

GE_GERICHTE ATA/953/2016 vom 8. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_953_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/953/2016 du 8 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/953/2016 del 8 novembre 2016

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI du 17 décembre 2015, annulant l'autorisation de construire complémentaire accordée par le département le 18 juillet 2014 à la recourante.

- 12/18 - A/2740/2014

E. 3

a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (art. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05), modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b), démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c), modifier la configuration du terrain (let. d).

b. Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (art. 2 al. 2 LCI).

c. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 LCI, notamment s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée (let. a) ou pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires (let. c).

d. Sont notamment réputés d'importance secondaire, les constructions dites de peu d'importance, au sens de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01 ; art. 1A al. 1 let. b RCI).

e. Aux termes de l'art. 3 al. 3 RCI, 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 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 faitage située à 4,50 m du sol au maximum.

f. Selon l'art. 10B RCI, la demande accélérée doit être adressée au département sur formule officielle, en cinq exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, le département peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (al. 1). Il y a notamment lieu de joindre, dans la mesure où ils sont nécessaires, les plans et documents suivants :

- 13/18 - A/2740/2014

- extrait du plan d'ensemble, lequel peut être obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel, avec indication de la ou des parcelles concernées (cinq ex.) (al. 2 let. a) ;

- extrait du plan cadastral conforme aux alinéas 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. Sur ce plan, la construction concernée par les travaux projetés est teinte en rouge, de telle sorte qu'il soit facile de l'identifier. En cas de construction nouvelle, celle-ci doit être cotée par rapport aux limites de propriété. Doivent encore être précisés les autres bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration (cinq ex.) (al. 2 let. b) ;

- plans, coupes et façades nécessaires à la compréhension du projet (trois ex.); sur ces plans, les parties à démolir sont en jaune et les parties à construire ou à transformer sont en rouge (al. 2 let. h) ;

- un relevé des niveaux du terrain naturel existant établi par un ingénieur-géomètre officiel (trois ex) (al. 2 let. i) ;

- pour les installations stationnaires visées par le règlement transitoire sur la protection contre le rayonnement non ionisant des installations stationnaires, du 29 septembre 1999, les pièces visées à l'art. 5 let. a et b dudit règlement (al. 2 let. m).

g. Est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré (art. 10A al. 1 RCI). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial ou qui porte sur l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance est traitée comme une demande nouvelle et distincte (al. 2). La demande complémentaire doit être adressée au département sur formule officielle, en dix exemplaires, respectivement cinq exemplaires en cas de travaux soumis à la procédure accélérée. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis ou en fonction de l'importance de l'objet, le département peut solliciter un nombre inférieur ou supérieur d'exemplaires. Le dossier de la demande complémentaire est limité aux pièces additionnelles utiles et joint au dossier de la demande principale dont il reçoit le numéro, suivi d'un indice. Les modifications doivent figurer sur les plans dans les teintes conventionnelles, soit jaune pour ce qui est à modifier et rouge pour ce qui est à

construire (al. 3). Dans tous les cas, il y a lieu de joindre un extrait du plan cadastral conforme aux alinéas 2 et 4 de l'article 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. La signature du plan - 14/18 - A/2740/2014 cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction (cinq ou dix ex.) (al. 4). À moins qu'elles ne portent sur des points mineurs, les demande et autorisation complémentaires sont publiées (al. 5). L'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale (al. 6).

E. 4

En l'espèce, les plans produits à l'appui de la demande complémentaire se fondent sur une limite de propriété erronée. La recourante ne conteste pas que les calculs ont été effectués sur la base de la clôture séparant les parcelles des parties et non sur la limite telle qu'établie par le registre foncier. Quelles que soient les raisons à l'origine de cette erreur, les plans déposés par le mandataire de la recourante et les calculs de gabarit du cabanon sont faux et non conformes aux exigences légales et réglementaires.

E. 5

De surcroît, la hauteur du terrain naturel est litigieuse entre les parties.

a. Les plans, notamment le plan 02, déposés à l'appui de la demande complémentaire dès le 17 mars 2014 mettent en évidence une différence de niveau entre les parcelles des parties (n° 1 _____ et 4 _____), qui n'existait pas dans les plans visés ne varietur de l'autorisation originale déposés les 29 novembre 2012 et 17 juin 2013 selon lesquels les deux terrains étaient au même niveau.

Les explications données par le mandataire de la recourante, à teneur desquelles les plans de l'autorisation complémentaire seraient les seuls fiables, n'emportent pas conviction. Dans sa correspondance du 30 juin 2014, l'architecte a reconnu ne pas avoir relevé le niveau du terrain naturel de la parcelle voisine dans sa requête initiale du 17 juin 2013. En voulant s'appuyer sur son absence de relevé, la recourante ne fait rien d'autre que d'alléguer sa propre faute, ce qui n'est pas recevable, le principe *nemo auditur suam propriam turpitudinem allegans* (nul ne peut se prévaloir de sa propre faute) valant également en droit public, comme l'a rappelé la chambre de céans à plusieurs reprises (ATA/372/2016 du 3 mai 2016 consid. 8 ; ATA/174/2016 du 23 février 2016 consid. 10 et les références citées).

b. Par ailleurs, il n'est pas contesté qu'à la suite de l'obtention de l'autorisation principale, des travaux ont été effectués sur la parcelle de la recourante à compter du 8 octobre 2013, notamment des aménagements extérieurs, à savoir tout le nivellement du terrain devant sa villa, conformément à ce que l'autorisation initiale prévoyait. Parmi les aménagements, un remblai devait être effectué.

Selon les plans initiaux, il devait permettre de passer le terrain naturel de « niv + 40 » à « niv + 100 ». En effet, conformément aux plans du 17 juin 2013, la différence, sur les plans, entre « niv. + 40 » et « niv + 80 » représentait 4 mm. Le haut du remblai, tel que dessiné était 6 mm au-dessus de « niv. + 40 ». À l'échelle, cela signifie que le haut du remblai devait avoir la cote « niv + 100 ».

- 15/18 - A/2740/2014 Une photo versée au dossier en décembre 2013 confirme l'état du terrain à cette date.

Il ressort en conséquence du dossier que le terrain a été modifié entre les plans déposés les 29 novembre 2012 et 17 juin 2013, et ceux, qui font état d'une différence de niveau avec la parcelle des époux C_____, soit ceux versés au dossier à compter du 17 mars 2014. Le relevé des niveaux établi par l'architecte, après les travaux, n'est en conséquence pas pertinent pour établir les gabarits que doit respecter le cabanon avant travaux.

c. Le relevé établi par le premier géomètre, le 13 juin 2014, après les travaux, et produit par Mme A_____, est sans pertinence pour les mêmes raisons que susmentionné.

Le relevé, plus détaillé, établi par le premier géomètre le 22 mai 2014, et produit en audience par l'architecte, doit être écarté pour les mêmes motifs, à l'instar du relevé établi par le troisième géomètre, le 28 août 2014.

d. Il résulte de ce qui précède que le plan n° 2 visé ne varietur le 18 juillet 2014, est erroné dès lors qu'il met sur un pied d'égalité deux relevés de cotes établis à des moments différents, soit en 1996 pour la parcelle des époux C_____ (deuxièmes géomètres) et après les travaux pour la parcelle de Mme A_____ (premier géomètre).

e. Dans le cas d'espèce, seul un relevé avant travaux, soit antérieur à octobre 2013, pourrait être pertinent. Or, la recourante n'en propose aucun d'officiel.

En effet, les plans établis par les deuxièmes géomètres en 1996 dans le cadre de l'aménagement des trois villas, notamment celle des époux C_____, ne font aucune mention de l'altitude du terrain devenu depuis propriété de Mme A_____. Aucune comparaison n'est en conséquence possible sur cette base.

f. De surcroît, les précédents travaux effectués sur la parcelle de Mme A_____ au moment de la construction de la villa, sous la plume du même architecte, ne faisaient pas non plus mention des cotes pertinentes, conformément à ce qu'a déclaré le département lors de l'audience de comparution des parties, sans être contredit par la recourante.

g. Il ne peut par ailleurs être tiré aucune conclusion des photos produites par Mme A_____, datées du 3 avril 2012, en limite de propriété, qui sont peu explicites, principalement compte tenu de la verdure.

h. Il sera encore relevé que, sous le bâti, la différence entre le terrain naturel sous la villa et le sol de la villa de Mme A_____ n'est pas identique entre les deux demandes d'autorisations, indépendamment de toute comparaison avec le

- 16/18 - A/2740/2014 terrain des époux C_____. Il ressort en effet de la comparaison des plans n° 2, visé ne varietur lors de la première autorisation le 22 août 2013 et lors du complément le 18 juillet 2014, que le terrain naturel est plus haut de 13 cm par rapport au premier plan. La différence entre la hauteur du sol de la maison, et le terrain naturel selon le deuxième plan est de 72 cm (385,57 – 384,85) alors que selon le premier plan, la différence est de 85 cm (« niv + 125 » – « niv + 40 »).

i. Enfin, il ressort du procès-verbal du transport sur place effectué par le TAPI que, derrière le cabanon, les deux terrains étaient à la même hauteur.

Il est surtout établi par ledit procès-verbal que l'architecte a reconnu que les plans versés à l'appui de la demande complémentaire étaient erronés.

j. Dans ces conditions, c'est à tort que le département a délivré l'autorisation complémentaire, les plans et documents, exigés par l'art. 10 B RCI notamment aux let. b, h et i, étant inexacts tant pour les limites de propriété que pour les cotes relatives au terrain naturel, induisant des erreurs dans les calculs des gabarits autorisables.

E. 6

Concernant la demande d'audition de témoins de la recourante pour établir les niveaux respectifs des parcelles querellées, il n'appartient pas à la chambre de céans de pallier les carences de son dossier et d'instruire plus avant la question du niveau du terrain d'origine de Mme A_____. Les dossiers d'autorisation de construire doivent être instruits au niveau du département (art. 13 RCI).

E. 7

C'est en conséquence à juste titre que le TAPI a admis le recours des époux C_____ et annulé l'autorisation de construire APA 9_____.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue de la présente procédure, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de Mme A_____ (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux époux C_____ qui obtiennent gain de cause et qui y ont conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 17/18 - A/2740/2014

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