

GE_GERICHTE A/4573/2009 vom 10. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4573_2009

FR: GE_GERICHTE A/4573/2009 du 10 mai 2011

IT: GE_GERICHTE A/4573/2009 del 10 maggio 2011

Regeste

CONSTRUCTION À LA LIMITE; RÉHABILITATION(SENS GÉNÉRAL); LOGEMENT; 2E ZONE; EXCEPTION(DÉROGATION) | Construction basse sur cour : réhabilitation d'une cour intérieure noyautée par le biais d'une construction nouvelle, destinée au logement, en lieu et place des constructions existantes. Pas de violation de l'art. 49 LCI, une dérogation au respect de la hauteur de 1 mètre étant possible en l'espèce dès lors que la cour dans laquelle se trouve la construction ainsi que le chemin permettant d'y accéder sont propriétés privées et que la distance avec la voie publique est suffisante, de même qu'une dérogation au vide d'étage, la construction n'affectant pas le caractère architectural de la rue de part sa situation. | LCI.49 ; LaLAT.19 ; LCI.42 ; RCI.232

Erwägungen

E. 2

(B162). 3) Le 12 décembre 2007, les copropriétaires ont déposé en mains du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la transformation de la bâtisse en un logement de cinq pièces (DD 101800). 4) Lors de l'instruction de la demande, le département a recueilli plusieurs préavis, notamment celui de la commission d'architecture (ci-après : CA), le domaine de l'aménagement du territoire et la commune. Les délégués de la CA se sont rendus sur place. Ils ont constaté que la cour était occupée par une petite maison sans valeur particulière qui n'était plus entretenue et que la partie jardin était en friche. Le projet présenté était de qualité et améliorerait largement la situation actuelle. Toutefois, la CA regrettait le maintien des situations contraignantes qui ne seraient plus autorisées aujourd'hui, notamment le mur situé à 2,86 mètres des fenêtres de l'immeuble voisin. Elle a rendu un préavis favorable sous réserve d'un projet modifié qui règle la situation susmentionnée (préavis du 4 mars 2008). Le DT-DAT a émis un préavis défavorable, au motif que la transformation et l'agrandissement d'un atelier en maison individuelle n'était pas conforme à la destination de la 2^e zone. Il préconisait de libérer la cour de toute construction (préavis du 11 mars 2008). La commune a émis un préavis défavorable, la situation très encaissée de la parcelle étant impropre à l'affectation de toute construction basse à l'habitation. Par ailleurs, tout projet de démolition des édifices existants devait faire l'objet d'une requête en démolition (préavis du 18 février 2008). 5) Par décision du 19 mai 2008, le département a refusé l'autorisation sollicitée au motif que le projet n'était pas conforme à l'art. 42 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le département faisait sien le préavis défavorable de la commune. 6) Les copropriétaires ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis lors la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), elle-même devenue le Tribunal administratif de

première instance depuis le 1^{er} janvier 2011 (ci-après : TAPI), d'un recours contre la décision précitée par acte du 19 juin 2008. En cours de procédure, le département s'est déclaré disposé à réexaminer le projet des copropriétaires et cela notamment en fonction d'un arrêt rendu par le Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) le 21 avril 2009 (ATA/190/2009). 7) Le 4 août 2009, la CA a émis un préavis favorable retenant que les qualités architecturales et spatiales du projet répondaient à une remarque de son avis précédent du 4 mars 2008. Le même jour, le département a informé les parties à la procédure pendante devant la commission que dans le cadre du réexamen de la demande en autorisation de construire DD 101800, il avait décidé de revenir sur sa décision de refus du 19 mai 2008. 8) Le 24 novembre 2009, le département a accordé l'autorisation sollicitée sur la base du projet n° 4 du 18 septembre 2009. Dite autorisation a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 2 décembre 2009. 9) La Ville de Genève (ci-après : la ville) a saisi la commission d'un recours contre la décision précitée par acte du 16 décembre 2009. Le projet violait les art. 42 al. 2 LCI et 232 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Sogeprim ne pouvait se prévaloir de l'application de l'ATA/190/2009 du 21 avril 2009 dans la mesure où, contrairement à ce qui prévalait dans cette cause, le bâtiment de celle-là devait être intégralement détruit et reconstruit. Même si le nouveau bâtiment respectait le gabarit d'une construction sur cour, il n'était pas habitable dans la mesure où il ne pouvait offrir des jours et une ventilation suffisante. En effet, le bâtiment projeté était entouré d'immeubles d'un gabarit de plus de 20 mètres à la corniche, très peu aéré et rarement ensoleillé. De plus, les dispositions relatives au vide d'étage (art. 49 al. 1 LCI) et au niveau du plancher du rez-de-chaussée (art. 49 al. 3 LCI) n'étaient pas respectées. A cela s'ajoutait que la construction d'une villa en 2^{ème} zone n'était pas compatible avec l'art. 19 al. 1 LaLAT. Enfin, bien que la demande initiale porte sur la transformation de logement, l'autorisation consistait finalement en la destruction d'un atelier sur cour et en la reconstruction d'un logement. Le département aurait dû procéder à l'examen d'une autorisation de démolir et instruire en parallèle l'autorisation de construire querellée. Elle concluait à l'annulation de la décision du département avec suite de frais et dépens. 10) En possession des observations de toutes les parties, la commission a rejeté le recours par décision du 16 décembre 2010. S'agissant de la violation du principe de coordination allégué par la ville, on ne saurait reprocher au département d'avoir fait une entorse audit principe en ignorant dès le début de l'instruction du dossier l'un de ses aspects essentiels. Dans la mesure où la démolition des bâtiments considérés (sic), qui devaient initialement être conservés, avait été rendue nécessaire à la suite de demandes de modification du projet et d'exigences posées par la CA, l'on ne saurait reprocher au département d'avoir fait une entorse au principe de coordination. L'annulation de la décision litigieuse pour ce motif relèverait du formalisme excessif. La mention de la démolition du bâtiment dans le libellé de l'autorisation était considérée comme suffisante en l'espèce et le grief soulevé par la ville rejeté. Vu l'évolution du projet, il ne s'agissait ni d'une transformation partielle ni de la reconstruction d'un bâtiment existant mais bien d'une construction nouvelle, laquelle devait par conséquent remplir les conditions des art. 42 al. 2 LCI et 232 RCI. En l'espèce, la construction projetée ne privait pas les jours des immeubles voisins d'air et de lumière ; la distance entre celle-ci et la façade de l'immeuble rue du Clos était augmentée de 2,86 mètres à 4 mètres de sorte que la situation de celui-ci, en termes d'air et de lumière, était améliorée. Il ressortait des plans visés ne varier par le

département le 27 novembre 2009 que le bâtiment projeté se situait à 4 mètres de la façade des immeubles voisins. Le gabarit de la construction projetée s'inscrivait dans le croquis n° V, l'angle de 30° devant être mesuré depuis les fenêtres des immeubles voisins de la construction projetée et non depuis la fenêtre du bâtiment projeté. L'art. 232 RCI visait à protéger les jours de l'immeuble voisin de la construction sur cour et non l'inverse. Les conditions de l'art. 232 RCI étaient réunies. L'examen des plans à l'appui du projet indiquait que les vides d'étages étaient inférieurs aux hauteurs prescrites à l'art. 49 al. 1 LCI, ce qui n'excluait pas l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 49 al. 5 LCI. En effet, le bâtiment projeté se trouvait dans une cour intérieure de sorte que le caractère architectural de la rue ne serait pas affecté par cette différence de hauteur. La construction projetée se trouvait à une distance suffisante de la voie publique pour admettre une dérogation à l'art. 49 al. 3 LCI, étant précisé que le passage permettant d'accéder à la nouvelle construction se situait également sur une propriété privée. La réalisation de constructions basses sur cour était conforme à l'affectation de la 2^{ème} zone. 11) La ville a saisi la chambre administrative d'un recours contre la décision précitée le 15 janvier 2011. Elle a persisté dans ses précédents griefs et conclusions. 12) Le 26 janvier 2011, le TAPI a déposé son dossier sans observations. 13) Dans sa réponse du 28 février 2011, Sogeprim s'est opposée au recours, relevant qu'aucun propriétaire ni locataire voisin n'avait recouru contre l'autorisation de construire, ni même émis d'observations dans le cadre des enquêtes publiques. Le projet discuté était de nature à améliorer nettement la qualité de vie des voisins, d'une part en renonçant à la possibilité d'une activité artisanale et d'autre part, en éloignant à 4 mètres le futur bâtiment des immeubles de la rue du Clos, on augmentait le dégagement au profit de ces derniers. La ville se comportait comme si l'ensemble de la législation était destinée à poursuivre un seul but, celui d'empêcher la construction de logements en particulier en ville. S'il était très certainement légitime de plaider pour le maintien des parcs, jardins et grandes cours libres de constructions, on ne voyait pas vraiment en quoi la politique urbanistique de la ville serait remise en cause par la réhabilitation d'une maisonnette du XIX^{ème} siècle. Pour le surplus, Sogeprim a fait siennes les considérations émises par la commission. 14) Le 28 février 2011, le département s'est opposé au recours, déclarant s'en remettre entièrement à l'appréciation de la commission. Le bâtiment concerné devait être mis au bénéfice de la protection de la situation acquise, tant au niveau de la mise en oeuvre de l'art. 42 LCI que de celle de l'art. 19 LaLAT. Ce n'était pas parce qu'il avait demandé aux concepteurs du projet de modifier celui-ci afin que l'ensemble des conditions prévues aux art. 42 LCI et 232 RCI soient respectées qu'il y avait lieu de considérer qu'il s'agissait en définitive d'une construction nouvelle. Malgré les modifications de l'apparence extérieure, le volume et l'affectation de l'immeuble existant demeureraient inchangés. Dans la mesure où la construction projetée était conforme aux art. 42 et 49 LCI, 232 RCI et 19 LaLAT, la ville ne pouvait pas s'appuyer sur l'interprétation qu'elle faisait de la notion d'habitabilité - laquelle ne reposait sur aucune base légale - pour s'opposer à ce projet, tout comme elle ne pouvait pas se prévaloir de la mise en oeuvre du plan directeur cantonal, lequel n'avait force obligatoire que pour les autorités. S'agissant de la violation du principe de coordination, il convenait de garder présent à l'esprit qu'à l'origine, les concepteurs du projet avaient prévu de conserver les structures porteuses de la construction préexistante, ce à quoi ils avaient finalement dû renoncer à la suite des demandes de modifications qui leur avaient été adressées. Au vu de l'avancement de l'instruction de ce dossier, il aurait été disproportionné de demander le dépôt d'une nouvelle requête en démolition. 15) Le 13 avril 2011, la chambre administrative a procédé en plenum à un transport sur place. Outre les parties,

participait à cette mesure d'instruction la CA. a. La chambre administrative a fait les constatations suivantes : La cour correspondant à la parcelle n° 236 abrite deux bâtiments, soit un atelier accolé au mur séparatif de propriété côté rue des Eaux-Vives et une bâtisse qui se dresse au milieu de la cour. L'atelier semble occupé et la maison est habitée. Le terrain qui entoure la maison d'habitation est laissé à l'abandon. b. L'architecte a développé son projet à l'appui d'une maquette. La nouvelle construction qui sera érigée en lieu et place de la maison existante se présente sous la forme d'un rectangle. Les murs nord et sud sont dépourvus de fenêtres. La façade est vitrée et la façade ouest comporte une terrasse au-dessous de laquelle se trouve un couvert. Les murs extérieurs et la toiture sont végétalisés. Le rez-de-chaussée, partiellement enterré, comporte un hall d'entrée les sanitaires et deux chambres. Celles-ci seront pourvues de grandes baies vitrées. Pour l'architecte, du point de vue de la luminosité, les chambres seront placées dans la même situation que si elles étaient éclairées par de simples fenêtres surmontant un contrecœur de 1 mètre environ. A l'arrière de l'immeuble, la terrasse est pourvue d'un puits de lumière. Au 1^{er} étage se trouve le séjour traversant qui se prolonge à l'est et à l'ouest par une terrasse. Le gabarit de la future construction est inférieur à celui de la bâtisse actuelle. c. Le président de la CA a relevé que le projet mettait en valeur la cour. Il améliorerait sensiblement la situation actuelle aussi bien pour les habitants de la future construction que pour les immeubles donnant sur la cour. Les critères d'habitabilité étaient respectés. La CA avait approuvé le projet qui devrait pouvoir servir d'exemple de réhabilitation pour d'autres cours intérieures. Elle n'aurait sans doute pas donné son aval à une nouvelle construction s'il ne s'était pas agi de remplacer un bâtiment existant. De par sa conception, la construction projetée s'intégrait mieux dans la cour que les deux bâtiments actuels. d. M. Waechter, administrateur de Sogeprim, a précisé que les bâtiments actuels avaient été construits antérieurement aux immeubles bordant la cour. Il s'agissait sans doute de dépendances. Le terrain attenant à la future construction serait arborisé par la société propriétaire. 16)

Aucune des parties ne sollicitant d'autres actes d'instruction, la cause a été gardée à juger à l'issue du transport sur place. EN DROIT 1) Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ). 2) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 al. 2 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 3) La recourante invoque une violation des art. 42 al. 2 LCI et 232 RCI, lesquels excluraient - selon l'analyse des travaux préparatoires à laquelle elle se livre - l'édification de constructions nouvelles destinées au logement. Selon l'art. 42 al. 2 LCI, en 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} zone, les constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour aux conditions fixées par le règlement d'application. A teneur de l'art. 232 RCI, applicable en 2^{ème} zone de construction, les constructions basses peuvent être édifiées sur cour, à proximité de façades où s'ouvrent des jours, à condition : a) qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière ; b) qu'elles soient implantées à 4 mètres au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours ; c) qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours (croquis n° V). Dans son arrêt du 21 avril 2009 (ATA/190/2009 déjà cité), le Tribunal administratif a jugé que les art. 42 al. 2 LCI et 232 RCI visaient les constructions futures et non la transformation de bâtiments existants. Cet

arrêt est entré en force, n'ayant fait l'objet d'aucun recours au Tribunal fédéral, notamment de la part de la recourante actuelle qui était alors partie intimée. La première question à résoudre est celle de la pertinence de l'application de cette jurisprudence en l'espèce. Dans la mesure où il est établi qu'il s'agit d'une part d'une construction sur cour et d'autre part d'une construction nouvelle en lieu et place des bâtisses existantes, et non pas de la transformation de bâtiments existants, il n'y a pas lieu de s'en écarter, ce qui rend superflu d'étudier la question sous l'angle de la protection de la situation acquise. Les dispositions légales et réglementaires précitées n'ont pas pour objet l'affectation des constructions qu'elles visent. La genèse de l'art. 42 al. 2 LCI procède de la volonté du législateur de préserver des espaces libres de constructions afin d'éviter une surdensification excessive d'un périmètre donné d'une part et une gêne pour le voisinage d'autre part (Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève, 1989, p. 2571 et 5934). Dans la mesure où l'art. 42 al. 2 LCI ne restreint en aucune manière les possibilités d'affectation des constructions basses sur cour, celles-ci doivent être conformes à la destination de la 2^{ème} zone telle que fixée à l'art. 19 al. 1 LaLAT. Quant à l'art. 232 RCI, il fixe les conditions d'implantation des constructions basses sur cour à proximité des façades où s'ouvrent des jours. Or, dans son recours devant la chambre administrative, la ville ne remet pas en cause l'examen des conditions de l'art. 253 RCI tel qu'effectué par la commission. Ce premier grief n'est pas fondé. 4) La recourante soutient que la décision querellée viole l'art. 49 LCI, plus précisément l'al. 1 consacré au vide d'étage et l'al. 3 au niveau du plancher du rez-de-chaussée. a. Sur la première question, il est établi que le vide d'étage est de 2,40 mètres au lieu des 3 mètres prévu à l'art. 49 al. 1 LCI. La commission a estimé que Sogeprim pouvait être mise au bénéfice de la dérogation prévue à l'art. 49 al. 5 LCI, le bâtiment projeté se trouvant dans une cour intérieure de sorte que le caractère architectural de la rue n'était pas affecté par cette différence de hauteur. Ces constatations sont pertinentes. En effet, même s'il n'est pas contesté comme l'allègue la recourante que les bâtiments alentour respectent le vide d'étage de 3 mètres, la nouvelle construction ne s'inscrit pas dans un ordre contigu avec ceux-là. Au surplus, s'agissant d'une construction sur cour, la compatibilité de celle-ci avec les bâtiments existants ne se pose pas avec la même acuité, eu égard à une éventuelle rupture de l'environnement bâti. Au contraire, la dérogation prévue dans la loi permet précisément, dans le cas d'une construction sur cour, de respecter au mieux les jours des immeubles voisins. b. Selon la recourante, la commission aurait violé l'art. 49 al. 3 LCI en refusant d'appliquer au cas d'espèce la dérogation au respect de la hauteur de 1 mètre au-dessus du sol pour un logement au rez-de-chaussée prévue par l'art. 49 al. 3 in fine LCI. A teneur de l'art. 49 al. 3 LCI, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent être utilisés pour l'habitation que si leur plancher est situé à 1 mètre au moins au-dessus du niveau général du sol adjacent. Des dérogations par rapport au respect de la hauteur de 1 mètre au-dessus du niveau général du sol adjacent peuvent cependant être accordées pour des constructions situées à une certaine distance de la voie publique. La cour dans laquelle doit être érigée la construction discutée est propriété privée de Sogeprim. Le passage qui permet d'y accéder, situé sur une parcelle privée, est également privé. Il s'ensuit que la construction se trouve à une distance suffisamment éloignée de la voie publique, soit en l'espèce la rue du Clos, pour admettre une dérogation au respect de la hauteur de 1 mètre au-dessus du niveau général du sol adjacent. Ce grief lié à la violation de l'art. 49 LCI n'est pas fondé. 5) Pour la recourante, l'art. 19 LaLAT exclut la réalisation de maisons individuelles dans les trois premières zones. Donner suite à cette argumentation revient à vider purement et simplement de son sens l'art. 42 LCI ainsi que les

