

GE_GERICHTE ATA/791/2022 vom 9. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_791_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/791/2022 du 9 août 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/791/2022 del 9 agosto 2022

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours contre une autorisation de construire confirmée par le TAPI. Les surfaces de constructions de peu d'importance ne dépassent pas le maximum de 100 m² fixé dans le RCI.

Erwägungen

E. 31

octobre 2017 consid. 3d et les références citées).

d. En l'espèce, il faut d'abord constater que les recourants n'indiquent pas en quoi la prétendue violation de leur droit d'être entendus aurait eu un effet sur l'issue du litige. Il appert que les recourants ont pu se déterminer au sujet des surfaces de CDPI à plusieurs reprises au cours de deux échanges d'écritures ordonnés par le TAPI. En outre, ils ont pu se déterminer sur les calculs détaillés de ces surfaces, produits par le département puis par la DAC, à la demande du TAPI. Finalement, l'élément qu'ils qualifient de nouveau dans l'écriture du propriétaire intimé figurait sur les plans de l'autorisation, s'agissant d'une surface correspondant à un balcon.

Les recourants ont au demeurant disposé de la même possibilité de se déterminer au cours de la procédure devant la chambre de céans, celle-ci ayant le même pouvoir d'examen que la juridiction précédente. En ces circonstances, il y a lieu de considérer qu'en cas de violation du droit d'être entendu des recourants devant l'instance cantonale inférieure, en particulier d'une violation du droit à la réplique, celle-ci a effectivement été réparée.

Ce grief sera donc écarté. 4)

Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 3 RCI au motif que la surface totale des CDPI excéderait 100 m². Ils font en particulier valoir que le calcul fait par le département ainsi que celui retenu par le TAPI ne tiendraient pas compte des surfaces de la piscine déjà existante et de la saillie formée par un balcon du 2^{ème} étage ou celui du 1^{er} étage. Le propriétaire estime que la surface prise en compte pour le couvert à vélos est fautive et devrait être revue à la baisse.

- 11/14 - A/3535/2020

a. Selon l'art. 3 al. 3 phr. 1 RCI, 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 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. En vertu de l'art. 3 al. 3 phr. 2 RCI, dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat

groupé et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. L'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI dispose que, 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.

b. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI). Cette dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence (ATA/805/2020 du 25 août 2020 ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e et les arrêts cités : pour le calcul relatif aux balcons/terrasses), mais ne change pas le contenu de la version antérieure, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal.

La chambre de céans se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre, sous la réserve suivante (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). 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/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a).

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/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6a ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4b).

- 12/14 - A/3535/2020

S'agissant des balcons/terrasses, elle a déjà jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposées 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 déjà pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée à titre de CDPI (ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

À une autre occasion, la chambre de céans a retenu qu'une entrée de garage souterrain, à ciel ouvert, avec un muret de soutènement, était un aménagement extérieur qui ne répondait pas à la définition de CDPI et ne correspondait par ailleurs à aucun des schémas de la directive CDPI (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 10).

En l'espèce, s'agissant de la piscine préexistante, le département retient qu'elle ne peut être qualifiée de CDPI, d'une part parce que sa surface dépasse les 50 m² et d'autre part parce

qu'elle ne constitue pas une construction selon la définition donnée à l'art. 3 al. 3 pour les CDPI. Ce raisonnement s'avère conforme à la jurisprudence susmentionnée, s'agissant d'aménagements extérieurs non couverts et le raisonnement du département doit être suivi même si, au sujet des piscines, une certaine confusion a pu être créée, comme l'a déjà relevé la chambre de céans s'agissant des vérandas, dans l'examen devant le Grand Conseil des objets susceptibles d'être autorisés par le biais de la procédure accélérée applicable notamment aux CDPI mais également à d'autres constructions ou installations d'importance secondaire (MCG 1992 p. 4657 ; ATA/33/2019 du 15 janvier 2019 consid. 3 ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6b ; ATA/1345/2015 consid. 5c).

Quant à l'élément en saillie que représente le balcon du 2ème étage, d'une surface de 9,71 m² (après suppression de 1,5 m de profondeur), que les recourants prennent en compte dans leur calcul, son couvert est situé au-dessus du gabarit de l'art. 3 al. 3 RCI et ne doit donc pas être pris en compte pour cette raison déjà. Quant au balcon du 1er étage, la saillie est inférieure à 1,5 m et aucun poteau n'est prévu, c'est donc à juste titre qu'il n'a pas été pris en compte.

Finalement, s'agissant du couvert à vélos, le propriétaire intimé estime qu'il s'agit d'un couvert à deux poteaux, identique à celui figurant dans la directive CDPI à titre d'exemple et pour lequel les premiers 1,5 m, des deux côtés du couvert ne devraient pas être pris en compte, laissant subsister une distance de 0,03 m, en l'occurrence pour un couvert de 3,03 m. Cette question pourra toutefois souffrir de rester indécise, les chiffres retenus par le département étant différents puisqu'au total, les surfaces des CDPI s'avèrent inférieures à 100 m², comme l'a retenu à juste titre le TAPI dans son jugement.

- 13/14 - A/3535/2020

Le recours sera donc rejeté. 5)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au propriétaire intimé à la charge conjointe des recourants et de la commune (art. 87 al. 2 LPA),

* * * * *

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