

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/953/2013-LCI

ATA/1637/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 19 décembre 2017

3^{ème} section

dans la cause

Monsieur Michel ACQUAROLI

représenté par Me Raphaël Reinhardt, avocat

contre

VILLE DE GENÈVE

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OAC**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
14 décembre 2016 (JTAPI/1346/2016)**

EN FAIT

- 1) Monsieur Michel ACQUAROLI et Monsieur Thomas JUNDT sont copropriétaires de la parcelle n° 1'151, feuille 38 de la commune de Genève-Plainpalais. Sur cette parcelle sont érigés un bâtiment de douze logements datant d'environ 1925 et sis au n° 17, rue Emile Yung, ainsi qu'un garage privé et deux petits bâtiments d'un étage, disposés autour d'une cour intérieure.
- 2) Cette parcelle est directement voisine de la parcelle n° 3'556 intégrée au domaine public communal, dont une surface de 225 m², qui fait l'objet d'un projet de construction de la Ville de Genève (ci-après : la ville), est située sur la rue Lombard à l'angle de la rue Emile Yung, et constitue actuellement la parcelle n° 4'220.
- 3) Ces parcelles sont sises en 2^{ème} zone.
- 4) Le 30 mars 2011, la ville a informé MM. ACQUAROLI et JUNDT de l'appel à candidatures pour l'octroi d'un droit de superficie sur la future parcelle n° 4'220 en vue de la réalisation et de la gestion de logements à caractère social pour étudiants.
- 5) MM. ACQUAROLI et JUNDT n'ont pas déposé de dossier.
- 6) Le 29 juin 2011, le conseil administratif de la ville a attribué le droit de superficie à la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (ci-après : FULE).
- 7) Le 4 octobre 2011, M. ACQUAROLI a déposé auprès du département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), une demande définitive d'autorisation de construire enregistrée sous le numéro de dossier DD 104'600 et ayant pour objet la construction d'un immeuble commercial d'un niveau sur rez, implanté dans la cour de la parcelle n° 1'151, en face du bâtiment de logements. La requête, aux noms des deux copropriétaires, n'était signée que par M. ACQUAROLI.
- 8) Le 20 octobre 2011, le DALE a attiré l'attention de M. ACQUAROLI sur le respect des règles en matière de vues et jours directs.
- 9) Le 9 décembre 2011, la ville a préavisé défavorablement le projet, au motif qu'il empêchait la réalisation de son projet de logements pour étudiants, dont M. ACQUAROLI avait été personnellement informé le 30 mars 2011. En outre, le projet n'était pas conforme au plan d'utilisation du sol (ci-après : PUS) de la ville, qui prévoyait 80 % de logements dans ce secteur.

- 10) Le 20 avril 2012, l'acte de réquisition de mutation de la surface de 225 m² de la parcelle n° 3'556 en la parcelle n° 4'220 a été porté au journal du registre foncier (ci-après : RF).
- 11) Le 10 juillet 2012, la FULE a déposé auprès du DALE une demande d'autorisation de construire enregistrée sous DD 105'142 en vue de la construction sur la parcelle n° 4'220 d'un immeuble d'un gabarit de 30 m prévoyant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée ainsi que neuf logements d'étudiants de quatre chambres chacun. Cet immeuble était prévu en prolongement du bâtiment de logements existant sur la parcelle n° 1'151.
- 12) Les 26 octobre et 6 novembre 2012, le DALE a informé M. ACQUAROLI que son projet, qui n'était pas conforme au PUS, n'était pas autorisable en l'état.
- 13) Par délibération du 31 octobre 2012, le Conseil municipal de la ville a sollicité la désaffectation de la surface de 225 m² de la parcelle n° 3'556 pour l'incorporer au domaine privé de la ville afin de former la nouvelle parcelle n° 4'220, sur laquelle elle a octroyé à la FULE un droit de superficie.
- 14) Le 3 décembre 2012, M. ACQUAROLI a déposé de nouveaux plans, prévoyant deux logements pour étudiants de quatre chambres chacun, à la place des surfaces commerciales initialement prévues.

