

GE_GERICHTE ATA/1158/2018 vom 30. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1158_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/1158/2018 du 30 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/1158/2018 del 30 ottobre 2018

Regeste

Résumé: confirmation d'une autorisation de surélévation d'immeuble. Grievs du voisin écarté, pas d'inconvénient grave en raison d'une perte d'intimité liée au nouveau gabarit du bâtiment respectant les prescription légales.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige concerne la surélévation de deux immeubles par l'adjonction de deux étages, permettant la création de seize logements supplémentaires. 3)

Le recourant fait grief au TAPI d'avoir confirmé une autorisation de construire en violation de l'art. 27 al. 4 LCI.

a. En troisième zone de construction, l'art. 27 LCI fixe le gabarit de hauteur des constructions : à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements (art. 27 al. 1 LCI). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 29 al. 1 LCI (art. 27 al. 2 LCI). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 27 al. 3 LCI). Pour les quartiers de Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et avenue de la Roseraie/avenue de Champel, le département établit, après consultation de la commune et de la CMNS, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'al. 3 est subordonnée à - 6/11 - A/57/2017 l'adoption par le Conseil d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné (art. 27 al. 4 LCI).

b. Sur la carte indicative adoptée le 18 février 2009 par le département concernant le secteur « 3ème zone – Grand-Pré-Servette – Prairie », la frontière du secteur suit la rue Hoffmann et seuls les immeubles du côté pair de la rue sont inclus dans le secteur 2, les immeubles situés du côté impair, tels ceux concernés par la surélévation et ceux au-delà de la rue ne sont pas inclus. Sur le plan de la ville, les immeubles concernés se trouvent dans un autre quartier, celui de « La Forêt ». 4)

Les parties divergent sur les conclusions à tirer de l'absence de carte indicative portant sur le secteur dans lequel se situent les immeubles concernés. Le recourant estime que cette absence empêche une surélévation.

a. L'art. 27 LCI est applicable en troisième zone de construction comme le prévoit le titre du chapitre III auquel appartient cette disposition.

Aux termes de l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), les trois premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit :

a) la 1ère zone comprend les quartiers de la ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications ;

b) la 2ème zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus ;

c) la 3ème zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

b. Parmi ces secteurs, le législateur a prévu que des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés soient établies pour l'ensemble de la 2ème zone (art. 23 al. 4 LCI). Pour la 3ème zone, des cartes indicatives devaient être établies pour certains quartiers cités dans la loi (art. 27 al. 4 LCI), après consultation de la CMNS et de la commune, dans un but de préservation de leur unité architecturale, des rues et des artères, ainsi que de leur qualité urbanistique (MGC 2006-2007/XI A- 9980).

En conséquence, vu ce qui précède, pour le secteur dans lequel sont situés les immeubles litigieux, aucune carte indicative n'a été prévue par le législateur

- 7/11 - A/57/2017 et, il n'est pas possible d'inférer de cette absence qu'aucune surélévation n'est possible.

Le grief sera donc écarté. 5)

Le recourant invoque une violation de l'art. 27 al. 3 LCI ainsi que de l'art. 14 LCI en raison des inconvénients créés par le projet de surélévation. L'immeuble voisin, après surélévation de deux étages, surplomberait son appartement d'un étage.

a. Les dispositions fixant le gabarit de hauteur des constructions en 2ème et 3ème zones de construction (art. 22, 23, 26 et 27 LCI entrés en vigueur le 22 avril 2008), permettent non seulement la surélévation d'immeubles existants construits selon les anciens gabarits, mais constituent la nouvelle norme ordinaire. Elles prévoient les nouvelles possibilités constructives permettant de prévoir des bâtiments d'un ou deux étages de plus que par le passé (MGC 2006-2007/XI A – 9979-9980 et MGC 2007-2008/V A – 3920).

b. S'agissant des surélévations, afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 27 al. 3 LCI).

Selon la jurisprudence, les règles relatives aux distances, aux dimensions des bâtiments et à la densité des constructions sont des règles mixtes qui tendent à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (ATF 118 Ia 232 consid. 1b et les arrêts cités). Les règles relatives à la hauteur des bâtiments n'ont en effet pas pour fonction unique ou principale de protéger

les voisins contre une perte d'ensoleillement ou une perte de vue, mais elles poursuivent aussi des buts d'urbanisme et d'esthétique (arrêt du Tribunal fédéral 1P.220/2002 du 20 juin 2002 consid. 3.1).

En conséquence, il faut retenir que l'art. 27 al. 3 LCI ne vise pas seulement à protéger les intérêts des voisins et la dernière phrase sur laquelle le recourant fonde son argument ne fait que préciser l'un des éléments à prendre en compte pour examiner la notion d'harmonie urbanistique. Il ressort des travaux préparatoires que la prise en compte de la largeur de la rue dans l'équation permettant de calculer le gabarit de hauteur admissible, s'explique notamment par la préoccupation de ne pas péjorer les conditions d'habitabilité des logements existants dans les étages inférieurs des immeubles voisins (MGC 2006-2007/XI A – 9979).

- 8/11 - A/57/2017

En l'espèce, il n'est dès lors pas possible de retenir que cette disposition donnerait au recourant, propriétaire d'un appartement en attique, une protection plus large que celle donnée par ces normes de construction aux voisins en général. 6)

À teneur de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues, notamment, lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 et les références citées).

La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage, en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (arrêt du Tribunal fédéral 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées). C'est ainsi que le Tribunal fédéral a aussi précisé que le droit des constructions constitue en règle générale un ensemble complet qui ne laisse aucune place à l'application des articles 679-684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210) relatifs aux immissions excessives d'un terrain sur un bien-fonds voisin (ATF 138 III 49 consid. 4.4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2000 in SJ 2001 I 13).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le

département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/165/2018 du 20 février 2018 ; ATA/926/2016 du 1er novembre 2016).

- 9/11 - A/57/2017

S'agissant notamment de la perte de vue – qui s'apparente à la perte d'intimité dont se prévaut le recourant –, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2 ; 1C_337/2015 précité consid. 6.2.2 et les références citées).

En l'espèce, le projet a été soumis à plusieurs reprises à la CA qui a rendu un préavis favorable après avoir demandé des modifications du projet. Dans son préavis du 12 mai 2015, la CA a demandé d'obtenir un profil de la rue ainsi qu'un reportage photographique de l'existant avec un photomontage du projet ou éventuellement une maquette. Le 31 mai 2016, la CA a précisé que les balcons, qui rappelaient la corniche existante, devaient être proposés en continuité sur l'ensemble de l'immeuble y compris à l'angle et que leur profondeur devait s'aligner sur celle des balcons existants. C'est le lieu de relever qu'aucun balcon n'est prévu en face de l'appartement du recourant.

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/537/2017 du 9 mai 2017 et les références citées).

Il appert dès lors que le projet a été examiné avec toute l'attention voulue par le département dans la mesure exigée par la loi et il faut conclure à la conformité du projet autorisé aux normes applicables, conformément à ce qu'a retenu le TAPI dans son jugement.

En conséquence, le grief du recourant sera écarté.

7) En tout point infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée qui y a conclu, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 10/11 - A/57/2017

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