

## **GE\_GERICHTE ATA/421/2012 vom 3. Juli 2012**

GE Cour de justice, 2012-07-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_421\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_421_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/421/2012 du 3 juillet 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/421/2012 del 3 luglio 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Depuis le 1er janvier 2011, l'art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) institue une suspension des délais en jours ou en mois, du septième jour avant Pâques au septième jour après Pâques inclusivement. Les délais de recours étaient ainsi suspendus du 17 avril au 1er mai 2011.

En l'espèce, il est établi que le jugement litigieux du TAPI a été reçu par le DCTI le 12 avril 2011. Le délai de trente jours a donc commencé à courir dès le 12 avril 2011. En raison de l'art. 63 al. 1 let. a LPA, il a été suspendu du 17 avril au 1er mai 2011 inclusivement, de sorte qu'il courait jusqu'au 27 mai 2011, date de remise du recours à l'office de poste.

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).

#### **E. 2**

a. Selon l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % 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.

b. Toutefois, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DCTI 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, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 lit. a LCI).

c. Le DCTI peut aussi 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'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et 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

- 15/18 - A/655/2010 font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique (art. 59 al. 4 lit. b LCI).

### **E. 3**

Par surface de plancher prise en considération dans le calcul des rapports de surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol (art. 59 al. 2 LCI), le sous-sol n'entrant pas dans ledit calcul.

### **E. 4**

Selon la jurisprudence de la chambre de céans précitée, lorsque, dans le cadre d'une promotion immobilière, une autorisation de construire plusieurs bâtiments sur une parcelle a été délivrée avant division de celle-ci et vente à des tiers, il y a lieu, pour le calcul de l'IUS généré par un projet de nouvelle construction sur l'une des parcelles issues de la division, de se référer non seulement à la surface de la parcelle du requérant, mais aussi à celle des différents autres bien-fonds qui formaient la parcelle initiale au moment de la délivrance de ladite autorisation. C'est la seule solution qui permet d'éviter d'augmenter à l'envi, notamment par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/568/2006 précité).

### **E. 5**

Dans le cadre de l'autorisation de construire initiale DD 87'884, les droits à bâtir avaient été calculés sur l'ensemble de la parcelle n° 1'962 qui, à l'époque, avait une surface de 1'368 m<sup>2</sup>. Chaque villa avait été construite avec une SBP quasiment identique en fonction d'un IUS de 25 %, quelle qu'allait être la surface de chacune des parcelles après division.

Il s'agit de déterminer, pour calculer le nouvel IUS consécutif au projet d'agrandissement de l'intimé, vis-à-vis de quel référentiel il y a lieu de rapporter la SBP après réalisation du projet. Le TAPI considère comme le DCTI que la SBP de référence à utiliser pour calculer les rapports de surfaces est la SBP moyenne autorisée initialement, soit 117,2 m<sup>2</sup>, valeur à laquelle il y a lieu d'ajouter 26,8 m<sup>2</sup> correspondant à la surface de l'extension. Il y a divergence pour le reste. Le DCTI considère qu'il y a lieu de recourir à une surface « virtuelle » plus grande que la surface réelle actuelle de la parcelle n° 3'708, soit 456 m<sup>2</sup>, tenant compte de l'historique de la division parcellaire, tandis que le TAPI estime qu'il ne faut tenir compte que de la surface actuelle de celle-ci, soit 404 m<sup>2</sup> au vu des droits à bâtir issus de la parcelle n° 817.

### **E. 6**

La question doit être réglée par une approche différente. L'IUS consiste en un rapport entre une surface construite déterminée selon les critères de l'art. 59 LCI au regard de la parcelle sur laquelle se situe la construction. Fondamentalement, le raisonnement du TAPI qui suit ce principe est adéquat et le recours à une surface de parcelle déterminée en fonction d'une surface virtuelle n'est pas conforme aux conditions de cette disposition légale. Toutefois, dans le cas d'espèce, le TAPI omet de prendre en considération que, depuis la délivrance

- 16/18 - A/655/2010 de la DD 87'884, une partie des trois parcelles nos 3'708, 3'709 et 3'710 a été cédée à l'Etat de Genève, ce qui fait que l'IUS engendré par l'extension projetée sera de 35,64 % (144 m<sup>2</sup> / 404 m<sup>2</sup>) en fonction de la situation actuelle. Or, il y a lieu de tenir compte de cette cession en faveur des propriétaires-cédants, même si ce point n'a pas été réglé expressément par une cession des droits, ou d'une autre façon. En effet, les

propriétaires ayant cédé du terrain dans le cadre de telles cessions d'utilité publique doivent pouvoir continuer à bénéficier des droits à bâtir liés à celui-ci. Sauf situation particulière qui aurait été réservée, dans un tel contexte, la surface du terrain cédé doit donc être prise en considération pour examiner la conformité à la loi de l'IUS engendré par un nouveau projet de construction sur l'une des parcelles ayant cédé du terrain.

En l'espèce, la surface actuelle des parcelles nos 3'708, 3'709 et 3'710 totalise 1'016 m<sup>2</sup>, dont la parcelle n° 3'708 représente le 34 % (346 / 1'016). Ce pourcentage appliqué à la surface de la parcelle n° 3'711 conduit à une surface de 55 m<sup>2</sup> (34 % de 162 m<sup>2</sup>), dont les droits à bâtir sont disponibles. Pour calculer l'IUS engendré par l'extension projetée, le DCTI était donc fondé à rapporter la SBP projetée à une surface de 459 m<sup>2</sup> (404 + 55), soit un IUS de 31,37 % (144 / 459), taux légèrement inférieur à celui accepté par Conseil municipal de Lancy.

#### **E. 7**

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et le jugement du TAPI annulé. Le dossier sera retourné au TAPI pour qu'il traite des autres griefs formulés par Mme Isabelle Albrecht dans son recours.

#### **E. 8**

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme Isabelle Albrecht. En outre, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à M. Ursan, dont la moitié sera mise à la charge de l'Etat de Genève et l'autre moitié à celle de Mme Isabelle Albrecht (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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