

du 12 juin 2001

dans la cause

A. S.A.

représentée par Me Christian Tamisier, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Messieurs M., A., C., H., B., M. et H. sont les propriétaires des parcelles N° 5664, 5665, 5666, 5667, 5669, 5670, 5671, 5672 et 5673, feuille N° 30 de la Commune d'Anières, situées en cinquième zone à l'adresse 296, lettres A/B/C/D/F/G/H/I/J route d'Hermance.
2. En 1996, A+A Architectes Associés S.A. a obtenu du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après "le Département") l'autorisation de construire dix villas contiguës, notamment sur les neuf parcelles précitées. Cette autorisation N° DD 93857 est aujourd'hui exécutoire.
3. Les plans approuvés par le Département prévoyaient un taux d'utilisation du sol de 25%. Pour chacune des villas, les 10 plans mentionnaient un porche d'entrée d'une surface d'environ 3,8 m<sup>2</sup>. Ces porches entièrement intégrés dans la structure des villas forment un espèce dont seule une des faces était ouverte vers l'extérieur.
4. Le 26 juin 1998, A+A Architectes Associés S.A. a déposé auprès du Département une demande complémentaire N° DD 93867/2 visant notamment à la fermeture des porches d'entrée des villas, transformés en sas non chauffés.
5. Le 26 novembre 1998, A+A Architectes Associés S.A. en a communiqué les plans à la commune d'Anières. Cette dernière en a accusé réception le 30 novembre, estimant possible que le complément figurant sur les plans soit accepté; la décision restait cependant soumise à l'accord du Conseil municipal.
6. Au cours de la procédure d'instruction du dossier, le Département a requis les préavis nécessaires. Ceux-ci ont été favorables à l'exception de celui de la commune d'Anières dont le Conseil municipal, dans sa délibération du 2 février 1999, a refusé son accord.
7. Le 25 mars 1999, un inspecteur de la police des constructions a constaté sur place que les porches d'entrée de six villas avaient été fermés.
8. Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 1999, le Département a avisé A+A Architectes Associés S.A. que les travaux ainsi

réalisés contrevenaient aux articles 1 et 59 de la Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI L 5 05. Il en a ordonné l'arrêt immédiat.

9. Le 22 avril 1999, le Département, se fondant sur le préavis négatif de la commune d'Anières, a refusé la demande d'autorisation complémentaire.
10. Le 1<sup>er</sup> juin 1999, A+A Architectes Associés S.A., agissant pour le compte des propriétaires des parcelles concernées, a déposé une nouvelle demande d'autorisation, par voie de procédure accélérée (APA N° 15825) requérant l'autorisation de fermer les sas d'entrée de neuf des villas.
11. Par décision du 16 août 1999, le Département a refusé l'autorisation sollicitée : la fermeture des porches d'entrée faisait porter à 26% le taux d'utilisation du sol, ce que la loi ne permettait pas. Les porches ne pouvaient, pour le surplus, pas être assimilés à des constructions légères, telles des vérandas.
12. Par acte du 8 septembre 1999, A+A Architectes Associés S.A. a recouru contre cette décision auprès de la Commission de recours instituée par la LCI, devenue depuis la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après "la Commission") en concluant à sa mise à néant.

Même fermés, les porches ne devaient pas être pris en compte dans le calcul de la surface habitable ; ils restaient non chauffés et leur fermeture ne représentait qu'une intervention modeste permettant d'améliorer le confort des habitations.

Le recourant relevait par ailleurs qu'à plusieurs reprises, le Département avait autorisé la fermeture de porches d'entrée dans des conditions similaires. C'est de bonne foi qu'elle avait ainsi fait débiter les travaux, se basant en outre sur la déclaration du mois de novembre 1998 de la commune d'Anières

13. Le 21 septembre 1999, la commune d'Anières a informé la Commission qu'elle souhaitait participer à la procédure.
14. Lors de l'audience tenue par la Commission le

23 novembre 1999, le recourant a déclaré que trois villas avaient vu leur sas fermé ; que six autres étaient en attente de l'autorisation. Selon lui, la pratique du Département - confirmée par des autorisations précédentes - était de ne pas tenir compte de ces surfaces.

Le représentant de la commune d'Anières a fait savoir que le Conseil municipal, à sa majorité, avait refusé la fermeture des sas en se fondant sur l'avis du Département, considérant qu'il s'agissait de surfaces habitables, la commune n'acceptant pas le dépassement du taux de 0,25.

Le représentant du Département a indiqué que la pratique du Département intègre les sas d'entrée dans la surface habitable lorsqu'ils sont entièrement couverts par l'habitation.

15. Par décision du 18 janvier 2000, la Commission a rejeté le recours : intégrés dès l'origine de la construction, les porches d'entrée avaient une fonction d'habitation au sens large et devaient être assimilés à une surface habitable, entraînant un dépassement du taux d'occupation du sol.

Le Département était d'ailleurs en droit de traiter de manière différente des constructions qui ne présentaient pas les mêmes caractéristiques que d'autres précédemment autorisées, l'article 59 al. 3 LCI lui conférant à cet égard une marge d'appréciation.

16. Par acte déposé au Greffe le 24 février 2000, A+A Architectes Associés S.A. a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à cette mise à néant, reprenant son argumentation déjà développée devant la Commission : elle ajoutait que c'était à tort que le Département avait dénié la qualité de matériaux légers aux constructions envisagées, constituées d'une simple vitre insérée dans une structure métallique non verrouillée. Les sas prévus de 3,8 m<sup>2</sup>, réalisant ainsi la condition de construction modeste.

Cette même surface était par ailleurs beaucoup plus modeste que celle d'autres constructions du même type autorisées dans le passé, notamment au 167 à 169 route de Gy et au 71 à 85 chemin de la Seymaz. Les critères de différenciation retenus par la Commission relevaient à cet égard de l'arbitraire.

17. Le 9 mars 2000, la Commission a persisté dans les termes de sa décision.
18. Quant au Département, il a conclu le 24 mars 2000 au rejet du recours. L'habitabilité des sas litigieux devait se déterminer en fonction de l'ensemble des matériaux les composant et non seulement de la vitre les fermant sur un côté. Les sas fermés sur des constructions qui font totalement partie de la maison et au regard des critères objectifs sont utilisables à l'habitation. Il n'y avait aucune inégalité de traitement par rapport aux autres constructions autorisées qui présentaient quant à elles des caractéristiques différentes. Le recourant n'était pour le surplus pas de bonne foi car il aurait d'emblée pu recourir contre le refus qui lui avait été opposé à la première demande de fermeture qu'il avait formulée.
19. Le 26 avril 2000, A+A Architectes Associés S.A. a produit un chargé complémentaire reprenant l'ensemble des correspondances échangées avec le Département entre le 11 novembre 1995 et le 14 janvier 1999.

#### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56C let.b de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. En vertu de l'article 59 alinéas 1,2 et 7 LCI, la surface de la construction en zone villa, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle ; toutefois, 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 commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher n'excède pas 25% de la surface du terrain (art. 59, al. 4 let. a LCI). Par parcelle de plancher prise en considération dans le calcul des rapports de surface, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol.

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 des constructions de peu d'importance telles des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (Art. 59, al. 3 let. d LCI).

L'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 05 01) stipule que, sont réputées constructions de peu d'importance celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, qui ne dépassent pas un gabarit donné et ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanales.

L'article 29 RALCI précise : " La surface des constructions, selon les dispositions des articles 59 et 62 de la loi, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance ".

3. Les recourants ne contestent pas que, dès lors que la surface des porches d'entrée devait être prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la densité passait de 25% à environ 26%, nécessitant par là une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 let. b LCI. La question à trancher est donc celle du caractère " de peu d'importance de la construction ".

Selon la jurisprudence, le critère régissant la prise en compte des surfaces construites en matériaux légers dans le calcul des rapports de surfaces est celui de l'habitabilité, à savoir l'utilisation qui peut en être fait dans le but d'habitation (ATA du 20 mars 1991 dans la cause S.).

Par essence, les façades des bâtiments comprennent des murs et des ouvertures, ces dernières étant par principe fermées par des éléments de construction plus légers, comprenant du bois, du métal et du verre. Le seul fait d'utiliser des matériaux légers en fermeture d'une ouverture de façade ne saurait en soi donner à l'espace ainsi délimité le caractère de construction de peu d'importance.

En l'espèce, bien que ne représentant qu'une surface de 3,8 m<sup>2</sup>, la surface de construction du porche fermé forme avec le corps du bâtiment une unité architecturale et fonctionnelle, au volume unique et indivisé ; la surface du rez-de-chaussée ainsi recouverte ne saurait être divisée en une partie " habitable " et une partie " construction de peu d'importance " comme le soutiennent les recourants. Les différences d'affectation effective ne sont pas pertinentes en l'espèce, puisque la construction doit être prise dans son ensemble (cf. ATA du 27 juin 2000 dans la cause M.).

4. Les termes employés par le législateur à l'article 59 alinéa 3 LCI ("...le département peut renoncer à prendre en considération...") confèrent à ce dernier un pouvoir d'appréciation. Dans l'exercice de ce pouvoir il doit cependant éviter de tomber dans l'arbitraire.

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. (ATF 119 Ia 113). Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait (ATF 118 Ia 3).

Les recourants ont fait état d'une pratique du département d'autoriser de manière générale la fermeture des sas d'entrée par des éléments de construction légers non compris dans le rapport des surfaces. Le département a quant à lui précisé que sa pratique différait selon que l'espace à fermer restait partiellement ouvert ou qu'il était entièrement intégré dans la construction. Les exemples fournis par les recourants à l'appui du grief de violation de l'égalité de traitement portent sur des constructions dont la forme et le type diffèrent de celles des objets de la présente cause et où, notamment l'élément couvert des porches reste une partie distincte du bâtiment, au contraire des villas de route d'Hermance où, après leur fermeture, ils ne forment plus qu'un tout entièrement intégré dans le corps du bâtiment. La marge d'appréciation conférée au département par l'art. 59 al. 3 LCI lui permet, dans la mesure où cela reste de pratique constante, de distinguer les deux types de construction et de leur appliquer un traitement différencié.

5. En vertu du principe de la bonne foi, l'autorité

qui a fourni des renseignements inexacts est, à certaines conditions, liées par ces renseignements, malgré le texte légal contraire (P. MOOR, Droit administratif, 1998, p.360. Selon la jurisprudence, la bonne foi de l'administration est engagée lorsqu'elle a agi dans un cas concret vis-à-vis d'une personne déterminée, que l'autorité qui a agi était compétente, que l'administré ne pouvait se rendre compte immédiatement de l'illégalité du renseignement fourni, que se fondant sur le renseignement fourni, il n'a pas pris les dispositions qui l'auraient empêché de subir un dommage et que la législation n'ait pas été modifiée entre le moment où le renseignement a été fourni et celui où la bonne foi est invoquée; enfin, aucun intérêt public prépondérant ne doit s'opposer à l'intérêt de l'administré à se prévaloir du principe de la bonne foi /B. KNAPP, Précis de droit administratif, 1991, p. 108 et jurisprudence citée; ATA du 23 février 1993 dans la cause D.).

En l'espèce, la simple réserve insérée dans la déclaration de la commune d'Anières, soumettant la délivrance de son préavis à l'approbation du Conseil municipal interdit sur ce point aux recourants de se prévaloir du principe de la bonne foi. Ce même principe ne saurait non plus être invoqué au regard d'une prétendue pratique de l'administration d'autoriser la fermeture des porches, dans la mesure où il n'a jamais été prétendu que le département ait à quelque moment donné une quelconque assurance aux architectes dans le cas concret du 296 route d'Hermance.

6. C'est ainsi à juste titre que le département et la commission ont refusé l'autorisation de fermer les porches. Mal fondé, le recours sera ainsi rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de 2'000.- Frs sera mis à la charge des recourants.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 15 septembre 2000 par A+A Architectes Associés S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 18 janvier 2000;

**au fond :**

le rejette;

confirme la décision de la commission de recours en matière de constructions du 18 janvier 2000;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'000.-;

communiqué le présent arrêt à Me Christian Tamisier, avocat de la recourante, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Paychère,  
Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges,  
M. de Boccard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste : le président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci