

GE_GERICHTE ATA/277/2015 vom 17. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_277_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/277/2015 du 17 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/277/2015 del 17 marzo 2015

Erwägungen

E. 12

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

Le recourant conclut préalablement à la mise sur pied d'une expertise judiciaire.

- 11/18 - A/3005/2013

a. Selon la jurisprudence fondée sur l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend pour l'intéressé celui d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/755/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

b. En l'espèce, la chambre administrative dispose d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige et de se prononcer sur les griefs soulevés en toute connaissance de cause. De surcroît, une éventuelle expertise n'amènerait pas la chambre administrative à modifier l'issue du litige. La conclusion préalable du recourant est rejetée. 3)

Le recourant invoque une violation du droit d'être entendu, singulièrement un défaut de motivation de l'autorisation préalable.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_552/2012 du 3 décembre 2012 consid. 4.1 ; 1C_70/2012 du 2 avril 2012 ; 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 et les arrêts cités). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 136 V 351 consid. 4.2 p. 355 et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 521 n. 1573). Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 136 I 184

consid. 2.2.1 p. 188 ; ATA/268/2012 du 8 mai 2012 ; Pierre TSCHANNEN/Ulrich ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3ème éd., 2009, p. 257 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, p. 348 ss n. 2.2.8.3).

b. En l'espèce, l'autorisation préalable de construire litigieuse fait référence à l'autorisation de démolir n° 6'673 du 22 juillet 2013, au projet n° 6 du 6 mars 2013, à l'art. 11 LCI, ainsi qu'à la requête en autorisation. Le préavis communal

- 12/18 - A/3005/2013 du 11 juin 2013 était joint à l'autorisation. Le recourant tient grief à la décision querellée de ne pas mentionner le cas de dérogation de l'art. 11 LCI auquel il était fait référence, ni d'expliquer en quoi il était réalisé. Même à retenir qu'il aurait été judicieux de la part du département de préciser la référence à l'al. 4 de l'art. 11 LCI, celle-ci ressortait clairement du dossier, notamment du préavis de la CA du 19 mars 2013 dûment versé à la procédure. En tous les cas, le recourant a eu la faculté de contester la décision du département et de faire valoir ses griefs en toute connaissance de cause, de sorte qu'il n'a subi aucun préjudice.

Par conséquent, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé. 4)

L'objet du litige consiste dans le bien-fondé de l'autorisation préalable de construire délivrée à Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts, sous les référence DP 18'400-4, le recourant ayant précisé tant dans son recours devant la chambre administrative qu'en audience devant celle-ci que seul restait litigieux « l'accès au garage ». 5)

Dans un premier grief le recourant reproche au département de ne pas qualifier l'accès au garage de partie de l'immeuble, compte tenu du fait qu'il fait corps avec celui-ci. Cette nuance serait déterminante quant au droit de construire en limite de propriété. 6) a. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours, étant précisé que cette commission se compose pour une large part de spécialistes (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5b ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c ; ATA/417/2009 du 25 août 2009).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10 ; ATA/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/360/2010 du 1er juin 2010 et les références citées).

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. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une

- 13/18 - A/3005/2013 appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011

du 8 mars 2011 consid. 5 et la référence citée). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois 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, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/451/2014 et ATA/537/2013 précités ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 consid. 7b. et les références citées).

b. En l'espèce, le département a expliqué en détails, lors de l'audience du 29 janvier 2015, les raisons pour lesquelles il avait appliqué les dispositions relatives aux constructions basses sur cour, singulièrement les motifs pour lesquels il considérait qu'il s'agissait d'une construction sur cour et non d'une partie d'immeuble.

La qualification de construction basse sur cour, tout comme l'exclusion de la qualification de « partie de l'immeuble », relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité. À ce titre, le pouvoir d'examen de la chambre administrative se limite à l'abus ou l'excès dudit pouvoir. Or, les considérations faites par le département sont convaincantes et cohérentes avec le dossier.

La typologie particulière de l'îlot, en forme trapézoïdale, a été relevée par la CA dans son préavis du 19 mars 2013. L'immeuble à construire doit fermer ledit îlot. Une cour subsistera au milieu des immeubles. Elle ressort clairement des plans versés au dossier. Concernant l'accès au garage, la notion de construction basse sur cour apparaît donc logique, étant rappelé qu'il ne peut pas s'agir d'une construction de peu d'importance compte tenu des gabarits. Le fait de qualifier distinctement l'immeuble et la construction sur cour ne viole pas la LCI. Selon le département, les constructions basses sont souvent attenantes à la façade, ce que la loi n'interdit pas. Le fait qu'il s'agisse d'un seul et même immeuble ou que l'immeuble soit « comme posé dessus » comme en l'espèce n'a pas d'incidence. Le département considère d'abord le volume de l'immeuble, puis, distinctement, celui de la construction basse. Pratiquer différemment de ce que fait le département reviendrait simplement à aménager, sur un plan architectural, différemment le lien entre les deux bâtiments et serait sans pertinence sur les gabarits extérieurs.

- 14/18 - A/3005/2013

En conséquence, l'autorité n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant de construction sur cour l'accès au garage. 7)

Dans un second grief, le recourant reproche au département de ne pas avoir précisé si l'accès au garage avait été considéré comme une construction basse ou comme une construction de peu d'importance. Ce n'était qu'au stade de la comparution personnelle des parties devant la chambre administrative que la notion de construction basse sur cour était apparue.

Ce grief est infondé, pour autant qu'il soit pertinent, le département ayant immédiatement fait mention de la notion de construction basse sur cour dans sa réponse au recours devant le TAPI, alors même que l'entier du projet faisait encore l'objet du litige et que l'accès au

garage n'était que secondaire. 8)

Le recourant tient grief à l'intimé de ne pas faire application de l'art. 43 LCI relatif aux constructions basses ou de peu d'importance et notamment du fait que selon l'al. 2 dudit article, en troisièmes et quatrièmes zones, seules les constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété. Le recourant en déduit que seules des constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m pourraient être érigées en limite de sa propriété conformément à la définition de la construction de peu d'importance de l'art. 3 al. 3 RCI. 9)

L'autorisation pour l'accès au garage se fonde sur les articles 42 LCI et 237 RCI relatif aux constructions basses sur cour.

a. Sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ($D \geq 6$) en troisième zone (art. 29 al. 3 LCI).

Selon l'art. 42 al. 2 LCI, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour en troisième zone aux conditions fixées par le RCI.

L'art. 237 al. 1 RCI relatif aux constructions sur cour en troisième zone mentionne qu'exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, des constructions basses peuvent être édifiées sur cour, à proximité des façades où s'ouvrent des jours, à condition qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), 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 (let. b), 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° V) (let. c). Des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées sur cour, aux conditions prévues à l'al. 1 (art. 237 al. 2 RCI).

b. En l'espèce, le recourant fait fi de l'art. 29 al. 3 LCI, spécifique à la troisième zone, qui prévoit précisément la dérogation de l'art. 42 LCI, à savoir

- 15/18 - A/3005/2013 que les constructions basses sur cour peuvent déroger à la distance légale aux limites de propriété. En conséquence il erroné de faire application du seul art. 43 LCI pour déterminer quelles constructions peuvent être érigées en limite de propriété. La déduction faite par le recourant selon laquelle seule la hauteur maximale de 2,5 m est légale ne s'applique en conséquence pas. De surcroît, la référence à « seules des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite des propriétés » de l'al. 2 de l'art. 43 LCI ne concerne pas les constructions basses sur cour spécifiquement traitées à l'art. 42 LCI.

L'art. 43 LCI ne trouvant pas application s'agissant en l'espèce d'une construction basse sur cour, l'art. 236 RCI n'est pas non plus pertinent. 10) Le recourant conteste que les conditions d'application de l'art. 237 RCI soient remplies.

Contrairement à ce qu'indique le recourant, l'art. 237 RCI est applicable même sans qu'un PLQ n'ait été établi, compte tenu du terme exceptionnellement par lequel l'article débute. Au vu des quatre préavis négatifs de la CA avant le cinquième, positif, et de l'analyse manifestement détaillée du projet, la chambre administrative n'a pas de raisons de s'éloigner des préavis émis par des spécialistes tant au niveau de ladite commission que du département. Le recourant ne mentionne d'ailleurs pas en quoi précisément les conditions de l'art. 237 RCI ne seraient pas remplies. L'architecte qu'il a lui-même mandaté ne pointe pas non plus concrètement et de façon détaillée de griefs à l'encontre de l'art. 237 RCI.

Par ailleurs, il ressort des plans du rez-de-chaussée et du plan de coupes (coupe B-B) que la distance entre le mur litigieux et la véranda du recourant, se monte à 6,01 m, et à 7,91 m par rapport à la façade. Selon le plan des façades, le mur litigieux sera élevé sur la limite de propriété à hauteur de 3,82 m. L'accès au garage aura une largeur de 6,97 m, ce qui représente la distance entre la limite de propriété et les étages de l'immeuble. Sur les 6,97 m, 1,04 m est conservé au titre de la servitude de vue à partir du premier étage. Dans ces conditions, s'il n'est pas contestable que la construction de l'immeuble enlèvera de l'ensoleillement au recourant, le seul accès au garage, objet du présent litige, ne le prive pas de lumière au sens des art. 237 RCI et du croquis V, compte tenu des distances entre la construction basse sur cour et la véranda et du fait que la construction litigieuse aura un toit plat. L'accès au garage sera implanté à plus de 4 m de la façade, conformément à l'art. 237 RCI. Enfin, la chambre administrative n'a pas non plus à investiguer si la troisième condition est respectée, ce point ayant fait l'objet d'un examen attentif par les spécialistes tant de la CA que du DALE et aucun grief n'étant émis à son encontre ni par le recourant, ni par l'architecte mandaté par celui-ci.

Ce grief est infondé.

- 16/18 - A/3005/2013 11) Le recourant conteste que l'art. 237 RCI repose sur une base légale suffisante.

Comme précédemment vu, l'art. 237 RCI concrétise l'art. 42 LCI qui renvoie expressément au règlement pour les constructions basses sur cour dans les quatre premières zones, tout en indiquant qu'elles ne sont autorisées, à l'exception de la première zone, que de façon exceptionnelle. L'art. 237 RCI est fondé sur une base légale suffisante.

En conséquence, le grief d'absence de base légale de l'art. 237 RCI du recourant est infondé. 12) Le recourant se réfère à l'avis de l'architecte qu'il a mandaté pour contester l'autorisation de construire.

Le recourant a repris un certain nombre des arguments cités par le professionnel. Seule la question de la conservation du patrimoine n'a pas été développée dans un argument distinct. Or, l'autorisation de construire ne touche nullement des bâtiments protégés s'agissant de nouveaux immeubles.

La chambre administrative relèvera que tous les préavis ont finalement été positifs, y compris celui de la CA. Dans ces conditions, même l'argument de la protection du patrimoine ne résiste pas à l'examen. 13) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge du recourant, sera allouée à MM. BAEZA, DUTOIT, ROCH et à Edelweiss SA, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et Nic SA, pris, les six, conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 17/18 - A/3005/2013

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