

GE_GERICHTE A/3613/2018 vom 11. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3613_2018

FR: GE_GERICHTE A/3613/2018 du 11 février 2020

IT: GE_GERICHTE A/3613/2018 del 11 febbraio 2020

Erwägungen

E. 3

ème section dans la cause CITYROC SÀRL représentée par Me Sidonie Morvan, avocate contre DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC et COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat _____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 mai 2019 (JTAPI/472/2019) EN FAIT 1) Les parcelles n os 9'571 et 9'572 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune), dont l'adresse est 10, chemin de la Gabiule, sont propriétés de Cityroc Sàrl (ci-après : Cityroc). Situées en cinquième zone, elles sont libres de toute construction. Leur surface totale est de 2'947 m². 2) Le 10 mai 2017, Cityroc a nanti le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département) d'une requête en autorisation de construire pour édifier un immeuble de neuf logements et un garage sur les parcelles précitées. Le projet comportait trois niveaux. La surface brute de plancher du projet était de 1'104 m². Le bâtiment prévu devait respecter le standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE) avec un taux d'utilisation du sol de 42,9 %. Quatre appartements étaient prévus au rez-de-chaussée, disposant au sud de terrasses contiguës séparées latéralement par des murs. Les deux appartements centraux n'étaient pas traversant alors que les deux appartements situés aux extrémités du bâtiment disposaient, au nord, d'une terrasse en forme de « ». Au premier étage, trois appartements étaient prévus, dont les balcons constituaient la couverture des terrasses du rez-de-chaussée. L'appartement central n'était pas traversant alors que les deux logements situés aux extrémités disposaient de balcons au nord et au sud. Les balcons sud étaient séparés par un mur. Deux appartements étaient prévus au niveau supérieur, appelé « attique » sur les plans, dont les balcons constituaient la couverture de ceux situés au premier niveau. Un couvert à vélos devait être édifié. En toiture, deux terrasses étaient prévues. Selon le document intitulé « rapport de surface - zone 5 » du 22 décembre 2017, annexé au dossier de plans, les surfaces retenues au titre des constructions de peu d'importance étaient de 15,20 m² pour le couvert est de 89,22 m² pour les balcons soient un total de 104,42 m². 3) Le 14 août 2017, Monsieur Jean-Paul AESCHIMANN, propriétaire de la parcelle voisine, a transmis ses observations au département. Des locaux au sous-sol, indiqués comme étant des ateliers, devaient être considérés comme des surfaces habitables au vu de leur équipement. Des terrasses étaient prévues en toiture, lesquelles comportaient les prémices de la construction d'un troisième étage. Le projet ne respectait pas les gabarits régissant cette zone et la densification prévue était trop forte. 4) Au cours de l'instruction du projet, diverses modifications ont été demandées par l'autorité. La commune a émis un préavis défavorable concernant le dernier projet. L'immeuble n'était pas compatible avec le quartier, au coeur de la zone villas. L'indice d'utilisation du sol était trop élevé et le projet particulièrement inadéquat. La parcelle était située directement à côté d'une surface protégée. L'excavation réalisée était

