

# **GE\_GERICHTE ATA/507/2014 vom 1. Juli 2014**

GE Cour de justice, 2014-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_507\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_507_2014)

FR: GE\_GERICHTE ATA/507/2014 du 1 juillet 2014

IT: GE\_GERICHTE ATA/507/2014 del 1 luglio 2014

## **Regeste**

Résumé: Les recourants souhaitent transformer une ancienne gendarmerie sise en cinquième zone en logements. Le terme « coursive » doit être interprété comme une galerie de circulation (extérieure, en façade) ou couloir (intérieur) desservant plusieurs logements ou locaux. Les agrandissements prévus par le projet dépassent les possibilités offertes par l'art. 42 OAT applicable dans sa teneur avant le 1er novembre 2012 (agrandissement de 110,70 m<sup>2</sup>, 36,1 % de la surface utilisée). Recours rejeté.

## **Erwägungen**

### **E. 28**

septembre 2012, confirmée par la chambre administrative. 21) Par décision du 7 mars 2013 (DITAI/42/2013), le TAPI a rejeté la requête de mesures provisionnelles, réservé la suite de la procédure et le sort des frais jusqu'à droit jugé au fond. Les conclusions sur mesures provisoires prises par les intéressés se confondaient toujours avec celles du fond. La situation actuelle était en tous points identique à celle qui prévalait au moment de la décision du TAPI du 28 septembre 2012, confirmée par la chambre administrative par arrêt du 8 janvier 2013, mis à part le dépôt de nouveaux plans que les intéressés estimaient conformes à la loi, sans toutefois que le département ait validé cette opinion et/ou rendu une nouvelle décision ou modifié l'autorisation délivrée. Enfin, l'octroi d'une telle décision sur mesures provisionnelles équivaldrait à une admission de leur recours sur le fond. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours par-devant la chambre administrative. 22) Par jugement du 14 mars 2013 (JTAPI/321/2013), le TAPI a rejeté le recours contre la décision de refus d'entrer en matière sur la demande de reconsidération. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative. 23) Le 18 mars 2013, les intéressés se sont opposés à la demande de suspension formulée par le département. 24) Le 18 avril 2013, le TAPI a tenu une audience d'enquêtes, au cours de laquelle Monsieur François VILLARS, chef de région de la direction des autorisations de construire, a été auditionné.

M. VILLARS avait toujours supervisé le dossier d'autorisation jusqu'au refus d'entrer en matière sur la demande de reconsidération. Il n'avait pas eu connaissance des nouveaux plans déposés ni des nouveaux calculs. Il a confirmé que les deux points litigieux étaient l'habitabilité des logements proposés et la question de l'agrandissement selon l'art. 42 aOAT. Le problème d'habitabilité concernait en tout cas deux logements. En cas de dépôt d'un projet modifié, les services concernés procéderaient à l'instruction du projet.

Selon le département, les plans et calculs ultérieurs n'avaient pas été analysés par l'office des autorisations de construire, mais uniquement au niveau

- 12/27 - A/2688/2012 juridique, dans le cadre de la présente procédure. Tant qu'il n'avait pas une demande formelle complémentaire de la part des intéressés, il ne pouvait pas entrer en matière sur les modifications de l'autorisation.

Quant à la commune de Corsier, représentée par Madame Florence THIERRIN, secrétaire générale, elle était toujours favorable à la construction. 25) Le 24 avril 2013, l'architecte des intéressés a remis au département des plans identiques à ceux présentés précédemment, le 12 février 2013, au service juridique dans le cadre du recours. 26) Le 22 mai 2013, le département a remis au TAPI un préavis de la CA daté du 30 avril 2013, ainsi qu'une note de service datée du 17 mai 2013 d'une inspectrice de la construction portant sur les plans remis par l'architecte des intéressés le 24 avril 2013. Il remettait également un courrier envoyé le 22 mai 2013 à l'architecte des intéressés.

Selon ce dernier courrier, la requête de l'architecte ne pouvait être enregistrée comme une demande complémentaire. En effet, avant de considérer cette requête comme une nouvelle requête en autorisation de construire, il avait été décidé de faire une première analyse du projet de construction initial. La CA et l'inspection de la construction étaient défavorables à ce projet.

Le préavis de la CA portait sur l'analyse d'un plan daté du 24 avril 2013. Le préavis était défavorable car la typologie pour les appartements de trois pièces n'était toujours pas satisfaisante, voire était même péjorée. De plus, le studio au rez-de-chaussée n'avait pas les qualités d'habitabilité suffisantes. Elle entrerait cependant en matière pour une typologie de studios dans la partie est du bâtiment. Ce préavis était signé par Monsieur Alain MATHEZ, répondant de la CA.

