

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3956/2011-LCI

ATA/601/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 10 septembre 2013

1^{ère} section

dans la cause

Madame Sonia BULLONI

Madame Danièle et Monsieur Roger HARTMANN

Madame Astrid et Monsieur Nicolas MÜLLER

Madame Jacqueline SAKRAN

Madame Yael COHEN MÜLLER et Monsieur Stéphane MÜLLER

représentés par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

**STUDIO DE RÉALISATION ARCHITECTURALE KOSSLER ET MOREL, soit
pour lui, Madame Marie-Christine et Pierre Léonard KOSSLER et Monsieur
Claude Karim MOREL**

représenté par Me Damien Blanc, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
7 mai 2012 (JTAPI/597/2012)**

EN FAIT

1. Monsieur Pierre-François Annen est propriétaire de la parcelle n° 10'897, feuille 11, de la commune de Troinex, sise au 19, chemin des Crêts de ladite commune, en 5^{ème} zone de construction (zone villas).

La propriété est située à moins de 30 m d'un cordon boisé et du ruisseau des Marais, affluent de la Drize.

2. Sur cette parcelle sont édifiés deux bâtiments, cadastrés sous les numéros 922 et 337 dont la surface au sol est, respectivement, de 23 m² et de 29 m². Ces bâtiments sont accolés l'un à l'autre. Ils sont utilisés par M. Annen et sa famille comme résidence secondaire.

Le bâtiment 922 est érigé à environ 6 m du cours d'eau et du cordon boisé.

3. Le 22 novembre 2010, le Studio de réalisation architecturale Kossler et Morel (ci-après : le requérant) a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande d'autorisation de démolir le bâtiment 922 (procédure M 6523-1), ainsi qu'une demande préalable d'autorisation de construire portant sur la transformation et un agrandissement d'environ 80 m² du bâtiment n° 337 (procédure DP 18 1000 331-1).

4. Ces deux requêtes se sont heurtées notamment aux préavis défavorables de la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau), de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et de la direction générale de la nature et des paysages (ci-après : DGNP) qui ont émis des objections relatives à la taille du projet qui dépassaient « les 30 % autorisables ».

La direction générale de l'aménagement du territoire (ci-après : DGAT) a émis un préavis favorable, sans observations.

5. Le 5 juillet 2011, le requérant a déposé auprès du département un projet modifié, réduisant l'emprise au sol du bâtiment projeté à 40 m² et éloignant son implantation du ruisseau et de la forêt.

6. Ce projet modifié a reçu l'aval de la DGEau - dans un préavis du 10 août 2011 - laquelle s'est montrée « favorable à un agrandissement dans la surface inconstructible vu qu'il se situait en dehors de l'espace minimal du cours d'eau » et « vu la démolition du bâtiment 922 de 29 m² et le retrait de la nouvelle aile du bâtiment par rapport au cours d'eau ». La partie est de la parcelle étant entièrement située dans l'espace minimal du cours d'eau, elle ne pourrait faire l'objet d'aucune dérogation pour une construction ou une installation quelconque. Cette partie de la

parcelle ainsi que celle qui s'étendait entre la villa et le cours d'eau devraient rester libres de toute construction pour maintenir le passage de la crue et de la faune.

7. Le 23 août 2011, la commission consultative de la diversité biologique s'est déclarée également favorable au projet en précisant qu'il nécessitait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let b. de la loi cantonale sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10).
8. Le 12 septembre 2011, la DGNP a rendu un préavis favorable en relevant également la nécessité d'une telle dérogation.
9. La CMNS s'est ralliée à la position de la DGEau et de la DGNP.
10. Enfin, le 12 septembre 2011, la commune a préavisé favorablement le projet.
11. Le 21 octobre 2011, le département a délivré au requérant l'autorisation préalable de construire sollicitée en application, notamment de l'art. 15 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) et de l'art. 11 LForêts. L'autorisation portait « sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet » (avec une référence à l'art. 5 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).
12. Par décision du même jour, le département a délivré l'autorisation de démolir le bâtiment n° 922.
13. Ces deux autorisations ont été publiées dans la Feuille d'Avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 26 octobre 2011.
14. Par acte unique du 22 novembre 2011, Madame Yaël et Monsieur Stéphane Müller, Madame Danièle et Monsieur Roger Hartmann, Madame Astrid et Monsieur Nicolas Müller, Madame Jacqueline Sakran et Madame Sonia Bulloni (ci-après : les voisins), voisins immédiats de la parcelle litigieuse, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire du 21 octobre 2011 en contestant sa conformité aux art. 15 al. 6 LEaux-GE, 11 al. 2 LForêts et 42 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) , ainsi qu'à l'art. 14 al. 1 LCI.
15. Le TAPI a rejeté ce recours par jugement du 7 mai 2012.

Bien que la construction projetée devait prendre place à moins de 30 m du cours d'eau et de la forêt, soit dans une zone inconstructible selon la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (LFo - RS 921.0) et la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux ; RS 814.20), les conditions dérogatoires des art. 15 al. 6 LEaux-GE et 11 LForêts étaient remplies.

La parcelle litigieuse étant située en zone à bâtir, les art. 24c LAT et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) n'étaient pas applicables.

Les éventuelles nuisances causées par l'exécution des travaux ne tombaient pas sur le coup de l'art. 14 al. 1 LCI. Aucun inconvénient grave n'était par ailleurs à redouter.

Enfin, la création de places de parking ne devait pas être réglée au stade de la demande préalable d'autorisation de construire qui ne tendait qu'à l'obtention d'une décision portant sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté, ainsi que l'indiquaient les art. 5 al. 1 LCI et 9 al. 2 let. b du règlement d'application de la LCI (RCI - L 5 05.01).

16. Sous la plume d'un conseil commun, les voisins ont contesté ce jugement par-devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) par acte du 7 juin 2012 en concluant à son annulation, ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire précitée. Celle-ci violait l'art. 15 al. 6E, car l'agrandissement n'était pas « mesuré » au sens de cette disposition. Pour les mêmes raisons, elle enfreignait également l'art. 11 al. 2 LForêts qui n'autorisait qu' « un léger agrandissement ».

Les art. 24c LAT et 42 al. 3 let. b OAT étaient applicables au cas d'espèce. En effet, quand bien même la parcelle litigieuse était intégrée dans une zone de villas, sa surface était inconstructible selon la LEaux-GE. L'agrandissement ne pouvait ainsi excéder 30 % de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone (art. 42 OAT). Or, en l'espèce, cet agrandissement était de 32,5 %.

Située sur la nappe phréatique, la construction projetée, partiellement excavée, pouvait faire peser des risques sur leurs propres constructions, voisines de la parcelle litigieuse. Pour déterminer si ces risques constituaient des inconvénients graves pour le voisinage au sens de l'art. 14 LCI, une étude géotechnique était nécessaire. Le département, en réfutant la nécessité d'une telle étude au stade de la procédure d'autorisation de construire, n'avait pas permis d'éclaircir la situation sous cet aspect.

Enfin, la requête préalable d'autorisation de construire était lacunaire, car le projet ne contenait pas d'indication sur le nombre de places de parking autorisables. Il devait être statué sur ce point au stade de la procédure préalable. A défaut, en raison de l'art. 5 al. 4 du règlement relatif au places de stationnement sur fond privé du 23 juillet 2008 (L 5 05.10), qui comportait un quota minimum de deux places de parc par habitation, ils seraient privés ultérieurement de toute possibilité de contester ce point au stade de l'autorisation définitive (art. 146 al. 1 LCI).

17. Le TAPI a déposé son dossier le 12 juin 2012.
18. Le 26 juin 2012, le département a conclu au rejet du recours.

La LEaux-GE avait pour but de garantir l'existence d'une distance suffisante entre les constructions et les cours d'eau. En éloignant le bâtiment de la rivière, le projet améliorait la protection recherchée. L'augmentation de la surface existante d'environ 30 % constituait par ailleurs un agrandissement mesuré au sens de l'art. 15 al. 6 LEaux-GE. Les conditions prévues par cette disposition étaient ainsi respectées.

Il en allait de même des conditions prescrites par l'art. 11 al. 2 LForêts.

L'art. 42 OAT n'était pas applicable. En effet, l'art. 23 LAT réservait au droit cantonal le soin de régler les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir. La parcelle litigieuse se trouvant en zone villas, cette réserve était applicable en l'espèce.

L'existence d'inconvénients graves n'était pas établie.

Enfin, l'art. 146 al. 1 LCI ne restreignant la recevabilité d'un recours dirigé contre une autorisation définitive que par rapport aux objets agréés par l'autorisation préalable, la question du nombre de places de parc pourrait être discutée dans le cadre d'un recours interjeté contre l'autorisation définitive.

19. Le requérant s'est déterminé le 9 juillet 2012 en concluant au rejet du recours, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Les bâtiments n° 337 et n° 922 formant une seule construction de 52 m², l'agrandissement réel était de 17 m², représentant une augmentation de surface de 32,7 % par rapport à la surface existante. Un tel agrandissement respectait les conditions des art. 15 al. 6 LEaux-GE et 11 al. 2 LForêts.

Le département s'était fondé sur les préavis favorables de tous les services concernés et n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation.

L'art. 42 OAT n'était pas applicable, la parcelle litigieuse étant sise dans une zone à bâtir. La LEaux et LForêts constituaient par ailleurs des lois spéciales par rapport à la LAT.

Les voisins ne démontraient pas en quoi la construction projetée justifiait la nécessité d'une étude géotechnique.

L'autorisation délivrée respectait le principe de l'égalité de traitement, de nombreuses constructions ayant été édifiées le long du ruisseau des marais, à moins de 30 m de ce cours d'eau.

20. Le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties le 5 novembre 2012.
- a. Le requérant a précisé que le bâtiment projeté était de plain-pied, excavé, avec un toit en pente. Une place de parc était prévue à l'entrée de la maison pour éviter le stationnement sur le chemin. L'affectation demeurerait inchangée. Le bâtiment servirait de résidence secondaire comme c'était le cas actuellement. Il a relevé par ailleurs l'existence de plusieurs autres bâtiments voisins situés à moins de 30 m du ruisseau.
 - b. Les voisins ont indiqué que la hauteur du bâtiment projeté serait supérieure à celle actuelle, ce qui était problématique pour eux. Les propriétaires de la parcelle directement voisine, située en aval, s'étaient vu interdire l'agrandissement notable de leur bâtiment et son rapprochement des arbres et de la rivière.
 - c. Les parties ont pu observer que le ruisseau était canalisé avec de grosses pierres et bordé par une lignée d'arbres. Le chemin d'accès constituait une voie communale d'une largeur d'environ 3,25 m. Les villas voisines n° 17 et 17a disposaient de places de parking sur leur propre terrain.
21. Le 29 novembre 2012, les parties ont été informées que la cause avait été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Les voisins, dont les parcelles sont immédiatement voisines de la parcelle n° 8'030, disposent de la qualité pour recourir (art. 60 let. b LPA ; ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007).
3. Ils reprochent au département de ne pas avoir sollicité une étude géotechnique lors de la procédure d'autorisation. Ils allèguent que la construction projetée se trouverait au-dessus de la nappe phréatique, sans le démontrer ni définir quels risques concrets pourraient être encourus.

Dans ces conditions, le département n'avait pas à donner suite à cette demande.

4. a. 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 est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (art. 42 OAT).

