

GE_GERICHTE ATA/116/2013 vom 26. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_116_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/116/2013 du 26 février 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/116/2013 del 26 febbraio 2013

Erwägungen

E. 4

Le 26 octobre 2011, le département a délivré l'autorisation de construire définitive DD 104'015, vu notamment les art. 9 LDTR et 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

E. 5

Par courrier du même jour, le président du département a informé le conseil administratif du fait que malgré le préavis défavorable qu'il avait émis le 18 avril 2011, l'autorisation sollicitée était délivrée, tous les préavis, y compris celui de la CA, qui avait relevé la qualité du projet, ayant été favorables. De plus, la question de l'affectation de l'attique existant était résolue, de sorte que le projet était conforme à la LDTR.

E. 6

L'autorisation DD 104'015 a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 31 octobre 2011.

E. 7

Par pli posté le 25 novembre 2011, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a recouru contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné au département de compléter sa décision du 26 octobre 2011 afin de justifier l'application de l'art. 11 LCI. Principalement, le recours devait être admis, la décision attaquée annulée et le département, de même qu'Immo-Passion S.A., condamnés en tous les dépens. Elle s'opposait fermement à l'octroi d'une dérogation. Le bâtiment voisin de celui en cause, à savoir celui situé 22, rue - 4/14 - A/3997/2011 Lamartine, allait être surélevé de 2 étages, emportant la création de

E. 11

Par jugement du 19 juin 2012, le TAPI a rejeté le recours de la ville, considérant d'une part que le droit d'être entendu de celle-ci n'avait pas été violé, même si la motivation de la décision attaquée était effectivement lacunaire, car la ville avait parfaitement compris la portée de la décision qu'elle avait pu attaquer en temps utile. La position de la CA avait été explicitée lors de l'audience du

E. 12

Ce jugement a été expédié aux parties le 27 juin 2012.

E. 13

Par pli posté le 27 août 2012, la ville a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à

son annulation, de même qu'à celle de l'autorisation DD 104'015, en reprenant ses explications et conclusions. Si le TAPI avait substitué son appréciation à celle du département et de la CA, ce qu'il était en mesure de faire, il aurait constaté que les conditions légales n'étaient pas remplies et aurait été fondé à annuler l'autorisation de construire (sic). Si par impossible la chambre de céans devait « valider l'analyse préconisée par la Commission, la Ville de Genève relève [relevait] ci-après que si la Commission avait suivi ses propres prérogatives de façon objective, elle aurait dû parvenir à la conclusion que la dérogation ne pouvait être octroyée ».

Lors de son audition par le TAPI, M. De Marignac avait admis que les 3 immeubles 20, 22bis et 24, rue Lamartine ne constituaient pas un ensemble. La CA avait pourtant admis que l'alignement au gabarit de l'immeuble voisin, soit celui du 22, rue Lamartine, était adéquat, mais elle n'avait pas étudié la possibilité d'un gabarit différencié. La ville poursuivait en ces termes : « l'analyse dans le contexte environnemental avait conduit la Commission à harmoniser ces surélévations avec les autres immeubles de la rue Lamartine, situés aux n° 26 à 34, afin d'éviter une rupture dans l'épannelage, et donc choisir un gabarit différent et moindre que celui proposé ». Si la CA avait appliqué à son analyse du projet contesté les règles qu'elle disait s'être fixées, elle « se serait rendue à l'évidence que le projet ne reprend [reprendait] pas les éléments de façade d'origine la cohérence architecturale est absente, à moins de considérer le projet comme de l'art contemporain ».

La ville a encore sollicité des éléments statistiques pour déterminer le nombre de dérogations accordées par le département depuis 2005.

E. 14

Le TAPI a produit son dossier le 5 septembre 2012.

E. 15

Le 1er octobre 2012, les intimées ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation de construire DD 104'015 en relevant en préambule que la ville n'hésitait pas à travestir les propos d'un des témoins en inversant le

- 9/14 - A/3997/2011 sens de ses déclarations. Ce mode de faire et cette attitude de la ville avaient pour conséquence de renchérir le coût de la construction, de retarder la création de nouveaux logements, d'utiliser les deniers publics à la promotion des vues politiques de certains dirigeants et encore de décourager les initiatives personnelles de propriétaires souhaitant construire de nouveaux logements par le biais de surélévations. La Collective de prévoyance-Copré avait perdu les loyers des locaux commerciaux en attique, libérés en prévision des travaux de surélévation, qui étaient ainsi retardés, et les loyers des logements à créer feraient l'objet d'un contrôle en application de la LDTR, de sorte que ce recours infondé, pour ne pas dire téméraire, avait pour conséquence de priver une fondation de prévoyance d'entrées financières importantes.

Elles s'opposaient à la requête de la ville sollicitant la remise de documents statistiques que devrait produire le département, alors que de tels documents n'étaient pas nécessaires. Le département avait, à juste titre, accordé une autorisation dérogatoire en application des art. 27 et 11 al. 4 LCI, par application implicite des let. c et d.

E. 16

Le département a répondu le 1er octobre 2012 en concluant au rejet du recours, tous les griefs de la ville devant être écartés.

E. 17

Invitées à déposer d'éventuelles observations au sujet de ces écritures, les intimées ont indiqué le 10 octobre 2012 qu'elles n'avaient rien à ajouter.

E. 18

Quant à la ville, elle a répondu le 31 octobre 2012 en considérant qu'elle avait mis en évidence les contradictions du témoignage de M. De Marignac et en considérant comme inacceptable le procédé tendant à l'accuser d'avoir travesti les propos d'un témoin. Pour le surplus, elle confirmait son recours.

E. 19

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. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 17A et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2.

La qualité pour recourir de la ville, fondée sur l'art. 145 al. 2 LCI, a déjà été admise dans ce type de procédures (ATA/70/2013 du 6 février 2013). 3.

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours

- 10/14 - A/3997/2011 sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 p. 197 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 consid. 2 et arrêts cités). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les arrêts cités). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) qui s'appliquent (T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 509 n. 1526 ; A. AUER / G. MALINVERNI / M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2006, vol. 2, 2ème éd., p. 603 n. 1315 ss). Quant à l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), il n'accorde pas au justiciable de garanties plus étendues que celles découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (Arrêt du Tribunal fédéral 6B_24/2010 du 20 mai 2010 consid. 1).

Tel qu'il est garanti par cette dernière disposition, le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1. p. 293 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 consid. 2 et les arrêts cités).

Le TAPI pouvait écarter le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par la ville en raison du défaut de motivation du préavis de la CA et de la décision attaquée puisqu'il avait procédé à la requête de la recourante, de manière contradictoire, à l'audition d'un membre de la CA, qui a pu expliciter non seulement la pratique de cette dernière, mais également l'appréciation à laquelle elle s'était livrée dans le cas d'espèce.

Quant aux éléments statistiques dont la recourante sollicite la production dans le cadre de son recours du 27 août 2012 pour mettre en évidence les dérogations octroyées depuis 2005

par le département, ils sont sans pertinence aucune pour la solution du litige, ce d'autant qu'ils viseraient une période antérieure à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

Il ne sera donc pas fait droit à cette requête et le grief de violation du droit d'être entendu sera écarté. 4.

L'immeuble 22bis, rue Lamartine se trouve en 3ème zone et il est contigu aux 2 bâtiments portant les nos 22 et 24, la demande de surélévation de 2 étages étant en force pour le premier (DD 103'256-1) et celle relative au second (DD 104'678-1) en cours d'instruction auprès du département.

La surélévation en cause est ainsi régie par les art. 26 et 27 LCI, l'al. 7 de cette dernière disposition étant identique à celle de l'art. 23 al. 7 LCI, toutes deux réservant l'application notamment des art. 10 et 11 LCI, dont la chambre de céans

- 11/14 - A/3997/2011 a ainsi déjà jugé qu'elles restaient applicables (ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012). 5.

Depuis le 22 avril 2008, l'art. 26 LCI a été modifié suite à l'adoption le

E. 22

février 2008 par le Grand Conseil du PL 10'088.

Les alinéas 6 et 7 ont ainsi la teneur suivante :

« 6 La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m ($H \leq 21$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 m ($H \leq 27$).

7 Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ». 6.

Sont communes aux quatre premières zones de construction notamment les dispositions relatives au calcul du gabarit (art. 35 LCI), au gabarit de toiture (art. 36 LCI), aux distances sur rue (art. 40 LCI), aux vides d'étages (art. 49 LCI) de même qu'à la surface des pièces (art. 52 LCI).

Comme l'a souligné le rapporteur de la commission d'aménagement du canton (Mémorial des séances du Grand Conseil 2007-2008/V A -3919), ledit PL 10'088, « issu des travaux d'un groupe de concertation largement représentatif, vise à modifier le gabarit applicable dans les zones 2 et 3. Ainsi, la hauteur maximale d'un immeuble pourra être supérieure d'un étage, soit de 3 mètres si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 mètres en deuxième zone et à

E. 24

mètres en troisième zone puis, progressivement jusqu'à 6 mètres au maximum, soit deux étages, si la rue est plus large. Les surélévations sont réservées à la création de logements supplémentaires et s'inscrivent dans la volonté de lutter contre la pénurie de logements qui sévit à Genève. Il s'agit, non seulement, de permettre dans les limites ci-dessus énoncées, la surélévation de bâtiments existants, mais aussi d'autoriser, lors de la construction de

bâtiments neufs, des gabarits plus élevés de 3 à 6 mètres au maximum ». 7.

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, « autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

...

- 12/14 - A/3997/2011

c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ;

d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé ». 8.

Le TAPI a admis - à juste titre - que le cumul des dépassements de gabarit prévu par les art. 11 et 27 al. 3 LCI (ATA/718/2012 précité) était possible.

En l'espèce, il est établi et non contesté que le gabarit prévu par le projet atteindra 27,02 m plus l'attique, soit 30,14 m au faîte du toit, comme cela résulte des plans visés ne varietur, dépassant ainsi le gabarit autorisé en vertu de l'art. 27 al. 5 LCI. Dès lors, le préavis de la CA devait être requis et il incombait à celle-ci d'établir un préavis plus explicite que celui, particulièrement laconique, émis le 8 février 2011, aux termes duquel elle s'est déclarée « d'accord pour la dérogation selon l'art. 11 LCI, vu la qualité du projet », sans même viser quelle condition, soit quelle lettre de l'al. 4 de l'art. 11 LCI elle considérait comme étant satisfaite. Après l'audition de M. De Marignac, il est permis de considérer que la CA a délivré la dérogation en application de l'art. 11 al. 4 let. c et d, mais comme cela a été rappelé dans l'ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 cité ci-dessus, il lui incombera dorénavant de motiver ses préavis de manière détaillée et circonstanciée afin qu'il soit possible de comprendre les raisons ayant guidé son choix.

En l'espèce, elle a estimé que les 3 immeubles 22, 22bis et 24 ne formaient pas un ensemble, vraisemblablement au regard des art. 89 et ss LCI, cette question pouvant d'ailleurs demeurer ouverte. De plus, à partir du moment où ces 3 bâtiments sont destinés à être surélevés dans les mêmes proportions, la CA pouvait admettre que ces surélévations amélioreraient l'harmonie de ces 3 bâtiments et de la rue. L'autorisation DD 103'256-1, permettant la surélévation dans les mêmes proportions de l'immeuble contigu, sis 22, rue Lamartine, étant en force, le refus de celle querellée entraînerait la création d'une « dent creuse », ce qui, à n'en pas douter, nuirait à l'harmonie du quartier de manière certaine.

Par ailleurs, M. De Marignac a exposé que la CA avait tenu compte du fait qu'en face du bâtiment en cause, l'avenue Soret offrait un dégagement, de sorte qu'il n'y avait pas, vis-à-vis du 22bis, rue de Lamartine, un immeuble d'habitation obstruant la vue. 9.

L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner

- 13/14 - A/3997/2011 avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation et sont tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par

la loi, est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore si elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATF 117 Ia p. 146 et 147 consid. 4 ; ATA/718/2012 précité ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; P. MOOR, Droit administratif, 1994, vol. I, 2ème éd., p. 376 et 379 n. 4'323).

Enfin, la ville, qui considère que des hauteurs de toiture allant crescendo, soit en escalier, seraient plus esthétiques ou plus harmonieuses, ne fait que substituer sa propre appréciation à celle de la CA, ce qu'elle n'a pas le pouvoir de faire, pas plus que le TAPI, contrairement à ce qu'elle soutient et contrairement surtout à la jurisprudence constante de la chambre de céans. Celle-ci observe toujours une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, formées de spécialistes, pour autant que l'autorité suive, comme en l'espèce, l'avis de celles-ci (ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/60/2004 du 20 janvier 2004). 10.

Le recours sera donc rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville (art. 87 al. 1 LPA). La recourante devra s'acquitter en outre d'une indemnité de procédure de CHF 3'000.- au total, soit CHF 1'000.- pour chaque intimée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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