Selon la note de service du 17 mai 2013, l'appartement de trois pièces dans les combles n'était pas conforme à la LCI et au RCI, dans la mesure où ni la chambre ni le séjour ne disposaient d'un vide d'étage légal (2,40 m) sur la moitié de la surface. De plus, un logement de trois pièces était supposé accueillir deux personnes. L'art. 31 RCI n'était dès lors pas respecté. Quant au studio au rez-de-chaussée, il violait l'art. 49 al. 3 LCI, dans la mesure où l'appartement de plain-pied était trop proche de la voie publique (la route de Thonon). Dans un nota bene, il y était indiqué que l'art. 49 al. 3 LCI s'appliquait aux quatre premières zones mais que selon M. MATHEZ cet article pouvait être appliqué par analogie dans les zones 5 et agricole vu qu'il s'agissait d'aménagement de locaux habitables dans un bâtiment existant non assimilable à des villas. 27) Par jugement du 26 mai 2013 (JTAPI/604/2013), le TAPI a rejeté le recours.

Le TAPI s'est limité à examiner les griefs soulevés contre le refus d'autorisation de construire et n'a pas examiné les modifications ultérieures

- 13/27 - A/2688/2012 déposées par les intéressés dans le cadre de la procédure, dans la mesure où la décision avait été prise sur la base des plans joints à la demande et que la décision de refus était seule objet du litige.

La surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée était un espace ouvert, ne servant ni à l'habitation ni au travail, mais permettant uniquement d'accéder à l'ancien bureau de gendarmerie qui se trouvait sur la gauche, ainsi qu'au 1er étage dans une pièce ouverte sur un côté. Cet espace ne pouvait être considéré comme une galerie de circulation permettant de desservir plusieurs locaux. Elle ne pouvait être qualifiée de coursive et sa surface ne devait donc pas être comptabilisée dans la SBPu au stade du bâtiment existant mais dans les surfaces

annexes.

C'était à juste titre que le département avait comptabilisé comme SBPu la surface de 12,1 m<sup>2</sup> sise au 1er étage. Dans la mesure où cet espace permettait de relier deux bureaux et d'accéder à deux sorties, il entrait ainsi dans la définition de la coursive.

Enfin, la surface de 20 m<sup>2</sup> située dans les combles devait être considérée comme un galetas ne faisant pas partie de la SBPu mais des surfaces annexes, et ce même si le TAPI n'avait pas pu se rendre dans cette pièce, aucun escalier ni aucune échelle ne permettant l'accès.

Le département avait ainsi correctement retenu que la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et celle de 20 m<sup>2</sup> dans les combles étaient des surfaces annexes, de sorte que ses calculs ne pouvaient pas être remis en cause. L'agrandissement projeté étant supérieur à 30 % et 100 m<sup>2</sup>, la condition de l'art. 42 al. 3 let. b OAT, dans sa teneur postérieure au 1er novembre 2012, n'était pas réalisée. C'était dès lors à juste titre que le département avait refusé l'autorisation sollicitée.

A titre subsidiaire, le département avait fait sien les préavis de la CA du 7 février 2012 demandant que le projet soit revu, les typologies trop denses ne garantissant pas une habitabilité acceptable, et celui du 10 juillet 2012 constatant qu'aucune modification n'avait été apportée. Le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation ou violé la loi en procédant de la sorte.

Vu l'issue du litige et les diverses propositions de modifications formulées, les intéressés demeuraient libres de déposer une demande d'autorisation complémentaire respectant les exigences légales. 28) Par acte du 28 juin 2013, M. ADOR et GenRenov ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant, « sous suite de frais et dépens », à son annulation et à ce que leur projet déposé en l'état au 31 juillet 2012 soit autorisé. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au TAPI, pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

- 14/27 - A/2688/2012

Les art. 24c aLAT et 42 al. 3 aOAT avaient été violés. Le TAPI avait erré en considérant que la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ne constituait pas une coursive devant être comptabilisée dans la SBPu au stade du bâtiment existant.

Selon les plans déposés par-devant le TAPI, notamment le plan 8 « Schéma de calcul surface », le procès-verbal de transport sur place du 20 décembre 2012 et les photographies produites, l'entrée et l'escalier desservaient, au rez-de-chaussée, un appartement et, à l'étage, deux autres locaux. Ainsi, la coursive et son escalier desservaient trois locaux de plain-pied et deux autres par échelle.

Selon la définition qu'ils donnaient du terme « coursive » reprise de Wikipédia, une coursive était, dans les immeubles récents, « un palier à découvert sur l'extérieur constitué d'une avancée de plancher-dalle qui donne le passage pour accéder aux portes palières de l'appartement ». Ainsi, le nombre de pièces desservies était irrelevant.

De plus, la coursive en question donnait accès, en plus des locaux au rez-de-chaussée, à l'étage supérieur qui desservait deux locaux, de sorte que la condition du nombre de pièces minimal de deux pièces devant être desservies était respectée.

Enfin, et à suivre le département ainsi que le TAPI, il aurait suffi que la porte donnant accès à la pièce située sur la droite de la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée n'ait pas été située

vers le sud mais vers l'ouest pour que la surface litigieuse soit une coursive.

S'agissant de l'espace de 20 m<sup>2</sup> se trouvant dans les combles, le transport sur place du 20 décembre 2012 avait permis de découvrir que cette surface était d'une hauteur de 1,45 m sur les côtés et de 2,45 m au milieu.

Quant à la problématique de l'habitabilité de l'appartement, les recourants renvoyaient à leur écriture du 6 septembre 2012 et à leurs engagements pris lors du transport sur place du 20 décembre 2012.

Ils avaient été d'une attitude exemplaire et avaient formulé plusieurs propositions au département, balayées par ce dernier pour des raisons non valables.

Enfin, et très subsidiairement, les recourants étaient d'accord de renoncer à l'appartement du rez-de-chaussée au profit d'une surface commerciale et de ne pas aménager les combles du bâtiment en deux appartements, supprimant ainsi les deux arguments de l'habitabilité de ces locaux. 29) Le 3 juillet 2013, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations.

- 15/27 - A/2688/2012 30) Le 15 août 2013, le département a conclu au rejet du recours « sous suite de dépens ».

En application des explications de l'office fédéral du développement territorial, de la définition du dictionnaire Larousse et de celui de l'Académie française, la surface litigieuse de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ne constituait pas une coursive. En effet, cette surface n'avait pas la forme d'une galerie, n'avait pas de fonction de circulation et ne desservait pas plusieurs locaux ou logements, comme l'exigeait la définition du terme « coursive ». Elle ne pouvait dès lors qu'être comptabilisée comme surface annexe. La pièce de 12,1 m<sup>2</sup> au 1er étage servait quant à elle à relier deux bureaux et permettait d'accéder à deux sorties, raison pour laquelle cette surface avait été comptée dans les SBPu.

S'agissant de l'espace de 20 m<sup>2</sup> dans les combles et vu la difficulté d'accès et l'absence d'éclairage naturel, cette pièce ne pouvait être considérée comme un local de travail ou d'habitation, ni ne servait à se rendre dans une telle pièce. Il s'agissait en réalité d'un galetas qui devait être considérée comme une surface annexe à ne pas comptabiliser dans les SBPu.

Le projet projeté violait les art. 24c LAT et 42 OAT dans leur teneur postérieure au 1er novembre 2012, dans la mesure où l'agrandissement prévu des SBPu était de 110,7 m<sup>2</sup>, soit 36,1 %. De plus et même si la surface de 12,1 m<sup>2</sup> correspondant au portique d'entrée ouvert devait être considérée comme devant faire partie des SBPu déjà au stade du bâtiment existant, il n'en demeurerait pas moins que les agrandissements des SBPu seraient de 104,7 m<sup>2</sup>, tandis que le taux serait de 32,8 %, lesquels ne respectaient toujours pas les limites légales. Même en comptabilisant l'isolation externe en tant qu'agrandissement interne cela aurait pour effet de réduire l'agrandissement externe de 3,3 m<sup>2</sup>, ce qui n'était toujours pas suffisant pour respecter à la fois le taux de 30 % que le maximum de 100 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoyait également des modifications de la toiture, notamment des surélévations, ce qui avait aussi un impact sur l'aspect du bâtiment et pouvait être considéré comme un agrandissement externe. De plus, trois balcons étaient prévus pour une surface totale de 5,5 m<sup>2</sup>, ce qui accentuait le dépassement des possibilités d'agrandissement. Enfin, ces dernières devaient être restreintes puisqu'il s'agissait d'un changement d'affectation d'une gendarmerie en logements. Ces trois modifications portaient clairement atteinte à l'identité

du bâtiment, de sorte que l'art. 42 OAT était violé. Finalement, les travaux d'agrandissement extérieur envisagés ne répondaient à aucune nécessité, telle que définie par l'art. 24c al. 4 LAT.

S'agissant de l'habitabilité du bâtiment, la surface de la chambre (5,49 m<sup>2</sup>) du trois pièces situé dans les combles ne respectait pas les dispositions légales sur les surfaces des pièces. De plus, le séjour-cuisine d'une surface de 20,94 m<sup>2</sup> ne pouvait pas être habitable selon la loi. L'aménagement des deux appartements de

- 16/27 - A/2688/2012 deux pièces dans les combles n'était pas optimal (la baignoire se trouvait à un endroit où la hauteur moyenne était de 1,5 m et une partie du plan de travail de la cuisine au sol). La seule fenêtre du séjour-cuisine (qui devrait aussi faire office de chambre) du deux pièces au rez-de-chaussée donnait directement de plain-pied sur la route de Thonon. Or, les locaux en rez-de-chaussée ne pouvaient être utilisés pour l'habitation que si leur plancher était situé à 1 m au moins au-dessus du niveau général du sol adjacent, ce qui n'était pas le cas. De plus, compte tenu des nuisances (trafic, bruit, pollution etc.) ce deux pièces ne pouvait être affecté à l'habitation. C'était donc à juste titre que la CA, dans ses préavis des 7 février et 10 juillet 2012, avait relevé que les typologies étaient trop denses et qu'il fallait les revoir afin de garantir une habitabilité acceptable. En résumé, l'ensemble des appartements étaient petits, tant dans leur volume général que pièce par pièce, et clairement en dessous des standards actuels.

La surface totale de la parcelle était de 569 m<sup>2</sup> tandis que les SBPu représentaient déjà plus de 300 m<sup>2</sup>, soit plus de 50 %, en violation de l'art. 59 aLCl. Le principe de la situation acquise permettait uniquement le maintien d'un bâtiment dans une zone qui ne lui était pas ou plus conforme, mais en aucun cas cela ne permettait d'en augmenter la surface.

Les recourants avaient utilisé tous les moyens procéduraux à leur disposition pour faire passer leur projet en force. Le département n'avait cessé de rappeler les points sur lesquels il serait inflexible, soit que l'agrandissement restât mesuré et que l'habitabilité des pièces fût suffisante. Les recourants n'avaient apporté que des retouches mineures, ne répondant toujours pas aux exigences légales. L'attitude des recourants ne pouvait être qualifiée d'exemplaire.

Enfin, les engagements des recourants ne réglaient aucunement le problème d'habitabilité de l'appartement de trois pièces dans les combles, ni le problème de dépassement du taux d'agrandissement préconisé par l'art. 42 OAT. De plus, il ne s'agissait pas de savoir si, par des mesures supplémentaires, une autorisation de construire pouvait être délivrée mais de déterminer si le projet était autorisable, à teneur des plans enregistrés ayant conduit le département à prendre sa décision du

### **E. 31**

juillet 2012. Or, force était de constater que tant l'agrandissement envisagé était trop important que l'habitabilité des logements était insatisfaisante. 31) Le 6 septembre 2013, la commune de Corsier a informé le juge délégué qu'il n'avait pas de remarque supplémentaire à formuler en plus de son préavis du 18 novembre 2011. 32) Le 10 septembre 2013, le juge délégué a transmis aux parties les observations du département du 15 août 2013. Il leur a fixé un délai au 20 septembre 2013 pour formuler toute requête et/ou, pour les recourants, exercer leur droit à la réplique, ensuite de quoi, la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.

- 17/27 - A/2688/2012 33) Le 20 septembre 2013, les recourants ont sollicité du juge délégué une prolongation de délai. Ils ont également sollicité la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, l'audition de leur architecte M. MAZGAREAN ainsi que celle de Mme THIERRIN. Enfin, ils souhaitaient bénéficier d'un dernier échange d'écritures entre eux-mêmes et le département, dès la clôture de l'instruction.

À toutes fins utiles, ils relevaient que le projet initial était parfaitement autorisable et que la définition de coursive correspondait en tous points à la définition de la coursive au titre de l'ouvrage utilisé par le département. 34) Le 23 septembre 2013, le juge délégué a invité les recourants à lui faire parvenir leur réplique d'ici au 14 octobre 2013. 35) Le 14 octobre 2013, les recourants ont produit leur réplique.

L'isolation extérieure ne devait pas être prise en considération dans le calcul de la SBPu en raison de l'art.114a LCI.

La coursive devait être définie comme « un lieu de passage obligatoire entre une pièce et une autre, permettant l'accès entre celles-ci, et donc un lieu de passage et de trafic entre des pièces habitables et habitées en permanence ». En l'occurrence, la coursive de 12,1 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée du bâtiment existant était un lieu de passage obligatoire, un « pivot » imposé à toute personne désirant se déplacer parmi les différents locaux du rez-de-chaussée, ainsi que pour accéder aux locaux des étages supérieurs. Cette surface devait dès lors être qualifiée de coursive et il fallait l'intégrer à la SBPu des plans existants.

