

# **GE\_GERICHTE ATA/1064/2018 vom 9. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1064\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1064_2018)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE ATA/1064/2018 del 9 ottobre 2018

## **Regeste**

Résumé: Examen de la notion de constructions de peu d'importance dans les cas d'un projet de construction sous forme d'habitat groupé, en particulier s'agissant de balcons/terrasses prévus au 1er et 2ème étages qui sont superposés à la surface de la terrasse prévue au rez-de-chaussée. Ces surfaces ne peuvent être comptabilisées dans celles des constructions de peu d'importance du projet.

## **Erwägungen**

### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La question du prétendu conflit d'intérêts invoqué après la clôture de l'instruction étant sans effet sur l'issue du recours, elle sera laissée ouverte. 3)

La recourante sollicite l'ouverture d'enquêtes.

a. 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 (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), 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 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). 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 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_24/2017 du

### **E. 13**

décembre 2017 consid. 2.2).

b. En l'espèce, le dossier contient tous les éléments pertinents pour permettre à la chambre administrative de trancher le litige. Notamment, la pratique du département que la recourante entend prouver n'est pas remise en cause mais attestée par l'autorité intimée.

- 8/12 - A/4365/2016

Les réquisitions de preuves de la recourante seront ainsi écartées. 4)

Le litige porte sur l'application de l'art. 3 al. 3 RCI faite par le TAPI pour aboutir à l'annulation de l'autorisation de construire, les CDPI prévues dans le projet autorisé par le département dépassant, en surface, les 100 m<sup>2</sup> autorisables en application de cette disposition. Les parties s'accordent sur la surface de 161,7 m<sup>2</sup> de CDPI du projet, à l'exception de la prise en compte en sus des 40 m<sup>2</sup> correspondant aux deux vérandas. 5)

Le TAPI a laissé ouverte la question de la prise en compte ou non des surfaces des vérandas (2 x 20 m<sup>2</sup>) dans le total des CDPI du projet.

a. La LCI distingue, concernant le rapport des surfaces en zone villas, les CDPI – lesquelles ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI) – des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes que le département peut renoncer à prendre en compte dans le calcul du rapport des surfaces, lorsque les circonstances le justifie et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 3 let. d LCI).

À teneur de la loi, ce n'est donc qu'à certaines conditions que la surface des vérandas ne doit pas être prise en compte dans le calcul du rapport des surfaces, alors que les CDPI sont quant à elles exclues de ce calcul.

b. Dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il est admis que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/475/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 ; ATA/125/2008 du

## **E. 18**

mars 2008 consid. 7).

En l'espèce, c'est donc à juste titre que le département n'a pas tenu compte des surfaces des vérandas non chauffées de 20 m<sup>2</sup> chacune, estimant que les conditions de l'art. 59 al. 3 let. d LCI étaient remplies, se fondant notamment sur le préavis favorable au projet de la CA. 6)

Concernant les CDPI, le jugement querellé retient que leur surface cumulée dépasse les limites fixées dans le RCI.

a. Le projet contesté est de THPE, ce qui implique 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 CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 48 % de la surface du terrain (art. 59 al. 4 let. a LCI).

- 9/12 - A/4365/2016

b. Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces dont la limite est fixée, en fonction des caractéristiques du projet, par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, comme vu ci-dessus. Ce que précise encore le RCI : 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 CDPI (art. 29 RCI). 7) a. 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, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum. 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 RCI).

b. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre de céans a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_55/2016 du 3 mars 2016).

c. La chambre de céans a déjà retenu que, dans le cadre de l'examen de la conformité d'un projet de construction à un plan localisé de quartier, la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Ainsi une différence d'au maximum 3 % inhérente à l'imprécision du calcul des surfaces était tolérable, compte tenu de la SBP totale d'un projet (ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017 ; ATA/874/2015 du 25 août 2015 ; ATA/315/2015 du 31 mars 2015 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_249/2015 du 15 avril 2016 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007).

d. Le Tribunal fédéral a déjà confirmé qu'il n'était pas arbitraire de retenir qu'une petite différence de mesure (en l'occurrence, de 4 cm sur une largeur de 24,5 cm) ne pouvait entraîner un refus d'autorisation de construire, alors que les opposants au projet ne se plaignaient d'aucune gêne résultant de cet écart (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_657/2012 du 24 avril 2013 consid. 2.3). 8)

En l'espèce, les balcons/terrasses des premier et deuxième étages qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, ont été pris en compte dans la surface

- 10/12 - A/4365/2016 totale des CDPI de 161,7 m<sup>2</sup>, pour une surface de 58,8 m<sup>2</sup> (29,4 x 2), contrairement aux principes développés ci-dessus puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée et que celles-ci ont déjà été comptabilisées.

En excluant les surfaces des balcons des étages, la surface totale des CDPI se monte alors à 102,9 m<sup>2</sup>, soit moins de 3 % au-dessus de la limite prévue à l'art. 3 al. 3 RCI et cela en laissant ouverte la question du bien-fondé de la prise en compte des autres surfaces de CDPI du projet, telles que les terrasses prévues sur le toit.

Quoiqu'il en soit, compte tenu du très léger dépassement des 100 m<sup>2</sup> constaté en l'espèce, c'est à tort que le TAPI a annulé l'autorisation de construire pour violation de l'art. 3 al. 3 RCI, étant précisé que le respect de la limite des 8 % n'est pas contesté en l'espèce et que dans leur recours initial devant le TAPI, les opposants au projet n'ont formulé aucun grief en lien avec ces surfaces. 9)

Le TAPI n'ayant pas examiné les autres griefs soulevés contre l'autorisation de construire, il y a lieu de lui retourner le dossier afin de ne pas priver les intimés du double degré de

juridiction. 10) Vu ce qui précède, le recours sera admis partiellement.

Vu les circonstances, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la recourante, à la charge des intimés (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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