

GE_GERICHTE JTAPI/382/2023 vom 4. April 2023

GE Cour de justice, 2023-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_382_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/382/2023 du 4 avril 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/382/2023 del 4 aprile 2023

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (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).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

E. 3.3

; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du

E. 3.26

m de la parcelle n° 4_____, dépasse la distance légale aux limites de propriété, ce qui n'est pas admissible. Partant, l'autorisation de construire doit être annulée pour ce motif également.

E. 4

La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

E. 5

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La proximité avec l'objet du

litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit ainsi rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

E. 6

En l'espèce, les recourants sont propriétaires des parcelles directement voisines, respectivement à proximité immédiate de celle concernée par le projet litigieux.

- 13/20 - A/2333/2022 Ils font par ailleurs valoir des griefs liés au droit de la construction, étant précisé qu'aucun grief tiré de la LForêts n'a été invoqué par les recourants dans le cadre du présent recours. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire sera donc admise.

E. 7

À titre préliminaire, les recourants sollicitent la tenue d'un transport sur place, la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, leur comparution personnelle ainsi que l'audition des représentants de la commune.

E. 8

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. 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 (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). 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 ; 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 ; ATA/720/2012 du 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid.

E. 12

Les recourants invoquent une violation de la procédure d'enregistrement et se prévalent de l'art. 59 al. 4bis LCI, estimant qu'une nouvelle demande d'autorisation de construire aurait dû être déposée et que, dans ce cadre, un préavis favorable de la commune était nécessaire.

E. 13

Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

E. 14

La 5ème zone genevoise est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30)).

- 15/20 - A/2333/2022

E. 15

Les al. 1, 4 et 5 de l'art. 59 LCI ont été modifiés le 1er octobre 2020 ; par ailleurs des al. 3bis, 4bis, 4ter ont été introduits à la même date. Ces modifications sont entrées en vigueur le 28 novembre 2020.

E. 16

L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone villas (5ème zone). Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 al. 4bis LCI précise que « dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire ». Quand bien même elle n'est pas textuellement reprise à l'art. 156 al. 5 LCI, l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020, ce que la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a eu l'occasion de constater (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022).

E. 17

En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse a été déposée le

E. 19

L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en cinquième zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsqu'elle est conforme à un standard de

- 16/20 - A/2333/2022 très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol (art. 59 al. 2 LCI). A teneur de l'art. 59 al. 3 LCI, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces,

la surface de plancher des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m (let. a), des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages (let. b), des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal (let. c) et des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (let. d). L'art. 59 al. 4 let. a LCI prévoit que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

E. 20

Selon l'art. 29 RCI, la surface des constructions, selon l'article 59 LCI, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme CDPI.

E. 21

Selon l'art. 3 al. 3 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. La même disposition prévoit encore que dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion

- 17/20 - A/2333/2022 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 CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. 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.

E. 22

Selon l'art. 69 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$). Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$) (art. 69 al. 2 LCI). Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre deux constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions (art. 69 al. 3 LCI).

E. 23

La directive LCI n° 021-v7 donne, par le biais de schémas, des précisions sur la manière de calculer la SBP. Elle se calcule au nu de façade, sans déduire les embrasures de fenêtres. Il n'est pas fait mention de la surface habitable et/ou chauffée, ni des vides d'étage. Sous réserve des surfaces définies à l'art. 59 al. 3 LCI, les constructions annexes définies à l'art. 29 RCI ainsi que toute SBP qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle

que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (cursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non) sont à prendre en compte.

E. 24

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. Toutefois, 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).

E. 25

La chambre administrative a déjà été amenée à considérer les piscines – pour autant que leur surface n'exécède pas 50 m² – comme des CDPI (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_55/2016 du 3 mars 2016 consid. 3.2). En revanche, selon la jurisprudence, il découle de la définition de l'art. 3 al. 3 RCI que la conséquence du dépassement de ces seuils sera que les constructions

