

GE_GERICHTE JTAPI/1103/2022 vom 19. Oktober 2022

GE Cour de justice, 2022-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1103_2022

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1103/2022 du 19 octobre 2022

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1103/2022 del 19 ottobre 2022

Erwägungen

E. 1

et 93 al. 1, 2 et 4 LCI sont applicables par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles. Restent réservés les cas d'intérêt public. 59. À teneur de l'art. 90 al. 1 1ère et 2ème phrase LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

- 31/34 - A/4323/2021 60. L'art. 93 LCI prévoit que les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée (...) sont soumises, pour préavis, à la CMNS (al. 1). Les préavis sont motivés (al. 4). 61. En l'espèce, la construction existante a fait l'objet d'un arrêté du 15 mai 1978 approuvant son inscription à l'inventaire, mais aucun arrêté de classement n'existe pour ce bâtiment. En outre, la CMNS a rendu un préavis favorable sous conditions et avec dérogations le 18 novembre 2021, après avoir procédé à une visite sur place. Il ressort du rapport établi à la suite de cette visite que la substance patrimoniale des bâtiments concernés par le projet était actuellement fortement altérée par des interventions qui s'étaient succédées pendant plusieurs dizaines d'années, la plupart sans autorisation. Le projet présenté respectait ainsi l'essentiel des éléments patrimoniaux encore présents, murs, plancher, percement de façade, et permettait d'envisager une revitalisation de ces bâtiments inscrits à l'inventaire. En outre, la CMNS a posé de nombreuses conditions en lien avec la transformation du rural, dont notamment le maintien des structures porteuses anciennes et de tous les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial et historique du bâtiment, ainsi que le choix de son expression architecturale. Ainsi, il apparaît qu'après un examen minutieux du dossier, la CMNS a préavisé favorablement le projet. Or, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à cette dernière, s'agissant d'un domaine faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat, en l'occurrence parfaitement défendable, en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). L'inscription du bâtiment à l'inventaire ne constitue donc pas un obstacle à la réalisation du projet. Le grief est donc rejeté. 62. Les recourants soutiennent que l'ajout de la nouvelle construction projetée porterait la profondeur du bâtiment à plus de 20 m de la voie publique, en violation de l'art. 33 al. 1 LCI. 63. Selon l'art. 33 al. 1 LCI, les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée : a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées; b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension. 64. En l'occurrence, selon les plans du projet, la nouvelle construction n'est pas prévue en limite de propriété privée mais accolée au bâtiment principal, de sorte que l'art. 33 LCI n'est pas applicable. En effet, cette disposition

ne s'applique qu'aux constructions en limite de propriété.

- 32/34 - A/4323/2021 Le grief est donc rejeté. 65. Les recourants prétendent ensuite que les distances aux limites de propriété et aux vues droites ne seraient pas respectées. 66. Selon l'art. 34 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$). La distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m ($D \geq 5$) (art. 34 al. 2 LCI). 67. Selon l'art. 36 LCI, les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galeries, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini à l'art. 27 LCI, 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) et une ligne de faîtage brute située à 4,80 m au maximum de la ligne de base. 68. À teneur de l'art. 47 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite. La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 48 al. 1 LCI). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (art. 48 al. 2 LCI). 69. En l'espèce, les nouveaux plans validés par l'OAC produits en cours de procédure assurent le respect d'une distance de 5 m de toute part de la nouvelle construction, ce qui garantit le respect des règles relatives aux distances aux limites de propriété. De plus, selon le plan de coupe D-D du 10 mars 2022, le gabarit légal du projet est pleinement respecté et calculé conformément à l'art. 36 LCI. Enfin, selon le préavis de la DAC du 16 novembre 2021 et la coupe D-D du 10 mars 2022, la distance de 4 m prévue par l'art. 48 LCI pour les vues droites est également respectée. Partant, le grief est rejeté. 70. Les recourants allèguent enfin que l'excavation liée au chantier entrainera un risque au sujet de la stabilité des murs en limite de leur propriété. 71. Selon l'art. 121 al. 1 LCI, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de

- 33/34 - A/4323/2021 salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires. 72. À teneur de l'art. 122 LCI, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations. 73. En l'espèce, ces dispositions n'ont pas de portée à ce stade. Il convient en effet de ne pas confondre les nuisances et autres inconvénients inhérents à la construction elle-même de ceux susceptibles de résulter de l'usage qui en sera fait, lequel devra être conforme à l'autorisation délivrée, y compris les conditions qu'elle contient. Partant, s'il doit être constaté que la construction n'est pas réalisée dans le respect de l'autorisation querellée ou que son exploitation génère des nuisances dépassant ce qui est admissible, le département sera fondé à prendre d'éventuelles mesures, sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale, pour y remédier (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1A.322/2000 du 1er juin 2001 consid. 3d ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3c), cette problématique échappant à l'examen susceptible d'être opéré par le tribunal dans le cadre du présent recours, qui a seulement pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et

extérieurs, des bâtiments et des installations (cf. not. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 consid. 3). En tout état, cet argument demeure à ce stade purement hypothétique. Partant, le grief sera rejeté. 74. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté. 75. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. 76. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à B _____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 34/34 - A/4323/2021

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