

GE_GERICHTE A/4028/2022 vom 26. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4028_2022

FR: GE_GERICHTE A/4028/2022 du 26 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE A/4028/2022 del 26 novembre 2024

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;TRAVAUX DE CONSTRUCTION;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION;PERMIS DE CONSTRUIRE;EXCEPTION(DÉROGATION);AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL);ZONE À PROTÉGER;4E ZONE B;PROFIL | Il ressort des plans figurant au dossier que le TAPI a mal appréhendé les dispositions relatives au calcul du gabarit. Aucune dérogation n'est en réalité nécessaire. La construction projetée s'inscrit dans le gabarit légal. Recours admis partiellement et renvoi du dossier au TAPI pour examen des autres griefs soulevés par les voisins. | Cst..29.al2; LPA.18; LPA.20.al1; LPA.20.al2.letb; LPA.20.al2.letc; LPA.28.al1.letc; LPA.37.letc; LPA.61; LPA.19; LPA.20; LPA.24; LCI.1.al1; LaLAT.19; LCI.31; LCI.32; LCI.35; LCI.36; LCI.45.al1; RCI.20; RCI.21.al1; RCI.24.al1; RCI.238; LCI.3; LPA.69.al3

Erwägungen

E. 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 ; art. 149 LCI).

E. 2

Les recourants sollicitent, dans le corps leur recours, l'audition de l'architecte du projet. Celle-ci serait utile pour connaître les discussions entre celui-ci et la CMNS, respectivement le SMS à propos de la hauteur des bâtiments. Les intimés demandent eux la pose de gabarits dont les dimensions seraient attestées par un géomètre officiel, puis un transport sur place.

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

E. 2.2

En droit genevois, la procédure administrative est en principe écrite ; toutefois, si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). S'il y a lieu, elle peut notamment recourir à l'interrogatoire des parties (art. 20 al. 2 let. b LPA) et aux témoignages de tiers (art. 20 al. 2 let. c LPA). Lorsque les faits ne peuvent être éclaircis autrement, les juridictions administratives peuvent au besoin procéder à l'audition de témoins (art. 28 al. 1 let. c LPA). Afin de constater un fait par elle-même, l'autorité peut notamment ordonner le transport sur place (art. 37 let. c LPA).

E. 2.3

En l'espèce, les recourants et les intimés se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant l'autorité intimée, puis le TAPI et la chambre de céans, et se sont exprimés de manière circonstanciée sur l'objet du litige. En outre, l'audition de l'architecte pour connaître le contenu des discussions sur la hauteur des bâtiments n'apparaît pas indispensable dans la mesure où la position de la CMNS, respectivement du SMS, ressortent de leurs différents préavis. Enfin, le dossier contient déjà de nombreux plans du projet et des photographies. Sur ceux-là et comme il le sera expliqué ci-dessous figurent les côtes, de sorte qu'il sera possible de se prononcer sur la question des gabarits. Le dossier est également complété par les données disponibles sur le SITG, qui permettent de se rendre compte de la situation de fait, de sorte qu'un transport sur place n'apparaît pas nécessaire pour trancher le présent litige. Au vu de ces éléments, la chambre de céans considère que le dossier est complet et est en état d'être jugé sans qu'il soit nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par les recourants et les intimés. Il n'y sera donc pas donné suite.

E. 3

L'objet du litige consiste à déterminer si le TAPI a à juste titre annulé l'autorisation de construire DD 2_____ délivrée le 17 octobre 2022.

E. 4

Les recourants soutiennent que le TAPI n'a pas correctement appréhendé les dispositions relatives au calcul du gabarit et à la dérogation qui pouvait être mise en œuvre dans les villages protégés.

E. 4.1

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas la compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exceptions prévues par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisées dans le cas d'espèce.

E. 4.2

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit

exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/827/2018 du 28 août 2018 consid. 2b ; ATA/845/2015 du 20 août 2015 consid. 2b ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3 e éd., 2012, p. 743 ss et les références citées). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. À cet égard, il n'y a lieu de s'écarter de la solution retenue par l'autorité précédente que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 177 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4P.149/2000 du 2 avril 2001 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 4.3

En procédure administrative, les règles relatives à l'établissement des faits sont prévues aux art. 18 ss LPA sous le chapitre III. Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. Conformément à l'art. 20 LPA, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (al. 1). Elle recourt s'il y a lieu aux moyens de preuve suivants (al. 2) : a) documents ; b) interrogatoires et renseignements des parties ; c) témoignages et renseignements de tiers ; d) examen par l'autorité ; e) expertise. L'interrogatoire des parties est réglé par l'art. 23 LPA, selon lequel les parties dont l'interrogatoire a été ordonné comparaissent personnellement ; les personnes morales désignent pour être interrogées une personne physique ayant la qualité d'organe et qui a personnellement connaissance des faits de la cause. Concernant la production de documents par les parties, l'art. 24 LPA prévoit que l'autorité peut inviter les parties à la renseigner, notamment en produisant les pièces en leur possession ou à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (al. 1).

E. 4.4

Selon la jurisprudence de la chambre de céans, rappelée dans l' ATA/414/2017 du 11 avril 2017 (consid. 4a), le TAPI, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 3b ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 4). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/703/2010 du 12 octobre 2010 consid. 3).

E. 4.5

Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever notamment en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a),

E. 4.6

Selon l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), la 4 e zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées (al. 2). Elle est divisée en deux classes : la 4 e zone urbaine (4 e zone A) (al. 2 let. a) et la 4 e zone rurale (4 e zone B) applicable aux villages et aux hameaux (al. 2 let. b).

E. 4.7

Le gabarit de hauteur des constructions sises en 4 e zone est réglé aux art. 30 et ss LCI.

E. 4.8

Selon l'art. 31 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. 32 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. 32 prévoit qu'à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$) (al. 1). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 34 ($H \leq D + 1$) (al. 2). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 15 m en zone urbaine et 10 m en zone rurale ; restent toutefois réservées les dispositions des art. 10 et 11 et celles des PLQ au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) et de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; $H \leq 15$ ou $H \leq 10$) (al. 3). Conformément à l'art. 35 LCI, la hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent (al. 1). Sur les voies en pente, la façade d'une construction d'une longueur supérieure à 25 m est divisée en sections de 25 m au maximum et la hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure séparément pour chaque section, comme s'il s'agissait de constructions distinctes (al. 2). L'art. 36 LCI précise que les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux art. 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1.50 m au maximum (let. a), une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base (let. b), une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4.80 m au maximum de la ligne de base (let. c). Les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles (art. 45 al. 1 LCI).

E. 4.9

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 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). Selon l'art. 24 al. 1 RCI, les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit fixé au croquis n° IX. Tant sur rue que sur cour, les constructions ne doivent pas dépasser les gabarits figurés au croquis n° III (voir également : modes de calcul, art. 20 à 31 RCI) (art. 238 RCI).

E. 4.10

Le RCI comporte en annexes les croquis I à IX : Le croquis n° III règle le rapport des gabarits et les distances sur rue et sur cour en 4 e zone A et B et fait référence aux art. 32, 34, 36 et 45 LCI et art. 21 et 238 RCI. Il illustre les gabarits théorique et réel que doivent avoir les bâtiments. En 4 e zone B, les dimensions légales des rapports de distances sont : hauteur \leq distances entre alignements/2 + 1 \leq 10 m et distances aux limites de propriétés \geq hauteur - 1 m \geq 5 m. Le croquis n° IX concerne les « toitures et superstructures ». Il fait référence à l'art. 36 LCI, applicable aux zones 1 à 4, et à l'art. 24 RCI applicable à toutes les zones. Il distingue le gabarit réel du bâtiment et le gabarit théorique.

E. 4.11

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 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).

E. 4.12

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/95/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 7d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

E. 4.13

En l'espèce, le TAPI a retenu qu'aucune dérogation n'avait été délivrée s'agissant du gabarit des bâtiments projetés alors que ces derniers ne respectaient pas l'art. 32 al. 3 LCI. Selon les quatre plans de coupes A-A', B-B', C-C' et D-D' visés ne varietur, les deux bâtiments dépassaient une hauteur de 10 m. Le département l'avait d'ailleurs reconnu dans ses observations du 6 février 2023, mais avait affirmé qu'il avait été considéré qu'une dérogation pouvait être accordée sur la base des préavis rendus par la CMNS, le SMS et la commune. Comme le soulignent justement les recourants, la hauteur maximale théorique fixé par l'art. 32 LCI ne sert qu'à déterminer le point de départ du gabarit théorique de la toiture selon l'art. 36 LCI, dans lequel devra s'inscrire le gabarit réel du bâtiment. La dalle de couverture ou la toiture peuvent ainsi se situer en-dessous ou au-dessus de cette hauteur maximale théorique de 10 m, tant que la construction reste à l'intérieur du gabarit théorique. Or, les différentes coupes A-A', B-B', C-C' et D-D' visés ne varietur le 17 octobre 2022 montrent que les bâtiments projetés s'inscrivent dans le gabarit théorique, figurant en vert sur les plans contrairement à ce qu'a retenu le TAPI. En effet, le terrain étant en pente, les altitudes de référence au sol doivent faire l'objet d'une moyenne (art. 35 LCI). L'altitude de la dalle de couverture est identique pour les bâtiments projetés, à savoir 413.77 m. La coupe A-A' indique une altitude de référence de 407.92 m du côté de la rue de K_____, de sorte que la ligne verticale théorique est de 417.92 m (407.92 m + 10 m). Cette même coupe mentionne une altitude de 403.42 m du côté de la route de M_____, ce qui signifie que la ligne verticale théorique est de 413.42 m (403.42 m + 10 m). Toutefois, force est de constater que les art. 36 LCI et 24 RCI offrent la possibilité que la dalle de couverture soit placée au-delà des 10 m à la condition que la construction projetée s'inscrive à l'intérieur du gabarit de toiture ce qui est bien le cas en l'espèce. La coupe B-B' indique une altitude de 404.62 m (côté route de M_____) et 405.85 m (côté rue de K_____), la ligne verticale théorique est donc de 414.62 m (404.62 m + 10 m) et 415.85 m (405.85 m + 10 m). Se situant à 413.77 m, la dalle de couverture est bien en-dessous de ces deux valeurs. Il en est de même de la coupe C-C' avec une altitude de référence de 404.84, la dalle de couverture se situant à 413.77 en deçà des 10 m (414.84 m). Enfin, la coupe D-D' mentionne des altitudes de 407.06 m et 407.01 m, si bien que la dalle de couverture indiquée à 413.77 m est bien en-dessous des 10 m de l'art. 32 LCI (417.06 m et 417.01 m). Il n'existe ainsi aucun dépassement et aucune dérogation n'était nécessaire en matière de hauteur de gabarit. Les observations du département du 6 février 2023 sur lesquelles s'est appuyé le TAPI dans son raisonnement n'ont pas la force de persuasion qu'il leur prête. En effet, le département

explique que sa phrase « la hauteur de la ligne verticale du gabarit a ainsi été dépassée » doit s'entendre en relation avec la dérogation que la CMNS avait accepté d'octroyer en ce qui concernait la distance proposée entre les deux nouvelles constructions, étant souligné que le gabarit se calcule sur la base de la distance entre les constructions (art. 45 LCI). Le préavis de la CMNS du 16 février 2021 indique d'ailleurs qu'elle est favorable à l'octroi d'une dérogation selon l'art. 106 LCI concernant les distances entre les bâtiments projetés. Si l'on peut regretter que la DAC n'ait pas complété la case relative à la question du gabarit théorique du bâtiment respecté, les plans figurant au dossier suffisent à retenir que le gabarit théorique des bâtiments projetés est bien respecté. En toute hypothèse, conformément à la jurisprudence précitée, le TAPI, soumis à la maxime d'office pour l'établissement des faits pertinents, aurait pu, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à la DAC, au même titre qu'il pouvait l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position sur la problématique du gabarit. Le grief doit donc être admis. Cela relevé, il ressort des plans visés ne varier que des éléments de la toiture dépassent le gabarit de la toiture (sur les coupes B-B' et C-C'). Afin de préserver le double degré de juridiction et de permettre à la chambre administrative d'exercer sa fonction de contrôle (art. 69 al. 3 LPA), la cause sera renvoyée au TAPI, pour qu'il se prononce sur cette question et les autres griefs soulevés par les intimés qui n'ont pas été examinés par la juridiction de première instance. Les recours sont donc partiellement admis et le jugement attaqué est annulé.

E. 5

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire de l'Association et des voisins (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à A_____, C_____ et D_____, pris solidairement, à la charge solidaire l'Association et des voisins (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée au département qui n'y a, à raison, pas conclu (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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