

GE_GERICHTE ATA/514/2018 vom 29. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_514_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/514/2018 du 29 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/514/2018 del 29 maggio 2018

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours interjeté contre un projet de surélévation d'un bâtiment. Examen de l'octroi d'une dérogation concernant la distance aux limites de la parcelle, fondée sur le préavis de la commission d'architecture et justifiée par le découpage parcellaire particulier de parcelles en main d'un seul propriétaire ainsi que par l'existence d'une cour relativement spacieuse entre les bâtiments concernés. Examen de la perte d'ensoleillement qui ne permet pas de considérer qu'il s'agisse d'un inconvénient grave.

Erwägungen

E. 12

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

Le TAPI a joint les causes des recourantes sous un même numéro de procédure A/1645/2013. Dans le cadre de la présente procédure, ces dernières ont pris des conclusions identiques sur le fond. Par ailleurs, leurs principaux griefs dirigés contre le jugement du TAPI se rejoignent. Ils procèdent de la même problématique juridique et ont trait à un même complexe de faits. Il se justifie dès lors de rendre un seul arrêt (art. 70 LPA) sous le même numéro de cause A/1645/2013. Le cas échéant, la chambre de céans examinera, dans des considérants spécifiques, d'éventuels griefs particuliers des recourantes. 3)

Devant la chambre de céans, le litige ne concerne plus que l'autorisation de construire DD 107'214, l'intimée ayant expressément renoncé au bénéfice de l'autorisation DD 104'763 devant le TAPI et aucune conclusion n'a été prise à l'encontre de cette renonciation par les recourantes. 4)

Les recourantes contestent la conformité au droit de l'autorisation délivrée.

a. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment

- 9/15 - A/1645/2013 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Ainsi, 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. La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées).

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, de sorte que cette dernière exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/537/2017 précité consid. 4e ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6e).

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 néglige des facteurs décisifs. 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/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).

- 10/15 - A/1645/2013 5)

Les recourants font valoir une perte d'ensoleillement qui serait constitutive d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI et de l'art. 11 al. 4 let. a LCI.

a. À cet égard, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser qu'en s'inspirant de la réglementation existante, une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (IUS, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

b. La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

En l'espèce, l'étude produite par les recourantes porte sur l'estimation de la perte d'ensoleillement des bâtiments entourant la cour côté rue de la Coulouvrenière et rue du Tir. Cette estimation a été faite par simulation solaire aux équinoxes, et par comptage des heures d'ensoleillement avec et sans la surélévation projetée de l'immeuble 9, rue du Stand, à un point précis des immeubles, au niveau du 2e étage. L'étude illustre, par des schémas en trois dimensions, la situation d'ensoleillement de la cour et des bâtiments qui l'entourent, toutes les heures entre 8h00 et 17h00. L'étude conclut à une perte d'ensoleillement de 2,4 heures en moyenne pour l'un des quatre bâtiments concernés et des pertes de moins de 1,5 heure pour les trois autres.

À l'examen des schémas d'ensoleillement produits, il apparaît que la situation au niveau de la cour elle-même est quasi identique avec et sans surélévation. Celle-ci est totalement plongée dans l'ombre de 8h00 au début d'après-midi, moment où seul le pied de l'immeuble 12, rue de la Coulouvrenière

- 11/15 - A/1645/2013 est ensoleillé, puis dès 14h00 celui du 14 et finalement, dès 16h00, la moitié de la cour environ.

Quant à l'ensoleillement des façades des immeubles, les schémas montrent une différence globale d'ensoleillement peu importante en raison de la surélévation, les étages inférieurs de l'un des bâtiments (12, rue de la Coulouvrenière) subissant une perte d'ensoleillement le matin et une seconde (14, rue de la Coulouvrenière) entre 11h et 14h, les deux autres bâtiments étant touchés de façon négligeable et restant dans l'ombre la plupart de la journée.

Ainsi, contrairement à ce que retient l'étude produite, qui ne mesure pas la perte globale d'ensoleillement sur la parcelle, mais celle à un point précis des constructions existantes, la perte d'ensoleillement n'est pas d'une amplitude qui permette de considérer qu'il s'agisse d'un inconvénient grave, s'agissant d'immeubles construits du côté nord de l'îlot qui subissent déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand et s'agissant d'une construction qui respecte les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui sont uniquement liées au découpage de celles-ci.

En conséquence, le grief sera écarté. 6)

Les recourantes font grief au département d'avoir admis une dérogation fondée sur l'art. 11 al. 4 LCI dont les conditions ne seraient pas réunies.

Selon cette disposition, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues : sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des

inconvenients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a) ; n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b) ; ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c) ; se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

Cette disposition ne comporte aucune limitation ni précision particulière quant à l'ampleur du dépassement du gabarit légal, sous réserve de la réalisation des quatre conditions prévues. Par l'emploi du verbe « peut », cette norme accorde un large pouvoir d'appréciation au département. Ce dernier est contrebalancé par l'obligation de consulter la commission d'architecture. L'avis de cette dernière revêt ainsi une importance particulière dans l'octroi de la dérogation (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014).

En l'espèce, s'agissant de la première condition, le découpage des parcelles et la disposition des bâtiments dans l'îlot concerné implique que sur une longueur de 8,76 m du bâtiment à surélever, situé face au bâtiment de la recourante, les

- 12/15 - A/1645/2013 distances aux limites de la parcelle ne sont pas respectées par le projet litigieux sauf si une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI est octroyée. Cette situation qui découle d'un découpage particulier s'expliquerait, selon le département, du fait que les diverses parcelles concernées appartiennent toutes au même propriétaire.

