

GE_GERICHTE JTAPI/699/2021 vom 1. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_699_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/699/2021 du 1 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/699/2021 del 1 luglio 2021

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

En vertu de l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

E. 3

En l'occurrence, les deux recours se rapportent à un complexe de faits connexes, ayant pour objet la même autorisation de construire, de sorte que leur jonction sous le n° de cause A/1565/2020 sera ordonnée.

E. 4

Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art 62 à 65 LPA.

E. 5

La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir. En l'occurrence, la qualité pour recourir de LA FONCIÈRE GE SA est contestée.

E. 6

À teneur de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision, et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, est titulaire de la qualité pour recourir. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 et correspond aux critères

- 18/26 - A/1565/2020 exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), en vigueur depuis le 1er janvier 2007. L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation Ces exigences ont été posées de manière à

empêcher l'action populaire (ATF 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2015 consid. 3.1 ; 1C_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/902/2015 du 1er septembre 2015 ; François BELLANGER/ Thierry TANQUEREL, *Le contentieux administratif*, 2013, pp. 115-116). En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a indiqué que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; 133 II 409 consid. 1). La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1). Est considéré comme voisin immédiat celui dont le terrain jouxte celui du constructeur, se situe en face de lui, séparé par exemple par une route ou un chemin, ou quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (Piermarco ZEN-RUFFINEN, *La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative*, Genève, 2004, p. 176 et les références citées ; ATF 121 II 171 174; ATA/713/2011 du 22 novembre 2011). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2c et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m selon le cas (arrêt du Tribunal Fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002, consid. 3.1 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées). Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). La proximité avec l'objet du litige ne suffit ainsi pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres

- 19/26 - A/1565/2020 habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1; ATF 137 II 30 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 1C 243/2015 consid. 5.1.1 et 5.2.2). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief et il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_242/2014 du 1er juillet 2014 consid. 1.1 ; 1C_141/2009 du 24 juin 2009 consid. 4.4 ; 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 2). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour apprécier la recevabilité des griefs du recourant : le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique. Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure en revanche irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 et les références citées).

E. 7

En l'occurrence, il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (SITG) que LA FONCIÈRE GE SA est propriétaire d'un bien-fonds situé à une cinquantaine de mètres de la parcelle concernée par le projet litigieux et qui n'est séparé de celui-ci que par le square du Stand, actuellement libre de construction. Par conséquent, il y a lieu de retenir que le bâtiment de LA FONCIÈRE GE SA se trouve à faible distance de l'immeuble litigieux. Celle-ci se prévaut par ailleurs de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait, dans la mesure où elle se plaint notamment des nuisances que le projet pourrait engendrer sur son immeuble et dans le quartier en terme de perte d'ensoleillement et d'augmentation du trafic. Il convient par conséquent de lui reconnaître la qualité pour agir, l'admission de tels griefs étant susceptible de lui procurer un avantage pratique.

E. 8

S'agissant de la qualité pour recourir de la ville, commune du lieu de situation (art. 145 al. 2 LCI) et propriétaire de la parcelle située en face du projet litigieux (art. 60 al. 1 let. b LPA), elle n'est à juste titre pas contestée.

E. 9

LA FONCIÈRE GE SA sollicite la tenue d'un transport sur place ainsi que l'audition de la ville et d'un représentant de la CA. Or, il n'existe pas de droit à l'accomplissement de tels actes d'instruction (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 5D_204/2016 du 15 mars 2017 consid. 4.4 ; 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.4 ; 6B_594/2015 du 29 février 2016 consid. 2.1 et ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d, s'agissant de l'audition orale des parties ; ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; 112 Ia 198 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; 1C 61/2011

- 20/26 - A/1565/2020 du 4 mai 2011 consid. 3.1 ; 1C_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 3, s'agissant de l'inspection locale) et ceux-ci n'apparaissent en aucune mesure nécessaires, le dossier contenant déjà tous les éléments utiles, tels qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites et du dossier de l'autorité intimée, conjugués aux outils disponibles sur Internet, permettant au tribunal de statuer en connaissance de cause sur le litige (cf. à cet égard not. ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1 ; 1C_212/2018 du 24 avril 2019 consid. 4.1). Partant, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées.

E. 10

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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. 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 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du

Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

E. 11

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_831/2019 du 8 juin 2020 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 ; ATA/322/2019 du 26 mars 2019 consid. 3).

E. 12

La ville se plaint d'un abus de pouvoir d'appréciation et d'une violation des art. 22, 23 et 36 LCI quant à l'existence et la prise en compte d'un « alignement de fait » du côté pair de la rue des Rois pour le calcul du gabarit autorisable. Le département considère pour sa part qu'un tel alignement peut être retenu dans la continuité de l'alignement des immeubles sis 2-4 rue des Rois, donnant lieu à une distance sur rue entre alignement de 20,85 m, permettant au projet querellé de respecter les gabarits légaux.

E. 13

Le gabarit de hauteur de l'immeuble projeté, situé en 2ème zone, est réglé par les art. 22 ss LCI.

- 21/26 - A/1565/2020

E. 14

L'art. 22 LCI prévoit que 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. 23 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). Selon l'art. 23 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$) (al. 1). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 1 LCI ($H \leq 2D + 3$) (al. 2). Le 22 février 2008, le Grand Conseil a adopté une modification de l'art. 23 LCI (loi 10'088) selon laquelle le département peut autoriser le dépassement du gabarit d'un immeuble afin de permettre la création de logements supplémentaires, à condition que cela ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue en tenant notamment compte du gabarit des immeubles voisins (al. 3). Après consultation de la commune et de la CMNS, le département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'al. 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné (al. 4). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 2 ($H \leq 2D + 6$) (al. 5). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$) (al. 6). L'al. 7 réserve un certain nombre de dispositions qui restent applicables, dont l'art. 11 LCI.

E. 15

Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative, tous les bâtiments du même côté d'une rue érigés en retrait de la limite de propriété sur une même ligne constituent 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/448/2021 du 27 avril 2021 ; ATA/821/2013 du 17 décembre 2013 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012). Un alignement de fait a ainsi été admis pour les bâtiments bordant le côté pair de la rue Sillem jusqu'à la rue du Clos (ATA/720/2012 précité consid. 9b) et pour ceux du côté pair de la rue des Maraîchers voisine de la rue de l'École-de-Médecine (ATA/821/2013 précité consid. 3), mais nié pour un ensemble de bâtiments jouxtant un peu plus loin, sur le côté impair de la même rue des Maraîchers, le parc Gourgas, lesquels ne suggéraient pas une « ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait », car seul un petit nombre de constructions était érigé sur cette distance, somme toute importante, celles-ci étaient éloignées les unes des autres et n'étaient pas toutes alignées sur une même

- 22/26 - A/1565/2020 ligne droite (ATA/821/2013 précité *ibid.*). Plus récemment, la chambre administrative a admis un alignement de fait pour les immeubles bordant la route de Meyrin aux nos 17 à 29, construits comme un ensemble, formant un alignement constant en hauteur et sur une même ligne et présentant les mêmes motifs et une continuité en façade (ATA/448/2021 précité consid. 4b).

E. 16

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. 23 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.

E. 17

En l'espèce, il ressort de l'extrait du plan du registre foncier produit par l'autorité intimée ainsi que des données du SITG et de Google Map que, côté pair, cinq bâtiments bordent la rue des Rois, longue d'environ 270 m. Tous sont implantés en retrait des limites de propriété. Sur ces cinq bâtiments, seuls deux sont alignés sur une même ligne droite, soit les immeubles sis 2-4, rue des Rois, construits comme un ensemble et situés au début de la rue des Rois, entre la rue de la Coulouvrenière et la rue du Stand (ci-après : le « côté Coulouvrenière »). Sur la portion de rue s'étendant de la rue du Stand au Boulevard de Saint-Georges (ci-après : le « côté cimetière »), d'une longueur d'environ 200 m, les trois bâtiments existants sont érigés plus en retrait et selon un alignement à chaque fois différent. Par ailleurs, comme le relève la ville, l'immeuble sis 6-8, rue des Rois et faisant l'angle avec la rue du Stand est en forme de « T », de sorte qu'une partie du bâtiment est située encore plus en retrait. De plus, sa façade principale ne donne pas sur la rue des Rois, mais sur la rue du Stand. Le bâtiment sis 10, rue des Rois est quant à lui situé à l'intérieur du cimetière des Rois, encore plus en retrait. Enfin, le dernier bâtiment, sis 65, boulevard de Saint-Georges et situé environ 100 m plus loin, est aligné avec d'autres bâtiments le long dudit boulevard sur lequel donne sa façade principale, la façade donnant sur la rue des Rois étant un mur en attente. Contrairement au côté Coulouvrenière de la rue des Rois, où l'on

