

du 13 février 2001

dans la cause

Monsieur Stéphane PILETTA-ZANIN

_____ contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

Monsieur Jean-Pierre ORTIS

Madame Arlette ORTIS

Madame Daniela RIEDHAUSER

Monsieur Jean-Jacques RIEDHAUSER

représentés par Me Jean-Marc Siegrist

EN FAIT

1. Madame Daniela Riedhauser et Monsieur Jean-Jacques Riedhauser (ci-après : les époux) sont copropriétaires de la parcelle no 675, feuille 26, sise au carrefour de la route du Mandement et du chemin de Bertholier sur la commune de Dardagny. Le terrain d'une surface de 695 m² est situé en zone 4B protégée au sens de l'article 19 alinéa 2 lettre b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30).

2. En date du 21 juin 1999, Madame Arlette et Monsieur Jean-Pierre Ortis, architectes, ont sollicité pour le compte des époux Riedhauser une autorisation définitive de construire, portant sur la construction d'une villa et d'un couvert à voiture sur la parcelle précitée. Cette requête a été enregistrée sous dossier DP no 96'188.

Cette demande faisait suite à un premier projet refusé par le département le 31 mars 1999 et tenait compte des observations faites alors par la commission des monuments et des sites (ci-après : CMNS), du service des monuments et des sites ainsi que de l'exécutif communal souhaitant que l'abri destiné aux véhicules soit accessible par le haut de la parcelle, qu'il assure par son architecture une transparence des vues et s'intègre mieux dans le cadre du plan de site du village de Dardagny.

3. Ce nouveau projet a recueilli les préavis favorables de toutes les instances concernées.

4. Par décision du 13 octobre 1999 publiée dans la Feuille d'avis officielle du 18 octobre 1999, le DAEL a délivré l'autorisation définitive de construire (DP no 96'188).

5. En date du 17 novembre 1999, Monsieur Stéphane Piletta-Zanin, propriétaire voisin des requérants, a recouru contre la décision précitée devant la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). Le recourant faisait valoir en substance que le couvert à voiture ne constituait pas une construction de peu d'importance. De plus, les

combles seraient de toute évidence rendus habitables, de sorte que le taux d'utilisation du sol fixé à 0,25 par l'article 14 du règlement du plan de site du village de Dardagny ne serait pas respecté. Enfin, la construction revêtait un caractère inesthétique.

6. Le 9 mai 2000, la commission a rejeté le recours et a confirmé la décision du département du 13 octobre 1999. Elle a notamment souligné que le couvert à voiture litigieux avait une surface de 32,6 m² soit moins de 5% de la surface de la parcelle, que la hauteur maximale dudit couvert était de 4,57 m au faite du toit. Cette hauteur était légèrement supérieure à la norme mais elle était justifiée par l'alignement avec la construction existante sur la parcelle contiguë, ce qui n'empêchait pas de considérer le couvert à voiture comme une construction de peu d'importance.

Les locaux affectés à la buanderie et au local de chaufferie ne pouvaient pas être dévolus à l'habitation car ils étaient enterrés et borgnes sur trois côtés.

Quant aux combles, il résultait clairement des plans visés ne varietur qu'ils n'étaient pas destinés à l'habitation, la toiture étant dite froide et aucun escalier n'étant prévu.

7. Par acte posté le 19 juin 2000, M. Piletta-Zanin a recouru contre la décision de la commission de recours qu'il avait reçue le 19 mai 2000. Il a repris son argumentation et conclu à l'annulation de la décision attaquée et de l'autorisation délivrée.
8. Les époux Riedhauser et les époux Ortis ont conclu au rejet du recours. Ils rappelaient notamment qu'ils n'avaient jamais eu l'intention de rendre les combles habitables. Pour le surplus, ils s'étaient conformés aux exigences des autorités de préavis et le faible dépassement de hauteur du faite du couvert à voiture (7 cm) avait été non seulement admis mais préconisé par l'ensemble des autorités et services concernés. Le bâtiment n'en demeurait pas moins une construction de peu d'importance.

Enfin, le recourant était opposé à n'importe quelle construction sur la parcelle située en contrebas de la sienne et ne tenait aucun compte des intérêts des recourants : les époux Riedhauser entendaient en effet s'installer avec leurs enfants dans la maison qu'ils

voulaient édifier sur la parcelle acquise dans ce but. Le recourant usait de procédés dilatoires qui occasionnaient aux époux Riedhauser des frais substantiels parfaitement injustifiés.

9. Le département a conclu au rejet du recours non sans souligner que le nouveau projet présenté avait fait l'objet d'une instruction scrupuleuse et résultait d'un travail de collaboration entre la commune, la CMNS et les architectes des requérants pour correspondre le mieux possible au plan de site du village de Dardagny. L'autorisation délivrée, conforme aux préavis des spécialistes, l'avait donc été à juste titre.
10. Le tribunal de céans a procédé à un transport sur place le 21 septembre 2000. La juge déléguée a fait les constatations suivantes :

Le terrain sur lequel la construction querellée devait être édiflée était en pente et situé en face de la maison dont M. Piletta-Zanin était propriétaire et qui était habitée par un locataire, de l'autre côté de la route.

La maison de M. Piletta-Zanin était orientée différemment de celle de la construction projetée. Quelques fenêtres de la maison du recourant donnaient sur le terrain des consorts Riedhauser. Un arbre imposant, situé sur la parcelle du recourant, masquait une partie de la vue en direction de la parcelle des époux Riedhauser, de sorte que seule une petite partie du dégagement serait supprimé par le projet litigieux.

11. 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 56 A 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).

Le recourant est propriétaire de la parcelle voisine de celle sur laquelle est prévu le projet litigieux. Celui-ci le priverait en partie de la vue. Il a donc un intérêt actuel et direct pour recourir contre

la décision du département, même s'il n'habite pas personnellement dans ce bâtiment (ATA M. du 9 décembre 1997; ATA C. du 23 janvier 1991).

2. Selon l'article 9 du règlement du plan de site de la commune de Dardagny, le département décide lors de la construction d'un bâtiment de l'opportunité de créer ou non des places de stationnement ou des garages.

Selon l'article 11 dudit règlement, les constructions doivent être édifiées en harmonie avec les constructions traditionnelles du village.

Selon l'article 14 dudit règlement, l'indice d'utilisation maximum de chaque parcelle ou groupe de parcelles situées à l'intérieur des zones de construction du village ne peut dépasser 0,25 %.

Selon l'article 15, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, le département peut déroger après consultation de la commune et de la CMNS, aux dispositions du présent règlement.

Cette disposition reprend pratiquement l'article 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) selon lequel : "Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites".

3. En vertu de 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 5 05.01), 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 2,50m;

- 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. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet litigieux respecte le taux d'utilisation maximum du règlement du plan de site de la commune de Dardagny, à condition que le couvert à voiture et les combles ainsi que la cave et la buanderie ne soient pas pris en considération dans le calcul de ce taux.
5. Le Tribunal administratif admettra avec la commission de recours et le département que les combles ne sont pas destinés à devenir habitables dès lors qu'aucun escalier n'est prévu et qu'il en est de même de la cave et de la buanderie, excavés et borgnes sur trois côtés. Le seul problème à traiter consiste donc à déterminer si le couvert à voiture, dont le faîtage est de 4,57 m au lieu des 4,50 m prévus par l'article 3 RALCI précité, peut malgré cela constituer une construction de peu d'importance ou si tel n'est pas le cas.
6. La surface de ce couvert à voiture est de 32,6 m² et celle de la parcelle des époux Riedhauser de 695 m². Le couvert à voiture n'excède donc pas les 8 % de la parcelle ni les 100 m² maxima prévus par l'article 3 RALCI.

Le projet querellé est le second projet présenté par les époux Ortis et conçu de manière à répondre de manière favorable aux critiques émises par la CMNS et la commune notamment à l'occasion du premier projet. Le couvert à voiture est ainsi contigu et de même hauteur que le garage existant auquel il fait suite pour mieux respecter, comme la CMNS l'a désiré, les articles 11 et 12 du règlement du plan de site rappelés ci-dessus.

Le présent projet diffère ainsi complètement d'un autre, présenté par le recourant lui-même, et dont il a été jugé qu'il ne respectait pas le plan de site (ATA P.Z. du 31 mars 1998).

C'est dicté par le même souci d'esthétique, que

le couvert a un faite de 4,57 m. L'octroi d'un écart aussi minime, soit 7 cm, entre tout à fait dans le cadre du large pouvoir d'appréciation du département, tel qu'il est prévu pour les villages protégés par l'article 106 LCI et par l'article 15 du règlement du plan de site, de sorte que cette dérogation infime qui ne gêne en rien le recourant du fait de la déclivité du terrain des époux Riedhauser ne doit pas empêcher de considérer le couvert à voiture comme une construction de peu d'importance, raison pour laquelle la totalité du projet respecte l'indice d'utilisation du sol de 0,25.

7. Le recours sera donc rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de M. Piletta-Zanin. Une indemnité de procédure de 2'500.- sera allouée aux époux Riedhauser et Ortis à charge de M. Piletta-Zanin.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 19 juin 2000 par Monsieur Stéphane Piletta-Zanin contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 9 mai 2000;

au fond :

le rejette;

confirme l'autorisation de construire délivrée par le département le 13 octobre 1999;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 2'000,-;

alloue aux époux Riedhauser et Ortis une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à charge du recourant;

communique le présent arrêt à Monsieur Stéphane Piletta-Zanin, à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de Madame Daniela et Monsieur Jean-Jacques Riedhauser, de Madame Arlette et Monsieur Jean-Pierre Ortis 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. Schucani, président, M. Thélin, Mme
Bonnefemme-Hurni, M. Bonard, juge-suppléant,
M. Paychère, juges

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

V. Montani

D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci