RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2654/2005-TPE **ATA/813/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 29 novembre 2005

dans la cause

ZSCHOKKE ENTREPRISE GÉNÉRALE S.A.
représentée par Me Lucien Lazzarotto, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

ASSOCIATION DU NOUVEAU KERMONT

et

Madame Catherine SPIRONELLI

EN FAIT

1. L'Association du Nouveau Kermont est propriétaire des parcelles nos 522 et 4287, feuille 25, de la commune de Vernier, situées en 5ème zone de construction et limitrophes d'un périmètre classé en zone villageoise, pour lequel un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) prévoit notamment un immeuble en propriété par étages de deux niveaux sur rez et combles.

Le 12 février 2004, Zschokke entreprise générale S.A. (ci-après : Zschokke ou la société), représentée par un architecte a requis du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) une autorisation définitive de construire, enregistrée sous n° DD 99'052-4 le 26 mars 2004, pour édifier sur les parcelles précitées quatre villas en ordre contigu, séparée chacune par un garage. En fait, sur la parcelle n° 522 devaient être édifiées trois villas (A, B, C) séparées par trois garages devant abriter deux voitures chacun. Sur la parcelle n° 4287, une quatrième villa (D) était accolée à un garage plus petit que les précédents. D'après le calcul des surfaces pour les constructions de peu d'importance établi par l'architecte de la requérante et joint à la requête en autorisation de construire, chacun des garages des villas A, B, C avait une surface de 35,30 m2 alors que celui de la villa D avait une surface de 22,55 m2, soit un total de 128,45 m2. Les surfaces des parcelles totalisant 1'609 m2, le 8 % de cette surface représentait 128,72 m2.

D'après le projet, des terrasses, accessibles par un escalier extérieur, devaient être aménagées sur le toit de chacun des garages ; ceux-ci surplombent la haie se trouvant en limite de la propriété n° 4328 appartenant à Madame Catherine Spironelli.

Le 8 mars 2005, le DAEL a délivré à Zschokke l'autorisation sollicitée qui a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après FAO) le 11 mars 2005.

2. Par acte posté le 5 avril 2005, Mme Spironelli a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) en concluant à son annulation. Elle faisait valoir que :

- le rapport des surfaces dépassait les 0,25 autorisés ;

- elle se retrouvait avec une barre de villas d'une longueur continue sur environ 67 mètres ;

- la proximité de ces habitations était amplifiée par le fait qu'un immeuble de deux étages, plus combles avait été implanté parallèlement aux futures villas. Cet

immeuble d'une longueur de 40 mètres l'avait touchée moralement et elle désirait que le projet relatif aux villas soit diminué afin de respecter les règles en vigueur ;

- les constructions projetées avaient toutes des terrasses au-dessus des garages surplombant sa haie et ce problème de vue la dérangeait d'autant plus que ces garages reliant les habitations se situeraient à 5,58 mètres de la limite de propriété. Elle demandait que les accès aux terrasses soient refusés, y compris les ouvertures donnant sur sa parcelle.

3. La CCRMC a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle le 3 juin 2005. La recourante a estimé que les garages comportant des terrasses ne constituaient pas des constructions de peu d'importance mais bien plutôt le prolongement de l'habitation. L'angle de 30° prévu par le règlement n'était pas respecté.

L'architecte du projet et le DAEL ont confirmé que le taux d'utilisation du sol avait été calculé sans tenir compte des garages et que le service de l'inspection de la construction du DAEL avait validé les calculs de l'architecte du projet.

4. Par décision du 8 juin 2005, la CCRMC a admis le recours et annulé l'autorisation de construire en considérant que si l'on comparait la surface totale des garages à celles des deux parcelles, le total excédait de 28,45 m2 le maximum possible de 100 m2 pour les constructions de peu d'importance. Il en était de même si l'on considérait les trois garages des villas A, B et C pour la seule parcelle n° 522. De plus, l'angle de 30 % prévu par le règlement n'était pas respecté. Les garages ne pouvant être considérés comme des constructions de peu d'importance, leur surface devait être ajoutée à celles des villas de sorte que le rapport des surfaces excédait 30 % en violation de l'article 59 alinéa 4 LCI.

Cette décision a été expédiée aux parties le 23 juin 2005.

5. Par acte déposé le 25 juillet 2005 au greffe du Tribunal administratif, Zschokke a recouru contre cette décision en concluant à son annulation et à la confirmation de l'autorisation de construire DD 99'052-4.

La CCRMC n'expliquait pas de quelle manière elle avait calculé les surfaces des garages. Si l'on se bornait à considérer la surface au sol de ceux-ci, les conditions de l'article 3 RALCI étaient respectées de même que l'angle précité.

6. Le 29 août 2005, le DAEL a déclaré s'en rapporter à justice.

7. Le 16 septembre 2005, le conseil de Zschokke a fait parvenir au juge délégué un accord signé par Mme Spironelli le 15 septembre 2005 au terme duquel celle-ci déclarait n'avoir plus d'objection à formuler à l'encontre du projet

précité et le recours qu'elle avait déposé contre cette décision pouvait être considéré comme retiré.

