

GE_GERICHTE ATA/82/2009 vom 17. Februar 2009

GE Cour de justice, 2009-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_82_2009

FR: GE_GERICHTE ATA/82/2009 du 17 février 2009

IT: GE_GERICHTE ATA/82/2009 del 17 febbraio 2009

Regeste

Résumé: Voisins recourant contre une autorisation de construire une villa contiguë à celle d'un tiers. En 5ème zone, les constructions en ordre contigu ne doivent pas nécessairement être alignées ou semblables sur le plan architectural. Le DCTI peut autoriser une surface de plancher de 25 % si les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La qualité de partie des époux Wolf en première instance est donnée par l'article 147 LCI, qui stipule que la commission publie dans la FAO tous les recours dont elle est saisie contre les autorisations délivrées par le département ou les refus (al. 1), l'avis mentionnant que les tiers disposent d'un délai de 30 jours pour intervenir dans la procédure (al. 2).

E. 3

Le litige porte sur l'autorisation de construire une villa jumelle avec couvert et parkings.

E. 4

Le recourant demande à ce qu'une nouvelle mesure des rapports des surfaces soit effectuée.

Il ressort des plans figurant au dossier, visés ne varietur par le DCTI, qu'une règle d'architecte permet de vérifier les chiffres retenus, qui sont exacts, de sorte qu'un nouveau métrage n'est pas nécessaire.

E. 5

Le recourant allègue que le calcul du taux d'utilisation du sol de 23,6% est erroné. Seules les surfaces des parcelles nos 6140 et 6141 auraient dû être considérées. La parcelle no 6120, d'une surface totale de 140 m², ne devait pas être intégrée au calcul, ou tout au plus à concurrence des droits à bâtir, soit 9 m².

a. Selon l'article 59 alinéa 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol (al. 2).

b. Toutefois, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, le DCTI peut autoriser, pour un projet de construction en ordre contigu, une surface de plancher de 25%, si les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 4 let. a LCI).

- 10/14 - A/2248/2008

En l'espèce, l'autorité inférieure a retenu pour le projet litigieux une surface de plancher, incluant le bâtiment existant et celui à construire, de 323,80 m², correspondant à un taux d'utilisation du sol de 23,6%.

Il ressort de l'acte de vente du 27 juillet 2006 qu'il dépend de la parcelle n° 6140 appartenant aux époux Wolf la copropriété pour un quart de la parcelle n° 6120, et qu'un autre quart de la copropriété de la parcelle n° 6120 dépend de la parcelle n° 6141, détenue par M. Tommasi. Les époux Wolf ayant accepté dans l'acte de vente que les droits à bâtir non utilisés de leur parcelle n° 6140 soient transférés au profit de la parcelle n° 6141, il en résulte que M. Tommasi dispose ainsi de la moitié des droits à bâtir de la parcelle n° 6120.

Pour arriver à un taux d'utilisation du sol de 23,6%, le DCTI a tenu compte dans le calcul, outre la surface des parcelles nos 6140 et 6141, d'une surface de 70 m² correspondant à la moitié des droits à bâtir de M. Tommasi sur la parcelle n° 6120, ce qui est correct.

Ce taux d'utilisation est certes supérieur à celui pouvant être admis dans ce cas. Néanmoins, la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI d'autoriser, pour un projet de construction en ordre contigu, une surface de plancher de 25%, a été approuvée aussi bien par la commune que par la commission d'architecture, lesquels ont jugé que cette mesure était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Par conséquent, le grief de la violation des règles sur les rapports des surfaces doit être rejeté.

E. 6

Le recourant considère que la contiguïté de la construction nouvelle ne saurait être retenue, car un couvert, qui n'est pas différent d'une pergola, est une construction de « très peu » d'importance, et non de peu d'importance. De plus, la hauteur du couvert est de 2,90 mètres, soit supérieure aux 2,50 mètres autorisés, et celui-ci doit être destiné à protéger des véhicules.

a. Selon l'article 58 alinéa 1er LCI, les constructions sises en cinquième zone sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI).

b. L'article 3 alinéa 3 RCI précise que sont réputées constructions de peu d'importance, 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 par 2,50 mètres ;

- 11/14 - A/2248/2008

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 mètres du sol au maximum.

c. Selon le dictionnaire « Petit Robert », une pergola est une petite construction de jardin faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes, qui sert de support à des plantes grimpantes (« Petit Robert », 1990, p. 1402).

En l'espèce, le couvert projeté consiste en un toit couvrant intégralement l'édifice, condition qui ne serait pas remplie s'il s'était agi d'une pergola. De plus, il ressort des plans visés ne varietur que le couvert a une hauteur en limite de propriété inférieure au maximum des 2,50 mètres autorisés, compte tenu du fait que le terrain naturel remonte (coupe AA du plan). Partant, de par sa destination et compte tenu de sa surface et de sa hauteur, le couvert litigieux doit être considéré comme une construction de peu d'importance au sens de l'article 3 alinéa 3 RCI, la loi n'exigeant pas qu'un couvert soit nécessairement destiné à abriter des voitures. En tant qu'il reliera la construction déjà existante à la villa projetée, ce couvert respecte l'exigence de contiguïté de l'article 58 alinéa 2 LCI.

En conséquence, la villa projetée est bien une construction en ordre contigu au sens des dispositions précitées.

E. 7

Le recourant soutient que M. Tommasi ne construira pas un couvert et qu'il ne s'agirait-là que d'un artifice afin d'obtenir l'autorisation de construire.

Une autorisation de construire porte sur un objet précis, tel qu'il ressort des plans visés ne varietur par le DCTI. Les craintes du recourant relèvent du procès d'intention, seule la construction d'un couvert au gabarit mentionné sur les plans a été autorisée par le biais de la décision attaquée.

E. 8

Le recourant invoque le fait que le couvert projeté obstruera, de manière contraire au droit, le jour principal de la cuisine des époux Wolf.

A teneur de l'article 125 RCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni à 1 m² au minimum.

Ainsi qu'il ressort du complément d'information fourni par le DCTI à la commission en date du 1er avril 2008, la cuisine touchée par cette obturation dispose de deux autres fenêtres sur la façade est, de sorte que la surface totale des jours maintenus dans ladite pièce excède largement le 10% de la surface de la pièce.

- 12/14 - A/2248/2008

Aucune violation de l'article 125 RCI ne peut dès lors être retenue.

E. 9

Le recourant allègue que les époux Wolf refuseront l'accès à leur propriété pour pouvoir effectuer la construction du couvert.

S'agissant des inconvénients découlant de l'absence de servitude, cette question relève du droit civil et le tribunal de céans ne peut pas en connaître.

En outre, lors du transport sur place du 17 novembre 2008, les époux Wolf ont indiqué au tribunal de céans que, satisfaits des explications fournies par M. Tommasi, ils n'avaient plus d'objections au projet, dont ils avaient eu par ailleurs connaissance à l'achat de la parcelle, raison pour laquelle ils n'avaient pas recouru contre la décision de la commission.

L'éventualité de la construction d'un couvert a d'ailleurs été réservée dans la promesse de vente et d'achat du 27 juillet 2006, sous la forme d'une condition n° 5 en page 7 de l'acte, où l'on peut lire que « les acquéreurs feront leur affaire personnelle de la construction sur la parcelle n° 6140 de l'élément permettant au futur immeuble à construire sur la parcelle n° 6141 de se jumeler à leur villa ».

E. 10

Le recourant allègue que le couvert se trouverait dans une trop petite unité architecturale avec la villa projetée et que le projet contrevient à l'esthétique du quartier, de sorte que la commission aurait dû entrer en matière sur ce sujet.

a. La notion d'édification en ordre contigu figurant à l'article 58 alinéa 2 LCI n'implique pas que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/314/2006 du 13 juin 2006 ; ATA/670/2005 du 11 octobre 2005).

b. Aux termes de l'article 15 LCI, le DCTI peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuit au caractère ou à l'intérêt du 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 DCTI se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture 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 DCTI (al. 2).

c. Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, *Précis de droit administratif*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, p. 34-36, n° 160-169). Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des

- 13/14 - A/2248/2008 communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

d. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; T. TANQUEREL, *La pesée des intérêts vue par le juge administratif* in C.A. MORAND, *La pesée globale des intérêts*, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent 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 subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/646/1997 du 23 octobre 1997).

En l'espèce, l'ensemble des préavis recueillis est favorable au projet. Dès lors, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, constatera qu'en accordant l'autorisation de construire, le DCTI n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.-, comprenant les frais de procédure, sera mis à la charge du recourant, qui succombe, et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à M. Tommasi, à la charge du recourant (art. 87 LPA). * * * * *

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