En l'espèce, la construction litigieuse - dont il n'est pas contesté qu'elle a été construite légalement à l'époque - est située sur une parcelle devenue inconstructible suite à l'adoption de la LFo, de la LEaux et de la LEaux-GE. En effet, selon les art. 19 al. 1 LEaux et 15 al. 1 LEaux-GE (en relation avec la carte annexée à cette dernière loi), d'une part, et 17 al. 1 LFo et 11 al. 1 LForêts, d'autre part, aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée à une distance de moins de 30 m de la limite du ruisseau des Marais et de la forêt qui le borde. Or, la construction existante et celle projetée se situent à l'intérieur de cette limite.

L'art. 24c LAT est donc applicable.

5. 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 (art. 24c al. 2 LAT).

Une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel (art. 42 al. 1 OAT). 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 (art. 42 al. 3 OAT). Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées :

- un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies, soit si les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore visent à une meilleure intégration dans le paysage ; 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 ; art. 42 al. 3 let. b OAT) ;
- les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire (art. 42 al. 3 let. c).

6. Ces règles se recourent 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.
7. 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, notamment, "pour un léger agrandissement de constructions existantes".

En l'espèce, la surface brute de plancher initiale était de 52 m² (23 m² + 29 m²). En prévoyant le remplacement du bâtiment de 23 m² par un autre de 40 m², l'agrandissement est de 17 m² (32, 5 % de la surface brute de plancher), soit un dépassement de surface de 1,4 m² de surface par rapport aux 30% susmentionnés (30% de 52 m² représentant 15,6 m²).

Ce dépassement doit être admis, d'une part, parce qu'il se rapporte à une construction de petite taille et que si un dépassement de 2,5% peut porter à conséquence dans le cas d'un bâtiment plus grand, il apparaît minime en l'espèce (1,4 m²). D'autre part, ce léger dépassement est contrebalancé par le fait que le projet, en prévoyant la destruction du bâtiment 922 situé à seulement 6 m du ruisseau du Marais et l'implantation de la nouvelle construction en retrait de ce dernier (plus de 10 m), améliore de manière sensible la protection recherchée par la LEaux et la LFo, ainsi que par leurs lois d'application, dont les buts sont respectivement de protéger les cours d'eau et les rives (titre II LEaux-GE) et de protéger les forêts en tant que milieu naturel (art. 1 LFo).

L'agrandissement doit ainsi être considéré comme « mesuré » au sens des art. 24c al. 2 LAT et 15 al. 6 LEaux-GE, ou encore « léger » au sens de l'art. 11 al. 2 LForêts.

Ce grief sera ainsi rejeté.

8. Il en va de même de l'argument selon lequel le nombre de places de parc aurait dû figurer dans la demande préalable. En effet, la demande préalable ne concerne que la démolition d'un bâtiment, respectivement l'agrandissement d'une construction existante, et la délivrance de l'autorisation litigieuse ne fait naître aucun droit à des places de parc supplémentaires par rapport à la situation existante.
9. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

10. Un émoulement de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge des voisins, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au recourant, à la charge des voisins (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 juin 2012 par Madame Sonia Bulloni, Madame Danièle et Monsieur Roger Hartmann, Madame Astrid et Monsieur Nicolas Müller, Madame Jacqueline Sakran, Madame Yaël Cohen Müller et Monsieur Stéphane Müller, contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 mai 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge de Madame Sonia Bulloni, Madame Danièle et Monsieur Roger Hartmann, Madame Astrid et Monsieur Nicolas Müller, Madame Jacqueline Sakran, Madame Yaël Cohen Müller et Monsieur Stéphane Müller, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- au Studio de réalisation architecturale Kossler et Morel à la charge de Madame Sonia Bulloni, Madame Danièle et Monsieur Roger Hartmann, Madame Astrid et Monsieur Nicolas Müller, Madame Jacqueline Sakran, Madame Yaël Cohen Müller et Monsieur Stéphane Müller, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 et suivants 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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat des recourants, à Me Damien Blanc, avocat du Studio de réalisation architecturale Kossler et Morel, au département de l'urbanisme, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial ARE.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Verniory et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :