

GE_GERICHTE A/1645/2013 vom 27. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1645_2013

FR: GE_GERICHTE A/1645/2013 du 27 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE A/1645/2013 del 27 gennaio 2015

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION; TERRAIN | Examen de la notion de « terrain naturel » comme point de référence au sol pour le calcul du gabarit d'une construction. Il apparaît conforme et cohérent avec la réglementation genevoise de se fonder sur le niveau du terrain naturel retenu dans les anciennes autorisations de construire délivrées pour l'immeuble concerné par une surélévation. | LCI.22.al2 ; LCI.23.al6 ; RCI.20.al1

Volltext

Genève Cour de justice (Cour de droit public) Chambre administrative 27.01.2015
A/1645/2013

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION; TERRAIN | Examen de la notion de « terrain naturel » comme point de référence au sol pour le calcul du gabarit d'une construction. Il apparaît conforme et cohérent avec la réglementation genevoise de se fonder sur le niveau du terrain naturel retenu dans les anciennes autorisations de construire délivrées pour l'immeuble concerné par une surélévation. | LCI.22.al2 ; LCI.23.al6 ; RCI.20.al1

A/1645/2013 ATA/109/2015 du 27.01.2015 sur JTAPI/620/2014 (LDTR) , ADMIS
Descripteurs : CONSTRUCTION ET INSTALLATION; HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION; TERRAIN Normes : LCI.22.al2 ; LCI.23.al6 ; RCI.20.al1 Résumé :
Examen de la notion de « terrain naturel » comme point de référence au sol pour le calcul du gabarit d'une construction. Il apparaît conforme et cohérent avec la réglementation genevoise de se fonder sur le niveau du terrain naturel retenu dans les anciennes autorisations de construire délivrées pour l'immeuble concerné par une surélévation. En fait
En droit RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
A/1645/2013 - LDTR ATA/ 109/2015 COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 27 janvier 2015 dans la cause A_____ représentée par Me Delphine Zarb, avocate contre VILLE DE GENÈVE et Madame B_____ Madame C_____ Madame D_____ Madame E_____ Monsieur F_____ Madame et Monsieur G_____ Madame H_____ Madame I_____ Madame J_____ Madame K_____ Madame L_____ Monsieur M_____ Madame N_____ Monsieur O_____ Madame et Monsieur P_____ Madame Q_____ Madame R_____ Madame S_____ Madame T_____ Monsieur U_____ Monsieur V_____ Monsieur W_____ Monsieur X_____ Monsieur Y_____ représentés par Me Jean-Pierre Carera, avocat et DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET L'ÉNERGIE _____ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 juin 2014 (JTAPI/620/2014) EN FAIT 1) Le 23 décembre 2011, A_____, propriétaire du droit de superficie grevant la parcelle N o 1_____ de Genève-Plainpalais appartenant à Z_____, a déposé une demande

