

# **GE\_GERICHTE ATA/1000/2018 vom 25. September 2018**

GE Cour de justice, 2018-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1000\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1000_2018)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018

IT: GE\_GERICHTE ATA/1000/2018 del 25 settembre 2018

## **Regeste**

Résumé: Un hall d'entrée d'une surface de 122 m<sup>2</sup>, traversant une construction édifée en ordre contigu, en cinquième zone d'habitation, doit être considéré comme une surface de peu d'importance puisque selon ses dimensions, il présente plus de 50 % de côtés fermés, lesdits côtés étant les façades desservant les entrées des appartements.

## **Erwägungen**

### **E. 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 et 63 al. 1 let. b LPA ; art. 146 et 149 al. 1 LCI).

### **E. 2**

Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA).

En revanche, les juridictions administratives n'ont pas de compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/10/2017 du 10 janvier 2017 consid. 3a).

### **E. 3**

La recourante conteste que le hall d'entrée de la construction prévue, d'un espace de 122 m<sup>2</sup>, soit considéré comme une construction de peu d'importance. Il

- 12/17 - A/2821/2016 allègue qu'il s'agit d'un « vide », qui ne doit pas être pris en compte dans les rapports de surface.

### **E. 4**

a. Selon l'art. 58 LCI, en 5ème zone, les constructions sont édifées en ordre contigu ou non contigu (al. 1). Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux 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 (al. 2).

b. L'art. 59 LCI régit le rapport des surfaces en 5ème zone à bâtir. Ce rapport correspond à la notion d'IUS en zone de développement. Cette notion est définie, à l'art. 2A al. 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), comme étant le

rapport entre la SBP destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains. La notion de droits à bâtir est liée à celle de l'IUS qui les fixe, en zone de développement, sur une portion de territoire donnée, par le biais d'un plan localisé de quartier (ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 3a ; ATA/759/2015 du 28 juillet 2015 consid. 6, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_452/2015 du 11 novembre 2016 ; ATA/505/2007 du

## **E. 9**

octobre 2007 consid. 4).

c. Selon la teneur actuelle de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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.

L'art. 59 al. 2 LCI dispose que, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol.

À teneur de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, 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 ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède 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. d. En l'espèce, la parcelle comporte déjà une construction (C79), en ordre contigu au sens de l'art. 58 al. 2 LCI selon le TAPI. Compte tenu des surfaces de plancher disponibles, le département, à raison, a calculé la SBP de la nouvelle construction selon l'art. 59 al. 4 LCI.

- 13/17 - A/2821/2016 5. a. La recourante allègue dans son recours, que le hall d'entrée ne constitue pas une surface à prendre en compte dans le calcul des SBP, conformément à la norme ORL 514 420.

b. La norme ORL 514 420 de l'Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL) de l'EPFZ prévoit que « la SBP se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, les portiques d'entrées ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de course ».

c. Selon le Tribunal fédéral, cette norme se borne à définir les surfaces qui doivent être prises en compte dans la SBP utile. Si elle ne donne aucune indication sur la manière dont il convient de calculer la SBP utile quant aux autres éléments qui n'y sont pas mentionnés, cela ne signifie pas que les cantons disposeraient d'une marge de manœuvre sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 1A.10/2005 du 13 juillet 2005 consid. 3.3).

Dans une jurisprudence relativement récente, la chambre administrative a retenu qu'il fallait, en revanche, dans le calcul de la SBP utile, tenir compte d'un hall d'entrée, d'une cage d'escalier ou d'une coursive même ouverte lorsque ceux-ci donnent accès à des locaux rentables (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 5).

d. À teneur de l'art. 29 RCI, dans sa version entrée en vigueur le 9 novembre 2016, la surface des constructions, selon l'art. 59 LCI, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance.

e. En l'espèce, la norme ORL 514 420 ne concerne pas les constructions de peu d'importance en tant que telles puisqu'elle concerne les SBP. D'ailleurs, les parties ne prétendent pas que le hall litigieux ferait partie des SBP devant être prises en compte selon l'art. 59 al. 4 LCI. En tout état de cause, ce hall d'une surface de 122 m<sup>2</sup>, traversant et non fermé, ne saurait être considéré comme un hall d'entrée devant être pris en considération selon l'ATA/1017/2014.

- 14/17 - A/2821/2016

Il s'ensuit que la norme ORL 514 420 n'est pas pertinente dans le présent cas et que le hall ne fait pas partie de la construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé de la future construction. 6. a. En vertu de l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m (let. a) ; une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) ; une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum (let. c). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 dernière phrase RCI).

