

GE_GERICHTE ATA/948/2022 vom 20. September 2022

GE Cour de justice, 2022-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_948_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/948/2022 du 20 septembre 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/948/2022 del 20 settembre 2022

Erwägungen

E. 2

avril 2001 consid. 2 et les arrêts cités). 4) a. Le gabarit de hauteur des constructions sises en 2ème zone est réglé aux art. 22 et ss LCI.

b. Selon l'art. 22 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 23 LCI (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2).

L'art. 23 LCI prévoit qu'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 alignements ($H \leq D + 3$) (al. 1). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 1 ($H \leq 2D + 3$) (al. 2). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu 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'al. 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné (al. 4). À 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 ($H \leq 2D + 6$) (al. 5). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$) (al. 6).

c. Aux termes de l'art. 20 RCI, pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (al. 1). En bordure des voies en pente, le point de référence est mesuré à l'axe des sections de façades, conformément aux dispositions des art. 35 al. 2 et 63 al. 2 LCI (voir croquis n° VI) (al. 2). Le point de référence du sol du

- 20/24 - A/804/2021 gabarit des constructions situées à l'angle de deux rues en pente est mesuré du niveau moyen des deux rues (al. 3). Pour les constructions basses ou de peu d'importance, édifiées à la limite de propriété, le niveau considéré est celui de la parcelle sur laquelle elles reposent (al. 4).

Dans les quatre premières zones, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit théorique défini par le gabarit mesuré conformément aux dispositions de la loi pour chaque

zone et le gabarit de toiture défini à l'art. 36 LCI (voir croquis n° I, II et III) (art. 21 al. 1 RCI).

Tant sur rue que sur cour, les constructions ne doivent pas dépasser les gabarits figurés aux croquis nos I et II (voir également : modes de calcul, art. 20 à 31 RCI) (art. 230 RCI).

d. L'art. 37 LCI, qui est une disposition commune aux quatre premières zones de construction, précise que sous réserve des dispositions de l'art. 10 LCI, les constructions d'angle ne peuvent avoir un gabarit différent du gabarit applicable au bloc auxquelles elles appartiennent, et cela sur une profondeur égale à celle de ce bloc (al. 1). Toutefois, sur préavis de la CA ou de la CMNS, le département peut déroger à cette disposition lorsqu'il est fait application de l'art. 21 al. 5 LCI (al. 2). En aucun cas cette profondeur ne peut dépasser 20 m (al. 3).

Lorsqu'une construction, sans être à angle de rues, a des façades sur des rues de largeurs différentes, la hauteur de la ligne verticale du gabarit est fixée par les dimensions de la rue la plus large (art. 38 LCI).

e. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/462/2020 du 7 mai 2020 consid.18 et les références citées).

Les préavis recueillis au cours de la procédure d'autorisation ne lient ni l'autorité exécutive cantonale, ni les autorités judiciaires. Ils sont en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative, étant précisé que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans des conditions prévues par la loi (Stéphane GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2008, in RDAF 2009, n° 2, p. 130).

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

- 21/24 - A/804/2021 d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 3c). 5)

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur, telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, en particulier de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 140 II 202 consid. 5.1). Appelé à interpréter une loi, le juge ne privilégie aucune de ces méthodes, mais s'inspire d'un pluralisme

pragmatique (ATF 139 IV 270 consid. 2.2).

Le juge est en principe lié par un texte clair et sans équivoque. Ce principe n'est toutefois pas absolu, dès lors que le texte d'une norme peut ne pas correspondre à son sens véritable. L'autorité qui applique le droit ne peut ainsi s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que sa lettre ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs sérieux peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, de même que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 138 II 557 consid. 7.1). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi, surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e). 6)

En l'espèce, la recourante ne conteste pas que le gabarit côté quai E_____ ait été défini par la largeur de ce quai, soit 21 m, comme relevé par le TAPI. Elle ne conteste pas non plus que ce gabarit puisse être appliqué côté rue D_____, comme cela était déjà le cas en réalité. En effet, le gabarit du bâtiment resterait quasiment inchangé après construction.

