

GE_GERICHTE JTAPI/1214/2021 vom 1. Dezember 2021

GE Cour de justice, 2021-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1214_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1214/2021 du 1 décembre 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1214/2021 del 1 dicembre 2021

Erwägungen

E. 11

LForêts, 14 LCI, 3 al. 3 RCI et 46c RCI tombaient à faux.

E. 15

Par plis du 12 janvier 2021, GEME DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENT SA, faisant suite à l'invitation du tribunal à lui communiquer d'éventuelles observations, a précisé qu'elle s'alignait sur l'argumentation de M. BUCHER, tout en s'opposant aux deux recours.

E. 16

Par réplique du 12 février 2021 (cause A/3535/2020), la commune a persisté dans ses conclusions, précisant qu'elle ne s'opposait pas à la jonction des causes.

- 8/36 - A/3535/2020

E. 17

Par réplique du 5 mars 2021 (cause A/3536/2020), les recourants ont persisté dans leurs conclusions, demandant en outre, à titre préalable, qu'il soit ordonné au DT « de produire des données statistiques relatives aux requêtes en autorisations de construire sollicitant une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI dans lesquelles les préavis de la [CA] et celui de la commune étaient divergents et qui permettent de constater les pourcentages de cas dans lesquels c'est le préavis de la [CA] qui a été retenu au détriment de celui de la commune, et inversement ». Leur recours était recevable et une violation de l'art. 59 al. 4bis LCI était en outre à déplorer.

E. 18

Par duplique du 17 mars 2021 (cause A/3535/2021), le DT a persisté dans ses conclusions.

E. 19

Par duplique du 29 mars 2021 (cause A/3536/2020), le DT s'est prévalu de l'irrecevabilité du nouveau grief tiré de la violation de l'art. 59 al. 4bis LCI, invoqué tardivement par les recourants, subsidiairement de son caractère infondé. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions.

E. 20

Par duplique du 8 avril 2021 (cause A/3536/2020), M. BUCHER a fait valoir que l'argumentation des recourants en lien avec le nouvel art. 59 al. 4bis LCI tombait à faux, tout en persistant dans ses conclusions.

E. 21

Par courrier du 28 avril 2021 (cause A/3535/2020), la commune a fait valoir que la tenue d'un transport sur place était essentielle, tout en sollicitant la jonction des causes.

E. 22

Dans leurs « déterminations complémentaires » du 26 avril 2021 (cause A/3536/2020), les recourants ont persisté dans leurs conclusions, tout en se prévalant de la recevabilité de leur nouveau grief.

E. 23

Par pli du 5 octobre 2021 (dans la cause A/3536/2020), le tribunal a invité la DAC à produire d'ici au 22 octobre 2021 un calcul détaillé et précis des CDPI, plan ou croquis à l'appui, consacrées par le projet litigieux.

E. 24

Par pli du 18 octobre 2021, le DT, se référant à cette demande, a fait valoir, en substance, que la surface des CDPI autorisée n'excédait pas la limite des 100 m². Les divergences entre les deux préavis émis par la DAC étaient dues au fait que celle-ci avait examiné deux versions différentes du projet. Dès lors que seule la version n° 2 du 19 décembre 2019 avait été autorisée, le préavis du 17 juin 2019 n'était pas pertinent. C'était pour ces raisons que les chiffres avancés dans ses observations du 11 janvier 2021 divergeaient de ceux figurant dans le second préavis de la DAC. Par souci de clarification, il se déterminait comme suit sur chaque surface concernée :

- 9/36 - A/3535/2020 - 42 m² (pool-house) : prise en compte ; - 12,6 m² (un des couverts sis entre deux murs de la façade est) : comptabilisée à hauteur de 12,5 m² ; - 1,7 m² (surplomb de l'attique sur la façade ouest) : non comptabilisée, au motif qu'elle n'entrait pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ; - 4,6 m² (surplomb sis au 1er étage de la façade est) : exclue du calcul, au motif que le surplomb ne reposait sur aucun pilier ; - 3,4 m² (surplomb en attique) : surface projetée au sol non retenue, car n'entrant pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ; - 6,6 m² (deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est) et 9,3 m² (troisième couvert sis entre deux murs de la façade est) : prises en compte ; - 5,1 m² (couvert à vélos), prise en compte selon une méthode de calcul expliquée dans ses précédentes observations ; - 19,8 m² (couvert de la rampe du parking) : ajoutée, même si elle ne figurait pas dans le préavis de la DAC. Quant aux différences entre le calcul du DT et celui résultant du plan « Droits à bâtir et SBP » enregistré le 19 décembre 2019, elles s'expliquaient par le fait que seul celui du DT prenait en compte la totalité des surfaces constituant des CDPI et était conforme à la législation et à la directive applicables.

E. 25

Par courrier du 22 octobre 2021 (toujours dans la cause A/3536/2020), à nouveau adressé à la DAC, le tribunal a relevé que sa demande du 5 octobre 2021 avait été adressée à cette dernière (et non au DT), en sa qualité d'instance de préavis, et se rapportait aux deux analyses effectuées par ses soins les 17 juin et 23 décembre 2019. Dès lors qu'il ne pouvait se satisfaire de la réponse - non sollicitée - du DT, qui avait pris la décision attaquée et était partie à la procédure, un nouveau délai au 3 novembre 2021 lui était imparti pour produire un calcul détaillé et précis des CDPI du projet litigieux, tel que requis précédemment.

E. 26

Par pli du 3 novembre 2021, accompagné d'annexes, la DAC a communiqué au tribunal son « analyse effectuée lors de deux préavis établis le 17 juin et le 23 décembre 2019 ainsi que les plans y relatifs ». Selon son premier préavis, établi sur la base d'une version du projet qui n'avait pas été autorisée 42,4 m² se référaient au pool-house existant, 19,8 m² concernaient le couvert de la rampe du parking, 24,6 m² représentaient la surface de l'un des couverts sis entre deux murs de la façade est, 9,4 m² correspondaient au deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est, 13,2 m² représentaient la surface du troisième couvert sis entre deux murs de la façade est et 34 m² constituaient des surfaces relatives aux surplombs sis au premier étage et à l'attique. Si le préavis indiquait cette surface alors que, selon l'annexe A, le total

- 10/36 - A/3535/2020 des éléments comptabilisés aboutissait à 29,7 m², c'était « en raison d'une erreur de transcription ». Selon son second préavis, rédigé sur la base des plans autorisés : les 42,4 m² se référaient au pool-house existant ; les 12,6 m² concernaient l'un des couverts sis entre deux murs de la façade est ; les 1,7 m² portaient sur un surplomb de l'attique sur la façade ouest, les 4,6 m² sur celui sis au premier étage de la façade est et les 3,4 m² sur « un autre en attique » (la méthode de calcul appliquée ici était « erronée puisqu'il aurait fallu prendre en compte des surfaces entières comme cela a été fait dans l'annexe A et non en triangle ») ; les 9,3 m² correspondaient au deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 6,6 m² correspondaient au troisième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 5,1 m² étaient liés au couvert à vélos.

E. 27

Le 17 novembre 2021, sous la plume de leur conseil, les recourants ont maintenu que les surfaces de CDPI prises en compte dans le calcul du second préavis de la DAC, sur la base duquel l'autorisation de construire avait été délivrée, étaient erronées. Le couvert de la rampe de parking n'avait pas été comptabilisé, la méthode de calcul appliquée aux trois surplombs était, de l'aveu même de cette dernière, erronée et l'on ignorait ce qu'il était advenu du second surplomb de l'attique façade est de 9,5 m². Enfin, la surface du pool-house avait été réduite de 0,4 m² entre le premier et le second préavis, sans que les plans n'aient été modifiés et alors qu'il s'agissait d'une construction existante. En réalité, la surface totale des CDPI se montait ainsi à 116 m², de sorte que l'autorisation de construire entreprise violait l'art. 3 al. 3 RCI et devait être annulée.

E. 28

Par courrier du 29 novembre 2021 (cause A/3536/2020), M. BUCHER, sous la plume de son conseil, faisant suite aux observations - à son sens imprécises - formulées par la DAC le 3 novembre 2021 et aux déterminations - à son sens erronées - des recourants du 17 novembre 2021, a observé, tout en détaillant les constructions qu'il convenait de prendre en compte en tant que CDPI, que la surface totale de ces dernières atteignait seulement 99,94 m². Cette surface étant inférieure à 100 m², aucune violation des dispositions légales et réglementaires applicables n'était à déplorer. Il a notamment joint un plan détaillé établi par le bureau d'architectes en charge du projet explicitant le calcul des CDPI retenu pour parvenir à ce résultat. EN DROIT 1. Le tribunal connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le DT en application, notamment, de la LCI et de ses règlements d'application (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

- 11/36 - A/3535/2020 2. Conformément à l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. 3. Dès lors que les causes A/3535/2020 et A/3536/2020 visent la même décision et, partant, se rapportent au même complexe de faits et qu'elles soulèvent des questions connexes, il se justifie de joindre ces deux causes, afin qu'il soit statué au moyen d'un seul et même jugement. 4. Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente par des voisins de la parcelle devant accueillir le projet litigieux (cf. not. ATF 140 II 214 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_155 du 11 décembre 2019 consid. 1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1) et par la commune du lieu de situation de celui-ci (cf. art. 145 al. 2 LCI), les recours sont tous deux recevables (art. 57, 60 et 62 à 65 LPA). 5. 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. 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, 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 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9). Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 116 V 307 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2 ; 1C_263/2013 du 14 mai 2013 consid. 3.1), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération ;

- 12/36 - A/3535/2020 on peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (cf. Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 514 p. 179). 6. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant,

comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 2 ; 2C_44/2017 du 28 juillet 2017 consid. 2.1 ; 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2). 7. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

- 13/36 - A/3535/2020 Ces principes s'appliquent notamment à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; 112 Ia 198 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; 1C 61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1 ; 1C_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du

E. 30

octobre 2012), ce qui n'est pas le cas à Genève. Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1). 8. Sont en l'occurrence sollicités la comparution personnelle des parties, l'exécution d'un transport sur place et la mise en œuvre d'une expertise. Il est aussi requis du tribunal qu'il requière l'émission d'un préavis par le SABRA et la production, par le DT, de données statistiques. Or, il n'existe pas un droit à l'accomplissement de tels actes d'instruction et ceux-ci n'apparaissent en aucune mesure nécessaires, le dossier contenant les éléments utiles permettant au tribunal de statuer sur le recours en connaissance de cause. Il n'y sera dès lors pas procédé. 9. Chacune des parties recourantes dénonce une violation de l'art. 59 al. 4 LCI. 10. Pour une demande de construction sur une parcelle sise en 5ème zone, déposée, comme en l'espèce, avant le 28 novembre 2019, date de l'entrée en vigueur du gel des dérogations pour les projets de densification en zone villas (ATA/896/2021 du

E. 31

Ces derniers se prévalent en outre du non-respect de la surface des CDPI autorisée par la réglementation en vigueur, eu égard, notamment, au fait que cette surface a été réduite, dans le second préavis émis par la DAC, par rapport à celle indiquée dans son premier préavis, sans qu'il soit possible de déterminer les motifs de cette divergence.

E. 32

En 5ème zone, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

E. 33

Selon l'art. 3 al. 3 1ère phr. RCI, 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 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. En vertu de l'art. 3 al. 3 2ème phr. 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 DT peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. L'art. 3 al. 3 3ème phr RCI dispose que, dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m². Ces deux seuils constituent des conditions nécessaires et cumulatives (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3 ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 12 ; ATA/168/2020 du 11 février 2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 [cf. spéc. consid. 4.2 et 4.3.1]). L'administration ne bénéficie à cet égard d'aucun pouvoir d'appréciation, la limite de 100 m² étant absolue et fixée par le RCI (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 10d). La jurisprudence tient toutefois compte, pour un motif d'ordre technique, d'une marge d'erreur de 3 % en la matière (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7c et 8).

- 32/36 - A/3535/2020

E. 34

Les types de constructions pouvant être considérés comme CDPI sont en particulier les « garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. not arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2 ; ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6a).

E. 35

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), à laquelle il y a lieu de se référer (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b). 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, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des

éléments en saillie du bâtiment principal (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b).

E. 36

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 (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6a ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4b). S'agissant des balcons/terrasses, elle 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 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 (cf. 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 ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

E. 37

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse ne peut accueillir des CDPI qu'à concurrence de 100 m² ($< 2'004 \text{ m}^2 \times 8 \% = 160,32 \text{ m}^2$). Cela étant, force est de constater que le raisonnement et les calculs auxquels le DT a procédé, explicités dans les écritures qu'il a produites devant le tribunal et aux termes desquels il a considéré que cette limite était respectée, peuvent être suivis. La parcelle en cause contient déjà un pool-house - devant être conservé - d'une surface de 42,4 m². S'y additionnent, ce qui n'est pas contesté, des surfaces de 9,3 et 6,6 m² correspondant au deuxième, respectivement au troisième couvert de la façade est de la construction projetée. Il convient encore d'y ajouter la surface

- 33/36 - A/3535/2020 également non contestée - de 12,5 m² de l'un des couverts sis entre les deux murs de la façade est, telle que mise en évidence sur le plan ayant servi de référence en la matière. S'agissant des surfaces prises en compte par la DAC de 1,7, 4,6 et 3,4 m² - à propos desquelles cette dernière a précisé, dans son écriture du 3 novembre 2021, que la méthode de calcul appliquée était « erronée puisqu'il aurait fallu prendre en compte des surfaces entières » -, on doit constater, à la lecture des plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'attique, qu'elles se rapportent toutes trois à des surplombs (l'un au 1er étage et deux en attique). Cela étant, il ne ressort pas de ces plans que ces surplombs reposeraient sur un pilier. Par conséquent, conformément à ce que prévoit la directive CDPI citée ci-dessus (cf. p. 4), aucune de ces surfaces ne doit être prise en compte, comme l'a relevé à juste titre le DT. Par ailleurs, le couvert à vélos, à juste titre considéré comme une CDPI tant par le DT que par la DAC, dans son second préavis, a, à teneur des plans, une surface totale de 14,9 m² (6,48 m x 2,30 m) et est soutenu par des poteaux. Conformément à ce que prévoit la directive CDPI (p. 3), il convient de retrancher 1,50 m de profondeur à cette surface, ce qui conduit à retenir 5,184 m² ($\sim 5,2 \text{ m}^2 = 6,48 \text{ m} \times 0,8 \text{ m} [= 2,3 \text{ m} - 1,5 \text{ m}]$). Enfin, le couvert de la rampe du parking souterrain, d'une surface de 19,8 m², doit effectivement être comptabilisé, comme l'a retenu le DT, même si la DAC a omis de mentionner cette surface dans son second préavis et son écriture du 3 novembre 2021. Partant, la surface totale des CDPI, qui atteint tout au plus 95,8 m² (42,4 + 9,3 + 6,6 + 12,5

+ 5,2 + 19,8), s'avère inférieure à la limite de 100 m² précitée, étant relevé, pour le surplus, que la surface de 9,5 m² visible sur le plan que la DAC a pris en compte pour forger son premier préavis ne se retrouve plus dans la dernière version du projet, de sorte qu'elle n'a pas à être prise en compte.

E. 38

Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 46C RCI, au motif que le mur longeant la rampe d'accès menant au garage souterrain de la construction litigieuse, modifiant le niveau du terrain, se situe à moins d'un mètre de la limite de propriété avec la parcelle n° 8'642.

E. 39

A teneur de cette disposition, en limite de propriété, le niveau du terrain naturel doit être maintenu sur une largeur de 1 m (al. 1). Au-delà de 1 m, les aménagements extérieurs doivent s'inscrire à l'intérieur d'une ligne oblique formant un angle de 30° avec l'horizontale (al. 2). Entrée en vigueur le 11 novembre 2004, elle a repris une ancienne pratique tendant à considérer qu'un talus ne viole pas la LCI lorsqu'il est distant d'au moins un mètre de la limite des propriétés et que sa pente n'excède pas 30° (cf. ATA/582/2010 du 31 août 2010 consid. 5 ; ATA/693/2003 du 23 septembre 2003).

- 34/36 - A/3535/2020

E. 40

En l'occurrence, la rampe d'accès au parking souterrain de la construction litigieuse est destinée à prendre place en-dessous du terrain naturel. Partant, comme le relève à juste titre le DT, l'art. 46C RCI, qui vise à empêcher la création d'un fonds dominant, par une modification du terrain naturel engendrant la création d'un surplomb sur les parcelles voisines, n'a pas de portée. D'ailleurs, aucune des instances de préavis consultées n'a fait état d'une quelconque problématique à ce sujet. Les recourants ne se prévalent du reste pas d'un quelconque dommage concret qui pourrait résulter de cette variation du niveau du terrain. Par conséquent, aucune violation de l'art. 46C RCI ne peut être retenue.

E. 41

Enfin, dans leur réplique, les recourants se prévalent d'une violation du « nouvel article 59 al. 4 bis LCI ». Ils font valoir que le « droit de veto » en faveur de la commune prévu par cette disposition légale s'appliquerait « à toutes les autorisations de construire qui ne sont pas encore entrées en force ». Or, il a été constaté plus haut que ce nouvel art. 59 al. 4bis LCI ne s'applique qu'aux demandes d'autorisation de construire déposées après le 28 novembre 2020. Partant, ce grief peut être écarté sans autre examen et sans qu'il ne soit nécessaire de trancher la question de sa recevabilité.

E. 42

Eu égard aux développements qui précèdent, les recours, mal fondés, seront rejetés.

E. 43

Vu cette issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de chacune des parties recourantes, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA et 1 s. du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Ayant eu recours au service d'un conseil pour les besoins de la procédure et conclu à l'allocation de dépens, M. BUCHER, qui obtient gain de cause, se verra allouer à ce titre

une indemnité de procédure arrêtée à CHF 3'000.-, soit CHF 1500.- à la charge de la commune et CHF 1'500.- à la charge des recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), valant participation aux honoraires de son avocat (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h ; ATA/546/2016 du 28 juin 2016 consid. 2c ; ATA/329/2016 du 19 avril 2016 consid. 3b ; ATA/154/2016 du 23 février 2016 consid. 8a).

- 35/36 - A/3535/2020

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