

## **GE\_GERICHTE ATA/442/2015 vom 12. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_442\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_442_2015)

FR: GE\_GERICHTE ATA/442/2015 du 12 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE ATA/442/2015 del 12 maggio 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

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

Les époux E\_\_\_\_\_ ayant renoncé à émettre des observations et demandé à être mis hors de cause, il sera procédé ainsi. 3)

Ainsi que l'admet la recourante, la législation en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux

- 7/11 - A/4223/2013 prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014).

En conséquence, les griefs concernant les servitudes de droit privé seront écartés. 4)

La recourante soutient que le projet litigieux ne respecte pas les règles régissant les distances aux limites de propriété.

a. La chambre administrative relèvera préalablement que tant le DALE, dans ses écritures, que la fondation et le TAPI fondent leur raisonnement sur l'art. 27 LCI.

Toutefois, cette disposition, intitulée « dimensions du gabarit » et se trouvant dans la section « gabarit de hauteur des constructions », règle la question de la hauteur des bâtiments, dont le maximum est fixé en tenant compte d'une proportion entre les alignements (art. 27 al. 1 LCI) ou à la distance entre la limite de propriété et la façade de l'édifice projeté (art. 27 al. 2 LCI). Cette disposition ne donne aucune indication sur la distance qui doit séparer un bâtiment de la limite de propriété.

b. Les normes régissant la question de la distance entre les constructions et les limites de propriété en troisième zone de construction se trouvent dans la deuxième section du chapitre concerné, composée des art. 28 et 29 LCI.

L'art. 28 LCI, intitulée « construction en limite de propriétés » fixe, à partir d'un alignement de construction le long d'une voie publique ou privée ou à partir de l'axe des implantations déterminé par un plan d'aménagement ou d'alignement, la profondeur sur laquelle un bâtiment en limite de propriété peut être édifiée.

L'art. 29 LCI est intitulé « distances aux limites de propriété ». Les deux premiers alinéas fixent la distance minimum à respecter par rapport à la hauteur de l'édifice. L'art. 29 al. 3 LCI prévoit que, sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m.

c. En l'espèce, les terrains de la fondation sont situés à l'intérieur du périmètre du plan d'aménagement no 6 \_\_\_\_\_, lequel prévoit le long de la limite séparant la parcelle no 1 \_\_\_\_\_ – propriété de la fondation – et la parcelle no 7 \_\_\_\_\_ – propriété de A \_\_\_\_\_ – une « servitude de destination de route (cession gratuite)

- 8/11 - A/4223/2013 » sur 3 m de profondeur. Bien que caduque, car n'ayant jamais fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente depuis l'entrée en vigueur de la LAT (ATA/25/2005 du 18 janvier 2005), ce plan a été presque entièrement concrétisé. Même si cette servitude à destination de route n'a pas été cédée gratuitement, une voie de circulation privée existe de fait, et l'on ne peut imposer au constructeur d'étendre le bâtiment projeté jusqu'à la limite de sa propriété, créant de ce fait des nuisances nettement plus importantes à la recourante. La limite de la servitude à usage de route doit en conséquence être considérée comme la limite de la propriété, au sens de l'art. 28 al. 1 let. a LCI, tel qu'illustré par le croquis VI du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

En conséquence, le grief sera écarté. 5)

Le recourant soutient que le projet ne respecte pas diverses dispositions du RPUS.

a. Adoptée le 28 juin 2011 et approuvée par le Conseil d'État le 18 avril 2012, le RPUS vise à maintenir et rétablir l'habitat, en favorisant une implantation harmonieuse des activités. Ce règlement est applicable tant aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles des quatre premières zones de construction de construction (art. 2 al. 1 RPUS).

Selon le plan d'utilisation du sol annexé au RPUS, la ville est découpée en trois secteurs : le premier comprend la vieille ville (secteur 1), le deuxième (secteur 2) est composée de trois sous-secteurs couvrant tous les quartiers de la ville, à l'exception des zones faisant l'objet de plans localisés de quartier (PLQ), ces dernières étant attribuées au troisième secteur. Les parcelles considérées sont situées dans le secteur 2.

Dans ce dernier, les surfaces brutes de plancher supplémentaires construites doivent être affectées au logement à raison de 80 % au moins (art. 7 al. 1 let. b RPUS). Ce n'est pas le cas du projet litigieux, qui prévoit la construction d'un bâtiment exclusivement administratif.

Pour les autorisations de construire, le DALE peut exceptionnellement, avec l'accord du conseil administratif déroger aux dispositions de ce règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exigent impérieusement (art. 14 al 1 RPUS).

b. 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 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

- 9/11 - A/4223/2013 néglige des facteurs décisifs (ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6c ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 5 et les références citées). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur intervention 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/634/2014 précité consid. 6c ; ATA/451/2014 précité consid 5c ; ATA/537/2013 précité consid. 6b ; ATA/117/2011 du

#### **E. 15**

février 2011 consid. 7b et les références citées).

c. 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 (art. 3 al. 3 LCI).

Selon la jurisprudence, la chambre administrative 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 ces dernières. 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/86/2015 du 20 janvier 2015 consid. 5d ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5b ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 consid. 9b ; ATA/720/2012 précité consid. 10 ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10 ; ATA/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_362/2011 du 14 février 2012 ; ATA/360/2010 du 1er juin 2010 consid. 3b et les références citées). De même, 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/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).

d. En l'espèce, le conseil administratif a préavisé favorablement la dérogation à l'art. 7 al. 1 let. b RPUS, suivi en cela par le DALE qui a délivré l'autorisation sollicitée, puis par le TAPI.

La situation des parcelles de la fondation ne se prête manifestement pas à édifier des logements : le bâtiment projeté est inséré entre deux grands immeubles

- 10/11 - A/4223/2013 et on ne voit pas comment, même en adoptant un autre parti architectural des logements présentant une qualité acceptable auraient pu y être édifiés.

Tant le conseil administratif de la ville de Genève que le DALE et le TAPI ne se sont pas laissés guider par des considérations non fondées objectivement et n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en émettant un préavis favorable à la dérogation, en accordant cette dérogation puis en la confirmant.

En conséquence, ce grief sera aussi rejeté. 6)

Au vu de ce qui précède, le recours sera intégralement rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à la fondation, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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