S'agissant de la surface de 20 m<sup>2</sup> dans les combles, elle était à retrancher de la surface annexe pour être ajoutée à la SBPu du bâtiment dans son état actuel. En effet, cet espace était parfaitement habitable de manière permanente et accessible, étant précisé qu'une échelle en permettait l'accès autrefois. De plus, et eu égard à la hauteur du toit, on pouvait à l'époque s'y installer et y séjourner confortablement.

La loi, dans sa teneur actuelle, ne devait pas être appliquée.

Le département n'expliquait pas en quoi l'aspect du bâtiment serait touché par une modification de la toiture et par les balcons. Les édifications voisines construites en 2012 étaient davantage exubérantes que leur projet. Le changement d'affectation du bâtiment était logique, dans la mesure où les recourants n'allaient pas faire du bâtiment une nouvelle gendarmerie, et n'était pas si important.

S'agissant de l'habitabilité du trois pièces situé dans les combles, la surface habitable du séjour-cuisine était de 12,18 m<sup>2</sup>, soit plus que ce qui était imposé par la loi. Quant à la chambre de 10,26 m<sup>2</sup>, celle-ci respectait les conditions légales de

- 18/27 - A/2688/2012 l'art. 24 al. 2 RCI. Les arguments du département sur l'aménagement optimal des deux appartements dans les combles, la problématique de la porte-fenêtre du deux pièces au rez-de-chaussée donnant sur la route de Thonon, les nuisances, ainsi que la question du nombre d'occupants par logement étaient dénués de pertinence.

L'art. 49 al. 3 LCI n'étant pas applicable à la 5ème zone, l'interprétation par analogie de M. MATHEZ allait à l'encontre de la systématique de la LCI.

L'argument du département relatif aux rapports de surface de la 5ème zone devait être écarté car, dans un autre projet, il avait demandé à la commune de Corsier de porter à 60 % la surface d'utilisation d'une parcelle.

Leur attitude était exemplaire, ils avaient toujours proposé des solutions, toutes rejetées par le département.

Très subsidiairement, ils réitéraient leur proposition de renoncer à l'appartement du rez-de-chaussée au profit d'une surface commerciale et prenaient tout engagement pour trouver un arrangement à l'amiable pour supprimer les deux arguments de l'habitabilité de ces locaux.

Reprenant leurs conclusions formulées dans leurs écritures préalables, ils ont également conclu à ce que soit portée à leur connaissance la composition de la CA qui avait rédigé le préavis du 30 avril 2013, les personnes présentes ainsi que la date et le lieu de la réunion de la CA. 36) Compte tenu de la teneur de ces écritures, le juge délégué a demandé au département de dupliquer, ce que ce dernier a fait le 23 octobre 2013, en persistant dans ses conclusions prise le 15 août 2013.

L'isolation extérieure et périphérique de la construction devait être prise en compte comme un agrandissement, conformément à l'art. 42 al. 3 let. a OAT, la norme de droit fédéral primant le droit cantonal. De plus, les règles de la 5ème zone ne s'appliquaient qu'à titre subsidiaire à la zone agricole, soit en l'absence de règles spécifiques en la matière.

La surélévation de la toiture ainsi que les autres travaux d'agrandissement envisagés, de par leur ampleur, modifieraient indéniablement l'identité du bâtiment. Le fait que d'autres bâtiments plus volumineux aient été érigés à proximité n'y changeait rien, dans la mesure où le but du respect de l'identité du bâtiment, ou son amélioration esthétique ne tendait pas à assurer une harmonie avec les constructions voisines mais se rapportait avant tout aux éléments d'architecture essentiels qui caractérisaient l'ouvrage.

Le taux de 60 % ne pouvait porter que sur des surfaces de plus de 5'000 m<sup>2</sup>, ce qui n'était pas le cas. La parcelle faisait 569 m<sup>2</sup> et la construction actuelle

- 19/27 - A/2688/2012 s'élevait déjà à 341 m<sup>2</sup>, au sens de la LCI. L'agrandissement envisagé était trop important et ainsi non autorisable. 37) Le 28 octobre 2013, le juge délégué a remis aux autres parties l'écriture précitée les informant que la cause était gardée à juger. 38) Le 15 novembre 2013, les recourants ont relevé qu'il ne leur semblait pas possible que la cause soit gardée à juger. Ils persistaient à requérir les mesures d'instruction sollicitées dans leurs écritures des 20 septembre et 14 octobre 2013. L'audition de M. MAZGAREAN permettrait de faire connaître de manière plus précise leur position sur les questions techniques. Celle de Mme THIERRIN permettrait de faire connaître la position de la commune de Corsier à l'égard du projet et de mettre en évidence l'opinion du département en termes de densité des constructions. L'audition des parties et un dernier échange d'écritures permettraient de faire une synthèse des questions posées et des opinions exprimées par chaque partie. Enfin, aucune ordonnance de refus d'actes d'instruction n'avait été rendue par la chambre administrative.

