

# GE\_GERICHTE A/3418/2022 vom 12. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3418\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3418_2022)

FR: GE\_GERICHTE A/3418/2022 du 12 décembre 2023

IT: GE\_GERICHTE A/3418/2022 del 12 dicembre 2023

## Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION;PERMIS DE CONSTRUIRE;CONFORMITÉ À LA ZONE;SURFACE;PLANCHER;POUVOIR D'APPRÉCIATION;INDICE D'UTILISATION;5E ZONE;VILLA;VOISIN;ÉLÉMENT DE LA CONSTRUCTION;CALCUL;AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) | Recours d'une propriétaire d'une villa sise en 5ème zone contre le jugement du TAPI annulant son autorisation de construire, délivrée par le département aux fins d'agrandissement de sa villa (sous-sol semi-enterrés, terrasses, piscine). Confirmation du jugement du TAPI et rejet des recours de la propriétaire et du département, la manière de calculer la surface de la terrasse telle que proposée par la propriétaire ne pouvant être suivie. Celle-ci divisait sa terrasse, formant pourtant une unité, en quatre segments distincts, afin de les comptabiliser chacun selon sa situation ressortant de la directive CDPI. Or, la surface de la terrasse forme une unité, et une seule CDPI. Elle ne peut donc être divisée artificiellement de cette manière. En outre, même à suivre la recourante, la surface totale de la terrasse est de 55 m<sup>2</sup>, et le total des CDPI sur la parcelle est supérieur à la limite de 8%. | RCI.3.al3

## Erwägungen

### E. 1

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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. 1.1

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.!

#### E. 1.2

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ;

Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).![[endif]]>[[if]]>

### **E. 1.3**

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).![[endif]]>[[if]]>

### **E. 1.4**

L'objet du litige est principalement défini par l'objet de la contestation, les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible. La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés (ATF 142 I 455 consid. 4.4.2 et les références citées).![[endif]]>[[if]]>

### **E. 1.5**

En l'espèce, le recours est dirigé contre le jugement du TAPI du 27 avril 2023, annulant l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ du 15 septembre 2022. Partant, la chambre de céans doit uniquement examiner la conformité au droit de ce jugement, lequel est contesté par la propriétaire et le département uniquement s'agissant de la question des CDPI.![[endif]]>[[if]]> Les autres éléments plaidés devant elle par les intimés, notamment ceux ayant trait au rapport de surfaces, à l'IVER ainsi qu'à la nouvelle autorisation DD 1\_\_\_\_\_/2 et autres procédures d'autorisation sont exorbitants au présent litige et ne peuvent être examinés par la chambre de céans. En effet, en l'absence de recours de la part des voisins intimés, étant observé que le droit administratif ne connaît pas l'institution du recours joint (ATA/955/2021 du 16 septembre 2021 consid. 2d), il n'y a pas lieu de les analyser. Partant, les conclusions et griefs formulés par les intimés sortant du cadre des questions traitées durant cette procédure devant la chambre administrative seront donc déclarées irrecevables.

## **E. 2**

), seconde limite à respecter selon l'art. 3 al. 3 RCI. Dans ces conditions, le grief avancé par la propriétaire et le département s'agissant de la conformité au droit du total des CDPI de la parcelle sera écarté. S'agissant enfin de la terrasse entourant la piscine, la question de savoir si elle doit être considérée également comme une CDPI ou non pourra rester ouverte, au vu de ce qui précède. Entièrement mal fondés, les recours seront rejetés, l'autorisation de construire délivrée le 15 septembre 2022 par le département n'étant pas conforme au droit.

### **E. 2.1**

La définition des CDPI se trouve dans le règlement d'application à l'art. 3 al. 3 RCI qui indique que 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 m

## **E. 2.2**

À noter qu'à la limite de densité de l'art. 59 al. 1 et 4 LCI, s'ajoute une autre limite, depuis l'adoption de l'art. 59 al. 3bis LCI le 28 novembre 2020 qui prévoit l'obligation de conserver une surface en pleine terre, dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par le demande d'autorisation de construire.![endif]>![if>

## **E. 2.3**

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).![endif]>![if>

## **E. 2.4**

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.![endif]>![if> S'agissant des constructions considérées comme CDPI, la directive CDPI cite les garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et pool-house. Elle précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 4 LCI ne sont pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI et les pergolas (p.1). S'agissant de ce dernier objet, une note de bas de page précise (p. 5) qu'une pergola est « une construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes ». Cette mention est accompagnée de deux photographies d'installations comprenant des lamelles orientables, avec la précision que ce type de constructions est considéré comme une pergola et non comme un couvert. La directive CDPI rappelle que le respect du 8 % est impératif. Selon la directive CDPI, la hauteur maximale se prend construction finie, par exemple à la tuile faîtière, et se mesure entre le point le plus haut de la construction, pris à l'aplomb du terrain naturel.

## **E. 2.5**

La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre ( ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction ( ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). ![endif]>![if>

## **E. 2.6**

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d). S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative a d'ailleurs jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés 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 pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI ( ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g). Elle a également considéré que les terrasses situées au niveau du sol - ou non soutenues par des poteaux - ne pouvaient être assimilées au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 de la directive CDPI, croquis en bas à gauche) et qu'elles devaient ainsi être comptabilisées comme des CDPI. Dans cette cause, les terrasses situées au niveau du sol n'étaient en effet pas surplombées d'étages habitables, mais de balcons comme dans les schémas relatifs aux « balcon/terrasse > 1.50 » (p. 4 de la directive CDPI, deuxième ligne). En outre, en l'absence de poteau ou de mur soutenant les balcons/terrasses, le département pouvait tenir compte de la déduction de 1,50 m de profondeur comme cela était prévu dans la directive (p. 4 de la directive CDPI, deuxième ligne, croquis du milieu), à l'instar de la distance maximale autorisée par l'art. 25 al. 1 let. b et let. d ch. 2 RCI ( ATA/1300/2019 précité consid. 5).

### **E. 2.7**

À titre exemplatif, il sera souligné que la chambre administrative a également 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 revanche, la chambre administrative a admis que la partie couverte d'une rampe conduisant à l'entrée du rez-de-chaussée d'un bâtiment était une CDPI ( ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3d). Une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa taille, n'est pas une CDPI ( ATA/601/2023 du 6 juin 2023 consid. 3.6 ; ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 6), ce que le Tribunal fédéral a confirmé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.2). La chambre administrative a également qualifié la piscine en cause, d'une hauteur hors-sol de 0.85 m, d'aménagement extérieur non couvert ( ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b). Par ailleurs, dans sa jurisprudence récente, la chambre administrative a retenu que même non prises en compte comme CDPI, il n'était pas fait abstraction de la surface des piscines extérieures, qu'elles soient ou non totalement enterrées, d'une surface inférieure ou supérieure à 50 m

### **E. 2.8**

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils 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 ( ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 5j et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser ( ATA/873/2018 du 28 août 2018 consid. 6b et les références citées). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique ( ATA/873/2018 précité consid. 6b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence ( ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées). Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. 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.

### **E. 2.9**

En l'espèce, le TAPI a considéré que les terrasses au rez-de-chaussée devaient être comptabilisées comme CDPI en raison de leur hauteur, ce qui faisait que la limite de 100 m

### **E. 2.10**

Les parties s'opposent aussi sur le calcul des surfaces de la terrasse, qui représenterait seulement 38.90 m

### **E. 3**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante et aucun émolument ne sera mis à la charge de l'autorité recourante, qui défend sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée conjointement aux voisins, qui y ont conclu, dont CHF 750.- à la charge de la recourante et CHF 750.- à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

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