Quoi qu'il en soit, comme le démontre le calcul fait par le département qui n'est pas contesté par les parties, les distances entre les bâtiments sont, quant à elles, suffisantes pour permettre le supplément de hauteur qui découle de la surélévation. La distance entre les deux bâtiments concernés ici est de 19,85 m. En prenant comme référence l'altitude du terrain de 372,5 m, le gabarit de hauteur est de 26,6 m. La distance à la limite, devrait être de 10,3 m selon la formule $D \geq (H-6)/2$, soit $D \geq (26,6 - 6)/2 = 10,3$ m (art. 25 al. 2 et art. 23 al. 5 LCI), alors que la distance jusqu'à la limite parcellaire est de 3,4 m. Une dérogation, venant suppléer une servitude, est nécessaire pour les 6,9 m de différence qui résultent uniquement de la forme en L de la parcelle. Si les parcelles étaient découpées au droit des immeubles, de façon régulière, aucune dérogation n'aurait été nécessaire.

Les préavis favorables de la CA indiquent que la cour étant « relativement spacieuse », l'octroi de la dérogation s'impose et le préavis de l'inspection de la construction ne fait que confirmer cette démonstration.

En outre, le potentiel de surélévation des bâtiments de la recourante n'est pas entamé par l'octroi de la dérogation, ce que les recourantes ne contestent pas non plus puisqu'elles invoquent, comme seul inconvénient au sens de l'art. 11 al. 4 let. a LCI, celui de la perte d'ensoleillement déjà écarté ci-dessus. 7)

S'agissant des autres conditions de l'art. 11 al. 4 LCI, les recourantes font valoir que si le projet avait été examiné selon la nouvelle méthode ABCD, cela aurait conduit à un préavis négatif de la CA et au refus de l'autorisation, notamment en raison du caractère exorbitant de la surélévation générant une émergence dépassant de deux, respectivement trois étages les immeubles attenants ou ceux construits de l'autre côté de la cour. La construction compromettrait l'harmonie urbanistique de l'îlot et de la rue.

Le guide et les directives contenues dans le document intitulé « Surélévation d'immeubles de logements » (ci-après : directives surélévation), édité par le département le 26 septembre 2016, s'adressent aux services et à la commission concernés ainsi qu'aux requérants et à

leurs mandataires, permettant à ces derniers d'avoir une connaissance préalable précise de la manière dont leurs requêtes seront examinées par les différentes instances chargées de les préavisier. (directives surélévation, p. 2). Selon les rédacteurs de la directive elle-même, « les critères ne constituent toutefois pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, ... » (directive surélévation p. 3).

- 13/15 - A/1645/2013

En tant que directives d'application des dispositions légales inchangées depuis la délivrance de l'autorisation contestée, ces critères systématisent l'application des dispositions concernées et précisent notamment les documents à fournir, telles des maquettes d'études, pour que l'examen par les commissions de préavis et services soit facilité (directives surélévation p. 8).

Ces directives se situent dans la continuité du travail de la CA qui, depuis décembre 2012, s'est munie d'un protocole qui retient déjà que l'analyse des demandes de surélévation doit se faire sur l'ensemble de la rue et la possibilité ou non de surélévation des immeubles proches. Le protocole prévoit notamment la prise de connaissance de représentation 3D (maquette ou photomontage), des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés ainsi que des vues aériennes du système d'information sur le territoire genevois. Dans ce document, il est indiqué que la CA a fait la demande auprès de la direction des autorisations de construire, d'obtenir la documentation suivante : dessins de gabarits, reportage photographique/photomontage ou maquette, élévation de la rue entière, et, élévations avec l'amorce des façades des immeubles voisins.

En conséquence, rien ne permet de retenir, comme le font les recourantes, que le préavis de la CA, qui serait rendu en application de la méthode ABCD, serait différent de ceux sur lesquels le département s'est fondé pour délivrer l'autorisation de construire, si ce n'est leur propre appréciation qu'elles entendent substituer à celle du département.

Le grief sera donc écarté. 8)

Finalement, l'une des recourantes remet en question l'indemnité de procédure octroyée à l'intimée par le TAPI.

La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments (art. 87 al. 1 LPA). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours, dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). L'art. 6 RFPA prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-, étant rappelé que l'indemnité de procédure ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat et que la juridiction dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à sa quotité (ATA/837/2013 du 19 décembre 2013 ; ATA/554/2009 du 3 novembre 2009 ; voir également arrêt du Tribunal fédéral 2C_152/2010 du 24 août 2010).

- 14/15 - A/1645/2013

Bien que l'art. 87 al. 4 LPA prévoie la voie de la réclamation en cas de contestations de ces questions, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais, aux émoluments et aux indemnités de procédure, mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la

décision attaquée (ATA/829/2013 du

E. 17

décembre 2013 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009), la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité.

En l'espèce, dans le cadre de la procédure de première instance, quatre recours ont été joints puis rejetés par le TAPI. Il est dès lors conforme aux dispositions légales développées ci-dessus que, tant l'émolument que l'indemnité de procédure, soient mis à la charge des recourantes. Le fait que l'intimée renonce au bénéfice de la première autorisation délivrée alors que le TAPI confirme la seconde n'est pas de nature à modifier cette conclusion. En effet, les recourantes contestent la seconde avec les mêmes griefs qu'elles ont soulevés contre la première et l'intimée n'a pas renoncé à son projet de surélévation.

En conséquence, le grief sera écarté. 9)

Entièrement infondés, les recours seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville et un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de SCR (art. 87 al.1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, pour CHF 500.- à la charge de la ville et pour CHF 500.- à la charge de SCR (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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