- 18/20 - A/2333/2022 concernées ne pourront pas être considérées comme des CDPI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3 ; ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4d). En effet, dans un arrêt du 30 avril 2013, le Tribunal fédéral a confirmé qu'une piscine de 55 m² ne pouvait être autorisée par le biais de la procédure accélérée prévue pour les CDPI à l'art. 3 al. 7 LCI (arrêt 1C_641/2012 consid. 3.3.). Dans un arrêt du 8 juin 2021, la chambre administrative a laissé la question de la qualification de CDPI d'une piscine de 30 m² ouverte, celle-ci étant sans incidence sur la solution du litige (ATA/612/2021 consid. 5e). Dans un arrêt du 9 août 2022, elle a précisé qu'une piscine préexistante de 55 m² ne pouvait être qualifiée de CDPI, d'une part parce que sa surface dépassait les 50 m² et d'autre part parce qu'elle ne constituait pas une construction selon la définition donnée à l'art. 3 al. 3 RCI pour les CDPI (ATA/791/2022 consid. 4, lequel fait actuellement l'objet d'un recours au Tribunal fédéral). Enfin, dans un arrêt récent du 7 février 2023, elle a retenu qu'une piscine précédemment autorisée de 63,6 m² ne pouvait être prise en compte à titre de CDPI « car [ce raisonnement] n'est pas conforme à l'art. 3 al. 3 RCI qui définit comme CDPI, des objets de 50 m² maximum », ce qui signifie, a contrario, qu'une piscine de surface inférieure pourrait constituer une CDPI, la question de savoir si elle devrait être prise en compte au titre de SBP pouvant rester indécise dans la mesure où elle avait été autorisée et modifiée par des autorisations de construire entrées en force (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f). Le tribunal de céans a également précisé qu'une piscine, en tant qu'objet soumis à autorisation de construire, ne peut, de manière générale, être décrite que comme une CDPI si elle respecte les conditions fixées par l'art. 3 al. 3 RCI, ou sinon comme une construction soumise à la procédure d'autorisation ordinaire. Le fait qu'elle se situe en cinquième zone a certes pour conséquence qu'en dérogation avec ce qui précède, une piscine peut dans tous les cas être autorisée par voie de procédure accélérée (art. 3 al. 7 let. a LCI – à condition de ne nécessiter aucune dérogation), mais cela n'a cependant aucun rapport avec sa qualification en tant qu'éventuelle CDPI, en particulier sous l'angle du calcul du rapport de surfaces

prévu par l'art. 59 LCI. Plus particulièrement, cette disposition, en fixant des rapports de surfaces maximum exprimés en m² de plancher, contraint l'autorité intimée à vérifier le respect de ces surfaces, tout en lui donnant la faculté de renoncer à prendre en considération certaines constructions spécifiques (art. 59 al. 3 LCI), de même que les CDPI (art. 59 al. 7 LCI). À défaut de bénéficier d'une telle « exonération », les constructions présentes ou prévues sur une parcelle située en cinquième zone doivent, par application a contrario de l'art. 59 LCI, être prises en considération dans la surface de plancher maximum autorisée (JTAPI/377/2022 du 13 avril 2022 consid. 14).

- 19/20 - A/2333/2022

E. 26

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le tribunal considère qu'il doit être retenu que, quand les piscines n'entrent pas dans la notion de CDPI telle que définie par l'art. 3 al. 3 RCI, soit en particulier lorsque leur surface dépasse la limite fixée à 50 m², elles doivent être prises en considération dans le calcul de la SBP autorisée.

E. 27

En l'espèce, c'est donc à tort que le département n'a pas pris en compte dans le calcul de la SBP la surface de la piscine, celle-ci ne pouvant pas être considérée comme une CDPI au vu de sa surface supérieure à 50 m². Selon l'extrait de la mensuration officielle et du registre foncier, le terrain qui accueillera la future construction s'étend sur une surface de 1'802 m². La SBP habitable – non contestée – totalise 864.71 m². S'agissant de la piscine, il ressort des plans visés ne varietur le 9 juin 2022 que sa surface totalise 60.80 m² et non pas 75.56 m², contrairement à ce qu'avancent les recourants. En additionnant la surface de la piscine à la SBP, on parvient à une surface totale de la SBP de 925.51 m², correspondant à un taux de 51.36 %, lequel dépasse ainsi le coefficient maximal dérogatoire de 48 %. Partant, l'autorisation de construire doit être annulée pour ce motif. En outre, il ressort clairement de l'extrait du plan cadastral enregistré le 23 novembre 2021 et visé ne varietur le 9 juin 2022 que la piscine querellée, qui est une construction, située à 2.59 m de la parcelle n° 12_____, respectivement à

E. 28

Le recours sera admis et l'autorisation de construire annulée. Vu cette conclusion, nul n'est besoin d'examiner les autres griefs présentés.

E. 29

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), M. J_____ et K_____, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-. Les recourants, qui obtiennent gain de cause, sont exonérés de tout émolument, leur avance de frais de CHF 900.- leur sera restituée.

E. 30

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge conjointe et solidaire de M. J_____ et K_____, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 20/20 - A/2333/2022

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