La construction (ci-après : le projet), d'une hauteur de 5,60 m, était implantée en limite de propriété avec la future parcelle n° 4'220. Il ressortait des plans qu'aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage, en raison d'un décrochement, la moitié environ de la longueur de la façade nord-ouest était prévue à une distance d'environ 3,70 m de la façade du bâtiment de logements existant sur la parcelle n° 1'151. Le reste de la façade se situait à une distance de 4 m du bâtiment existant. La façade du projet faisant face au bâtiment existant prévoyait des jours (au niveau des séjours et des chambres) constitués de verres fixes translucides.
- 15) Par décision du 20 décembre 2012, le département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME) a approuvé la délibération précitée du 31 octobre 2012, ainsi que la désaffectation du domaine public pour former la nouvelle parcelle n° 4'220.
- 16) Le 22 janvier 2013, la ville a rendu un second préavis défavorable. La réalisation de ce projet, prévoyant des jours directs donnant sur la parcelle n° 3'556, empêchait le projet de la FULE, qui visait la construction de neuf logements en lieu et place de deux.
- 17) Plusieurs autres préavis ont été émis au cours de l'instruction de la requête.

- a. Le 1^{er} novembre 2011, la commission d'architecture a préavisé favorablement le projet sous réserve de traiter la façade principale en marquant l'angle du bâtiment sur les deux niveaux.
 - b. Le 1^{er} octobre 2012, la direction générale de la nature et du paysage a émis un préavis favorable, sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'abattage d'arbres.
 - c. Le 2 octobre 2012, la police du feu s'est déclarée défavorable en raison du fait que les voies de fuites et les issues de secours seraient obstruées par le projet de la FULE.
 - d. Le 4 octobre 2012, la direction générale de la mobilité a émis un préavis favorable.
- 18) Le 5 février 2013, M. ACQUAROLI a mis le DALE en demeure de lui délivrer immédiatement l'autorisation requise. Contrairement à ce que lui avait indiqué le DALE le matin même, son projet était en tous points conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), notamment en ce qui concernait les droits de jour du côté de la rue Lombard. La ville n'avait pas encore pu procéder à la désaffectation du domaine public. Il convenait d'écarter le préavis de celle-ci et de traiter en priorité la DD 104'600.
- 19) Par décision du 15 février 2013, le DALE a refusé de délivrer à l'intéressé l'autorisation sollicitée. La parcelle concernée par la construction était contiguë à la parcelle n° 4'220, qui, après avoir fait l'objet d'une mutation parcellaire, avait été incorporée au domaine privé. Les distances et vues droites entre la construction projetée et la limite de propriété de la parcelle n° 4'220 étaient insuffisantes. Le projet ne respectait pas non plus les distances par rapport au bâtiment déjà existant sur la parcelle n° 1'151. Le DALE faisait donc sien le préavis défavorable de la ville du 22 janvier 2013.
- 20) Par décision non datée et faisant suite à une requête déposée par M. ACQUAROLI, la direction générale de la nature et du paysage a autorisé la ville à abattre des arbres sur la parcelle n° 3'556.
- 21) Le 5 mars 2013, le RF a informé M. ACQUAROLI que la réquisition déposée le 20 avril 2012 était suspendue jusqu'à droit jugé dans les procédures de recours qu'il avait formées auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) à l'encontre de la délibération du Conseil municipal du 31 octobre 2012 et de la décision du DIME du 20 décembre 2012, procédures jointes sous le numéro A/3583/2012.
- 22) Par acte du 20 mars 2013, M. ACQUAROLI a recouru contre la décision du DALE du 15 février 2013 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation.

Il avait déposé sa requête en autorisation de construire avec l'accord de M. JUNDT. La décision se fondait sur un état de fait manifestement inexact, puisque la parcelle n° 4'220 n'avait pas été valablement incorporée au domaine privé et n'avait pas été inscrite au RF. La ville ne disposait pas des décisions exécutoires nécessaires pour procéder à la désaffectation du domaine public, puisque la réquisition en question était suspendue auprès du RF jusqu'à droit jugé dans la procédure A/3583/2012.

En application du principe d'antériorité, le DALE aurait dû instruire sa requête prioritairement à celle de la FULE, déposée neuf mois plus tard. Il fallait ainsi écarter les préavis défavorables de la ville, qui se fondaient sur le fait que le projet du recourant empêchait celui de la FULE.

En tout état de cause, la construction projetée respectait les exigences de gabarit d'une construction basse sur cour. Les dispositions légales concernant les distances et vues droites entre les constructions et les limites de propriétés privées étaient inapplicables puisque la parcelle n° 3'556 faisait partie du domaine public. À titre subsidiaire, à considérer que la parcelle privée n° 4'220 existe déjà, le projet devait être accepté puisque la loi autorisait la construction d'immeubles en limite de propriété.

- 23) Le 24 mai 2013, la ville est intervenue dans la procédure, concluant au rejet du recours. Elle a préalablement demandé la suspension de l'instruction de la cause jusqu'à droit connu dans la procédure A/3583/2012.

Les projets du recourant et de la FULE ayant une connexité matérielle, le DALE avait fait une pesée des intérêts en présence. Il avait ainsi donné droit au projet de la FULE et privilégié la construction de trente-six chambres d'étudiants au lieu de huit. Ce choix répondait à un intérêt public justifiant la décision querellée.

La construction devait respecter une distance de 8 m avec le bâtiment existant, datant d'avant 1940.

Enfin, M. ACQUAROLI avait signé la requête d'abattage d'arbres en lieu et place de la ville, propriétaire des arbres visés, ce qui aurait entraîné la nullité de l'autorisation sollicitée.

- 24) Le 24 mai 2013, le DALE s'est déterminé sur le recours, concluant à son rejet.

Lors du dépôt de sa demande d'autorisation de construire, M. ACQUAROLI était déjà au courant du projet de la ville. Le projet querellé n'était en tout état pas autorisable jusqu'à sa modification en date du 3 décembre 2012, puisqu'il ne prévoyait alors que des surfaces commerciales. Il était donc

normal que le DALE prenne également en compte le projet déposé par la FULE, notamment pour vérifier la compatibilité entre ce dernier et le projet litigieux.

L'acte notarié prévoyant la mutation parcellaire avait été déposé et inscrit au journal du RF le 20 avril 2012. L'effet de l'inscription, si elle était confirmée, devrait dès lors remonter à cette date.

Étant donné que le projet se trouvait en limite de propriété par rapport à la parcelle n° 4'220, il était nécessaire que la ville donne son accord à la création d'une servitude de distances et vues droites, ce qui n'avait pas été le cas.

La distance minimale entre le projet litigieux et la construction existante sur la parcelle n° 1'151 devait être de 8 m, compte tenu de leurs fenêtres respectives qui se faisaient face. Or, sur une partie de la longueur du projet, la distance avec le bâtiment voisin n'était que de 3,70 m, ce qui était largement insuffisant.

Pour terminer, peu importait le statut de la parcelle n° 4'220. Dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il se devait d'effectuer, le DALE avait pris en compte le projet de la FULE, la volonté de la commune, ainsi que l'intérêt public que représentait la création de logements pour étudiants.

- 25) Par décision du 29 mai 2013, le TAPI a prononcé la suspension de l'instruction du recours jusqu'à droit jugé dans la procédure A/3583/2012.
- 26) Par arrêt du 5 mai 2015 (ATA/414/2015), la chambre administrative a rejeté les recours de M. ACQUAROLI dans la procédure A/3583/2012.
- 27) Le 24 mai 2016, le Tribunal fédéral a rendu son arrêt dans la procédure A/3583/2012 (arrêt 1C_333/2015), rejetant le recours de M. ACQUAROLI contre l'arrêt précité de la chambre administrative.
- 28) Le 12 août 2016, M. ACQUAROLI a requis du TAPI une nouvelle suspension de l'instruction de la cause, dans l'attente de la décision du DALE sur la requête en autorisation de construire déposée par la FULE le 10 juillet 2012.

Ces deux projets étaient concurrents. C'était précisément le dépôt de la requête de la FULE qui avait conduit, par anticipation, au refus de son autorisation de construire. Or, si le projet de la FULE n'était finalement pas autorisé, il n'y aurait plus de motifs d'écarter son projet.

- 29) Le 19 août 2016, le DALE s'est opposé à cette suspension. Le refus de l'autorisation querellée était justifié par des raisons indépendantes du projet de la FULE, concernant le non-respect des règles de constructions en lien avec la parcelle n° 1'151.

