

GE_GERICHTE ATA/198/2013 vom 26. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_198_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/198/2013 du 26 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/198/2013 del 26 marzo 2013

Regeste

Résumé: Lorsqu'un projet de construction évolue en cours de procédure, passant de la construction d'un immeuble de type R+4+A à celle d'un immeuble de type R+6 soumise aux règles de gabarit régissant les surélévations d'immeubles, les modifications apportées sont essentielles et nécessitent de solliciter à nouveau le préavis consultatif de la commune concernée.

Erwägungen

E. 1

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables de ce point de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Le jugement querellé a été notifié le 27 mars 2012, soit dans une période de suspension des délais au sens de l'art. 17A al. 1 let. a LPA. Le délai de recours de 30 jours n'a, de ce fait, commencé à courir que le 9 avril 2012, parvenant à échéance le 8 mai 2012. En l'espèce, tous les recours ont bien été formés avant cette date.

E. 2

septembre 2008 consid. 3). La proximité avec l'objet du litige ne suffit

- 24/31 - A/4337/2010 cependant pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-là doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1). L'intérêt digne de protection des voisins est, en particulier, admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 ; ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253, Arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d p. 47). c. Selon la jurisprudence en matière de LCI, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation d'une telle décision, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet,

quand bien même il conteste ce dernier par-devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, le projet de construction querellé ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si la résiliation du bail est, au contraire, confirmée, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de construction. La qualité pour recourir doit, partant, lui être déniée (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/139/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/916/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/548/2004 du 15 juin 2004 ; ATA/655/2002 du 5 novembre 2002).

En l'espèce, l'École Farny est locataire de la villa située sur la parcelle n° 1'860, dont le projet de construction querellé implique la démolition. En cours de procédure de première instance, l'Etat de Genève a, en sa qualité de propriétaire du bien-fonds concerné, résilié le bail dont cette société coopérative bénéficiait depuis 1989. L'École Farny a contesté ce congé par devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers dans une procédure, dont l'issue n'est pas connue. A teneur de la jurisprudence précitée, ces circonstances remettent en question la qualité pour recourir de l'École Farny. La recevabilité de son recours peut néanmoins souffrir de demeurer indécise, dans la mesure où la chambre administrative doit entrer en matière sur les autres recours formés contre le jugement du TAPI du 22 mars 2012.

- 25/31 - A/4337/2010

La qualité pour recourir des autres recourants ne fait en effet aucun doute. S'agissant de la Ville de Genève, elle résulte de l'art. 145 al. 2 LCI. Mme et M. Plojoux, l'École Bénédicte, Mme Hartmann et MM. Menoud, Reffo et Schweizer sont quant à eux copropriétaires, respectivement locataires de biens-fonds qui jouxtent les parcelles nos 1'430, 1'860 et 6'783. Ces personnes sont donc des voisins directs du projet de construction litigieux, dont ils critiquent le gabarit, le volume et l'implantation en termes d'effets induits, notamment de suppression de la végétation environnante et de perte d'ensoleillement, pour les bâtiments qu'ils occupent.

Les recours formés par la Ville de Genève, Mme et M. Plojoux, l'École Bénédicte, Mme Hartmann et MM. Menoud, Reffo et Schweizer sont donc recevables.

E. 3

L'objet du recours consiste dans un projet de construction qui a passablement évolué en cours d'instruction. Bien que le dossier transmis par le département ne contienne pas tous les plans d'origine, ni leurs versions subséquentes, les modifications apportées au projet entre le dépôt de la requête et la délivrance de l'autorisation préalable querellée (DP 18'147-4) sont susceptibles d'être retracées.

A l'origine, le projet prévoyait la construction de trois immeubles d'habitation et activités de type R+4+A représentant une SBP de 4'478 m². Les immeubles étaient implantés à 3,5 m de la limite de propriété séparant les parcelles nos 1'430 et 1'860 de la rue Samuel-Constant (DP 7'586), à 3,5 m de la limite de propriété séparant les mêmes parcelles de la rue des Délices (DP 7'596) et à 15,5 m de la limite de propriété les séparant des parcelles nos 3'905 et 6'790 du côté cour. Ces éléments ressortent du plan d'abattage, qui a été transmis par MM. Paget et l'Etat de Genève le 5 décembre 2008, timbré par le département le 9 décembre 2008, avant d'être annulé, par erreur, le 1er mars 2010.

Le 31 août 2009, MM. Paget et l'Etat de Genève ont transmis au département de nouveaux plans de coupe et d'élévation du pignon sud est, lesquels ont été timbrés le jour même en tant que projet n° 4 à la DP 18'147-7, puis corrigés de manière manuscrite le 3 septembre 2009. A cette époque, le projet consistait toujours dans la construction de trois bâtiments de logement de type R+4+A aux volumétries différentes pour une hauteur de 14,90 m. Ces plans, qui ont été produits en cours de procédure de première instance à la demande du TAPI, ont ensuite été annulés par le département, après que celui-ci ait constaté que la DP 18'147-7 s'y référait à tort.

Les différentes instances de préavis, que le département a consultées en cours d'instruction, se sont toutes prononcées sur l'une ou l'autre de ces versions du projet. Tel est notamment le cas de la DGM, dont le préavis date du 18 novembre 2008, de la DGNP qui s'est penchée sur le projet le 20 novembre

- 26/31 - A/4337/2010 2008 et le 20 janvier 2009, de la Ville de Genève, qui a rendu son préavis le

E. 6

a. Selon l'art. 23 al. 1 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre

- 28/31 - A/4337/2010 alignements ($H \leq D + 3$). L'art. 23 al. 1 RCI précise à cet égard que la hauteur du gabarit des constructions dont les façades, sans être à angle de rues, bordent des rues d'une largeur différente est déterminée par les dimensions de la rue la plus large, sur une profondeur de 20 m au maximum. L'art. 23 al. 2 LCI stipule enfin que la hauteur de gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 1 ($H < 2D + 3$).

b. Le 22 février 2008, le Grand Conseil a adopté une modification de l'art. 23 LCI (loi 10'088) selon laquelle le département peut autoriser le dépassement du gabarit d'un immeuble afin de permettre la création de logements supplémentaires, à condition que cela ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue en tenant notamment compte du gabarit des immeubles voisins (al. 3). Après consultation de la commune et de la CMNS, le département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné (al. 4). A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 2 LCI ($H \leq 2D + 6$) (al. 5). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 mètres ($H \leq 24$) ; 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 30 mètres ($H \leq 30$) (al. 6). L'alinéa 7 réserve un certain nombre de dispositions qui restent applicables, dont les art. 10 et 11 LCI.

c. Ces nouvelles normes peuvent être appliquées non seulement aux bâtiments existants en vue de leur surélévation, mais également, en tant que normes de référence, aux immeubles neufs. Cela découle de l'intention du législateur d'étendre aussi largement que possible le champ d'application des possibilités constructives étendues découlant de la modification de l'art. 23 LCI. Ces nouvelles possibilités constructives n'impliquent pas l'octroi d'une dérogation par le département, à l'inverse des dépassements de gabarit autorisés en

application de l'art. 11 LCI (cf. exposé des motifs au PL 10088 p. 7-8/38 in MGC 2006-2007/XI/2 A 9649-10950, p. 9979-9980).

En l'espèce, le premier projet soumis à l'appréciation de la Ville de Genève respectait les règles de gabarit ordinaires prévues à l'art. 23 al. 1 LCI ($H \leq D + 3$ à front ou en retrait des voies publiques ou privées et $H < 2D + 3$ par rapport aux limites de propriété privées). La hauteur des constructions projetées à l'époque (14,90 m) était inférieure aux maxima tolérés.

Les modifications du projet préconisées par la CA ont néanmoins conduit à l'application des règles de gabarit conçues pour encourager les surélévations d'immeuble et la construction de logements supplémentaires (art. 23 al. 3 LCI).

- 29/31 - A/4337/2010 Le projet n° 5 présenté par MM. Paget et l'Etat de Genève ne pouvait en effet être autorisé que sur la base des formules prévues par l'art. 23 al. 5 LCI ($H \leq D + 6$ à front ou en retrait des voies publiques et privées et $H \leq 2D + 6$ par rapport aux limites de propriétés privées). En effet, couplé à l'art. 23 al. 1 RCI qui préconisait de tenir compte de la largeur de la rue des Délices (environ 15 m), plutôt que de la distance entre alignements sur la rue Samuel-Constant (11,90 m), l'art. 23 al. 5 LCI permettait seul de porter la hauteur du bâtiment R+6 à 20,24 m (au lieu des 18 m susceptibles d'être autorisés en application de l'art. 23 al. 1 LCI), ainsi que d'augmenter celle des deux bâtiments R+4+A à 15,47 m (au lieu des 14,90 m résultant de l'application de l'art. 23 al. 1 LCI).

Des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur, le projet a ainsi glissé dans celles régissant les surélévations d'immeubles. En tant qu'elles impliquaient un changement de régime juridique, les modifications apportées au projet querellé étaient donc essentielles et nécessitaient de solliciter à nouveau le préavis de la Ville de Genève, en sus de celui rendu par la CA le 8 décembre 2009.

Le fait que le secteur en cause ait fait l'objet d'une carte indicative au sens de l'art. 23 al. 4 LCI (carte indicative Voltaire - Cornavin - Mont-Blanc, secteur 11, adoptée par le Conseil d'Etat le 16 mars 2010, consultable sur http://www.ge.ch/conseil_etat/2009-2013/ppresse/20100317.asp), ne dispensait en outre pas le département de respecter l'art. 3 al. 3 LCI. Hormis le fait qu'elles ne concernent que les bâtiments existants, ces cartes sont en effet dénuées de portée juridique propre et ne garantissent pas une quelconque possibilité de surélévation des constructions (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9b et les références citées). Conformément à sa lettre et à son esprit, l'art. 23 al. 4 LCI n'a nullement pour fonction de faire échec à la règle selon laquelle tout projet de construction concret doit être soumis à l'appréciation de la commune concernée.

La violation de l'art. 3 al. 3 LCI étant avérée, elle impose l'annulation du jugement du TAPI et de l'autorisation préalable querellée, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres griefs allégués par les recourants.

E. 7

Dans la mesure où ils sont recevables, les recours seront donc admis et le dossier renvoyé au département pour qu'il requière le préavis de la commune et conduise l'instruction de la demande conformément à la loi.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de MM. Paget et de l'Etat de Genève (en sa qualité de bénéficiaire de l'autorisation annulée), pris conjointement et solidairement.

Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera en outre allouée aux recourants qui l'ont expressément requise, à la charge de MM. Paget, d'une part, à hauteur de CHF 500.- et de l'Etat de Genève, d'autre part, à hauteur de CHF 1'500.- (art. 87 LPA).

- 30/31 - A/4337/2010

* * * * *

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