

GE_GERICHTE ATA/699/2024 vom 10. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_699_2024

FR: GE_GERICHTE ATA/699/2024 du 10 juin 2024

IT: GE_GERICHTE ATA/699/2024 del 10 giugno 2024

Regeste

Résumé: Recours de voisins contre l'autorisation de réaliser des travaux d'agrandissement d'une villa, comprenant la construction d'un pool-house. Rejet du grief tiré de la violation du droit d'être entendu au motif que le TAPI avait motivé son jugement de manière suffisante sur les points soulevés par les recourants. Ceux-ci reprochaient sur le fond à l'instance précédente de ne pas avoir tenu compte de la surface d'un couloir, reliant le garage à la terrasse, ni de sa qualification de construction de peu d'importance (CDPI). Or, un tel couloir ne constituait pas une CDPI dans la mesure où il faisait corps avec la villa et ne répondait pas aux descriptions figurant dans la directive sur les CDPI. Sa surface devait être considérée comme surface brute de plancher (SBP). Mais la différence entre la SBP d'agrandissement initialement retenue et celle résultant de l'agrandissement, incluant l'extension du couloir, ajoutée au coefficient global précédemment retenu, amenait à un pourcentage inférieur à la limite légale de 25%. Il ne se justifiait pas d'augmenter ce coefficient global de la surface totale du couloir initialement non prise en compte. Et même avec cette augmentation, le coefficient global demeurerait en deçà de la limite légale. Le département n'avait par ailleurs pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne s'écartant pas, sur le plan esthétique, du préavis favorable de la commission d'architecture. Aucun autre élément du dossier ne permettait de conclure que les transformations projetées nuiraient manifestement au caractère ou à l'harmonie du quartier. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont participé à la procédure par-devant le TAPI et ils sont propriétaires de la parcelle voisine de celle où doivent être réalisés les travaux litigieux. Ceux-ci concernent une villa contiguë à la leur, reliée par les garages y attenants, ainsi que l'installation d'un pool-house dans le jardin, également voisin au leur. Ils ont donc la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. a et b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3).

Interjeté pour le surplus en temps utile devant la juridiction compétente, leur 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 LPA).

E. 2

Les recourants reprochent au TAPI d'avoir omis d'examiner plusieurs griefs importants.

E. 2.1

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) implique notamment l'obligation

pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit cependant que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154

- 8/14 - A/3049/2022 consid. 4.2). L'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et peut se limiter aux questions décisives (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2).

E. 2.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les dispositions sur les normes relatives aux limites aux distances de propriétés ne s'appliquaient pas au motif que les villas des parcelles nos 4'830, 4'831 et 4'832 étaient érigées en ordre contigu, soulignant que la DAC et la CA n'avaient relevé aucun problème à ce sujet. Les motifs à l'appui de ce raisonnement ont été exposés de manière claire. Par une telle motivation, le TAPI a implicitement écarté tout grief tiré de l'illégalité de l'autorisation de construire antérieure, dont on peine à comprendre la pertinence. Il a en outre exposé, dans l'examen de la SBP admissible, en quoi le fait que ladite autorisation de construire a été délivrée avant le morcellement de la parcelle ne changeait pas le résultat de son analyse sur ce point. En tenant compte, pour admettre le caractère contigu des villas, du fait que celles des parties étaient séparées par un garage, soit une CDPI, le TAPI a également rejeté le moyen des recourants selon lequel l'existence de cette dernière était sans influence sur le respect des distances de propriétés. Les premiers juges se sont clairement écartés de la position de la commune, tant sur le respect des distances, comme rappelé ci-avant, que sur l'esthétique des constructions, en retenant que le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur le préavis favorable de la CA. Selon le TAPI, celle-ci avait minutieusement examiné le projet au vu des modifications préalablement demandées. Il résulte également suffisamment de cette motivation que l'instance précédente n'a décelé aucun vice procédural dans l'absence de motivation de ce préavis. Le TAPI s'est fondé sur les plans du dossier de la précédente autorisation de construire pour retenir une SBP existante de 246 m² et a fait sien, comme le département, le calcul des propriétaires de la SBP après extension de 272.67 m² [recte : 272.57 m²]. Les recourants tiennent ce procédé pour inadmissible au motif qu'il ne représenterait pas un calcul correct, complet et fiable. Il n'en demeure pas moins que les premiers juges se sont prononcés sur ce point et que leur raisonnement, recoupant celui de l'autorité intimée, est parfaitement compréhensible.

- 9/14 - A/3049/2022 Le TAPI a considéré, dans le cadre de l'examen de la SBP admissible, que la surface du couloir ne serait pas augmentée, subsidiairement que, ne desservant pas des surfaces directement utiles ou nécessaires à l'habitation ou au travail, elle n'avait pas à être prise en considération, à quelque titre que ce soit. Il résulte sans ambiguïté de ce

raisonnement qu'elle n'en a pas du tout tenu compte, ni au titre de SBP, ni comme CDPI. L'instance précédente a ainsi motivé son jugement de manière suffisante sur les points susmentionnés, de sorte que le grief des recourants tiré de la violation de leur droit d'être entendu doit être rejeté.

E. 3

Les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir tenu compte de l'extension de la surface du couloir à 8.5 m² ni de sa qualification de CDPI.

E. 3.1

Selon l'art. 59 LCI, en cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle (al. 1, 1^{re} phrase). 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 (al. 2). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher : a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1.8 m ; b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages ; c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal ; d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (al. 3). Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (al. 7). Aux termes de l'art. 29 RCI, la surface des constructions comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme CDPI. La directive LCI n° 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1^{er} mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après : la directive no 021-v7 ; disponible sur <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger>) précise que, sous réserve des surfaces définies à l'art. 59 al. 3 LCI, les constructions annexes définies à l'art. 29 RCI ainsi que toute SBP qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non) sont à prendre en compte. La mesure technique des SBP revêt un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étant pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Ainsi une différence d'au maximum 3% inhérente à l'imprécision du calcul des surfaces est tolérable, compte tenu de la SBP totale d'un projet (ATA/1459/2019 du 1^{er} octobre 2019 consid 5).

E. 3.2

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, les constructions

- 10/14 - A/3049/2022 dont la surface n'excède pas 50 m² 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), et une ligne horizontale de faîtage située à 4.5 m du sol au maximum (let. c). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 2^e phrase RCI). La directive LCI n° 024-v7 sur les CDPI émise par le département le 3 février 2014 et modifiée le 9 mars 2021 (ci-après : la directive n° 024-v7 ; disponible sur <https://www.ge.ch/document/4359/telecharger>) expose que sont considérées comme des CDPI les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et pool-house. À teneur de

l'art. 29 RCI, les CDPI fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les art. 59 et 62 LCI. Les schémas figurant à la page 4, 1^{re} ligne de la directive n° 024-v7 illustrent que la surface située sous les saillies du bâtiment principal est prise en compte comme CDPI, seulement en tant qu'elle excède 1.5 m s'il s'agit d'un avant-toit, et entièrement s'il s'agit d'un couvert en prolongement du toit. La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive n° 024-v7 pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/345/2024 du 26 mars 2024 consid. 5.5 ; ATA/791/2022 du 6 août 2022 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C.494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3).

E. 3.3

En l'espèce, il ressort des plans de la précédente et de l'actuelle autorisation de construire qu'il n'a jamais été tenu compte de la surface du couloir tant dans la précédente que dans l'actuelle demande d'autorisation, au titre de SBP ou de CDPI (cf. en particulier plan de la villa du 8 novembre 1985 ; plan « RDC APA » du 1^{er} juin 2022 ; plan « surfaces » du 17 mai 2022). Le couloir ne saurait être considéré comme une CDPI. Il n'est certes pas nécessaire à l'accessibilité aux locaux d'habitation, mais il fait partie intégrante du corps de la villa au sens de l'art. 29 RCI. Il ne correspond en outre à aucune des structures mentionnées dans la directive n° 024-v7 (garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et pool-house). Il ne peut pas non plus être assimilé à un couvert en prolongement du toit tel qu'illustré par cette même directive. Le couloir intègre en effet le corps de la villa, un espace y correspondant se retrouvant au sous-sol et au premier étage (cf. notamment plan « surfaces » du 17 mai 2022). Il ne résulte pas d'un prolongement du toit fermé par un mur, de sorte à former un simple couvert. Entièrement intégré dans le volume de la construction hors-sol, le couloir doit être considéré comme SBP au sens de l'art. 59 al. 2 LCI et de la directive LCI n° 021-v7. Les calculs effectués par le département dans ses écritures du 6 mars 2024 n'ont - 11/14 - A/3049/2022 pas été remis en cause par les recourants dans leur réplique. Il en résulte une surface d'extension du couloir de 4.08 m², une SBP d'agrandissement de 30.65 m² (26.57 m² + 4.08 m²), soit un coefficient d'agrandissement de 2.79% (30.65 m² / 1'099 m²). La différence entre la SBP d'agrandissement initialement retenue (2.41%) et l'éventuelle augmentation de la SBP d'agrandissement prenant en considération l'extension du couloir est de 0.38% (2.79 - 2.41 %), lequel, ajouté au coefficient global précédemment retenu de 24.15%, porte ce dernier à 24.53%, soit un pourcentage inférieur à la limite autorisée. Enfin, il ne se justifie pas d'augmenter le coefficient initial autorisé de 21.74%, fondé sur une SBP d'origine de 246 m², de la surface du couloir non prise en compte précédemment. Cette surface avait en effet été autorisée en 1985 conformément aux dispositions légales applicables à l'époque et sans que le département ne la qualifie de SBP avant le recours devant la chambre de céans. Dans ces conditions, les propriétaires ne pouvaient s'attendre à ce nouveau calcul, alors même que les plans soumis au département, notamment le plan des surfaces du 17 mai 2022 indiquaient clairement que le couloir n'était pas comptabilisé dans les surfaces habitables. De surcroît, les recourant ont soutenu que le couloir avait une surface de 8.5 m². À les suivre, la surface du corridor préexistant s'élèverait à 4.42 m². Même à rajouter