De plus, les recourants faisaient valoir leur droit de répliquer à l'écriture du 23 octobre 2013 du département car celui-ci avait fait référence à des normes et des motifs qui n'avaient pas été invoqués jusque-là par rapport à la question de l'isolation extérieure et à celle des rapports de surface.

L'isolation extérieure du bâtiment était une problématique accessoire et n'avait pas été invoquée précédemment dans la procédure. En tout état, les recourants renonçaient à l'isolation extérieure.

S'agissant de l'identité du bâtiment, la hauteur maximale du bâtiment resterait inchangée et le volume de l'immeuble serait en tous points équivalent aux constructions avoisinantes sur la route de Thonon. La gendarmerie avait été louée à une famille nombreuse auparavant et avait déjà servi d'habitation. Au vu des photographies, le bâtiment existant ne contenait aucun élément architectural essentiel pouvant le caractériser et commandant son maintien en l'état actuel des choses.

Quant au rapport des surfaces, la LAT et la 4ème zone permettaient une augmentation à 30 %, limitée à 100 m<sup>2</sup>.

En conclusion, le projet était autorisable selon la LAT, l'OAT et la zone de fond agricole.

39) Le 21 novembre 2013, le juge délégué a informé les recourants qu'il n'allait pas ordonner d'autres actes d'instruction, leur fixant toutefois un délai au 15 décembre 2013 pour exercer leur droit à la réplique bien qu'ils se soient déjà exprimés en partie dans leur écriture du 15 novembre 2013.

- 20/27 - A/2688/2012 40) Le 16 décembre 2013, les recourants s'en sont rapportés à leur dernière écriture du 15 novembre 2013, s'agissant de leurs derniers arguments. Ils ont également pris acte du refus d'ordonner d'autres actes d'instruction que ceux déjà exécutés. Toutefois, les actes requis étaient indispensables, pour les motifs invoqués précédemment. Ils persistaient dès lors dans leur demande d'actes d'instruction. 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 recourants sollicitent leur audition, celle de témoins, la connaissance de la composition de la CA qui a rédigé le préavis du 30 avril 2013, les personnes présentes, la date et le lieu de la réunion de la CA, ainsi qu'un dernier échange d'écritures permettant une synthèse de la position des parties.

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 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D\_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b et les arrêts cités).

En l'espèce, le TAPI a procédé à un transport sur place le 20 décembre 2012 et a tenu une audience d'instruction le 18 avril 2013 ayant pour objet l'audition de M. VILLARS. À ces

occasions, et quand bien même ces actes judiciaires ne constituent pas formellement une audience de comparution personnelle des

- 21/27 - A/2688/2012 parties, ces dernières, dont la commune de Corsier, ont tout de même pu faire valoir leurs différents points de vue. De plus, toutes les parties, y compris la commune de Corsier, ont pu - largement - faire valoir leurs arguments dans les nombreuses écritures figurant au dossier. Celles-ci permettent ainsi à la chambre de céans de saisir les positions antagoniques des parties sans qu'il ne soit nécessaire de procéder aux auditions sollicitées ou d'ordonner un nouvel échange d'écritures.

L'audition de M. MAZGAREAN, architecte des recourants, à teneur du dossier et des différentes explications des parties, ne paraît pas nécessaire, les parties ayant exposé de manière suffisamment claire les problèmes techniques entourant l'objet du litige. Enfin, on ne voit pas en quoi la connaissance de la composition de la CA qui a rédigé le préavis du 30 avril 2013, des personnes présentes ainsi que la date et le lieu de la réunion de la CA seraient pertinents pour l'issue du litige, dans la mesure où, dans ce préavis, la CA s'est déterminée sur des plans modifiés datés du 24 avril 2013, soit des plans établis postérieurement à la décision du 31 juillet 2012, objet de la présente procédure.