Le conseil de Zschokke a prié le tribunal de statuer puisqu'il ne pouvait pas retirer sans autre le recours interjeté par sa cliente, faute de quoi la décision de la CCRMC subsisterait. Il avait tenté d'obtenir l'accord de Mme Spironelli avant que la CCRMC ne statue, mais celle-ci l'avait devancé.

8. Mme Spironelli a adressé au juge délégué le courrier précité qui a été réceptionné le 19 septembre 2005.

9. Invitée à se déterminer, l'Association du Nouveau Kermont a finalement écrit le 23 septembre 2005 qu'elle faisait sienne la détermination de Zschokke. Celle-ci, au bénéfice d'une promesse d'achat et de vente, était seule chargée de gérer le dossier.

10. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A 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. Le courrier de Mme Spironelli du 15 septembre 2005 par lequel celle-ci retire son recours est irrelevant puisque la CCRMC a statué le 8 juin et que le recours dont le tribunal de céans est saisi est celui de Zschokke.

Ayant été partie à la procédure de première instance, Mme Spironelli demeure intimée dans la présente cause (art. 60 litt a LPA).

3. Il convient de déterminer si les garages projetés sur les parcelles nos 522 et 4287 sont des constructions de peu d'importance.

L'article 3 alinéa 3 RALCI a la teneur suivante :

"Sont réputées constructions de peu d'importance, 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 faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.

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".

4. L'utilisation occasionnelle comme terrasses des toits des garages n'en fait pas des habitations.

5. La recourante s'étonne des surfaces des garages retenues par la CCRMC à laquelle elle reproche de n'avoir fourni aucune explication sur ce point. La recourante affirme que les surfaces de chacun des garages des villas A, B et C sont de 30,6 m2 - et non de 35,30 m2 - et celle du dernier garage de 17,8 m2 - et non de 22,55 m2.

Le calcul devant s'effectuer par parcelle (ATA/670/2005 du 11 octobre 2005), les trois premiers garages totalisent 91,8 m2 - soit moins de 100 m2 - et 7.98 % de 1152 m2 (surface de la parcelle n° 522) - soit moins de 8 %.

De la même manière, le quatrième garage représente 3,98 % de 457 m2 (surface de la parcelle n° 4 287) - soit moins de 8 % également.

Or, selon les plans figurant dans le dossier du DAEL, les surfaces retenues par la CCRMC résultent d'un document intitulé "Calcul des surfaces pour les constructions de peu d'importance", établi le 25 mars 2004 par l'architecte de la recourante, mais qui n'est pas visé ne varietur (ci-après : VNV). En revanche, les valeurs précitées indiquées par Zschokke sont celles expressément mentionnées sur le plan 91/03/01 visé VNV et dressé par le même mandataire.

Enfin, il résulte de l'audience de comparution personnelle des parties tenue devant la CCRMC que l'inspection de la construction du DAEL a validé ces derniers calculs.

Force est d'admettre que sur ce point, le recours doit être admis, les garages projetés respectant à cet égard l'article 3 alinéa 3 RALCI, de même que l'article 58 alinéa 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

6. Quant à l'angle de 30 degrés délimitant le gabarit possible au sens de l'article 3 alinéa 3 lettre b) RALCI, il ne serait pas respecté selon la CCRMC qui l'a calculé en partant du sommet de la ligne verticale selon les plans en coupe déposés par la recourante. Selon cette dernière en revanche, cet angle serait bien de 30 degrés si on le calcule à partir de la limite de propriété - comme cela résulte du croquis V du RALCI - laquelle est en l'espèce à 5,58 m.

En procédant conformément au croquis V à partir de la limite de propriété, il apparaît qu'en effet la construction s'inscrit dans le gabarit réglementaire.

7. Tous les garages constituant des constructions de peu d'importance, leurs surfaces n'entrent pas dans le calcul du rapport des surfaces. Le taux d'utilisation du sol est ainsi de 29,33 % et s'inscrit dans les 30 % préavisés favorablement par le Conseil municipal de la Commune de Vernier dans sa séance du 22 juin 2004, l'Association du Nouveau Kermont ayant de plus pris l'engagement le 1er mars 2005, dans un document adressé au DAEL, de faire inscrire cette mention au Registre foncier.

8. Le recours sera ainsi admis. La décision de la CCRMC sera annulée et l'autorisation de construire DD 99'052-4 rétablie.

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 juillet 2005 par Zschokke entreprise générale S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 8 juin 2005 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 8 juin 2005 ;

rétablit l'autorisation de construire DD 99952-4 ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité ;

communique le présent arrêt à Me Lucien Lazzarotto, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à l'Association du Nouveau Kermont ainsi qu'à Madame Catherine Spironelli.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :