

GE_GERICHTE ATA/1637/2017 vom 19. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1637_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1637/2017 del 19 dicembre 2017

Regeste

Résumé: Recours contre le jugement du TAPI confirmant un refus d'autorisation de construire une construction sur cour en deuxième zone. Le projet ne respecte pas le gabarit d'une construction basse sur cour au sens de l'art. 232 al. 1 RCI, ni la distance minimale à respecter à l'égard du bâtiment de logements déjà existant sur la parcelle. Le TAPI n'a pas établi les faits de manière arbitraire. Ni le TAPI ni le DALE n'ont violé le droit d'être entendu du recourant en se prononçant sur les plans versés auprès du DALE et en ne convoquant pas une audience d'enquêtes. Ces deux autorités n'ont pas fait preuve de formalisme excessif. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 27

février 1978 (RCI – L 5 05.01), ladite droite atteint la façade du bâtiment existant au-dessus de la limite inférieure du jour. Il se justifie en effet de se fonder sur le plan de coupe produit auprès du DALE, et non sur celui modifié en cours de procédure auprès du TAPI, qui ne respecte plus l'échelle initiale du projet tel que soumis auprès de l'autorité ayant rendu la décision querellée.

Le TAPI s'est ainsi fondé à juste titre sur les plans du projet tels qu'ils ont été présentés au DALE et aucun autre élément du dossier n'indique qu'il ait établi les faits de manière arbitraire.

- 14/18 - A/953/2013

g. En conséquence, ces griefs seront écartés. 4) a. Le recourant fait également grief au DALE d'avoir rendu une décision de refus sans avoir attiré préalablement son attention sur le fait que seule une distance de 30 cm manquait à ses plans pour être conformes à la loi, et ceci, afin de privilégier le projet de la FULE, déposé postérieurement au sien. Il reproche également au TAPI de ne pas avoir prévu d'instruction sur les problématiques du cas. Ces deux autorités auraient ainsi fait preuve de formalisme excessif.

b. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; ATA/1077/2015 du 6 octobre 2015 consid. 6a ; ATA/836/2014 du 28 octobre 2014 consid. 7a).

c. En l'espèce, le 20 octobre 2011, le DALE a attiré l'attention du recourant sur la question des vues et des jours directs. En outre, l'intéressé a eu l'occasion de modifier ses plans, puisqu'il en a produit de nouveaux le 3 décembre 2012. À cela s'ajoute que, le 5 février

2013, celui-ci a mis en demeure le DALE de rendre sa décision sans délai, convaincu que son projet était en tous points conforme à la LCI, malgré la position divergente du DALE qui lui avait été communiquée le même jour. Dans ces circonstances, on ne saurait critiquer l'attitude de l'autorité intimée, qui n'a pas eu d'autre choix que de rendre sa décision sans délai sur la base des plans qui lui avaient été fournis.

Quant au projet de la FULE, force est de constater que le recourant a déposé un projet de construction de surfaces commerciales six mois au moins après avoir été mis au courant de la volonté de la ville de construire des logements d'étudiants. Ce n'est que le 3 décembre 2012, soit près de cinq mois après le dépôt de la requête de la FULE, que le recourant a déclaré vouloir construire des logements d'étudiants plutôt que des surfaces commerciales. Il ne pourrait dès lors se prévaloir d'une quelconque priorité de son projet, même si sa requête a formellement été déposée avant celle de la FULE. Par ailleurs, rien n'indique que le DALE aurait l'obligation de traiter les requêtes d'autorisation de construire strictement selon l'ordre chronologique de la date de dépôt des requêtes.

Enfin, pour les motifs déjà exposés sous l'angle de l'analyse de la violation du droit d'être entendu, le TAPI n'a pas fait preuve de formalisme excessif en ne convoquant pas les parties à une audience d'enquêtes.

Au vu de ce qui précède, ni le TAPI ni le DALE n'apparaissent avoir fait preuve de formalisme excessif.

- 15/18 - A/953/2013 5) a. Le recourant soutient que son projet, qui constituerait une construction basse, serait en tous points conforme à la loi et reproche au TAPI d'avoir procédé à une interprétation et à une application arbitraires de l'art. 45 al. 2 LCI au cas d'espèce et d'avoir considéré à tort que la distance entre le bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151 et le projet devrait être de 8 m au moins.

b. S'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/1547/2017 du

E. 28

novembre 2017 ; ATA/86/2015 précité consid. 5d ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 11b ; ATA/719/2013 du 29 octobre 2013 consid. 6c ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 consid. 4b).

c. En 2ème zone, les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées (art. 24 al. 1 LCI). Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m (art. 25 al. 1 LCI).

L'art. 231 RCI précise que ne peuvent être édifiés à la limite de deux propriétés privées en dérogation aux dispositions sur les distances entre bâtiments que : a) des murs en attente ; b) des constructions basses ; c) des constructions de peu d'importance ; et d) des constructions en sous-sol (al. 1). Restent réservées les dispositions sur les droits de jour et celles des plans localisés de quartier (al. 2).

d. Sont réputées constructions basses celles qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 7 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (art. 3 al. 2 RCI).

En 2ème, 3ème et 4ème zones, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour aux conditions fixées par le RCI (art. 42 al. 2 LCI).

L'art. 232 al. 1 RCI précise que les constructions basses peuvent être édifiées sur cour, à proximité de façades où s'ouvrent des jours, à condition : a) qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière ; b) qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours ; et c) qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours (croquis n° IV du RCI).

e. L'art. 45 al. 1 LCI prévoit que, dans toutes les zones, les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui

- 16/18 - A/953/2013 seraient exigibles entre chacune de ces constructions et la limite de propriété passant entre elles, soit 8 m en deuxième zone.

L'art. 45 al. 2 LCI prescrit toutefois que cette règle de distance n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1er mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction.

f. Selon l'art. 48 LCI, la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45) (al. 1). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et sur toute la largeur de cette baie (al. 2).

g. En l'espèce, le gabarit du projet ne correspond pas à celui décrit à l'art. 232 al. 1 let. c RCI, puisqu'il dépasse le gabarit exigé limité par une droite faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours du bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151, dont la façade fait face au projet.

En outre, en raison d'un décrochement de la façade du projet donnant sur le bâtiment existant, une distance de seulement 3,70 m sépare ces deux bâtiments, au lieu des 4 m préconisés par l'art. 232 al. 1 let. b RCI.

Le projet ne remplit ainsi pas les conditions d'une construction basse pouvant être édiflée sur cour au sens des art. 42 al. 2 LCI et 232 al. 1 RCI. Sur cette base, il n'est pas nécessaire de déterminer si la distance exigée entre le projet et le bâtiment existant datant d'avant 1940 serait de 4 m ou de 8 m, dans la mesure où elle n'est de toute manière pas respectée, au même titre que la distance de 4 m minimum exigée entre chaque baie se faisant face au sens de l'art. 48 LCI.

Au vu de ce qui précède, le TAPI a considéré à juste titre que le DALE était légitimé à refuser de délivrer l'autorisation sollicitée au motif que le projet ne respectait pas les règles en matière de distances par rapport au bâtiment existant sis sur la parcelle n° 1'151.

Ce grief sera donc écarté et le recours pourra être rejeté pour ce motif déjà. 6)

Il n'est ainsi pas non plus nécessaire d'analyser les autres griefs soulevés par le recourant. Le DALE a par ailleurs précisé que l'absence de servitudes de distances et vues droites n'était pas un motif sur lequel se fondait la décision querellée.

Il n'y a aucune nécessité non plus d'analyser le bien-fondé de la décision litigieuse quant à la position du projet en limite de propriété par rapport à la parcelle n° 4'220, quand

bien-même la réquisition de l'inscription de celle-ci au

- 17/18 - A/953/2013 RF était encore suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure A/3583/2012 au moment du prononcé du refus d'autorisation de construire.

De même, les questions de savoir si le copropriétaire de la parcelle n° 1'151 a donné son accord à la requête d'autorisation de construire et si la requête d'abattage d'arbres – qui ne fait pas l'objet de la décision querellée – est valable, pourront souffrir de rester indécises. 7)

Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté. 8)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA), qui succombe, et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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