définitive d'autorisation de construire, ayant pour objet la surélévation de l'immeuble à l'adresse _____. Dite demande a été enregistrée sous DD 2_____ par le département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département). Situé en zone 2, l'immeuble d'habitation de six étages figure dans la carte indicative des surélévations pour le quartier Jonction-Plainpalais. Le bâtiment couvre toute la parcelle n o 1_____ et borde une cour carrée, entourée des bâtiments construits sur les parcelles n os 3_____ et 4_____, appartenant au même propriétaire, grevées d'un droit de superficie en faveur de AA_____. Ces immeubles d'habitations sont sis aux adresses _____. Le projet prévoyait la construction de deux étages supplémentaires, plus un attique et la création de dix logements. 2) Le département a recueilli divers préavis en procédant à l'instruction de la requête. La commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé la modification du projet le 7 février 2012 et le 15 mai 2012 et a rendu un préavis sans observations, vu le projet modifié du 6 juin 2012. La Ville de Genève (ci-après : la ville) s'est déclarée défavorable au projet et a demandé sa révision. Un extrait du registre foncier attestant de l'inscription d'une servitude de distance et vues droites sur cour devait être produit. Le 2 octobre 2012, le service juridique LDTR a rendu un préavis favorable, de même que la direction générale de la mobilité le 9 août 2013. 3) Le 18 avril 2013, le département a délivré l'autorisation de construire définitive (DD 5_____). Le point 11 de l'autorisation précisait que « le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur les parcelles n os 3_____ et 6_____ (sic) devront parvenir au département avant l'ouverture du chantier ». Les plans visés ne variaient pas comme altitude du terrain naturel de la cour 372,7 m et comme altitude des rues _____, 372,53 m. 4) Le 23 mai 2013, Madame B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____, Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Madame H_____, Madame I_____, Madame J_____, Madame K_____, Madame L_____, Monsieur M_____, Madame N_____, Monsieur O_____, Madame et Monsieur P_____, Madame Q_____, Madame R_____, Madame S_____, Madame T_____, Monsieur U_____, Monsieur V_____, Monsieur W_____, Monsieur X_____ et Monsieur Y_____ (ci-après : Mme B_____ et consorts), sociétaires de AA_____, habitants des immeubles sis _____, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire en invoquant qu'aucun des plans n'indiquait le niveau réel du fond de cour, soit 370,76 m. Il résultait de cette erreur, une perte considérable d'ensoleillement pour de nombreux appartements. En outre, la situation des habitants, qui subissaient déjà moult nuisances sonores et dérangements en tout genre, était péjorée par cette surélévation. L'autorisation ne traitait pas de l'installation précaire et bruyante de la ventilation du café installé dans l'immeuble concerné, ni ne prévoyait l'assainissement et la mise aux normes de l'ensemble du bâtiment, alors que deux incendies avaient déjà eu lieu dans cet immeuble. La cour intérieure n'était pas directement accessible aux échelles des pompiers. Le projet augmentait significativement le nombre de locataires sans prévoir ni parking, ni places de stationnement. Le recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1645/2013 par le TAPI. 5) Le 23 mai 2013 également, la ville a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire. Elle a fait valoir le même grief que les habitants s'agissant de l'altitude de la cour qui aurait dû être de 371 m, soit une différence de 1,7 m. Avec cette mesure, le projet aurait dû être examiné par la CA sous l'angle d'un dépassement du gabarit. La distance entre les bâtiments n'étant pas suffisante, le département aurait dû être en possession de l'acte et du plan déposés au registre foncier concernant la servitude de distance et vues droites, avant

de délivrer l'autorisation. Or, le dossier ne contenait qu'une lettre du notaire et aucun accord formel des propriétaires concernés. Le recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1667/2013 par le TAPI. 6) Le 28 juin 2013, A_____ a répondu au recours dans la cause A/1645/2013 en concluant à son rejet. Le niveau de la cour était actuellement très bas, au regard des niveaux d'entrée des immeubles, tant du côté _____ que _____, où le niveau variait entre 372 et 373 m. L'altitude de référence naturelle se trouvait en traçant une droite entre le niveau de l'entrée de l'immeuble _____ (372,53 m) et celle de l'entrée du _____ (même altitude). C'était cette dernière qui devait servir de base pour le calcul du gabarit, qui était ainsi de 28,54 m depuis une altitude de 372,53 m. La parcelle était intégralement couverte par l'immeuble concerné par la surélévation et se prolongeait par un bâtiment bas sur cour. Les gabarits et distance entre bâtiments étaient respectés et conformes à la loi, aucune dérogation, ni aucune argumentation particulière de la CA n'était nécessaire. 7) Le 28 juin 2013, A_____ a répondu au recours dans la cause A/1667/2013, concluant également à son rejet et reprenant l'argumentation déjà développée dans son autre réponse. Selon le calcul effectué et illustré par des plans produits, il n'y avait pas besoin de servitudes de distance, les exigences légales étant respectées en tout temps. L'idée d'inscrire une servitude de distance et vues droites la plus étendue possible sur la totalité de la cour visait uniquement à faire bénéficier chaque immeuble de la possibilité d'être surélevé. 8) Par décision du 24 juillet 2013, le TAPI a joint les causes A/1645/2013 et A/1667/2013 sous la cause A/1645/2013. 9) Le 24 septembre 2013, A_____ a déposé un nouveau plan d'étude démontrant qu'en retenant l'altitude de la cour à 371 m, les gabarits étaient toujours respectés. Elle a également produit un plan de géomètres daté du 13 décembre 2011, comportant dix points d'altitude différents au niveau de la cour. 10) a. Le 30 septembre 2013, le département a annulé l'autorisation de construire litigieuse. b. Le 4 décembre 2013, le département a retiré la décision annulant l'autorisation de construire. Après vérification, il apparaissait que les divergences de gabarit n'étaient que de très peu d'importance, soit 20 cm. En conséquence, un tel écart pouvait facilement être corrigé dans le cadre des recours pendants. 11) Le 7 janvier 2014, le TAPI a procédé à l'audition des parties. a. Le représentant du département a exposé que la cour avait subi, au fil du temps, des excavations ayant entraîné un abaissement de son niveau. Tous les terrains entourant la cour appartenant au même propriétaire, l'aménagement de la cour avait pu être autorisé avec un abaissement de 2 m. Après recherche dans les anciens dossiers d'autorisation de construire, le terrain naturel de la cour était de 372,5 m, correspondant approximativement au niveau moyen des rues adjacentes. La différence avec les plans autorisés, fixant l'altitude de la cour à 372,64 m, était minime. Un nouveau plan pouvait être produit, soumis à la CA, puis l'autorisation modifiée en conséquence. La servitude était une condition de l'autorisation de construire et la pratique était de conditionner l'ouverture du chantier à la signature de la constitution de ladite servitude, ce qui permettait d'éviter des frais de notaire élevés qui pouvaient s'avérer inutiles si l'autorisation était annulée. b. Mme B_____ et consorts ont exposé que la cour était aménagée et permettait de desservir les buanderies et les locaux communs. Le conseil d'administration de AA_____ n'avait pas donné son accord à la signature de la servitude. Il n'y avait aucun logement donnant de plain-pied sur la cour. c. Selon l'architecte du projet, la hauteur actuelle de la cour n'avait aucune incidence. Le gabarit côté rue avait été calculé par rapport au niveau de la rue _____. La distance entre la façade et la limite de la propriété était suffisante pour une hauteur de bâtiment de 27 m. Concernant la portion du bâtiment donnant sur la cour non construite, il était nécessaire d'obtenir une servitude car la distance à la limite de propriété n'était pas suffisante. 12) Le

24 janvier 2014, le département s'est déterminé par écrit sur le recours, contestant tous les griefs soulevés. En particulier, la différence de 20 cm entre le terrain naturel et l'altitude retenue dans l'autorisation pouvait être corrigée. Le gabarit devait être recalculé plus précisément afin de déterminer de manière précise l'emprise des servitudes dans la cour. 13) Le 19 février 2014, la ville a rendu des observations en développant ses arguments. S'agissant du terrain naturel, du moment qu'il avait été modifié par la main de l'homme, sur la base d'une autorisation de construire, le niveau moyen de 371 m devait être retenu. Partant de cette altitude, le gabarit autorisé dépassait celui admissible par la loi et une dérogation aurait dû être obtenue. 14) Le 20 février 2014, A _____ a produit de nouveaux plans contenant la modification de l'altitude sur cour à 372,5 m. Le gabarit sur cour de l'immeuble était ainsi de 28,2 m. Aucune servitude de distance et vues droites n'était nécessaire en définitive. L'architecte du projet a encore déposé deux nouveaux plans modifiés en fonction de l'altitude de 372,5 m le 3 mars 2014. 15) Le 25 mars 2014, Mme B _____ et consorts ont déposé des observations. Ils avaient mandaté le bureau AB _____ afin d'obtenir une expertise visant à quantifier la perte d'ensoleillement résultant de la surélévation. La servitude était indispensable à la délivrance de l'autorisation et la coopérative s'y opposait. 16) Le 15 avril 2014, le département a transmis des observations et produit trois autorisations de construire démontrant sa pratique concernant la mise en oeuvre de l'obligation d'établir des servitudes. La perte d'ensoleillement devait céder le pas à l'intérêt public important à la création de logements. Le projet était conforme à la zone de construction. 17) Le 10 juin 2014, le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation de construire. Il ressortait des pièces figurant au dossier que le niveau de la cour oscillait entre 370,74 m et 372,39 m. En l'absence d'éléments contraires, l'altitude actuelle devait être considérée comme étant le terrain naturel à prendre en considération pour le calcul de gabarit. Aucun élément probant n'avait pu être amené permettant d'expliquer pourquoi et depuis quand le niveau de la cour était bas. Le département avait violé la loi en délivrant l'autorisation en se fondant sur une altitude erronée. Le département devait déterminer la hauteur du terrain naturel permettant de calculer le gabarit maximal de l'immeuble. Compte tenu de l'issue du litige, les autres griefs n'étaient pas examinés. 18) Le 14 juillet 2014, A _____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 10 juin 2014 en concluant à son annulation. La rue _____ avait une altitude variant entre 372,56 m et 372,63 m devant l'immeuble, la moyenne étant de 372,6 m. De l'autre côté, la rue _____, légèrement en pente, variait entre 372,28 m à l'extrême ouest des immeubles à 372,62 m à l'angle de la rue _____. Des droites virtuelles tirées entre la rue _____ et la rue _____ faisaient apparaître des relevés d'altitude de 372,35 m tout à l'ouest du pâté d'immeubles, de 372,53 m entre l'entrée de la rue _____ et l'entrée du _____ et de 372,58 m entre l'extrémité est de l'immeuble de la rue du _____ et _____. Les altitudes naturelles des deux rues étaient donc très similaires et les droites tirées faisaient apparaître des altitudes constantes d'environ 372,5 m. En ce qui concernait la cour intérieure, les géomètres avaient procédé au relevé de neuf points situés entre des altitudes très diverses de 370,74 m et 372,29 m. Aucune conclusion ne pouvait être tirée de ces altitudes puisque la cour avait été creusée. Les plans visés ne varientur liés à l'autorisation d'origine du bâtiment à la rue _____ délivrée le 27 juin 1974, indiquaient une altitude de référence de 372,53 m côté rue et 372,64 m côté cour (chiffre obtenu en déduisant la hauteur du bâtiment sur cour de 3,82 m de son altitude de 376,46 m). Toutes les autorisations anciennes, ainsi que l'autorisation de l'immeuble voisin, mentionnaient une altitude de plus de 372 m pour la cour intérieure.

