contacts qu'elle avait noués avec les requérantes, auxquelles elle avait proposé d'acquérir la parcelle n° 1'404 à un prix inférieur de 36 % à celui établi dans le cas d'une expertise neutre s'étaient heurtés à la position intransigeante de celles-ci.
- 7) Le 8 juillet 2011, Mmes Lautric et Meyer ont conclu au rejet du recours. Le PDCom avait force obligatoire pour les autorités mais non pour les particuliers. Mme Piuz avait participé à plusieurs séances d'information au sein de la commune à l'occasion de l'élaboration et de l'adoption du PDCom et elle avait échangé de nombreux courriers avec les requérantes et la commune. La notion d'habitat groupé ne figurait pas dans la loi et elle était sujette à interprétation. Le projet autorisé était conforme non seulement à la LCI, mais respectait également les distances aux limites de propriété et à la forêt.
- 8) Le 30 août 2011, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, le projet contesté par Mme Piuz n'étant pas de nature à lui occasionner un quelconque préjudice. Subsidiairement, le département concluait au rejet du recours, en tous points mal fondé.

Les particuliers ne pouvaient invoquer de griefs en relation avec un plan directeur localisé, tel un PDCom. Malgré une jurisprudence restrictive du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative), relative à l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, le département appliquait la dérogation instituée par cette disposition sans distinguer les projets de construction en ordre contigu ou sous

forme d'habitat groupé, ces deux formes de densification étant équivalentes. Le projet querellé avait été assimilé en l'espèce « à un cas de contiguïté verticale préférable *in casu* à une contiguïté horizontale » permettant de mieux limiter l'impact des constructions sur le site qu'un étalement de 9 villas reliées entre elles par des garages par exemple. L'abandon de l'interprétation plus restrictive de l'art. 59 al. 4 let. a LCI au bénéfice d'une interprétation plus étendue répondrait par conséquent mieux à l'intention du législateur et justifierait une modification de la jurisprudence. Enfin, le projet ne violait pas l'art. 62 LCI, à supposer qu'il soit applicable, la surface au sol des constructions projetées étant supérieure à 180 m².

- 9) Par jugement du 20 décembre 2011, le TAPI a rejeté le recours. Mme Piuz disposait d'un intérêt direct et actuel lui conférant la qualité pour agir dans la mesure où elle invoquait la violation des art. 58 et 59 LCI. Tous les préavis émis ayant été favorables, le TAPI devait s'imposer une certaine retenue. L'autorité n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation et le projet d'habitat groupé étant de haut standard énergétique, « l'application élargie de l'art. 59 al. 4 let. a LCI » permettait d'autoriser une surface de plancher de 27,5 % de la surface du terrain. De plus, l'art. 62 LCI visait les constructions isolées et n'était donc pas applicable.
- 10) Par acte posté le 31 janvier 2012, Mme Piuz a recouru auprès de la chambre administrative en concluant à l'annulation du jugement du TAPI. Il devait être constaté que l'autorisation délivrée par le département était nulle, subsidiairement annulable. La cause devait être renvoyée au département pour compléter l'instruction, voire procéder à des enquêtes. Le dispositif du jugement du TAPI constituait une décision au sens de l'art. 4 LPA. Mme Piuz, représentée par un avocat, s'opposait formellement à ladite décision. Le TAPI avait violé son droit d'être entendu en ne procédant pas à l'audition du maire de la commune, comme elle l'avait requis. Elle maintenait que l'autorisation délivrée contrevenait au PDCom. La pratique à laquelle se référait le département, aux termes de laquelle il ne faisait pas de distinction entre les projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, n'était accompagnée d'aucune jurisprudence ni d'aucun règlement ou directive interne de nature à établir une telle pratique. En l'espèce, la commune avait refusé, au terme d'une délibération municipale, d'autoriser le projet initial des requérantes portant sur un habitat groupé prévoyant un taux d'occupation au sol de 40 %. Le nouveau projet, avec un taux d'occupation du sol de 27,5 %, était soumis à l'art. 59 al. 4 let. a LCI nécessitant l'octroi d'une dérogation. Celle-ci ne pouvait être donnée que pour un projet en ordre contigu et l'interprétation restrictive qu'avait faite jusqu'ici le Tribunal administratif de l'art. 59 al. 4 let. a LCI devait être suivie.
- 11) Le 6 février 2012, le TAPI a produit son dossier.