La surface à prendre en compte selon cette disposition réglementaire correspond à la surface au sol des constructions de peu d'importance (ATA/284/2016 précité consid. 4b).

b. Le Tribunal fédéral a jugé que la surface de 50 m<sup>2</sup> au-delà de laquelle une construction n'est plus considérée comme de peu d'importance est déjà généreuse, de sorte que la dérogation doit s'interpréter restrictivement et que les limites des 8 % et des 100 m<sup>2</sup> constituent des conditions non pas alternatives, mais cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

À titre d'exemple, sont qualifiées de peu d'importance, pour autant qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de constructions dans laquelle elles sont projetées,

les piscines, cabanes de jardin ou vérandas (MGC 1992 p. 4657 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 5c ; ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 consid. 6a).

c. L'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), rattaché au DT, a édicté la directive, relative aux constructions de peu d'importance.

Elle concerne les types de construction considérés comme une construction de peu d'importance, soit les « garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (p. 1).

Sous la rubrique « prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal » de la directive (p. 4), il découle du dernier croquis en bas à gauche

- 15/17 - A/2821/2016 qu'un surplomb d'étage, s'il n'est pas complété par un mur ou un poteau, ne constitue pas une construction de peu d'importance. En revanche, d'après le dernier croquis en bas à droite, si le surplomb comporte un poteau ou un mur sur sa longueur, il doit être entièrement comptabilisé comme une construction de peu d'importance, notamment s'il compte plus de 50 % de côtés fermés.

d. En règle générale, les instructions, les circulaires et les directives administratives - ou, en d'autres termes, les ordonnances administratives - n'ont, selon la jurisprudence et la doctrine, pas force de loi et ne constituent pas du droit fédéral au sens de l'article 49 let. a de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA-RS 172.021 ; ATF 121 II 478 consid. 2b ; ATA/554/2006 du 17 octobre 2006 consid. 7b ; ATA/839/2003 du 18 novembre 2003 et les références citées).

Si les directives, circulaires ou instructions émises par l'administration ne peuvent contenir de règles de droit, elles sont susceptibles cependant d'apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci. Sans être lié par elles, le juge peut néanmoins les prendre en considération en vue d'assurer une application uniforme de la loi envers chaque administré. Il ne doit cependant en tenir compte que si elles respectent le sens et le but de la norme applicable (ATF 121 II 473 consid. 2b). Ces directives ne dispensent pas de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 138 II 536 consid. 5.4.3 ; 133 II 305 consid. 8.1). Ces principes sont applicables mutatis mutandis en droit cantonal (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 consid. 9b).

e. En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle n° 2'483 comporte déjà deux constructions de peu d'importance, soit les bâtiments C82 (26 m<sup>2</sup>) et C83 (19 m<sup>2</sup>), d'une surface totale de 45 m<sup>2</sup>.

Sur cette parcelle, le projet prévoit la construction de deux surfaces, considérées comme des constructions de peu d'importance : une rampe d'accès au parking de 17,6 m<sup>2</sup> et une installation de tri sélectif de 23,7 m<sup>2</sup>, soit un total de 41,3 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit également un hall pavé de 122 m<sup>2</sup>, se situant au milieu de la future construction, au niveau du rez-de-chaussée, dont la fonction serait de créer un passage pour les piétons, reliant l'arrière du bâtiment à l'avant du bâtiment, et d'accéder aux deux surfaces fermées desservant les entrées des appartements et le sous-sol. Selon le plan du rez-de-chaussée, ce hall serait ouvert sur ses deux côtés les plus étroits, soit du côté de la façade nord-ouest sur une longueur de 4 m et du côté de la façade sud-est sur une longueur

de 11,60 m. La

- 16/17 - A/2821/2016 longueur totale des deux côtés fermés serait de 37,16 m, chaque côté mesurant respectivement 18,58 m.

Au vu de la jurisprudence et de la directive publiée par le DT qui n'est sur les points pertinents pas contraire au droit, le hall de 122 m<sup>2</sup> doit être considéré comme une surface de peu d'importance qui occupe effectivement une surface au sol. En effet, selon ses dimensions, il présente plus de 50 % de côtés fermés, lesdits côtés étant les façades desservant les entrées des appartements. De plus, selon les plans, l'entrée du hall orientée sud-est comporterait deux poteaux.

Ainsi, en plus des 45 m<sup>2</sup> de surface déjà existants, les constructions de peu d'importance prévues par le projet représenteraient une surface totale de 163,3 m<sup>2</sup> (122 + 41,3). Cela a pour conséquence que la surface totale des constructions de peu d'importance atteindrait, pour la parcelle considérée, 208,3 m<sup>2</sup>.

Si, certes, cette surface est inférieure au 8 % de la surface totale de la parcelle, elle est supérieure au 100 m<sup>2</sup> maximum autorisable selon l'art. 3 al. 3 dernière phrase RCI. 7.

En tout point infondé, le recours doit être rejeté, l'autorisation de construire délivrée le 20 juin 2016 par le DT n'étant pas conforme au droit. 8.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne lui sera pas allouée d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée aux intimés, à hauteur de CHF 1'000.- aux époux VOIROL et à l'association des habitants des Crêts-de-Florissant, pris conjointement et solidairement entre eux, et à hauteur de CHF 1'000.- à Mme BLANC, les intimés ayant procédé avec l'aide de leur avocat et y ayant conclu (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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