

GE_GERICHTE ATA/581/2014 vom 29. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_581_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/581/2014 du 29 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/581/2014 del 29 luglio 2014

Regeste

Résumé: Confirmation d'une autorisation préalable de construire un projet de construction comportant un bâtiment de 48,72 m dépassant le gabarit légal et destiné à accueillir des logements, des bureaux et des commerces, en raison de son emplacement et des préavis positifs des services et organismes consultés de l'administration, en particulier de la commission d'architecture, malgré le préavis défavorable de la commune du lieu de situation du projet de construction litigieux. Dérogation au gabarit légal fondée sur l'art. 11 al. 4 LCI confirmée. Pas de violation en ce qui concerne la répartition entre logements et activités prévue par le plan d'utilisation du sol. Pas de qualité pour recourir des locataires, dont le bail des locaux et de l'appartement situés dans l'immeuble existant destiné à la démolition ont été résiliés, faute d'intérêt direct digne de protection à l'annulation de l'autorisation préalable de construire litigieuse.

Erwägungen

E. 11

al. 4 LCI sont réalisées. Le jugement du TAPI, qui confirme l'octroi de l'autorisation préalable de construire, doit ainsi être confirmé et le recours de la ville rejeté sur ce point. 6)

Enfin, la ville soutient que l'autorisation préalable de construire viole l'art. 7 RPUS, au motif que cette disposition s'applique à l'ensemble du bâtiment nouvellement construit suite à la démolition. Celle-ci implique qu'il n'y a plus de « surfaces existantes » au sens de l'art. 4 ch. 1 RPUS. Le TAPI estime que la ville

- 20/22 - A/2542/2012 se fonde sur une fausse interprétation de la norme. La lecture de l'art. 3 al. 2 et 3 RPUS permet de comprendre que, lors d'une démolition-reconstruction, la SBP supplémentaire est l'augmentation de la surface utile de plancher, à savoir la différence entre la totalité des surfaces brutes prévues du nouvel immeuble et les surfaces existantes de l'immeuble destiné à être détruit.

Dans le secteur 2.3 du PUS, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de 80 % au moins (art. 7 al. 1 let. b RPUS). L'art. 3 al. 3 RPUS définit la notion de « surface brute de plancher supplémentaire », tandis que l'art. 4 al. 1 RPUS prévoit le calcul de ce type de surface. Par SBP supplémentaire, il faut entendre une augmentation de la surface utile de plancher soit à la suite d'une extension d'un bâtiment existant, soit à la suite d'une construction nouvelle (art. 3 al. 3 RPUS). L'art. 3 al. 1 RPUS définit la notion de « construction existante » et l'art. 3 al. 2 RPUS celle de « construction nouvelle ». Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré (art. 3 al. 1 RPUS). Par construction nouvelle, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition (art. 3 al. 2 RPUS). Quant au calcul des surfaces brutes de plancher supplémentaires, l'art. 4 al. 1 RPUS dispose qu'on soustrait du

total des surfaces brutes prévues les surfaces existantes.

En l'espèce, au vu du texte des dispositions précitées du RPUS, le raisonnement du TAPI ne peut qu'être confirmé. En effet, la répartition entre logements et activités prévue à l'art. 7 al. 1 RPUS porte sur le supplément des surfaces brutes de plancher résultant de la construction envisagée. Ce supplément peut découler tant d'une extension du bâtiment existant que de la construction d'un nouvel immeuble. La définition de construction nouvelle posée à l'art. 3 al. 2 RPUS ne fait pas de distinction entre l'hypothèse d'une première édification et d'une édification suivie d'une démolition. Par contre, le calcul des surfaces brutes de plancher supplémentaires prévu à l'art. 4 al. 1 RPUS prend en compte les surfaces existantes ; celles-ci sont comparées aux surfaces prévues dans le nouveau projet générant le supplément de surfaces brutes de plancher. Par conséquent, à défaut de conditions spéciales, les surfaces existantes dans le bâtiment dont la démolition est prévue par le nouveau projet de construction, doivent être prises en compte dans le calcul fixant les surfaces brutes de plancher supplémentaires. Cette manière de calculer confirme le point central de la définition légale de SBP supplémentaire, à savoir l'augmentation de surface utile de plancher. Par conséquent, le recours de la ville doit, sur ce point, également être rejeté. 7)

Au vu de ce qui précède, les deux recours seront rejetés.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville, qui succombe en ne défendant pas sa propre décision. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge conjointe et solidaire de Mme et M. RIVERA GALANTE (art. 87 al. 1 LPA).

- 21/22 - A/2542/2012

Vu la radiation de Charmilles-Avenir survenue le 28 mars 2014, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée, faute de personnalité juridique. En raison de la reprise des actifs et des passifs de Charmilles-Avenir par la société La Foncière GE SA, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à cette dernière, dans la mesure où elle se substitue à Charmilles-Avenir et que celle-ci, ayant fait appel aux services d'un avocat, y a conclu. Cette indemnité de procédure sera mise à la charge conjointe et solidaire des époux RIVERA GALANTE pour moitié, et à celle de la ville pour l'autre moitié (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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