dispositions sur les constructions de peu d'importance. Au demeurant, l'interprétation soutenue par la recourante est contraire à la jurisprudence de la chambre administrative, à laquelle encore une fois celle-ci a souscrit (ATA/190/2009 déjà cité). A cela s'ajoute, qu'il résulte des constatations faites lors du transport sur place du 13 avril 2011 ainsi que des explications données à cette occasion aussi bien par l'architecte du projet que par la CA que l'opération projetée est de nature à assurer une réhabilitation intéressante d'une cour intérieure déjà noyautée et dégageant actuellement une impression d'abandon que ce soit au niveau de l'entretien des bâtiments existants qu'à celui du jardinet qui les entoure. La bâtisse qui s'y trouve, affectée au logement et utilisée comme tel, n'offre pas, en l'état, des conditions de vie particulièrement appréciables aussi bien pour les personnes qui l'habitent que pour celles qui occupent les bâtiments alentour. La construction projetée offre des qualités d'habitabilité indéniables, notamment en raison de la luminosité des pièces, sans pour autant péjorer d'une quelconque manière celles des logements qui donnent dans cette cour. Ce faisant, le projet participe à l'esprit même de la législation en matière d'aménagement du territoire, en particulier, en favorisant l'habitat en ville. Il s'ensuit que le grief soulevé par la ville à cet égard n'est pas davantage fondé que les précédents. 6) La recourante invoque encore une violation du plan directeur cantonal et communal. Elle reproche à la commission de n'avoir pas abordé ce grief dans sa décision. A la lecture du recours adressé à la commission le 16 décembre 2009, on constate que la ville n'a pas invoqué ce grief en tant que tel, mais qu'elle a soulevé cet argument à l'appui de ses développements concernant l'art. 42 al. 2 LCI. Elle est donc malvenue d'adresser un quelconque reproche à la commission à ce sujet. En tout état, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'autorité judiciaire n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 et les réf. citées). Le plan directeur cantonal du 21 septembre 2001, mis à jour le 28 mars 2007, décrit ses objectifs pour les trois premières zones ordinaires au chapitre 2.12 du concept de l'aménagement cantonal. Celui-ci prévoit de mettre un frein à la densification des quartiers anciens, de requalifier et développer les espaces publics, favoriser l'installation d'équipements publics, et de maintenir l'habitat et le rétablir au centre-ville. En l'espèce, on peine à saisir la substance du grief soulevé dès lors que le projet que combat la ville concourt précisément à réaliser l'objectif visé au maintien de l'habitat au centre-ville. Quant au plan directeur communal, il n'existe qu'à l'état de projet. Ce nonobstant, la recourante ne précise pas en quoi il serait violé. Le grief y relatif est infondé. 7) Au vu de ce qui précède, le recours en tous points infondé sera rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante laquelle sera condamnée au versement d'une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Sogeprim (art. 87 LPA). * * * * *

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