A_____ a également développé les différents griefs qui n'ont pas été examinés par le TAPI. 19) Le 18 août 2014, le département a soutenu le recours. Si le TAPI estimait que les éléments produits par le département ou A_____ n'étaient pas suffisamment probants, il aurait dû exiger la production de pièces complémentaires, dont notamment les différentes autorisations de construire évoquées. Il aurait dû établir les faits d'office. Le terrain naturel n'existait plus et la cour était entourée de toutes parts de constructions. Toutefois, les plans qui figuraient dans les autorisations de construire des immeubles entourant la cour indiquaient les altitudes qui avaient servi au calcul des gabarits. En fixant cette altitude à 372,5 m, il avait rendu en quelque sorte une décision de constatation comme le préconisait l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction entré en vigueur le 26 novembre 2010 (AIHC). Cette altitude était en outre similaire à celle des rues environnantes, tout particulièrement la rue _____. Les deux altitudes sur cour, découlant des anciennes autorisations de construire concernant l'immeuble à surélever, étaient plus favorables pour A_____. Le creusement de la cour avait été autorisé dans le cadre de la DD 7_____, portant sur les immeubles habités par Mme B_____ et consorts, qui avaient péjoré le gabarit du bâtiment litigieux. 20) Le 17 juillet 2014, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations. 21) Le 18 août 2014, Mme B_____ et consorts ont déposé des observations, concluant au rejet du recours. La AA_____ avait décidé en assemblée de ne pas signer les éventuelles servitudes qui seraient nécessaires au projet. Il n'était pas possible de déterminer quand la cour avait été creusée et de combien. Les pièces produites ne permettaient pas de déterminer les différentes altitudes de la cour. Rien ne démontrait dès lors que l'altitude actuelle différait de l'altitude naturelle du terrain. La détermination exacte de l'altitude de la cour pourrait engendrer des incidences extrêmement importantes sur le projet, voire même le rendre irréalisable. La cour en son état actuel faisait partie intégrante de l'aménagement du pâté d'immeubles et son altitude de référence était approximativement de 370,1 m. Mme B_____ et consorts ont encore développé les griefs non examinés par le TAPI. 22) Le 8 août 2014, la ville a déposé ses observations en concluant au rejet du recours. Le niveau naturel modifié de la cour devait être pris en considération dans le calcul du gabarit autorisé, les aménagements de la cour servant à accéder à des espaces communs. La ville s'est également déterminée sur les griefs non examinés par le TAPI dans son jugement. 23) Le 4 septembre 2014, le département a déposé copie des anciens dossiers d'autorisation évoqués dans ses écritures précédentes : DD 8_____, DD 9_____, DD 7_____, DD 10_____ et DD 11_____. Ces plans et particulièrement ceux du dernier dossier ayant servi au calcul du bâtiment voisin, le confortait dans son analyse. Le contenu de ces dossiers sera repris dans la mesure utile dans la suite du présent arrêt. 24) Le 7 novembre 2014, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, après qu'un délai leur eut été imparti pour se prononcer sur les anciens dossiers d'autorisation déposés par le département, occasion que les parties n'ont pas utilisée. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) Devant la chambre de céans, le litige porte sur le gabarit de l'immeuble dont la surélévation est contestée et plus particulièrement sur l'altitude de référence de la cour jouxtant l'immeuble, nécessaire pour déterminer ledit gabarit. 3) Les prescriptions matérielles en matière de construction, lorsqu'elles règlent la mesure de l'utilisation du sol, telles les prescriptions sur les dimensions d'un bâtiment, les distances et les différents indices ainsi que l'ordre des

constructions, concrétisent le régime d'utilisation du sol fixé dans les plans d'affectation. Elles poursuivent principalement des buts d'aménagement du territoire mais également de police. S'agissant de la hauteur d'une construction, l'attache du point de mesure inférieur, notamment, doit être fixée dans la réglementation cantonale qu'il s'agisse du niveau du sol naturel, éventuellement du terrain aménagé ou du niveau de la route ou de la chaussée (P. ZEN-RUFFINEN/C. GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001. p. 374 ss et p. 385).

4) Le droit genevois prévoit que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m, concernant les immeuble dont la surélévation est envisagée (art. 23 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). 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 (art. 20 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). En l'espèce, en l'absence de plan d'aménagement, le calcul du gabarit doit se faire à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent, soit celui côté cour, s'agissant de la façade arrière de l'immeuble, le même gabarit devant être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 22 al. 2 LCI). La question de l'existence d'une éventuelle prescription du département sera examinée plus loin.

5) Les parties divergent sur ce niveau de référence. La recourante et le département estiment qu'il s'agit de l'altitude retenue au moment de la délivrance de l'autorisation de construire l'immeuble qui doit être surélevé et donc, le niveau avant l'aménagement de la cour et son creusement, qui doit être retenu ; la ville et les habitants voisins estiment, quant à eux, que c'est l'altitude actuelle de la cour aménagée.

a. La réglementation genevoise ne prévoit pas de définition plus explicite de la notion de « terrain naturel » et la jurisprudence genevoise en la matière n'a pas développé d'autres principes qui permettraient, dans certaines situations, d'y assimiler un terrain modifié ou aménagé.