- 12) Le 15 mars 2012, Mmes Lautric et Meyer ont conclu au rejet du recours en se référant à la pratique développée par le département, plus souple que la jurisprudence du Tribunal administratif.
- 13) Le 15 mars 2012, le département a conclu au rejet du recours pour les raisons déjà exposées.
- 14) Mme Piuz a répliqué le 30 mars 2012 et les intimés ont dupliqué le 15 mai 2012, campant sur leurs positions respectives.
- 15) Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 18 mai 2012.

EN DROIT

- 1) En tant que propriétaire de la parcelle voisine de la construction projetée, Mme Piuz dispose d'un intérêt personnel et direct, de sorte que la qualité pour recourir doit lui être reconnue. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est ainsi recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17A de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

Même si Mme Piuz a requis du TAPI l'audition du maire de la commune, le TAPI pouvait renoncer à cet acte d'instruction pour les raisons qu'il a indiquées dans son jugement, la recourante ne pouvant d'ailleurs se prévaloir du PDCom puisque celui-ci n'a pas force obligatoire à l'égard des particuliers (art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). Le PDCom est consultable et donc l'audition du maire n'est pas nécessaire.

- 3) Il est établi et non contesté que le projet porte sur 3 petits bâtiments édifiés sous forme d'habitat groupé et non pas en ordre contigu.

La notion d'habitat groupé n'est pas définie dans la loi, contrairement à celle d'ordre contigu, au sujet de laquelle l'art. 58 al. 2 LCI précise qu'est « réputée en ordre contigu, l'édification de 2 maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied ».

- 4) L'art. 59 al. 4 LCI en vigueur jusqu'au 25 janvier 2013, applicable en 5^{ème} zone, avait la teneur suivante :

« Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) 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'excédait pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ;
- b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excédait pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ».

- 5) Néanmoins, le 26 janvier 2013 est entré en vigueur un nouvel art. 59 al. 1 LCI, dont la teneur est la suivante : « La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ».

La modification introduit de manière claire le fait que les dérogations prévues valent tant pour les projets en ordre contigu, que pour ceux sous forme d'habitat groupé. La volonté du législateur a évolué pour favoriser le développement de l'habitat groupé densifié en zone villas (PL-10891, Exposé des motifs, Mémorial des Séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève [En ligne], Séance 6 du 1^{er} décembre 2011, disponible sur http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570302/6/570302_6_complete.asp [consulté le 24 janvier 2013]).

- 6) En l'espèce, il est admis par toutes les parties que la densité du projet autorisé est de 27,5 %.
- 7) Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; P. MOOR / A. FLÜCKIGER / V. MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3^{ème} éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KOELZ, Intertemporalesverwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; M. BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).
- 8) Le litige doit ainsi être examiné au vu de la nouvelle teneur de l'art. 59 al. 1 LCI. Partant, force est de constater que le projet présenté respecte le pourcentage

prévu par l'art. 59 al. 1 LCI en vigueur depuis le 26 janvier 2013. Le recours sera donc rejeté et l'autorisation délivrée le 21 avril 2011 confirmée.

- 9) Un émolument de CHF 1'500.- est mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Mmes Lautric et Meyer, prises conjointement et solidairement, à charge de Mme Piuz (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 31 janvier 2012 par Madame Christine Piuz contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 décembre 2011 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame Christine Piuz un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Mesdames Adrienne Lautric et Henriette Meyer, prises conjointement et solidairement, une indemnité de CHF 1'000.-, à charge de Madame Christine Piuz ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Marc Lironi, avocat de la recourante, à Me Nicolas Peyrot, avocat de Mesdames Adrienne Lautric et Henriette Meyer, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :