

GE_GERICHTE A/955/2011 vom 17. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_955_2011

FR: GE_GERICHTE A/955/2011 du 17 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE A/955/2011 del 17 dicembre 2013

Regeste

; DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(PERMIS DE CONSTRUIRE) ; ÉTAGE ; 2E ZONE | Un alignement de fait en retrait des limites de propriété ne peut être retenu si les bâtiments du même côté d'une rue ne sont pas tous érigés sur la même ligne. La distance entre alignements prise en compte doit être celle entre les limites de propriété. Le fait que le parc situé en face de l'immeuble soit constructible ou non n'est pas pertinent. | LCI.22; LCI.23; LRoutes.11

Erwägungen

E. 18

mètres. Il ne connaissait pas les raisons pour lesquelles les bâtiments entourant directement le parc I_____ avaient été érigés avec un tel alignement, alors que, plus haut, celui-ci s'avérait être de 15 mètres. Il n'avait pas pris en compte l'exigence formulée dans le préavis de la Ville de Genève relative à la création d'une servitude, estimant que celle-ci n'était pas exigible, dès lors qu'il existait un alignement de fait à 18 mètres. Se référant à ses écritures, la Ville de Genève a réaffirmé qu'il n'existait aucun alignement à la rue des H_____, ce qui avait permis la construction de bâtiments en limite de propriété avec un alignement à 15 mètres. Elle n'avait pas, en l'état, de projet particulier de construction en relation avec le parc I_____, mais il n'y avait pas lieu d'exclure cette éventualité, y compris en limite de propriété. A titre d'exemple, l'éventuelle édification d'une crèche, qui serait une construction basse. 25) Le 11 octobre 2011, le TAPI a admis le recours, annulé l'autorisation de construire préalable DP 1_____-1 et renvoyé le dossier au département pour qu'il complète son instruction et délivre une nouvelle autorisation dans le sens des considérants.

Concernant la recevabilité, il était manifeste que la Ville de Genève disposait de la qualité pour recourir, sur la base tant de l'art. 60 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA ■ E 5 10), dès lors qu'en tant que propriétaire de la parcelle sise en face de la parcelle sur laquelle la surélévation litigieuse avait été autorisée, elle était touchée directement par la décision attaquée et avait un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, que de l'art. 145 al. 2 LCI, en tant que commune du lieu de situation. Compte tenu de leurs caractéristiques, de leur implantation et de leur agencement les uns par rapport aux autres, les immeubles bâtis sur les parcelles n os 3'861, 2'469, 2'557, 357 et 2'462 ne suggéraient pas une ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait. En l'absence d'un plan qui la contraindrait, le cas échéant, d'aligner une future construction en retrait de la limite de sa parcelle, à une distance de 18 mètres de l'immeuble de l'A_____, rien n'empêcherait la Ville de Genève de construire à la limite de sa propriété, à l'instar des propriétaires des parcelles situées sur le côté L_____. Ainsi, en prenant en compte cet alignement de fait, le

département avait apporté une restriction inadmissible au droit de propriété de la Ville de Genève, restriction qui n'aurait pu se justifier que moyennant l'accord de cette dernière et, dans cette mesure, la création d'une servitude de distance et vue droite, comme l'envisageait l'art. 46 LCI. Au surplus, contrairement à ce qu'invoquait la Ville de Genève, la partie haute de la construction était susceptible d'être surélevée au même titre que la partie basse. Les cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés n'avaient qu'une valeur indicative et n'excluaient pas la possibilité de surélever un immeuble si celui-ci n'y figurait pas. 26) Par acte expédié le 14 novembre 2011, l'A_____ a recouru contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à son annulation et à la confirmation de l'autorisation de construire préalable DP 1_____ -1. [endif]>![if> Le parc I_____ était sis en zone verte et donc inconstructible, sauf déclassement ou construction d'utilité publique dont l'emplacement était imposé par sa destination. Un hypothétique déclassement n'était pas une hypothèse à prendre en compte, car c'était en fonction du statut juridique actuel de la parcelle de la Ville de Genève qu'il convenait d'apprécier la situation. Quant à une construction d'utilité publique dont la destination imposerait qu'elle soit construite dans le parc I_____, déjà équipé de toilettes publiques et de jeux pour enfants, elle était difficile à imaginer, notamment pour le cas de la crèche évoquée lors de son audition par la Ville de Genève. A titre subsidiaire, c'était sans base légale que le TAPI avait estimé que la construction de l'A_____ empêcherait la Ville de Genève d'ériger une construction basse en limite de propriété. En effet, l'obligation de maintenir les alignements n'existait que dans les zones protégées. En l'absence d'une telle norme en deuxième zone, ce n'était pas la réalisation de la construction projetée qui empêcherait la construction d'un bâtiment bas par la Ville de Genève en limite de propriété. La Ville de Genève avait en outre commis un abus de droit en adoptant un comportement contradictoire. Elle avait elle-même indiqué au représentant de l'A_____ que la distance à l'alignement à prendre en considération était de 18 mètres. Elle avait laissé l'A_____ développer son projet sur cette base et le lui avait confirmé par écrit, alors que le projet était achevé. Le TAPI n'avait de plus pas procédé à la pesée des intérêts que présupposait l'application du principe de proportionnalité, et qui l'aurait conduit à privilégier l'intérêt public poursuivi par l'A_____ à l'intérêt purement formel mis en avant par la Ville de Genève. Finalement, le jugement querellé n'établissait pas en quoi le département aurait excédé son pouvoir d'appréciation en retenant qu'il existait un alignement de fait en face de l'immeuble de l'A_____. 27) Dans sa réponse du 9 décembre 2011, la Ville de Genève a conclu au rejet du recours.![endif]>![if> Quels que soient ses futurs projets de construction sur le parc I_____, elle avait un intérêt à préserver la qualité de l'usage actuel du parc. Celle-ci dépendait notamment des constructions le bordant, qui pouvaient provoquer une diminution de l'ensoleillement ou accentuer une sensation d'enfermement. La réglementation sur les constructions devait être appliquée correctement, en particulier concernant la détermination de l'alignement à retenir. La notion d'alignement de fait était étrangère à la loi. En l'absence d'un plan qui la contraindrait à aligner une future construction en retrait de la limite de sa parcelle, à une distance de 18 mètres de l'immeuble de l'A_____, rien n'empêcherait la Ville de Genève de construire à la limite de sa propriété. Dans tous les cas, les caractéristiques des constructions situées de part et d'autre de la rue des H_____ ne permettaient pas de retenir l'existence d'un alignement de fait. En réalité, en l'absence d'un plan d'alignement, le seul alignement à retenir était celui défini par la rue, c'est-à-dire 15 mètres. Le gabarit d'un éventuel immeuble construit en face de la construction de l'A_____ n'était quant à lui pas pertinent.

L'autorisation de surélévation ne devait prendre en compte que l'alignement de l'immeuble. En outre, pour déroger aux règles sur les distances entre constructions et se fonder sur un alignement différent de la limite de propriété, le département ne pouvait renoncer à solliciter une servitude de distance et vue droite au sens de l'art. 46 LCI sans violer le droit constitutionnel de la Ville de Genève à la garantie de la propriété. Elle n'avait en outre pas violé le principe de la bonne foi. Dans son préavis du 9 juillet 2010, elle avait d'emblée fait savoir qu'elle n'était pas favorable au projet et indiqué que l'alignement de 18 mètres retenu nécessiterait l'inscription d'une servitude. Certes elle avait indiqué le 6 mai 2010 au mandataire de l'A_____ que la distance entre alignements à retenir était de 18 mètres, mais cette date correspondait à la veille du dépôt des plans. Le projet était déjà établi à cette date et l'A_____ n'aurait donc pu prendre aucune disposition en lien avec l'indication donnée par la Ville de Genève. Quant à la pesée des intérêts, elle ne pouvait prévaloir face au respect du droit public de la construction. La loi définissait clairement le caractère obligatoire des règles sur les gabarits et aucune pesée des intérêts n'avait à intervenir à cet égard. Les cartes indicatives sur les surélévations n'avaient certes pas de portée juridique mais on ne pouvait pas faire comme si elles n'existaient pas à moins de leur enlever toute valeur. Le département et la commission d'architecture auraient dû examiner les raisons qui avaient conduit les auteurs de la carte à n'indiquer comme surélevable qu'une partie de l'immeuble et déterminer s'il y avait lieu de s'en écarter. 28) Dans ses observations du 9 décembre 2011, le département a appuyé les arguments et conclusions de l'A_____. Retenir un alignement de 15 mètres sur la parcelle du parc I_____ reviendrait à retenir quatre alignements différents sur la rue. 29) Le 13 janvier 2012, l'A_____ a transmis ses observations sur la réponse de la Ville de Genève et a persisté dans son recours en reprenant ses arguments développés dans ce dernier. 30) Le 8 mars 2012, la chambre administrative a entendu Monsieur E_____, ingénieur-urbaniste du service d'urbanisme de la Ville de Genève, en présence des parties, de Monsieur F_____, l'architecte de l'A_____, et du département. Pour retenir l'alignement de 18 mètres, le service avait tenu compte du vide représenté par le parc et avait apprécié la situation de la manière qui leur avait paru la plus logique sur le plan urbanistique en tenant compte des îlots connexes. 31) Le 11 octobre 2012, les parties ont été entendues par la chambre administrative. L'A_____ a affirmé qu'un alignement de 15 mètres aurait pour conséquence d'amputer le projet d'un étage et ceci entraînerait l'impossibilité d'avoir un plan financier viable, et donc l'annulation du projet. De plus, le bâtiment était sis dans un quartier populaire, les appartements qui pouvaient être construits n'étaient pas des appartements dits de standing, ce qui avait un impact sur le plan financier. La Ville de Genève a répondu que ces contraintes financières ne sauraient empêcher l'application de la loi de manière égale dans tout le périmètre de la Ville de Genève. Si elle s'était opposée au projet, c'était pour se conformer au principe qu'elle défendait, à savoir que la densification en ville ne pouvait se faire n'importe comment. En particulier, elle était en désaccord avec le département qui, depuis que les surélévations étaient autorisables, avait eu une tendance à aller au-delà de ce que la loi permettait. 32) Dans ses observations finales du 7 novembre 2012, l'A_____ a affirmé que la Ville de Genève avait reconnu agir pour défendre sa conception de la densification urbaine et contrecarrer celle du Canton. En outre, le parc I_____ était soumis à l'art. 11 la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LRoutes - L 1 10), ce qui le rendait inconstructible sur une distance de 15 mètres à compter de l'axe de la route, distance qui dépassait les 18 mètres calculés depuis l'immeuble de l'A_____. 33) Le même jour, la Ville de Genève a également transmis ses observations finales.

Contrairement à ce qu'affirmait le département, les immeubles côté L_____ ne formaient pas de nouveaux alignements et leur construction en retrait des autres immeubles ne résultait pas d'un plan d'alignement. [endif]>[if> Les pièces du dossier ainsi que les enquêtes démontraient que la Ville de Genève avait donné l'indication erronée quant à la distance entre alignements le 6 mai 2010, soit la veille du dépôt de la demande d'autorisation de construire, et pas avant. L'art. 11 LRoutes n'était quant à lui pas applicable, cette disposition visant l'élargissement des routes. Pour le surplus, la Ville de Genève a repris ses arguments développés dans sa réponse. 34) Le département a également déposé ses observations finales le 7 novembre 2012. En raison de l'art. 11 LRoutes, la Ville de Genève ne pouvait pas construire sur le parc I_____ à une distance de moins de 22,5 mètres à partir de l'immeuble de l'A_____. Le département avait fait usage de la dérogation prévue à l'art. 11 al. 3 LRoutes pour permettre à l'A_____ de procéder à la surélévation. En considérant que l'alignement correspondait au bâtiment de l'A_____ d'un côté de la rue, et qu'en face, l'alignement se situait sur le même axe que les bâtiments sis tant directement à droite qu'à gauche du parc I_____, le département avait, à bon escient, fait usage de la dérogation prévue à l'art. 11 al. 3 LRoutes. [endif]>[if> Il rappelait en outre que le parc I_____ était inconstructible. 35) Le 14 novembre 2012, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger. [endif]>[if> 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). [endif]>[if> 2) La question du gabarit de hauteur auquel l'immeuble litigieux, situé en deuxième zone, pourrait être porté suite à la surélévation querellée est réglée par les art. 22 et 23 LCI. Il n'est pas contesté que celui-ci a été - et à juste titre - déterminé en application de l'art. 23 al. 5 LCI. [endif]>[if> 3) Le grief formulé à ce sujet par le recourant a trait seulement à la distance entre alignements devant être prise en compte dans le calcul du gabarit autorisable, qui, selon elle, ne saurait être de 15 mètres, soit la distance séparant l'immeuble du recourant et la limite de la parcelle n o 356 de l'intimée bordant la rue des H_____, mais de 18 mètres. [endif]>[if> Selon le recourant, un alignement de fait doit être retenu du côté impair de la rue des H_____ du fait que les bâtiments construits sur les parcelles n os 2'469 et 2'557 sont situés en retrait de leur limite de propriété. La notion d'alignement de fait, contrairement à ce qu'allègue l'intimée, n'est pas étrangère au droit. La chambre de céans a déjà eu l'occasion de préciser que tous les bâtiments du même côté d'une rue érigés en retrait de la limite de propriété sur une même ligne constituaient un alignement de fait. Dès lors que les bâtiments sont alignés des deux côtés d'une rue, il se justifie de tenir compte de la distance entre alignements pour calculer la hauteur de gabarit (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012). Toutefois, contrairement au cas de figure prévalant dans l'arrêt précité et au côté L_____ de la rue des H_____, où l'on peut clairement admettre l'existence d'un alignement, à 15 mètres, à la limite des parcelles, les façades des immeubles bâtis sur les parcelles n os 3'861, 2'469, 2'557, 357 et 2'462 ne suggèrent pas une ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait. Il convient en effet de relever que seul un petit nombre de constructions est érigé sur cette distance, somme toute importante, que celles-ci sont éloignées les unes des autres et qu'elles ne sont pas toutes alignées sur une même ligne droite, le bâtiment B3_____ sis sur la parcelle n° 2'557 se trouvant en retrait des cinq autres bâtiments. 4) Le recourant soutient que la prise en compte d'un alignement de 18 mètres ne porterait pas préjudice à l'intimée, du fait que le parc I_____ était situé sur une zone verte et donc inconstructible, qu'elle n'avait au demeurant aucun projet de

construction sur le parc et que l'art. 11 LRoutes l'empêchait d'y construire des bâtiments à la limite de sa propriété. ![endif]>![if> Il sied de rappeler que c'est la construction du recourant qui fait l'objet du présent litige. Le fait que le parc I_____ soit constructible ou non, que l'intimée ait des projets de construction dans le parc, n'a pas d'incidence sur l'alignement à retenir dans l'optique d'une surélévation de l'immeuble du recourant. Il en va de même concernant l'art. 11 LRoutes. Ce dernier n'entrera en ligne de compte que lors de l'examen d'un projet d'une éventuelle construction de l'intimée sur le parc I_____, et ne concerne pas le calcul de la distance entre l'alignement de l'immeuble du recourant et la limite de propriété de l'intimée. 5) Au surplus, le fait que le parc I_____ soit sis sur une zone verte et que l'intimée n'ait pas de projet de construction sur le parc ne le rend pas inconstructible. Les conditions pour bâtir y sont certes plus strictes mais le cas de figure est envisageable. Le fait qu'il n'existe aucun projet de construction à terme n'est pas pertinent. ![endif]>![if> Quant à l'art. 11 al. 2 LRoutes, il ne repousse pas obligatoirement la possibilité de construire à une profondeur de 15 mètres depuis l'axe routier. En effet, comme le rappelle le département, une dérogation est possible selon l'art. 11 al. 3 LRoutes si l'interdiction de construire qui découle de l'alinéa 2 ne repose sur aucun motif pertinent d'aménagement du territoire ou d'environnement. Une éventuelle construction de l'intimée sur le parc I_____ pourrait donc obtenir une telle dérogation et être bâtie à la limite de la propriété. 6) Le principe de la bonne foi entre administration et administré, concrétisé par les art. 5 al. 3 et 9 Cst., exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 129 I 161 consid. 4 p. 170 ; 129 II 361 consid. 7.1 p. 381 ; Arrêt du Tribunal fédéral 9C.115/2007 du 22 janvier 2008 consid. 4.2).![endif]>![if> En l'espèce, dans son préavis du 9 juillet 2010, l'intimée a fait savoir qu'elle n'était pas favorable au projet et indiqué que l'alignement de 18 mètres retenu nécessiterait l'inscription d'une servitude. Elle avait certes indiqué le 6 mai 2010 à l'architecte du recourant que la distance entre alignements à retenir était de 18 mètres, mais cette date correspondait à la veille du dépôt des plans. Le projet avait déjà été établi à cette date et le recourant n'aurait donc pu prendre aucune disposition en lien avec l'indication donnée par l'intimée. Cette dernière n'a donc pas violé le principe de la bonne foi. 7) En conclusion, en l'absence d'un alignement de fait, c'est la distance entre l'immeuble du recourant et la limite de propriété de l'intimée qui doit être prise en compte, soit 15 mètres. ![endif]>![if> 8) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable. ![endif]>![if> 9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 LPA).![endif]>![if> * * * * *