peut clairement admettre l'existence d'un alignement de fait, sur la portion de rue située de l'autre côté de la rue du Stand, côté cimetière, aucun élément ne suggère une ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait. Il convient en effet de relever, de la même manière que dans l'affaire ayant donné lieu à l'ATA/821/2013 susmentionné, que seul un petit nombre de constructions est érigé sur cette distance, somme toute relativement importante, que les constructions sont éloignées les unes des autres et qu'aucune n'est alignée sur une même ligne droite en retrait des limites de propriété. Au vu de ce qui précède, le tribunal ne peut que suivre la recourante lorsqu'elle considère que le département a commis un abus de son pouvoir d'appréciation en

- 23/26 - A/1565/2020 retenant un alignement de fait le long de la rue des Rois, fondé sur les immeubles sis 2-4, rue des Rois (en bleu sur le plan). Concernant la proposition d'alignement fondé sur le bâtiment sis 8, rue des Rois (en rouge sur le plan), elle ne saurait non plus être retenue dans la mesure où elle se fonde sur une seule façade - qui plus est latérale - et qui n'est alignée à aucune autre construction existante. Ainsi, en l'absence d'un alignement de fait, c'est la distance entre les limites de propriété qui doit être prise en compte (cf. ATA/821/2013 consid. 7), soit en l'occurrence 15 m. Dès lors qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux nécessite une distance entre alignement de 20,6 m, cette distance est clairement insuffisante pour autoriser le gabarit projeté, comme le démontre au besoin le croquis produit en pièce 15 par la ville. C'est donc en violation des art. 22, 23 et 36 LCI que l'autorisation querellée a été délivrée. S'agissant de la question de l'arbre remarquable, il sera relevé que même si sa présence en bordure de la parcelle n° 78 empêche en l'état toute construction en limite de propriété à cet endroit, en l'absence d'un alignement de fait la contraignant d'aligner une future construction en retrait de sa parcelle, on ne voit pas ce qui empêcherait la ville de construire en limite de sa propriété, hors du périmètre de protection de cet arbre. En outre, même si la limite du domaine public devait être modifiée en cas de disparition de l'arbre en question, la distance entre alignements, de 17.85 m selon l'annexe 5 déposée par l'autorité intimée, serait quoi qu'il en soit insuffisante pour autoriser le projet querellé. Au surplus, le fait que la parcelle n° 78 soit située en zone de verdure, qu'elle abrite le cimetière historique des Rois ou que la ville n'ait pas de projet de construction en l'état, n'est pas pertinent. Comme l'a retenu la chambre administrative dans l'ATA/821/2013 cité par les parties, dont le cas d'espèce est similaire à la situation jugée dans cette affaire, le fait que la parcelle concernée (soit en l'occurrence le parc Gourgas) soit constructible ou non, que la ville ait des projets de construction dans le parc ou non, n'avait pas d'incidence sur l'alignement à retenir dans l'optique d'une surélévation d'un immeuble situé en face du parc (consid. 4). De même, le fait que cette parcelle soit située en zone de verdure et que la ville n'ait pas de projet de construction sur le parc ne le rendait pas inconstructible (consid. 5).

E. 18

En conclusion, c'est bien la distance entre l'immeuble de l'intimée et la limite de propriété de la ville qui doit être prise en compte dans le cas d'espèce, soit 15 m. L'autorité intimée estime que dans ce cas, il y a lieu de considérer qu'une dérogation selon l'art. 11 LCI aurait été octroyée.