Elle ne peut toutefois pas être suivie lorsqu'elle soutient que la notion de « gabarit » ne concernerait que la hauteur de la façade du bâtiment.

En effet, l'art. 22 al. 1 LCI définit la notion de « gabarit » en expliquant que celui-ci est limité par un alignement et une ligne verticale de façade. En outre, comme l'a justement retenu le TAPI, l'art. 37 al. 1 LCI prévoit expressément que les constructions d'angle ne peuvent avoir un « gabarit différent » de celui applicable au bloc auquel elles appartiennent, sur une profondeur égale à celle de ce bloc, mais de 20 m au maximum. Or, la référence à l'idée d'un « bloc », qui

- 22/24 - A/804/2021 constitue forcément l'ensemble d'un bâtiment avec ses caractéristiques en hauteur et en largeur, permet de conclure que l'art. 37 LCI ne limite pas le report uniquement à la hauteur de la façade du bâtiment. En outre, l'idée de « profondeur » ne peut que se rapporter à la largeur du bâtiment par opposition à sa hauteur.

Cette analyse est confirmée par la lecture d'autres dispositions de la LCI, notamment les art. 23 et 35 LCI, qui, elles, mentionnent spécifiquement les notions de « hauteur du gabarit » ou encore de « hauteur de la ligne verticale du gabarit ».

Il est vrai que d'autres dispositions de la LCI, par exemple l'art. 11 al. 3 LCI, se limitent à la notion de « gabarit », pour exprimer que cette notion se rattache uniquement à une question de hauteur de l'immeuble. Néanmoins, les références aux notions de « bloc » et de « profondeur » contenues à l'art. 37 al. 1 LCI permettent d'exclure que cette disposition limite le report uniquement à la hauteur de la façade du bâtiment.

Il apparaît ainsi que le législateur a effectué une dichotomie claire lorsqu'il a voulu préciser que la notion de « gabarit » devait exclusivement se rapporter à la hauteur.

En outre et comme l'a retenu le TAPI, une comparaison intercantonale et intercommunale n'est d'aucun secours à la recourante. En effet, les dispositions cantonales vaudoises invoquées et les principes retenus par d'autres cantons ne sont pas déterminants s'agissant de l'application et de l'interprétation d'une disposition de droit cantonal genevois dont le texte est, quoi qu'en pense l'intéressée, clair.

S'agissant de la question du point de départ des mesures de gabarits, qui aurait dû selon la recourante être calculé depuis son propre immeuble, les explications du département sur ce

point sont convaincantes, en ce sens que même si son bâtiment avait dû servir d'alignement, la coupe C-C' annexée à son écriture du 7 mai 2021 démontre que la « largeur » du projet entrainé dans le gabarit légal. Pour le surplus, le fait que le gabarit autorisé selon l'art. 23 LCI, fondé sur l'équation $H \leq D + 3$, ne soit in casu pas respecté est précisément dû à l'application de l'art. 37 LCI, qui constitue une « lex specialis », comme retenu à nouveau à juste titre par le TAPI.

Les griefs sont ainsi mal fondés.

Enfin, il ressort du dossier que toutes les instances sollicitées ont délivré un préavis favorable, certaines sous conditions impératives à respecter, et ce après avoir sollicité des pièces complémentaires voire une modification du projet. Il en va ainsi par exemple de la DAC, du SMS ou encore de la CMNS, ce qui dénote

- 23/24 - A/804/2021 d'un examen particulièrement minutieux du projet, notamment quant à la question du gabarit de l'immeuble en cause.

C'est partant sans violer la loi, ni son pouvoir d'appréciation, ni tomber dans l'arbitraire, que le département, se fondant sur l'ensemble de ces préavis, a délivré l'autorisation de construire querellée, ce que le TAPI a confirmé à juste titre. 7)

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 8)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à B_____ 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.