E. 6

m², ce qui apparaît plus conforme en termes de proportions, notamment en fonction des plans de 1985, au titre de couloir préexistant à l'agrandissement aux 4.08 m² définis par le département comme faisant partie du projet, la SBP d'origine serait de 256.08 m², pour une SBP pour l'ensemble des parcelles de 554.08 m², impliquant un coefficient autorisé de 22.14%. Augmenté du coefficient de l'agrandissement de 2.79%, le coefficient global de 24.93% resterait inférieur aux 25% autorisés. En conclusion, les recourants ne peuvent rien tirer de leur moyen fondé sur la surface du couloir, dont la qualification de CDPI doit être rejetée. 4. Les recourants font grief au TAPI d'avoir considéré que la CA avait minutieusement examiné le projet ainsi que de s'être fondé sur le préavis de cette dernière pour avaliser les travaux sur le plan esthétique. 4.1 Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2) La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 15 LCI, est une clause d'esthétique qui fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les

- 12/14 - A/3049/2022 conceptions subjectives de 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 une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 7.1). Un préavis favorable de la CA n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). De manière plus générale dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. Elle se limite à examiner si le département 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 subjectivité et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 6.6 ; ATA/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3). 4.2 En l'espèce, la CA a préavisé favorablement le projet après avoir requis des modifications concernant les élévations, l'avant-toit et le choix d'un toit plat, ainsi que des documents complémentaires pour analyser les aspects d'intégration. Il est ainsi établi qu'elle a finalement émis un préavis favorable, lequel n'avait pas à être motivé, après avoir examiné le projet avec attention pour le moins à deux reprises. Celui-ci a bien été modifié après le premier préavis de la CA, contrairement aux allégations des recourants. Ils n'explicitent pas en quoi sa nouvelle mouture présenterait un problème évident sur le

plan esthétique. Ils se contentent de reprocher à l'autorité intimée de s'être fondée sur le préavis de la CA. Il en va de même de la commune, qui ne relève que de manière générale l'irrespect, malgré la modification du projet, du caractère d'ensemble et de l'important impact sur les constructions environnantes. En exprimant seulement sur le principe leur désaccord avec la CA, les recourants et la commune substituent leur avis à celui de cette commission dont le poids, puisqu'il émane d'une autorité spécialisée réputée capable d'émettre un avis dépourvu de subjectivité et de considérations étrangères aux buts de protection de la loi, est prépondérant.

- 13/14 - A/3049/2022 Aucun autre élément du dossier ne permet de conclure que les transformations prévues nuiraient manifestement au caractère ou à l'harmonie du quartier et que le département aurait donc abusé de son pouvoir d'appréciation en ne s'écartant pas du préavis favorable de la CA. Les images de synthèse vues d'avion produites par les intimés montrent au contraire que, à la différence du projet initial de toit plat, la lucarne couronnant le toit envisagée est similaire aux structures déjà existantes sur les toits des deux villas des parcelles nos 4'831 et 4'832. Devant être érigée sur le toit côté jardin, elle ne sera en outre pas visible depuis la rue. Mal fondé, le recours sera rejeté. 5. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui ne peuvent se voir allouer une indemnité de procédure (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée conjointement aux propriétaires, qui y ont conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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