

## **GE\_GERICHTE ATA/639/2020 vom 30. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_639\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_639_2020)

FR: GE\_GERICHTE ATA/639/2020 du 30 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE ATA/639/2020 del 30 giugno 2020

### **Regeste**

Résumé: Recours de la commune contre le jugement du TAPI confirmant la délivrance d'une autorisation de construire un habitat groupé sur deux parcelles contigües. Absence d'effet contraignant du plan directeur communal encore non adopté ni approuvé par le Conseil d'État. Le DT n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant les préavis favorables des instances spécialisées au détriment du préavis défavorable de la commune. Pour le calcul du rapport des surfaces, il est conforme au droit de prendre en compte la totalité des deux parcelles, indépendamment d'une réunion parcellaire et sans devoir exiger la constitution d'une servitude. Les balcons au-dessus des terrasses, sans emprise au sol supplémentaire, ne doivent pas être pris en compte dans le calcul des constructions de peu d'importance. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 27**

août 2019 consid. 8 et les références citées).

c. Comme le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser, la première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que la chambre administrative ne peut pas contrôler, alors que la seconde relative à la compatibilité du projet pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité, lequel doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relève non pas de l'opportunité, mais de l'exercice d'un

- 11/21 - A/272/2019 pouvoir d'appréciation, dont la chambre administrative est habilitée, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (art. 61 al. 1 et 2 LPA ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 5a).

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celle ou celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions

(ATA/498/2020 précité consid. 4c).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le DT ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/498/2020 précité consid. 4d).

L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public

- 12/21 - A/272/2019 ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a). 5) a. La fiche A04 du PDCn 2030, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer.

b. Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT). Les communes sont tenues d'adopter un PDCom. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du DT. Le projet de PDCom est ensuite élaboré en liaison avec le DT et la commission cantonale d'urbanisme (art. 10 al. 3 LaLAT). Le projet de plan directeur localisé est soumis par l'autorité initiatrice à une consultation publique de trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Les maires ou les conseils administratifs des communes voisines concernées sont également consultés (art. 10 al. 5 LaLAT). Pendant la durée de la consultation publique, chacune et chacun peut prendre connaissance du projet de plan directeur localisé à la commune et au DT et adresser ses observations à l'autorité initiatrice. À l'issue de la consultation publique,

la commune et le DT se transmettent copie des observations reçues (art. 10 al. 6 LaLAT). Le DT vérifie que le plan est conforme notamment au PDCn. Dès la réception de l'accord du DT, le conseil municipal adopte le plan sous forme de résolution, dans un délai de nonante jours. Le Conseil d'État statue dans un délai de soixante jours à moins que le conseil municipal n'ait apporté des modifications non conformes (art. 10 al. 7 LaLAT). Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

- 13/21 - A/272/2019

c. Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 ; MGC 2001 41/VIII p. 7'360 ss, notamment p. 7'366). L'appellation de plan directeur localisé et les effets juridiques qui y sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/1301/2019 précité consid. 8).

Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCn (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (« nutzungskonformes Bauvorhaben »). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCn, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (« unzulässigen Vorwirkung ») et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (« räumlichen Abstimmungsprozesses »), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une

pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/1038/2019 précité consid. 9).

d. S'agissant de l'effet d'un PDCOM dont la procédure d'adoption et d'approbation n'est pas encore terminée, la chambre administrative a été amenée à

- 14/21 - A/272/2019 plusieurs reprises à constater qu'un tel PDCOM ne constituait pas un obstacle juridique à l'octroi d'autorisations de construire sur la base de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, ne pouvait avoir pour effet de bloquer l'ensemble des projets de constructions de la commune, ni constituer une mesure provisionnelle non prévue par la loi, et n'avait pas d'effet contraignant (ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 6 ; ATA/1301/2019 précité consid. 10 ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 4 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 7). L'existence d'une période test de l'application de la stratégie communale dans le cadre de l'instruction des requêtes dans la cinquième zone de la commune concernée, courant jusqu'à l'approbation du PDCOM par le Conseil d'État, ne conduit pas à une autre conclusion (ATA/1301/2019 précité consid. 10).

Par ailleurs, au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCOM est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 Consid. 6 ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 6). 6) a. En l'espèce, la recourante reproche à l'autorité intimée et au TAPI de ne pas avoir pris en considération sa stratégie de planification pour la cinquième zone de construction, à laquelle le projet ne serait pas conforme, de par son implantation à une distance à la limite de propriété inférieure aux 6 m requis par le point A3.3 et du fait des plantations très proches des habitations, induisant le risque d'une « trouée » en bordure du chemin, prohibée par le point B2.1.

Il ressort néanmoins des considérants qui précèdent que le PDCOM de la commune, non encore adopté par le conseil municipal ni approuvé par le Conseil d'État – lequel peut y apporter des réserves, voire en écarter certaines parties –, ne peut avoir d'effet contraignant, même en tenant compte de l'existence d'une période de test. Par ailleurs, la direction de la planification directrice cantonale et régionale, soit l'instance la plus à même de déterminer l'impact du projet de PDCOM sur la requête en autorisation de construire, a préavisé favorablement le projet.

Le grief de la recourante relatif à l'absence de prise en considération de sa stratégie communale pour la cinquième zone de construction ne peut donc qu'être écarté.

b. La commune reproche également à l'autorité intimée d'avoir suivi le préavis favorable de la CA, au détriment du sien, défavorable.

Dans son préavis du 13 août 2018, la commune a salué l'effort pour prendre en compte plusieurs de ses demandes figurant dans son précédent préavis du

- 15/21 - A/272/2019 15 mai 2018, défavorable, notamment l'arborisation renforcée le long du chemin de la Cocuaz. Elle a néanmoins persisté à préavisé le projet défavorablement, demandant le décalage des bâtiments et de leur sous-sol de 2 à 3 m vers l'ouest. D'une part, cela aurait l'avantage de dégager du côté du chemin de la Cocuaz un espace plus généreux pour la plantation des chênes, lesquels était très proches de la maison et risquaient, même

s'ils arrivaient à se développer correctement, d'être élagués par les habitants. D'autre part, la terrasse était implantée à 5 m de la limite parcellaire avec le chemin de la Cocuaz, soit à moins des 6 m exigés par le point A.3.3 de sa stratégie communale pour éviter l'effet « front bâti ».

Tous les autres préavis recueillis par le DT sont favorables.

En particulier, la CA, dont le préavis est également obligatoire s'agissant d'une dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, a préavisé favorablement le projet le 24 avril 2018. Contrairement à ce qu'affirme la recourante, rien n'indique que cette commission, instance composée des spécialistes, n'aurait pas examiné le dossier conformément à sa mission. Au contraire, d'une part, il ressort du dossier que ce n'était pas la première fois que la CA étudiait le projet, puisqu'elle avait déjà été amenée à émettre un avis de consultation le 6 mars 2018, avant le dépôt du projet auprès de l'autorité intimée, soulignant alors apprécier le maintien de l'alignement des chênes et réservant la densité. D'autre part, il ressort de son préavis du 24 avril 2018 que la CA a étudié le dossier dans sa version au 4 avril 2018, ce qui lui a permis de se prononcer sur la densité, se déclarant favorable à une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, et ce qui l'a conduite à relever expressément que le projet s'intégrait dans le contexte environnant tout en respectant les dégagements entre les deux volumes, demandant finalement le respect de la topographie du terrain naturel lors de l'exécution.

Par ailleurs, après avoir un premier temps demandé la production d'un PAP et un projet modifié, la DGAN a également émis des préavis, dont l'un liant, tous deux favorables sous conditions, parmi lesquelles la replantation d'arbres pour un montant d'au moins CHF 20'000.- et le respect du projet de replantation figurant sur le PAP du 10 juillet 2018.

Or, comme vu précédemment, la commune ne peut bloquer le projet en invoquant sa stratégie communale pour la cinquième zone de construction. Pour le reste, le préavis de la commune lui-même met en avant l'arborisation du chemin de la Cocuaz et admet implicitement la place suffisante pour le développement des chênes, motivant l'opposition uniquement par le risque d'élagage par les futurs habitants, ce qui ne saurait suffire à retenir que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant l'appréciation des instances spécialisées au détriment des préavis défavorables de la commune et en délivrant ainsi l'autorisation dérogatoire sollicitée. À cet égard, il convient de rappeler que seul le préavis communal est requis dans le cadre de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, et non l'accord de la commune.

- 16/21 - A/272/2019

Il ressort au surplus de son acte de recours que la recourante oppose en réalité un refus de principe au projet litigieux, car elle est opposée à son aspect extérieur du fait de sa structure architecturale jugée massive, et donc à son caractère d'habitat groupé, ceci malgré les efforts de la requérante pour aboutir à un projet s'inscrivant harmonieusement dans un contexte de villas, auquel la commune puisse être favorable. Or, la commune elle-même n'a pas formulé de telles critiques dans son dernier préavis, lequel saluait au contraire les réponses apportées à ses demandes, sous la seule réserve de l'absence d'intégration du décalage demandé. Par ailleurs, elle n'est rejointe dans ses critiques formulées sur recours par aucune instance spécialisée, bien au contraire, vu la mention spécifique dans le préavis de la CA quant à l'intégration du projet dans le contexte environnant, appréciation dont la commune n'apporte pas d'élément concret permettant de remettre en cause le bien-fondé. Finalement, l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCn 2030, le

projet querellé s'inscrivant pleinement dans l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé, prévu par la fiche A04 du PDCn 2030.

Dans ces circonstances, en suivant les préavis favorables des instances spécialisées au détriment du préavis défavorable de la recourante et en délivrant l'autorisation de construire dérogatoire sollicitée, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, ce que le TAPI a, à juste titre, constaté. Le grief sera écarté. 7)

La recourante reproche ensuite au TAPI d'avoir pris en considération la totalité des deux parcelles pour le calcul du rapport des surfaces dans le cadre de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

a. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Il en a été déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la surface

- 17/21 - A/272/2019 constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2b).

Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la constitution d'une servitude n'est pas indispensable pour empêcher la prise en compte ultérieure, lors d'un calcul de densité, de droits à bâtir cédés ou déjà utilisés, l'essentiel étant qu'une telle cession soit connue du département chargé de la délivrance des autorisations de construire (ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 consid. 6).

b. En l'espèce, la recourante reproche à l'autorité intimée et au TAPI d'avoir pris en compte le total des deux parcelles contiguës, de 4'001 m<sup>2</sup>, pour calculer l'IUS, sans imposer de réunion parcellaire, un tel projet n'étant pas prévu, et sans formalisation ou mention d'un report de droit au registre foncier.

Toutefois, conformément à la jurisprudence susmentionnée, l'autorité intimée était fondée à prendre en compte les deux parcelles pour le calcul de la surface constructible, ceci indépendamment d'une réunion parcellaire et sans devoir exiger la constitution d'une servitude.

Au surplus et contrairement à ce qu'affirme la recourante, il ressort de la demande d'autorisation de construire qu'une mutation parcellaire est prévue depuis le début du projet, ce que confirme la requête de mutation parcellaire établie le 23 mars 2018, versée par la requérante à la procédure devant le TAPI et laquelle tend à la réunion des parcelles nos 2'159 et 2'160 pour former une nouvelle et unique parcelle no 3'263.

Pour le reste, la recourante ne conteste pas que, en prenant en compte la surface des deux parcelles, soit 4'001 m<sup>2</sup>, la SBP prévue par le projet litigieux, de 1'919,5 m<sup>2</sup>, respecte la limite d'IUS de 48 % applicable pour une construction THPE.

Au vu de ce qui précède, le grief est mal fondé et sera écarté. 8)

Finalement, la recourante remet en cause le calcul des CDPI.

a. Sont réputées CDPI, 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 2,50 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 faitage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c ; art. 3 al. 3 1ère phr. du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Cette disposition est illustrée par le croquis n° IV annexé au RCI.

- 18/21 - A/272/2019

b. Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

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 DT peut autoriser, après consultation de la CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total (art. 3 al. 3 2ème phr. RCI). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 3ème phr. RCI).

c. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre administrative a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/168/2020 du 11 février 2020 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019).

S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage – et du deuxième étage –, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte (ATA/168/2020 précité consid. 3d ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

d. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). 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 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a et les arrêts cités).

En février 2014, le DT a édicté une directive LCI sur les CDPI no 024-v5 portant sur l'art. 3 al. 3 RCI, modifiée en mars 2017 (ci-après : la directive). Cette directive a pour but de préciser le type de construction entrant dans cette catégorie de construction, la manière d'en calculer la surface prise en compte, celle de calculer la hauteur et celle de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées être des CDPI, selon la directive, les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, « pool-house ».

- 19/21 - A/272/2019

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).

e. En l'espèce, dans son acte de recours, la recourante invite la chambre administrative à changer sa jurisprudence, affirmant qu'une habitation groupée de trois appartements dont seul celui du rez-de-chaussée est doté d'une terrasse couverte et une habitation de trois appartements dont chaque logement dispose d'une terrasse couverte ne peuvent être traitées de la même manière, vu leur impact très différent sur un site.

Cependant, comme l'a relevé l'autorité intimée, la recourante confond en réalité deux notions différents, soit le calcul des CDPI et l'intégration harmonieuse du projet dans le quartier, le respect de l'une n'emportant pas respect de l'autre. L'insertion du projet dans le quartier ayant déjà fait l'objet d'un examen distinct, il convient à présent d'examiner si les règles sur les CDPI sont respectées.

Les balcons des deux étages se trouvent au-dessus des terrasses du rez-de-chaussée, de sorte que, conformément à la jurisprudence, ils n'emportent pas d'emprise au sol supplémentaire et que leur surface ne doit pas être prise en considération dans le calcul des CDPI. Seule la surface des terrasses du rez-de-chaussée doit l'être. Les plans de coupe visés ne varientur confirment que les terrasses correspondent à des surfaces sous un avant-toit (« casquette » ; deuxième ligne, premier schéma à gauche à la p. 4 de la directive), comme allégué par la requérante dans sa réponse du 30 septembre 2019. La surface des terrasses doit dès lors être prise en compte moyennant déduction de 1,50 m.

La méthode appliquée dans le plan versé à la procédure devant le TAPI le 25 mars 2019 par la requérante est donc correcte et les CDPI se montent, pour le premier bâtiment, à 32,5 m<sup>2</sup> (3,5 m<sup>2</sup> + 13,5 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> + 3,5 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>) et, pour le second bâtiment à 31,5 m<sup>2</sup> (3,5 m<sup>2</sup> + 13,5 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> + 3,5 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup>), pour un total de 64 m<sup>2</sup>, comme l'a, à juste titre, constaté le TAPI, de sorte que les règles en matière de CDPI sont respectées.

Par conséquent, le grief est mal fondé et sera écarté. 9)

Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant la décision de l'autorité intimée est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté.

- 20/21 - A/272/2019 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui n'a pas agi en tant qu'autorité défendant sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la requérante, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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