- 24/26 - A/1565/2020

E. 19

L'art. 11 al. 4 LCI prévoit qu'un dépassement du gabarit peut être autorisé par le département après consultation de la CA, pour autant que la construction projetée soit édifée sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (a), qu'elle n'excède pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (b), qu'elle ne nuise pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (c), qu'elle se justifie par ses aspects esthétiques et sa destination et qu'elle soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (d).

E. 20

En l'occurrence, si une dérogation basée sur l'art. 11 al. 4 LCI a été bien été accordée, tant la CA, dans son préavis du 17 décembre 2019, que l'autorité intimée, dans son courrier à la ville du 8 mai 2020, ont expressément précisé que cette dérogation portait exclusivement sur une partie de la surélévation côté rue de la Synagogue, soit la parcelle n° 3'769. A contrario, aucune dérogation selon cette disposition n'a été octroyée s'agissant du gabarit côté rue des Rois. L'autorité intimée ne saurait par conséquent se fonder sur cette disposition pour justifier le dépassement du gabarit légal maximal applicable le long de la rue des Rois.

E. 21

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée qui a validé l'existence d'un prétendu alignement de fait à 20,85 m. Le recours sera donc admis sur cette question.

E. 22

Dans ces conditions, point n'est besoin d'examiner les autres griefs invoqués par les parties, en particulier s'agissant de la violation de la garantie de la propriété de la ville et de l'harmonie et de l'esthétique du projet, dans la mesure où ils sont liés – directement ou indirectement – à la question de l'alignement et donc du gabarit de la surélévation susceptible d'être autorisée. À toutes fins utiles, le tribunal relèvera toutefois que les griefs relatifs à la typologie des logements (vide d'étage, habitabilité) sont prématurés, dès lors que l'autorisation querellée est une autorisation préalable, qui porte sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet (cf. art. 5 al. 1 LCI). La typologie des logements n'a pas à être examinée à ce stade, mais au stade de la demande définitive. S'agissant des inconvénients graves, il sera rappelé que, conformément au texte de l'art. 14 LCI, c'est la construction ou l'installation querellée qui doit être la cause des inconvénients graves et non les travaux relatifs à cette construction. Par conséquent, les griefs relatifs aux nuisances que les habitants des bâtiments voisins subiraient en raison des travaux de surélévation ne sauraient fonder l'existence d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

- 25/26 - A/1565/2020 Quant au problème de « surdensification », il convient de souligner que non seulement il n'existe pas d'indice d'utilisation du sol maximal pour les parcelles en cause, sises en 2ème zone, mais le projet se situe dans un quartier où la surélévation a été admise, l'immeuble lui-même ayant été identifié comme étant susceptible d'être surélevé : le principe de sa surélévation a donc déjà été retenu. Concernant la question de la perte d'ensoleillement, c'est à la partie qui s'en plaint à qui incombe le fardeau de la preuve de la perte invoquée (cf. ATA/372/2020 du 16 avril 2020 consid. 4c). Enfin, s'agissant du problème de mobilité, il sied de relever que les arguments développés - très sommairement -

par LA FONCIÈRE GE SA (à savoir que les « nouvelles mesures de circulation et le développement des pistes cyclables » mises en place à l'été 2020 aurait davantage bloqué la circulation sur l'axe Stand- Coulouvrenière et que projet de construction au centre du Square du Stand conduirait encore à la suppression de places de parking dans le secteur) ne sont pas pertinents dès lors qu'ils sortent du cadre du litige.

E. 23

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision querellée annulée.

E. 24

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), l'intimée, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'500.-.

E. 25

Vu l'issue du litige, les avances de frais versées par les recourantes leur seront restituées et une indemnité de procédure de CHF 3'600.-, répartie à raison de CHF 2'600.- en faveur de la ville et CHF 1'000.- en faveur de LA FONCIÈRE GE SA, leur sera allouée. Cette indemnité sera mise pour moitié à la charge de L PROPERTIES SA et pour moitié à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 26/26 - A/1565/2020

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