

GE_GERICHTE A/2740/2014 vom 8. November 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2740_2014

FR: GE_GERICHTE A/2740/2014 du 8 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE A/2740/2014 del 8 novembre 2016

Erwägungen

E. 3

Le 29 novembre 2012, Mme A_____ a déposé auprès du département de l'urbanisme, devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département), une demande d'autorisation de construire, en procédure accélérée, pour la « construction d'une piscine de 8 x 3,5 m, mise à niveau du terrain et construction d'un cabanon à usage d'un atelier ». Selon la requête, ses deux parcelles étaient concernées. Le coût des travaux était estimé à CHF 150'000.-. Le mandataire était Monsieur B_____, architecte (ci-après : l'architecte) chez G_____. Le cabanon se trouverait, en son point le plus proche, à 1,5 m de la propriété des époux C_____. Une haie de bambous était dessinée à la limite de propriété avec les époux C_____. Selon les plans produits intitulés « élévation pool-house », le terrain naturel sur les propriétés des époux C_____ et de Mme A_____ était plat, avec la cote « niv. + 40 ». Le toit du pool-house (ou cabanon), incliné, serait à un « niv. + 380 » en son point le plus haut, du côté de la propriété de Mme A_____ et de « niv. + 330 » du côté des époux C_____. Le sol du cabanon, prévu à « niv. + 64 » serait posé sur du remblai et un socle.

E. 4

Par courrier du 6 juin 2013, le département a sollicité des plans supplémentaires.

E. 5

Par courrier du 17 juin 2013, l'architecte a transmis une nouvelle version de différents plans. Il ressortait du plan n° 02, version du 17 juin 2013, visé ne varietur le 22 août 2013, qu'il était prévu de remblayer la parcelle de Mme A_____. Le sol du pool-house était prévu à « niv. + 80 ». Le « terrain futur » (« t. futur ») était dessiné plus haut que le « niv. + 80 » sans autre précision.

E. 6

L'autorisation a été délivrée le 22 août 2013 (APA 7_____).

E. 7

Les travaux ont débuté le 8 octobre 2013.

E. 8

Par courriel du 17 décembre 2013, Mme H_____, architecte, collaboratrice chez G_____ (ci-après : la collaboratrice), a soumis au département de l'urbanisme un « dossier avec l'ensemble des choix des teintes et des matériaux pour l'aménagement d'une piscine et des aménagements extérieurs pour approbation et commande ». Était jointe, notamment, une photo du 17 décembre 2013, sous l'entête de D_____, intitulée « vue sur

la villa rénovée, finition en attente aménagement extérieur ». Des échafaudages étaient visibles sur le côté nord de la villa. Tout le terrain était en chantier. Un tas de terre était situé sur la gauche de la photo. La terrasse consistait en une dalle de béton, en chantier. Le dossier comprenait une proposition de revêtement de la terrasse en plancher de bois.

E. 9

Par courrier du 19 décembre 2013 au DALE, M. C_____ s'est plaint de ce que la construction de la pool-house, commencée le 17 décembre 2013, sur la parcelle voisine, mesurait 3,80 m de hauteur et non 3,30 m comme indiqué sur le plan. ![endif]>![if>

E. 10

Le 20 janvier 2014, M. C_____ a, à nouveau, interpellé le département sur la non-conformité des gabarits de la nouvelle construction. ![endif]>![if>

E. 11

Le 20 janvier 2014, le DALE a exigé de Mme A_____ le dépôt d'une nouvelle autorisation. ![endif]>![if>

E. 12

Par requête du 17 mars 2014, Mme A_____ a déposé une demande complémentaire d'autorisation de construire. ![endif]>![if> Les plans en coupe faisaient mention d'un terrain naturel à « + 0 ». La propriété des époux C_____ était décrite comme étant au-dessous du niveau + 0. Référence était faite au plan d'autorisation de 1996 des constructions des villas sur les parcelles notamment des époux C_____, indiquant l'altitude « + 384,63 » pour le terrain naturel chez le voisin et « + 384,85 » pour le terrain naturel de Mme A_____. En son point le plus proche de la propriété voisine, le bâtiment se trouvait à « + 1,53 » et « + 1,66 » en son point le plus éloigné. Le bas du toit était à « + 3,52 ».