b. L'AIHC, auquel le canton de Genève n'a pas encore adhéré, prévoit que le terrain de référence équivaut au terrain naturel. Si celui-ci ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Toutefois, pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire (art. 1.1 AIHC). Cette possibilité est prévue principalement pour des raisons de sécurité liées aux crues, par exemple (Patrick VALLAT, Harmonisation de la terminologie du droit de la construction SJ 2008 II p. 52)

c. Certaines législations cantonales prévoient une notion plus dynamique du terrain de référence permettant de considérer, à certaines conditions, comme terrain naturel, un terrain aménagé (ZBI 2006 p. 322, note d'Arnold MARTI). À titre d'exemple, la jurisprudence vaudoise concernant le terrain naturel, terme auquel se réfère également sa législation, prévoit trois conditions cumulatives pour qu'un terrain aménagé soit considéré comme « naturel ». L'apport de terre doit être intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée, les travaux de remblayage ont porté sur un secteur d'une certaine étendue afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins et il faut encore que l'aménagement ne semble pas avoir été effectué en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (arrêt de la cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois du 16 juin 2009 ; RDAF 1984 p. 156 ; RDAF 1974 p. 226). Ces conditions se retrouvent en droit valaisan, où elles sont fixées dans un glossaire annexé à l'ordonnance cantonale sur les constructions du 2 octobre 1996 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_331/2012 consid. 2).

6) En l'espèce, il a pu être

déterminé que les travaux projetés concernent un bâtiment existant dûment autorisé. La réglementation s'agissant des points de référence du gabarit de hauteur n'a pas été modifiée depuis l'édification de l'immeuble. L'aménagement de la cour a été réalisé après la construction du bâtiment dont la surélévation est litigieuse. En conséquence, il apparaît conforme et cohérent avec la réglementation genevoise de se fonder, dans ces circonstances, sur le niveau du terrain naturel retenu dans les anciennes autorisations de construire délivrées pour l'immeuble concerné, ainsi que celles concernant les immeubles entourant la cour. Il ne se justifie en revanche pas, pour les mêmes raisons, d'examiner plus avant si, et, cas échéant, à quelles conditions, un aménagement du terrain pourrait être considéré comme « terrain naturel ».

7) a. L'immeuble concerné a été autorisé dans le cadre de la DD 8_____. Les plans visés ne varientur le 22 mars 1968 et particulièrement le plan de la façade nord et le plan de coupe indiquent un niveau du sol à 372,58 m, côté cour. Dans une procédure d'autorisation ultérieure concernant un agrandissement sur cour du même immeuble (DD 9_____), le plan coupe A-A', visé ne varietur le 17 juin 1974, indique également un sol à 372,64 m. b. Dans le cadre de la procédure d'autorisation DD 7_____, concernant les quatre immeubles à l'angle de la rue _____ et _____ durant laquelle les travaux d'aménagement de la cour ont été autorisés, le plan de coupe B-B, bâtiment E, rue _____, indique des locaux en sous-sol et un rez-de-chaussée se situant à l'altitude 372,66 m. Le plan du sous-sol visé ne varietur le 6 avril 1999, indique pour la cour : niv. - 190 = + 370,76 m, soit un niveau du sol à 372,66 m. Sur le plan façade cour bâtiments E-F, le rez est indiqué : + 1 = 373,66 m. Pour ces constructions, il apparaît que le niveau naturel retenu était donc de 372,66 m. c. Dans la procédure d'autorisation DD 11_____, concernant l'immeuble à l'angle rue _____ et rue _____, le niveau cour est indiqué à 372,5 m sur le plan de coupe servant au calcul du gabarit sur cour, visé ne varietur le 9 mars 2000. Il est important de relever qu'à cette date, la cour était déjà plus basse le long des façades des bâtiments, ce qui apparaît sur le plan. Il découle de ce qui précède que les niveaux du terrain de la cour pris en compte dans les différentes procédures d'autorisation, ont varié d'un maximum de 8 cm. S'agissant de l'immeuble concerné, la hauteur de 372,58 m ou 372,64 m avait été admise lors de sa construction et de l'agrandissement sur cour. Il convient de souligner que ces niveaux sont plus favorables à la recourante que le niveau de 372,5 m retenu par le département.