Les requêtes des recourants seront en conséquence rejetées. 3)

Les parties s'opposent quant à la question du droit applicable relatif aux art. 24c LAT et 42 OAT.

a. Les art. 24c LAT et 42 OAT ont été modifiées par nouvelles du 23 décembre 2011 et du 10 octobre 2012 ; les modifications sont entrées en vigueur le 1er novembre 2012. Ces nouvelles ne contiennent pas de disposition transitoire relative à l'application du nouveau droit dans les procédures en cours. À titre de droit transitoire, le Conseil fédéral a toutefois prévu, de façon générale, que les procédures de recours pendantes demeureraient régies par l'ancien droit, sauf si le nouveau droit était plus favorable au requérant (art. 52 al. 2 OAT). Cette dernière disposition s'applique en l'espèce (ATF 127 II 215 consid. 2 p. 217 ss ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_660/2012 du 16 octobre 2013 consid. 4.1 et les références citées) et il y a par conséquent lieu de se référer à l'ancien droit, étant précisé que les modifications entrées en vigueur le 1er novembre 2012 n'instaurent pas un régime plus favorable aux recourants dans le cas particulier.

b. Selon l'art. 24c aLAT, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, 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 (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c aLAT est restreint aux constructions et installations qui ont été

- 22/27 - A/2688/2012 érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 OAT dans sa version antérieure au 1er novembre 2012). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (LFPE - RS 814.20, abrogée depuis le 1er novembre 1992), qui a

introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_660/2012 précité consid. 4.2).

c. En l'occurrence, il n'est pas contesté que le bâtiment en cause (une gendarmerie) n'est pas conforme à la zone agricole et qu'il a été construit légalement avant le 1er juillet 1972, de sorte que le projet litigieux doit être examiné au regard des art. 24c aLAT, 27C LaLAT et 42 aOAT. 4)

Les recourants estiment que leur projet, en l'état au 31 juillet 2012, remplit les conditions de l'art. 42 aOAT. Ils soutiennent que la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée constitue une coursive à comptabiliser dans la SBPu au stade du bâtiment existant et que la surface de 20 m<sup>2</sup> située dans les combles doit être comptabilisée dans la SBPu du bâtiment dans son état actuel, de sorte que ledit projet reste en deçà des limites quantitatives prévues par l'art. 42 aOAT. 5) a. Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2 let. a et b). Les conditions de dérogation pour des constructions hors des zones à bâtir sont prévues par les art. 24 à 24d LAT. Ces dispositions sont complétées ou reprises par les art. 27, 27A à 27D LaLAT pour ce qui concerne la zone agricole.

Le département peut autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions ou installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'affectation du sol, dans les limites des art. 24c et 37a LAT et 41 à 43 OAT et aux conditions fixées par ces dispositions (art. 27C al. 1 LaLAT).

b. Selon l'art. 42 aOAT, les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24c aLAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique (al. 1). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (al. 2). La question de savoir si l'identité de la construction ou de

- 23/27 - A/2688/2012 l'installation est respectée pour l'essentiel doit être examinée en fonction de l'ensemble des circonstances (al. 3 première phrase).

L'identité n'est en tout cas pas respectée si, à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable est augmentée de plus 60 % (art. 42 al. 3 let. a aOAT). De même, si un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, l'agrandissement total ne peut excéder ni 30 % de la surface utilisée, pour un usage non conforme à l'affectation de la zone, ni 100 m<sup>2</sup> ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié (art. 42 al. 3 let. b aOAT).

c. Selon les explications de l'office fédéral du développement territorial relatives à l'OAT et les recommandations pour la mise en œuvre, la SBPu se compose de la somme de toutes les surfaces des étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale, utilisables en permanence pour l'habitation ou le travail. N'entrent toutefois pas en considération les surfaces d'une hauteur inférieure à 1 m

ni les surfaces annexes (englobant les surfaces fonctionnelles et accessoires).

Font partie de la SBPU les surfaces d'un bâtiment utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail. En font également partie les surfaces desservant ces locaux de travail et d'habitation : couloirs, corridors, halls d'entrée, escaliers et rampes, ascenseurs.

Ne font pas partie des SBPU (par analogie aux surfaces utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 [1993]) :

- les caves, les galetas, les séchoirs, les buanderies, les garages pour les véhicules à moteur et les vélos, les abris et les locaux pour les poubelles ;

- les locaux fonctionnels tels que les locaux pour les installations techniques, les locaux pour la machinerie des ascenseurs, les installations de ventilation et de climatisation et les locaux de chauffage ainsi que les soutes à mazout ;

- les portiques d'entrée ouverts, les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ;

- les étables et les surfaces d'entreposage de nourriture pour la garde d'animaux pratiquée à titre de loisir (Annexe 1 du chapitre « Autorisations au sens de l'art. 24c aLAT modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone » in Nouveau droit de l'aménagement du territoire, explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre, Berne 2000/2001, chapitre V, p. 21 ; consultable sur le site (<http://www.are.admin.ch/themen/recht/00850/index.html?lang=fr>).

- 24/27 - A/2688/2012

Le mot « coursive » n'est pas défini dans les explications précitées, il y a dès lors lieu de se référer à la définition du dictionnaire de l'Académie française (<http://atilf.atilf.fr/dendien/scripts/generic/cherche.exe?15;s=167140005>) selon laquelle une coursive est « une galerie de circulation desservant plusieurs logements », tandis qu'un portique est défini comme une « Galerie de rez-de-chaussée ouverte sur un ou sur chacun de ses longs côtés, son plafond ou sa voûte reposant sur des colonnes ou des piliers » (<http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/portique/62807?q=portique#62099>).

d. En l'espèce, selon les plans de la gendarmerie figurant au dossier ainsi que selon le procès-verbal du transport sur place du 20 décembre 2012, la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée est un espace ouvert ne desservant qu'une seule pièce, soit le bureau de gendarmerie se trouvant à gauche de cette surface. S'il est vrai qu'elle permet également d'atteindre le 1er étage au moyen d'un escalier, on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils affirment qu'elle dessert également les deux bureaux se trouvant au 1er étage, dans la mesure où ce n'est qu'indirectement que cette surface permet de les atteindre. De plus, la définition proposée par les recourants n'est pas applicable à un bâtiment tel que celui du cas d'espèce, dans la mesure où la définition tirée de Wikipédia s'applique aux immeubles récents. Ainsi, la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ne peut pas être qualifiée de coursive et ne doit pas être comptabilisée dans la SBPU du bâtiment existant.

S'agissant de la surface de 12,1 m<sup>2</sup> au 1er étage, celle-ci répond à la définition de « coursive » puisqu'elle permet, selon les plans et le procès-verbal précité, de distribuer deux pièces, de sorte qu'il sied de la comptabiliser dans la SBPU du bâtiment existant.

Quant à la surface de 20 m<sup>2</sup> située dans les combles, il ressort des plans produits que cette surface n'avait à l'époque pas d'affectation particulière, contrairement aux autres surfaces composées de chambres. De plus, selon les plans, elle a été définie par l'architecte des recourants comme étant une surface annexe. Enfin, cette surface n'était pas accessible et était dépourvue de lumière naturelle, de sorte que la chambre administrative la considérera, comme l'a fait avant elle le TAPI, comme étant un galetas à ne pas comptabiliser dans la SBPu du bâtiment existant.

e. Selon les plans datés du 30 juin 2011 mais modifiés pour la dernière fois le 7 mai 2012, les calculs sont les suivants :

Les surfaces au 1er juillet 1972 sont (m<sup>2</sup>) :

Rez 1er étage Combles Sous-sol Total (m<sup>2</sup>) SBPu : 104,51 121,71 80,3 306,52 = T1

- 25/27 - A/2688/2012 Surfaces

Annexes : 12,1 20,73 63,4 96,23 Total : 402,75 = T2

Quant aux surfaces projetées, leur étendue a été calculée par le département à partir des plans figurant au dossier, dont le plan 8 « Schéma de calcul surface », modifié pour la dernière fois le 7 mai 2012 avant la décision querellée. Les recourants ne remettent pas formellement en cause ces calculs, de sorte qu'ils ne prêtent pas le flanc à la critique et doivent être confirmés. Ainsi, l'agrandissement prévu des SBPu est de 110,7 m<sup>2</sup>, soit un agrandissement de 36,1 % par rapport à la surface utilisée, ce qui n'est pas autorisable, en application de l'art. 42 al. 3 let. b aOAT.

À titre superfétatoire, il sera relevé que, même si la surface de 12,1 m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée avait été prise en compte dans la SBPu du bâtiment existant, à savoir dans T1 qui serait alors de 318,62 m<sup>2</sup> (104,51 + 121,71 + 80,3 + 12,1), les agrandissements des SBPu dépasseraient de la même façon les possibilités offertes par l'art. 42 al. 3 let. b aOAT (104,65 m<sup>2</sup> pour un taux de 32,8 %).

C'est donc à juste titre que le département a refusé l'autorisation de construire aux recourants. 6)

La question de savoir si l'identité de la construction est respectée ou encore les problématiques relatives à l'habitabilité des locaux et à l'attitude des recourants peuvent souffrir de rester indécises, dans la mesure où les conditions d'agrandissement prévues par l'art. 42 al. 3 let. b aOAT ne sont pas réalisées et que, contrairement à l'Arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2011 (1C\_559/2010 où l'agrandissement projeté était de 30,2 %), les agrandissements du cas d'espèce dépassent d'une manière plus marquée ceux de la cause précitée. 7)

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 8)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Pour le même motif, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 26/27 - A/2688/2012

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