E. 13

Le 19 mars 2014, le DALE a ordonné l'arrêt du chantier. ![endif]>![if>

E. 14

Le 3 avril 2014, les époux C_____ ont écrit au DALE. ![endif]>![if> En décembre 2013, le cabanon avait été monté en deux heures. La construction ne respectait pas le plan autorisé. La collaboratrice avait fini par leur remettre le plan utilisé pour la construction. Ce dernier ne respectait pas les règles en vigueur. Le toit était à 3,80 m de hauteur au lieu de 3,30 m et n'aurait certainement pas obtenu l'autorisation du département à qui il n'avait jamais été présenté. Les plans annexés à la demande complémentaire étaient faux. Les cotes avaient été modifiées alors que le bâtiment ne l'avait pas été. La distance de limite à la propriété avec la façade passait de 1,50 m à 1,66 m alors que le bâtiment n'avait pas été déplacé. La hauteur du cabanon passait de 3,80 m à 3,52 m, sans avoir été modifiée et le terrain naturel de leur voisine était miraculeusement rehaussé de 20 cm. Les terrains avaient toujours été séparés par une barrière et s'étaient toujours trouvés à la même hauteur des deux côtés.

E. 15

Différents préavis, favorables ou favorables sous réserves, ont été rendus. ![endif]>![if>

E. 16

Différents plans ont été envoyés les 29 avril (notamment les plans n° 03) et 5 mai 2014 (notamment plans n° 02).!

E. 17

De nouveaux plans ont été envoyés le 30 juin 2014 (notamment les plans n° 02 et plan de niveaux de terrain naturel établi le 13 juin 2014 par Monsieur I_____, géomètre officiel ; ci-après : le premier géomètre).! a. Sur le plan du premier géomètre, les altitudes de 384,85 étaient signalées, à deux reprises, dans la parcelle de Mme A_____, à 2 mm de la parcelle des époux C_____. L'échelle de la carte était 1:500. b. Sur le plan n° 02, dans sa version de 27 juin 2014, visé ne varietur le 18 juillet 2014, la configuration du terrain naturel n'était pas identique à celle visé ne varietur le 22 août 2013 : la surface du terrain de la parcelle de Mme A_____ se situait à « niv. + 0.00 = 384,85 ». Un remblai « terrain futur », plat, de 3 mm de hauteur sur le plan, était prévu par-dessus. La parcelle des époux C_____ était plus basse que celle de Mme A_____ avec la mention « selon le plan d'autorisation 1996 + 384,63 », soit ceux établis le 13 novembre 1996 par Messieurs J_____, géomètres (ci-après les deuxièmes géomètres), dans le cadre de l'autorisation relative, notamment, à la villa des époux C_____. Le toit du pool-house était plat, à une hauteur de 3,52 au-dessus du « niv. 0,00 » et à 1,60 m de la limite de la propriété des époux C_____. c. Dans le courrier d'accompagnement du 30 juin 2014, l'architecte a précisé que « sur le plan d'autorisation de la requête initiale du 17 juin 2013, nous n'avons pas relevé le niveau du terrain naturel de la parcelle voisine privée n° 1_____, puisque ce dernier ne nous était pas utile pour le calcul du gabarit du cabanon, selon le croquis n° 8_____ RCI. Dès lors, au moment de la dépose de la requête complémentaire et au vu de la plainte du voisin, nous avons jugé utile de vous montrer, sur les plans nouvellement remis, la différence de niveau de terrains entre nos deux parcelles, qui expliquerait peut-être l'incompréhension du voisin concernant la hauteur relevée depuis son terrain. Des photos avaient été annexées à ce courrier montrant la différence de niveau entre les deux terrains. Pour ce faire, nous avons retrouvé le niveau du terrain voisin dans l'autorisation de construire déposée en 1996, des parcelles n os 1_____, 2_____ et 3_____. Nous avons utilisé le niveau de 384,63, mentionné sur leur plan, afin d'effectuer notre tracé de terrain pour notre autorisation. Nous supposons qu'à la suite du chantier des trois villas mitoyennes, le terrain a dû être décaissé. Nous n'avons pas retrouvé de relevés de géomètre officiels pour leur autorisation ».

E. 18

Le 18 juillet 2014, le département a autorisé la construction litigieuse (APA 9_____).! Selon les plans visés ne varietur, le pool-house serait, en son point le plus proche de la parcelle des époux C_____, soit au sud, à 1,53 m de la limite de propriété et à 1,66 dans son angle nord.