8) Au vu de ce qui précède, la chambre de céans considère que l'altitude du niveau moyen du terrain naturel adjacent, tel que nécessaire pour calculer le gabarit de l'immeuble est tout à fait déterminable, contrairement à ce qu'a retenu le TAPI dans son jugement. À cet égard, il faut également retenir que le département a prescrit, en cours de procédure, la prise en compte d'un niveau de terrain naturel à 372,5 m, comme l'y autorise l'art. 20 al. 1 RCI, niveau qui correspond également à celui des rues adjacentes. La fixation du niveau du terrain naturel à 372,5 m doit donc être retenue, en l'espèce. En outre, il faut relever, comme l'a admis le département, sur la base des plans modifiés en fonction de cette nouvelle cote, produits le 20 février 2014, que la différence de 20 cm, avec l'altitude prise en compte dans les plans de l'autorisation de construire, n'avait pas d'incidence sur la conformité du gabarit aux exigences légales. Le recours doit ainsi être admis et le jugement annulé.

9) Le département a annulé l'autorisation de construire puis est revenu sur sa décision, alors que le recours était toujours pendant devant le TAPI. Il ne se justifie toutefois pas d'examiner plus avant si les conditions d'une reconsidération au sens de l'art. 67 al. 2 LPA étaient remplies, puisque le recours a finalement conservé son objet et que les droits des parties n'ont pas été lésés par ces différentes décisions. En tout état de cause, le principe de l'économie de procédure commande également que l'affaire ne soit pas

renvoyée au département pour qu'il délivre une nouvelle autorisation de construire. Le TAPI n'a pas procédé à l'examen des autres griefs soulevés par les habitants voisins dans leur recours. Afin de respecter le double degré de juridiction prévu dans le cadre de l'application de la LCI (art. 145, 149 LCI), il convient de renvoyer le dossier au TAPI pour qu'il reprenne l'instruction de la cause et se prononce sur les griefs restants. 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de Madame B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____, Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Madame H_____, Madame I_____, Madame J_____, Madame K_____, Madame L_____, Monsieur M_____, Madame N_____, Monsieur O_____, Madame et Monsieur P_____, Madame Q_____, Madame R_____, Madame S_____, Madame T_____, Monsieur U_____, Monsieur V_____, Monsieur W_____, Monsieur X_____ et Monsieur Y_____, pris conjointement et solidairement. Un autre émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la Ville de Genève (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la recourante qui n'a pas pris de conclusion en ce sens dans son recours (art. 87 al. 2 LPA). * * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 14 juillet 2014 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 juin 2014 ; au fond : l'admet ; annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 juin 2014 ; renvoie le dossier au Tribunal administratif de première instance au sens des considérants ; met un émolument de CHF 500.- à la charge de Madame B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____, Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Madame H_____, Madame I_____, Madame J_____, Madame K_____, Madame L_____, Monsieur M_____, Madame N_____, Monsieur O_____, Madame et Monsieur P_____, Madame Q_____, Madame R_____, Madame S_____, Madame T_____, Monsieur U_____, Monsieur V_____, Monsieur W_____, Monsieur X_____ et Monsieur Y_____, pris conjointement et solidairement ; met un émolument de CHF 500.- à la charge de la Ville de Genève ; dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ; dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ; communique le présent arrêt à Me Delphine Zarb, avocate de la recourante, à Me Jean-Pierre Carera, avocat des intimés, à la Ville de Genève, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance. Siégeants : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges, M. Jordan, juge suppléant. Au nom de la chambre administrative : la greffière-juriste : S. Hüsler Enz le président siégeant : J.-M. Verniory Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties. Genève, le la greffière :

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