extrêmement importante. Le plan directeur envisageait des densifications plus élevées uniquement pour des parcelles de plus de 5'000 m². L'ensemble des autres préavis concernant la dernière mouture du projet était favorable, cas échéant favorable sous condition ou « sans observation ». En particulier, celui de la commission d'architecture indiquait être favorable « sans observations », y compris s'agissant de la dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Dans son préavis du 6 février 2018, l'inspecteur de la construction a retenu, au titre de construction de peu d'importance, une surface de 13.6 m² pour le couvert ainsi qu'une surface de 87,06 m² pour les balcons. 5) Par décision du 13 septembre 2018, le département a délivré l'autorisation sollicitée, laquelle était assortie d'un certain nombre de conditions et de réserves. 6) a. Le 15 octobre 2018, la commune de Collonge-Bellerive a saisi le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) d'un recours contre la décision précitée. La commission d'architecture n'avait pas motivé son préavis et ne s'était pas exprimée sur la compatibilité du projet avec le quartier concerné. En suivant ce préavis, et en écartant celui de la commune, le département avait commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation et accordé sans droit la dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI. Au vu de l'importance de l'excavation prévue, un rapport géotechnique aurait dû être exigé par le département. b. Le 15 octobre 2018 aussi, Madame Nicole et Monsieur Jean-Paul AESCHIMANN (ci-après : les époux AESCHIMANN) ont recouru contre la décision litigieuse, à laquelle il faisait grief de ne pas respecter l'art. 59 al. 4 LCI et de violer les dispositions régissant la surface autorisée de construction de peu d'importance, dont les calculs avaient été réalisés de manière erronée. Suite à un accord trouvé entre les époux AESCHIMANN et Cityroc, ce recours a été retiré le 14 février 2019. 7) Le 17 décembre 2018, Cityroc a conclu au rejet des recours dès lors que les dispositions légales dont une violation avait été alléguée étaient en réalité respectées. 8) Le 19 décembre 2018, le département s'est aussi déterminé, concluant au rejet des recours, après que les causes aient été jointes. Les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI étaient réunies. La surface autorisable de construction de peu d'importance était respectée. Le département avait retenu, dans son préavis, une surface de terrasses et de balcons de 87,06 m². Pour obtenir ce chiffre, il avait retenu, et cela conformément à la directive qu'il avait émise : la surface des deux terrasses/balcons de la façade nord qui excédait 1,5 m de profondeur, dès lors qu'ils ne reposaient sur aucun pilier ; - la totalité de la surface des terrasses/balcons sud de l'appartement central du 1^{er} étage, lesquels reposaient sur des piliers ; - la surface des deux terrasses/balcons situés aux extrémités de la façade, sous déduction d'une bande de 1,5 m de profondeur, dès lors qu'ils ne reposaient pas sur un pilier. S'agissant du rapport géotechnique mentionné à l'art. 9 al. 7 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), il était douteux que le grief soit recevable, dès lors qu'il ne portait pas atteinte au droit des recourants. De plus, l'excavation était inférieure à 4 m, si l'on se fondait sur le niveau du terrain naturel sis au-dessus de la construction souterraine en question. 9) Le 20 mai 2019, le TAPI, après avoir pris acte du retrait du recours des époux AESCHIMANN a admis celui de la commune et annulé l'autorisation litigieuse. Les art. 59 al. 4 LCI et 9 al. 7 RCI étaient respectés. Sur la façade sud, il n'y avait qu'un seul balcon, continu, reposant en son milieu sur deux piliers et sur lesquels étaient installés des brise-vues entre les appartements. Au sud, l'intégralité de la surface de balcon devait en conséquence être prise en compte pour le calcul de la surface des constructions de peu d'importance. Le total de présentait ainsi : -couverts à vélos : 13,6 m² -balcons/terrasses de la façade nord : 18,9 m²

-balcons/terrasses de la façade sud : 96 m². Le total de ces surfaces, de 128,5 m², était largement supérieur au maximum de 100 m² autorisés par la loi. 10) Le 24 juin 2019, Cityroc a saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation. Le département avait édicté une directive sur le calcul des surfaces de construction de peu d'importance ; il y avait lieu en conséquence de suivre les calculs effectués par l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC). À défaut, une inégalité de traitement entre les personnes ayant obtenu une autorisation de construire frappée d'un recours et celle qui n'avait pas été contestée serait créée. S'agissant des balcons nord, la surface à retenir était de 15,66 m² car il y avait lieu de déduire une bande de 1,5 m, selon la directive. Pour ce qui concernait les balcons et terrasses sud, il y avait lieu de faire, comme l'avait fait le département, une différence entre le balcon de l'appartement central, reposant sur des piliers et ceux des appartements situés aux extrémités, qui n'avaient pas de piliers. Au surplus, le TAPI n'expliquait pas comment il obtenait les chiffres qu'il avait retenus. Il y avait en conséquence lieu de retenir les calculs de l'OAC et de confirmer l'autorisation litigieuse. 11) Le 17 juillet 2019, les époux AESCHLIMANN ont confirmé que, ayant retiré leur recours, ils n'entendaient pas participer à la procédure. 12) Le 25 juillet 2019, la commune a conclu au rejet du recours. Après avoir repris les critiques qu'elle avait faites au sujet de la violation des art. 59 al. 4 LCI et 9 al. 7 RCI, elle appuyait l'interprétation de l'art. 3 al. 3 RCI faite par le TAPI. 13) Le 9 août 2019, le département a conclu au rejet du recours. Les surfaces à prendre en compte n'étaient pas tant celles du balcon que celles du terrain recouvert par le balcon. Les plans du rez-de-chaussée du projet démontraient que quatre terrasses distinctes étaient prévues. De plus, la limitation de surface des constructions de peu d'importance et des surfaces brutes de plancher visait à assurer une proportion adéquate entre la surface non construite et celle construite d'une parcelle. Si elle n'était pas fermée, une terrasse située sous un balcon ne devait pas être considérée comme étant bâtie. Les constructions de peu d'importance devaient s'inscrire dans un gabarit déterminé alors qu'une terrasse, située ou non sous un balcon, en était dépourvue. 14) Le 16 septembre 2019, Cityroc a exercé son droit à la réplique, appuyant la détermination du département. 15) Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées. 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). 2) La recourante sollicite préalablement l'audition d'une architecte de l'office des autorisations de construire. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3). En l'espèce, la chambre administrative dispose des informations nécessaires à trancher le litige ; de plus, le département, qui est partie au litige, s'est exprimé par écrit sans requérir son audition. Dans ces conditions, la chambre administrative ne procédera pas à l'audition sollicitée. 3) a. La définition des constructions de peu

d'importance se trouve à l'art. 3 al. 3 RCI. En vertu de la première phrase de cette disposition, sont réputées être de telles constructions, 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 : une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a) ; une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) ; une ligne horizontale de faitage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c). Cette disposition est illustrée par le croquis n° IV annexé au RCI. Selon la deuxième phrase de l'art. 3 al. 3 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 constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. La troisième phrase de cette norme dispose que : « Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² ». b. 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/1300/2019 du 27 août 2019 ainsi que les références citées). c. En février 2014, le département a édicté une directive LCI sur les constructions de peu d'importance n° 024-v5 portant sur l'art. 3 al. 3 RCI, modifiée en mars 2017 (ci-après : la directive). Cette directive a pour but de préciser le type de construction entrant dans cette catégorie de construction, la manière d'en calculer la surface prise en compte, celle de calculer la hauteur et celle de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées être des constructions de peu d'importance, selon la directive, les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, « pool-house ». 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). d. S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative a déjà 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 constructions de peu d'importance 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 (ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8). 4) Il ressort des éléments rappelés ci-dessus que le calcul effectué par le département, écarté par le TAPI et dont le recourant demande l'application, n'est pas conforme à l'art. 3 al. 3 RCI et à la directive. a. La saillie que constitue l'ensemble du balcon sud ne peut être divisée en tranches, en liant ces tranches aux appartements édifiés au premier étage. Si cette hypothèse devait être suivie, il n'aurait pas fallu retenir trois, mais quatre balcons, dès lors qu'il y a quatre appartements au rez-de-chaussée. La surface de cette saillie est, ainsi que l'a indiqué le TAPI, de 96 m². Ce chiffre correspond à l'addition des surfaces indiquées sur le plan du premier étage visé ne varietur, soit 29,3 m², 37,4 m² et

29,3 m². b. Au nord du bâtiment, la surface des deux porches d'entrée, surmonté chacun d'un balcon - constituant l'une des branches du « L » de ces balcons doit être prise en compte intégralement jusqu'au droit de la façade, car les porches sont entourés de murs. En revanche, la partie en saillie, qui a moins de 1,50 m. de profondeur, ne constitue pas une surface devant être prise en compte au titre des constructions de peu d'importance. Selon le plan du rez-de-chaussée visé ne varietur, chacune des entrées a une largeur de 2,70 m. (0.80 m. + 1.10 m. + 0.80 m. selon la cote) et une profondeur de 3 m (non cotée, mais mesurée par le juge délégué) soit une surface de 8,10 m² par entrée et de 16,2 m² à prendre en compte pour les surfaces de bâtiment de peu d'importance. c. La surface du couvert à vélo, de 13,6 m², est admise par toutes les parties et retenue par le TAPI. 5) Il ressort du considérant qui précède que le total des surfaces à prendre en compte au titre de construction de peu d'importance est de 125,8 m². Partant, le recours sera rejeté et le jugement du TAPI du 20 mai 2019 sera confirmé. 6) Au vu de cette issue, un émolument, de CHF 1'000.-, sera mis à la charge de Cityroc, qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la commune de Collonge-Bellerive, conformément à la jurisprudence constante de la chambre administrative, pour une commune de moins de dix mille habitants qui a dû recourir à un mandataire, à la charge de la recourante (ATA/588/2017 du 23 mai 2017 et les références citées). * * * * *

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