E. 19

Le même jour une amende de CHF 2'000.- a été infligée à DS.!

E. 20

Le 12 septembre 2014, les époux C_____ ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation précitée. ! Était notamment produit un relevé de K_____, ingénieur géomètre (ci-après : le troisième géomètre) effectué le 28 août 2014.

E. 21

Dans le cadre de l'instruction de la requête, le TAPI a procédé, le 9 décembre 2014, à un transport sur place. Il ressort du procès-verbal de celui-ci, dûment signé par toutes les parties, que le Tribunal a constaté, en se rendant derrière le pool-house, que les deux terrains étaient à niveau. La distance entre la barrière séparant les deux propriétés, et le dos de la construction litigieuse, à l'endroit le plus étroit, était de 1,40 m. Le procès-verbal mentionne que l'architecte a indiqué avoir calculé la distance en limite de propriété par rapport à la barrière. Ce n'était qu'une fois le recours déposé qu'il avait découvert que la limite de propriété n'était pas au niveau de la barrière, mais plus à l'intérieur du terrain de Mme A_____. Lorsqu'il avait déposé la demande d'autorisation en 2012, il n'était pas venu constater le niveau des terrains des recourants. Il indiquait qu'une demande d'autorisation complémentaire allait devoir être déposée. Il devrait « rogner sur l'angle du bâtiment ». Il n'avait pas de plans de géomètre avant travaux prouvant la différence d'environ 20 cm entre le terrain des recourants et le terrain de sa cliente. Toutes les parties s'étaient alors dites d'accord pour une suspension de la procédure en attendant le dépôt d'une nouvelle demande complémentaire de la part de l'architecte et l'autorisation qui serait ou non délivrée. Le DALE prenait l'engagement, dans le cadre de l'instruction complémentaire, d'examiner le dossier de façon plus approfondie, notamment en se déplaçant sur les lieux. Le 9 décembre 2014, le TAPI a prononcé une décision de suspension, compte tenu de l'accord de toutes les parties.

E. 22

Le 20 novembre 2015, le département a sollicité la reprise de l'instruction de la procédure. Conformément à ce qui avait été convenu lors du transport sur place, différents contacts avaient été pris entre le département et l'architecte. « Contre toute attente, ce dernier vient d'informer le département qu'il souhaitait maintenir le projet litigieux. Or, il découle des constats effectués sur place que des différences existent entre l'autorisation délivrée (APA 9_____) et les travaux réalisés. Celles-ci portent sur le fait que le terrain a été mis à niveau pendant le chantier et que la distance à la limite de propriété a été calculée par rapport à la barrière qui ne correspond pas à la distance à la limite de la propriété. (...) Vu la position adoptée par la requérante, respectivement son mandataire, le département n'aura d'autres choix que d'ordonner, à l'issue de la présente procédure, la remise en état du pool-house, soit qu'il respecte la distance à la limite de propriété, telle qu'elle découle des plans ne varietur. À ce stade de la procédure, le département persiste dans les termes de l'autorisation qu'il a délivrée. Le fait que la réalisation du projet diffère de l'autorisation délivrée n'enlève pas la validité de cette dernière, puisqu'elle est conforme aux prescriptions légales ».

E. 23

Par jugement du 17 décembre 2015, le TAPI a admis le recours. Il ressortait des plans de l'autorisation de base que la hauteur du terrain naturel indiquée dans "plan et coupes piscine" se situait à « niv + 40 » pour chaque terrain (les deux terrains étaient donc au même niveau). Le calcul du gabarit de la construction litigieuse avait été réalisé sur cette base. Sur les plans signés ne varietur de l'autorisation complémentaire, les deux terrains étaient indiqués comme se situant à des niveaux différents (le terrain des époux C_____ se trouvant 22 cm en-dessous de celui de Mme A_____). Le niveau du terrain de cette dernière était mentionné comme étant au niveau « + 0,00 » et non plus « niv + 40 » comme précédemment, sans qu'aucune explication ne soit fournie sur cette différence de

nomenclature. Le gabarit de la construction litigieuse avait été calculé sur la base de ce nouveau niveau de terrain naturel de la parcelle de Mme A_____. Lors du transport sur place, le tribunal avait pu constater que les deux terrains se situaient au même niveau. Par ailleurs, le « plan et coupes piscine » n'indiquait aucun élément en jaune alors que les éléments autorisés en 2013 et qui étaient modifiés dans le cadre de l'autorisation complémentaire devaient apparaître de cette couleur, et les nouvelles parties à construire en rouge. Or, tous les éléments à construire avaient été indiqués en rouge, ce qui ne permettait pas de comprendre exactement les modifications sollicitées et, surtout, de percevoir, notamment, les différences de gabarits du pool-house entre le projet initial et le projet modifié. Il s'ensuivait que les plans produits à l'appui de la demande complémentaire n'étaient pas précis et ne permettaient surtout pas de comprendre, à leur lecture seule mais également en comparaison des plans de l'autorisation de base, les modifications envisagées par rapport au projet initial, tant en ce qui concernait les niveaux des terrains que les gabarits, ce qui prêtait clairement à confusion. Le DALE avait violé les dispositions légales concernant le contenu des plans en délivrant l'autorisation sur les plans fournis dans le cadre de l'autorisation querellée, notamment le plan « plan et coupes piscine ». Le recours était admis et l'autorisation annulée.

E. 24

Mme A_____ a interjeté recours contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative), le 26 janvier 2016. Elle a conclu, préalablement, à l'audition de six témoins, et principalement à l'annulation du jugement querellé. L'autorisation APA 9_____ délivrée le 18 juillet 2014 était fondée et devait être confirmée. Concernant la différence des niveaux, toutes explications utiles avaient été données, notamment le 30 juin 2014. Avant les travaux, le terrain naturel de Mme A_____ était 23 cm plus haut que celui des époux C_____. Les terrains avaient été mis à niveau pendant le chantier. Les calculs avaient été faits en fonction de l'ancien niveau du terrain, soit plus haut. « Les géomètres » confirmaient que vers fin août, fin septembre 2014, les deux terrains étaient au même niveau. « Cependant, pendant la procédure accélérée, le niveau du terrain de cette dernière à la limite de propriété a été abaissé », compte tenu de la dépose de la haie de bambous. Lesdits travaux avaient été réalisés entre les mois de décembre 2012 et mars 2013. Différents témoins pouvaient venir attester du fait que le terrain de Mme A_____ était surélevé par rapport à celui des époux C_____ avant les travaux. Toutes les dispositions légales et réglementaires du droit de la construction avaient dûment respectées. La recourante détaillait sa position. « Le véritable problème que devait résoudre le TAPI et qu'il avait totalement ignoré était de déterminer la situation avant les travaux ».

E. 25

Par observations du 29 février 2016, les époux C_____ ont conclu au rejet du recours. La recourante devait être condamnée à une amende pour téméraire plaideur. À en croire l'architecte, signataire de l'écriture du recours, le niveau du terrain de sa cliente aurait été plus haut que le terrain des époux C_____ avant décembre 2012, puis abaissé au même niveau que celui des époux C_____ en décembre 2012 et mars 2013, puis plus haut à nouveau lors de la demande complémentaire en mars 2014 et enfin au même niveau lors du transport sur place du TAPI en décembre 2014. L'architecte avait reconnu avoir commis une erreur dans le calcul de la distance en limite de propriété lors du transport sur place du 9 décembre 2014. En réalité, l'architecte avait déposé une demande complémentaire en date

du 17 mars 2014 en indiquant un faux niveau de terrain, une fausse limite de parcelle calculée à la barrière et un faux gabarit de construction pour tenter de justifier la construction illicite qu'il avait érigée, puis, étant donné qu'il avait mis les parties devant le fait accompli, avait décidé de justifier lui-même ses démarches à travers ses écritures judiciaires en expliquant probablement à sa mandataire qu'il assumerait tous les frais y relatifs. Les déclarations de Mme A_____ étaient contradictoires. Il existait des erreurs sur les plans déposés successivement, la construction était clairement illicite. Les époux C_____ produisaient de nombreuses photos d'époque attestant du fait que les terrains étaient plats ainsi que de nombreux témoignages écrits des voisins directs et des plans de géomètres. Concernant la distance en limite des parcelles, l'architecte avait reconnu lors du transport sur place qu'il n'avait calculé correctement cette limite, sans s'en tenir à la barrière, qu'une fois le recours déposé. Il n'était pas acceptable de faire les calculs en fonction d'une barrière et non en fonction des limites foncières. Les époux C_____ s'interrogeaient sur les motifs pour lesquels l'architecte se serait engagé à déposer une demande complémentaire si l'autorisation de construire avait été correcte, de même que les raisons pour lesquelles il aurait expressément déclaré que l'angle de la construction devait être rogné si celle-ci était licite. Il ne pouvait s'agir d'une construction de peu d'importance de par le simple fait qu'elle ne respectait pas les dimensions de pareilles constructions.

E. 26

Par courrier du 29 février 2016, le DALE s'en est rapporté à justice.![endif]>![if>

E. 27

Par réplique du 4 avril 2016, Mme A_____ a insisté sur la nécessité d'ouvrir des enquêtes.![endif]>![if>

E. 28

Une audience de comparution personnelle des parties s'est tenue le 12 mai 2016.![endif]>![if> a. La recourante a précisé avoir acquis sa parcelle en 2010. Celle-ci était déjà au-dessus de celle des époux C_____. C'est au moment où il avait été décidé de changer les haies, soit en 2012 conformément aux pièces versées à la procédure en lien avec L_____, que le terrain à la limite de propriété avait été rabaissé de moins 70 cm. Le terrain avait été creusé sur 1,10 m de largeur. À la fin de ces travaux, il était à niveau à cet endroit avec la parcelle des époux C_____. Le cabanon avait été posé en décembre 2013, après l'inondation de sa parcelle qui avait eu lieu en juillet 2013. Le terrain n'avait plus été retouché depuis. L'architecte a versé à la procédure un plan de niveaux du 22 mai 2014 du premier géomètre, plus détaillé que le précédent. b. Les époux C_____ ont contesté que le terrain de Mme A_____ ait été plus haut que le leur. c. La représentante du DALE a précisé avoir regardé si le département possédait d'anciennes demandes de travaux pour la parcelle n° 4_____. Il existait une DD 10_____ qui concernait la transformation de la villa de Mme A_____ en 2011, sous la signature de l'architecte. Les niveaux n'y étaient pas indiqués. Il existait trois autres autorisations, mais beaucoup plus anciennes. Elle doutait de leur pertinence. À la suite du jugement du TAPI, le département avait réétudié le dossier. La distance de 1,60 m, qui apparaissait sur le plan visé ne varietur, correspondait à la distance à la barrière qui existait. Actuellement, seul 1,37 m séparait la construction de la limite de propriété, selon le registre foncier. Les couleurs des plans ne correspondaient pas à ce qui était formellement attendu, mais le département avait néanmoins pu faire son analyse pour ce qui concernait l'autorisation complémentaire. Concernant la question des niveaux

de terrains, la représentante du DALE avait interrogé l'inspecteur de construction qui s'était occupé du dossier. Après avoir écrit deux fois à l'architecte et avoir reçu le rapport du premier géomètre, qui constatait des niveaux différenciés, le département avait validé cette différence de terrains. Aujourd'hui, à la suite du transport sur place et la production de nouvelles pièces, le département s'en rapportait quant à savoir où se situait le terrain naturel. d. À l'issue de l'audience, les parties ont souhaité un délai d'un mois pour se déterminer sur la suite à donner à la procédure. Un délai au 15 juin 2016 leur a été fixé pour tenir la chambre administrative informée de la suite souhaitée.

E. 29

Par courrier du 14 juin 2016, le DALE a informé le juge délégué que le nouveau représentant de Mme A_____, Monsieur Pierre ZIMMERMANN pour la régie Zimmermann SA, aux côtés de l'architecte, n'avait pas pris contact avec le département.![endif]>![if> Le département sollicitait que la cause soit jugée.

E. 30

Par courrier ultérieur, tant les époux C_____ que Mme A_____ ont indiqué qu'aucun accord n'était possible et que la cause devait être tranchée, Mme A_____ insistant sur la nécessité de procéder aux enquêtes sollicitées.![endif]>![if>

E. 31

Par courrier du 17 juin 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.![endif]>![if> EN DROIT 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).![endif]>![if> 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.![endif]>![if> 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). ![endif]>![if> 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 faîtage 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 : - 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 teintée 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 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). 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. 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 ». 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 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. 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).!> 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). * * * * *

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