- 30) Le 25 août 2016, la ville s'est également opposée à la demande de suspension. L'arrêt du Tribunal fédéral étant en force, l'inscription définitive de la nouvelle parcelle n° 4'220 au RF pouvait avoir lieu, ce qui devait permettre la délivrance de l'autorisation de construire requise par la FULE.
- 31) Le 6 octobre 2016, le DALE a persisté dans ses conclusions.
- 32) Par décision du 18 octobre 2016, le DALE a délivré à la FULE l'autorisation de construire DD 105'142, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 25 octobre 2016.
- 33) Le 21 octobre 2016, la ville a également persisté dans ses conclusions. Le DALE avait pris en compte à juste titre l'inscription de la parcelle n° 4'220 quand bien même elle n'avait pas encore été validée au moment de la décision querellée.
- 34) a. Le 21 octobre 2016, le recourant a persisté dans ses conclusions, ajoutant que les ouvertures du projet devant donner sur le bâtiment existant étaient celles des sanitaires, qui seraient munies de vitres opaques, de sorte que les dispositions sur les vues droites ne s'appliquaient pas.
- b. Il a produit le plan du rez-de-chaussée du projet déposé auprès du DALE, auquel il avait ajouté une nouvelle cote en bleu indiquant une distance de 4 m au minimum séparant le projet du bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151. Les nouvelles cotes indiquées en bleu devaient primer au besoin sur l'image du plan.
- Il a également produit une partie du plan de coupe a-a déposé auprès du DALE, tout en ajoutant en bleu sur ce plan la distance de 4 m précitée ainsi qu'une cote indiquant que le projet s'inscrivait dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours du bâtiment existant.
- c. Par rapport aux plans initiaux, le haut de l'image du nouveau plan du rez-de-chaussée était légèrement étiré, de sorte que les mesures du haut du plan étaient plus grandes qu'initialement, alors que les mesures au bas du plan étaient restées inchangées. Les cotes et les chiffres indiqués, hormis la nouvelle cote en bleu, n'avaient pas été modifiés.
- Quant au plan de coupe a-a, il était légèrement plus étiré dans le sens horizontal, de sorte que la distance séparant les deux bâtiments était légèrement augmentée.
- 35) Par acte du 23 novembre 2016, M. ACQUAROLI a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire délivrée à la FULE, concluant à son annulation. Préalablement, il a conclu à la jonction de cette procédure avec la présente procédure.

- 36) Par jugement du 14 décembre 2016, le TAPI a rejeté le recours formé par M. ACQUAROLI contre le refus de délivrer l'autorisation de construire DD 104'600. Les deux procédures concernant deux projets distincts, il n'a pas ordonné la jonction de procédures sollicitée.

En traçant, sur le plan de coupe a-a déposé par M. ACQUAROLI auprès du DALE, une ligne faisant un angle de 30° du haut du gabarit de la façade du bâtiment projeté, il apparaissait que ce trait arrivait au-dessus du bas des ouvertures du rez-de-chaussée en façade du bâtiment existant, alors qu'il devait se situer en-dessous afin de respecter la loi. La construction projetée ne respectait donc pas les gabarits imposés pour une construction basse.

Selon le plan du rez-de-chaussée déposé auprès du DALE et produit également auprès du TAPI avec l'indication de nouvelles cotes, la distance entre le futur bâtiment et celui érigé sur la parcelle n° 1'151 était de moins de 4 m sur une partie de la façade puisqu'un décrochement était prévu sur cette partie, et que le recourant n'en avait pas tenu compte dans le calcul de la distance entre bâtiments, à tort.

Il n'avait pas non plus contesté le fait que l'immeuble existant sur la parcelle n° 1'151 datait d'avant 1940 et ne bénéficiait pas de servitude sur le fonds propriété du recourant. La distance entre ce bâtiment et le projet devait donc être de 8 m.

Par conséquent, le projet ne respectait pas les distances réglementaires avec la parcelle n° 1'151 et le DALE avait à juste titre refusé de délivrer l'autorisation de construire. Il n'était ainsi pas nécessaire d'analyser les autres griefs soulevés par le recourant.

- 37) Par acte du 1^{er} février 2017, M. ACQUAROLI a interjeté recours auprès de la chambre administrative à l'encontre du jugement précité, concluant à son annulation, à ce que l'autorisation de construire sollicitée lui soit accordée, et au versement d'une équitable indemnité de procédure. Préalablement, il a sollicité la convocation d'une audience d'enquêtes.

La question de savoir si le projet respectait le gabarit d'une construction basse, dépendait directement de la distance entre le projet et le bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151. Il avait omis une simple attache de cote dans les plans déposés auprès du DALE et il avait fourni des explications à ce sujet ainsi qu'un croquis dans lequel cette omission avait été corrigée, et dont il ressortait incontestablement que le bâtiment existant était distant de 4 m (et non de 3,70 m) du décrochement prévu sur la façade du projet.

Selon le second croquis qu'il avait produit auprès du TAPI, le projet avait un toit plat, ne privait ni d'air ni de lumière les jours du bâtiment existant sur la

parcelle n° 1'151, et s'inscrivait dans un gabarit total de 7 m, limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours du bâtiment existant, de sorte qu'il pouvait être implanté en limite de propriété par rapport à la parcelle n° 4'220.

Le TAPI avait violé son droit d'être entendu et procédé à une appréciation des preuves et des faits arbitraires, en retenant que la distance entre le projet et l'immeuble existant sur la parcelle n° 1'151 était inférieure à 4 m, et que le projet ne remplissait pas les conditions d'une construction basse. Le TAPI n'avait pas pris en compte les précisions qu'il avait apportées par écrit et par croquis, et ne s'était référé qu'au dossier soumis au DALE, qui ne comportait aucune indication permettant de traiter ces problématiques. Celles-ci n'avaient fait l'objet ni d'échanges avec le DALE, ni d'une audience auprès du TAPI, qui ne lui avait ainsi pas donné l'occasion d'être entendu au sujet des plans et coupes du dossier, faute d'instruction spécifique au sujet du gabarit et des distances. Le DALE avait écarté le projet en raison d'une distance à laquelle manquaient 30 cm, n'avait jamais attiré son attention sur ce point, et ne lui avait pas donné la moindre occasion d'apporter les rectifications nécessaires. Ces deux autorités avaient ainsi fait preuve de formalisme excessif.

Le TAPI avait procédé à une application arbitraire de l'art. 45 al. 2 LCI – s'appliquant aux distances entre deux constructions érigées sur deux parcelles distinctes – au cas d'espèce qui concernait deux constructions implantées sur une même parcelle. Il convenait plutôt d'appliquer au projet, dont le gabarit était inférieur à 7 m, les règles particulières prévues pour le positionnement des constructions basses, en particulier des constructions basses sur cour, autorisant une distance de 4 m – et non de 8 m – par rapport au bâtiment existant.

Enfin, le DALE ne pouvait pas valablement refuser l'autorisation sollicitée en raison de l'absence d'accord de la ville quant à l'octroi de servitudes permettant de déroger aux règles sur les vues droites.

- 38) Le 6 février 2017, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations.
- 39) Le 6 mars 2017, la ville a conclu au rejet du recours.

M. ACQUAROLI avait eu l'occasion de modifier son projet auprès du DALE, puisqu'il avait pu déposer de nouveaux plans pour des logements, étant précisé qu'il avait ensuite requis une décision sans délai, afin de mettre en péril le projet de la FULE. Dans le cadre de ses diverses écritures, il avait eu l'occasion de fournir toutes les informations utiles pour expliquer son projet. Les croquis et les nouveaux plans ne suffisaient toutefois pas à en démontrer la conformité avec la loi. Aucune échelle n'était indiquée sur ces croquis et seuls les plans déposés auprès du DALE étaient déterminants. Il ne suffisait pas de changer les cotes sur

un plan pour rendre un projet conforme à la législation. En particulier, sur les plans en question, deux cotes indiquant 4 m – dont celle faisant l’objet du litige – n’avaient en réalité pas la même mesure, et les plans produits n’étaient pas à l’échelle. Le TAPI, au sein duquel siégeaient deux juges spécialisés, et qui n’avait pas la compétence de modifier les plans figurant dans le dossier d’autorisation de construire, avait parfaitement tenu compte des pièces et croquis produits par M. ACQUAROLI, et avait considéré à juste titre que le projet ne respectait pas le gabarit exigé pour une construction basse.

La requête de l’autorisation sollicitée n’avait pas été signée par M. JUNDT. Compte tenu des conflits qui opposaient les deux copropriétaires, il ne pouvait pas être retenu que ce dernier avait donné son accord à la requête, qui n’était donc pas valable.

40) Le 6 mars 2017, le DALE a conclu au rejet du recours.

Le projet litigieux ne respectait pas les exigences de distances et vues droites, en raison de la présence d’ouvertures en façades sur des pièces servant à l’habitation. Le plan du premier étage prévoyait deux fenêtres, ouvrables, en direction du bâtiment existant, qui, lui-même, était pourvu de fenêtres. Dans l’hypothèse où la distance minimale n’aurait dû être que de 4 m, elle n’était en tout état de cause pas respectée.

Seuls les plans produits dans le cadre de l’instruction de la requête en autorisation de construire faisaient foi, puisque c’étaient ces derniers, en cas de décision favorable, qui étaient visés ne varietur. Le recourant avait ainsi reconnu lui-même que la coupe a-a qu’il avait produite était lacunaire, alors qu’il se devait de déposer un dossier complet, avec des coupes dûment cotées. Selon les plans qu’il avait déposés, le projet ne respectait pas le gabarit d’une construction basse, ni en particulier les exigences de l’angle de 30°. Il n’était pas non plus possible d’implanter le projet en limite de propriété.

Les croquis produits auprès du TAPI présentaient de nouvelles cotes en bleu – couleur non réglementaire – et n’étaient pas à l’échelle, puisque, même s’ils indiquaient être au 1/100^{ème}, leur format semblait avoir été modifié à l’impression.

Le 20 octobre 2011, M. ACQUAROLI avait été rendu attentif aux règles concernant les constructions basses. En outre, le 5 février 2013, il avait mis en demeure le DALE de rendre une décision, alors qu’il savait que ce serait une décision de refus. Une demande de modification des plans n’avait ainsi pas lieu d’être, étant donné que M. ACQUAROLI, qui considérait que le projet répondait en tous points à la loi, avait souhaité une réponse immédiate. Il devait en assumer les conséquences et ne pouvait pas produire de nouveaux plans dans le cadre de la procédure de recours. Enfin, le TAPI avait pour tâche de contrôler si le dossier avait été refusé à juste titre et non de se prononcer sur une variante du projet.

Le DALE avait uniquement voulu rendre M. ACQUAROLI attentif à la nécessité de constituer avant l'ouverture du chantier les servitudes éventuellement nécessaires au respect des règles sur les distances et vues droites. L'absence de telles servitudes à ce stade n'avait pas été un motif de refus et cette problématique dépassait le cadre du litige.

- 41) Le 12 avril 2017, M. ACQUAROLI a persisté dans ses conclusions, tout en insistant sur la nécessité de tenir une audience d'enquêtes.
- 42) Après avoir réservé la suite de la procédure, celle-ci a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 22 novembre 2017.
- 43) Pour le surplus, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit ci-après.

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 et art. 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 145 al. 2 LCI).
- 2) Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du DALE de refuser de délivrer l'autorisation de construire DD 104'600.
- 3)
 - a. Le recourant, qui soutient que le TAPI aurait établi les faits et apprécié les preuves de manière arbitraire, et qu'il aurait violé son droit d'être entendu, a sollicité une audience d'enquêtes afin de pouvoir s'exprimer au sujet des gabarits et des distances du projet, ainsi que des plans et coupes versés au dossier.
 - b. Le recours à la chambre administrative peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 1 et 2 LPA).
 - c. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) 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, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance 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 138 I 232 consid. 6.2 ; 138 I 49 consid. 7.1 ; 137 I 1 consid. 2.4 ; 136 I 316 consid. 2.2.2). La chambre administrative suit le raisonnement du Tribunal fédéral en la matière (ATA/590/2016 du 12 juillet 2016 consid. 4b et les références citées).

d. Le droit d'être entendu, garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 41 LPA, comprend, en particulier, le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 129 II 497 consid. 2.2 et les références citées).

Cela n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 et les arrêts cités ; ATA/465/2017 du 25 avril 2017 consid. 4a).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 134 I 140 consid. 5.3).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 138 I 97 consid. 4.16.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; 133 I 201 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_533/2012 du 12 septembre 2013 consid. 2.1 ; ATA/747/2016 du 6 septembre 2016 consid. 4e et la doctrine citée). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 et la jurisprudence citée) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; 136 V 117 consid. 4.2.2.2 ; 133 I 201 consid. 2.2 ; ATA/666/2015 du 23 juin 2015 consid. 2b et les arrêts cités). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à

effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/453/2017 du 25 avril 2017 consid. 5c ; ATA/747/2016 précité consid. 4e et les références citées).

e. En l'espèce, les plans déposés auprès du DALE et du TAPI, et les explications écrites du recourant décrivant en détail les calculs des distances et des gabarits du projet, suffisent pour comprendre sa position sur ce point. Le recourant a ainsi pu faire valoir ses arguments sur les points litigieux à réitérées reprises par écrit tant auprès du TAPI que de la chambre administrative. À cela s'ajoute que le recourant n'a pas démontré en quoi une audience d'enquêtes de débats oraux sur la question des plans et des coupes apporterait des éléments supplémentaires à ceux déjà exposés par écrit et pertinents pour analyser la conformité du projet à la loi.

Sur cette base, la chambre administrative, au même titre que le TAPI, considère que la cause a été suffisamment instruite pour lui permettre de se former sa conviction. Elle dispose ainsi d'un dossier complet lui permettant de se prononcer sur les griefs soulevés en toute connaissance de cause.

Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête du recourant.

f. Quant au grief concernant l'appréciation arbitraire des faits qu'aurait effectuée le TAPI, il ressort des plans produits par le recourant auprès du DALE que la distance séparant le projet du bâtiment de logements existant sur la parcelle n° 1'151 est de 3,70 m, et qu'elle est donc inférieure à 4 m. Le même constat peut être effectué en examinant les croquis produits dans les procédures de recours, l'ajout de cotes en bleu indiquant d'autres mesures ne changeant rien au fait que seule l'échelle des plans faisant l'objet de la décision querellée est déterminante.

Le TAPI a également correctement retenu qu'en traçant sur la coupe a-a produite par le recourant auprès du DALE une droite partant selon un angle de 30° du haut de la façade du projet, conformément à l'art. 232 al. 1 let. c du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), ladite droite atteint la façade du bâtiment existant au-dessus de la limite inférieure du jour. Il se justifie en effet de se fonder sur le plan de coupe produit auprès du DALE, et non sur celui modifié en cours de procédure auprès du TAPI, qui ne respecte plus l'échelle initiale du projet tel que soumis auprès de l'autorité ayant rendu la décision querellée.

Le TAPI s'est ainsi fondé à juste titre sur les plans du projet tels qu'ils ont été présentés au DALE et aucun autre élément du dossier n'indique qu'il ait établi les faits de manière arbitraire.

- g. En conséquence, ces griefs seront écartés.
- 4) a. Le recourant fait également grief au DALE d'avoir rendu une décision de refus sans avoir attiré préalablement son attention sur le fait que seule une distance de 30 cm manquait à ses plans pour être conformes à la loi, et ceci, afin de privilégier le projet de la FULE, déposé postérieurement au sien. Il reproche également au TAPI de ne pas avoir prévu d'instruction sur les problématiques du cas. Ces deux autorités auraient ainsi fait preuve de formalisme excessif.
- b. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; ATA/1077/2015 du 6 octobre 2015 consid. 6a ; ATA/836/2014 du 28 octobre 2014 consid. 7a).
- c. En l'espèce, le 20 octobre 2011, le DALE a attiré l'attention du recourant sur la question des vues et des jours directs. En outre, l'intéressé a eu l'occasion de modifier ses plans, puisqu'il en a produit de nouveaux le 3 décembre 2012. À cela s'ajoute que, le 5 février 2013, celui-ci a mis en demeure le DALE de rendre sa décision sans délai, convaincu que son projet était en tous points conforme à la LCI, malgré la position divergente du DALE qui lui avait été communiquée le même jour. Dans ces circonstances, on ne saurait critiquer l'attitude de l'autorité intimée, qui n'a pas eu d'autre choix que de rendre sa décision sans délai sur la base des plans qui lui avaient été fournis.

Quant au projet de la FULE, force est de constater que le recourant a déposé un projet de construction de surfaces commerciales six mois au moins après avoir été mis au courant de la volonté de la ville de construire des logements d'étudiants. Ce n'est que le 3 décembre 2012, soit près de cinq mois après le dépôt de la requête de la FULE, que le recourant a déclaré vouloir construire des logements d'étudiants plutôt que des surfaces commerciales. Il ne pourrait dès lors se prévaloir d'une quelconque priorité de son projet, même si sa requête a formellement été déposée avant celle de la FULE. Par ailleurs, rien n'indique que le DALE aurait l'obligation de traiter les requêtes d'autorisation de construire strictement selon l'ordre chronologique de la date de dépôt des requêtes.

Enfin, pour les motifs déjà exposés sous l'angle de l'analyse de la violation du droit d'être entendu, le TAPI n'a pas fait preuve de formalisme excessif en ne convoquant pas les parties à une audience d'enquêtes.

Au vu de ce qui précède, ni le TAPI ni le DALE n'apparaissent avoir fait preuve de formalisme excessif.

5) a. Le recourant soutient que son projet, qui constituerait une construction basse, serait en tous points conforme à la loi et reproche au TAPI d'avoir procédé à une interprétation et à une application arbitraires de l'art. 45 al. 2 LCI au cas d'espèce et d'avoir considéré à tort que la distance entre le bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151 et le projet devrait être de 8 m au moins.

b. S'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/1547/2017 du 28 novembre 2017 ; ATA/86/2015 précité consid. 5d ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 11b ; ATA/719/2013 du 29 octobre 2013 consid. 6c ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 consid. 4b).

c. En 2^{ème} zone, les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées (art. 24 al. 1 LCI). Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m (art. 25 al. 1 LCI).

L'art. 231 RCI précise que ne peuvent être édifiés à la limite de deux propriétés privées en dérogation aux dispositions sur les distances entre bâtiments que : a) des murs en attente ; b) des constructions basses ; c) des constructions de peu d'importance ; et d) des constructions en sous-sol (al. 1). Restent réservées les dispositions sur les droits de jour et celles des plans localisés de quartier (al. 2).

d. Sont réputées constructions basses celles qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 7 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (art. 3 al. 2 RCI).

En 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} zones, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour aux conditions fixées par le RCI (art. 42 al. 2 LCI).

L'art. 232 al. 1 RCI précise que 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 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours ; et 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° IV du RCI).

e. L'art. 45 al. 1 LCI prévoit que, dans toutes les zones, les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui

seraient exigibles entre chacune de ces constructions et la limite de propriété passant entre elles, soit 8 m en deuxième zone.

L'art. 45 al. 2 LCI prescrit toutefois que cette règle de distance n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1^{er} mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction.

f. Selon l'art. 48 LCI, la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45) (al. 1). 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 sur toute la largeur de cette baie (al. 2).

g. En l'espèce, le gabarit du projet ne correspond pas à celui décrit à l'art. 232 al. 1 let. c RCI, puisqu'il dépasse le gabarit exigé limité par une droite faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours du bâtiment existant sur la parcelle n° 1'151, dont la façade fait face au projet.

En outre, en raison d'un décrochement de la façade du projet donnant sur le bâtiment existant, une distance de seulement 3,70 m sépare ces deux bâtiments, au lieu des 4 m préconisés par l'art. 232 al. 1 let. b RCI.

Le projet ne remplit ainsi pas les conditions d'une construction basse pouvant être édiflée sur cour au sens des art. 42 al. 2 LCI et 232 al. 1 RCI. Sur cette base, il n'est pas nécessaire de déterminer si la distance exigée entre le projet et le bâtiment existant datant d'avant 1940 serait de 4 m ou de 8 m, dans la mesure où elle n'est de toute manière pas respectée, au même titre que la distance de 4 m minimum exigée entre chaque baie se faisant face au sens de l'art. 48 LCI.

Au vu de ce qui précède, le TAPI a considéré à juste titre que le DALE était légitimé à refuser de délivrer l'autorisation sollicitée au motif que le projet ne respectait pas les règles en matière de distances par rapport au bâtiment existant sis sur la parcelle n° 1'151.

Ce grief sera donc écarté et le recours pourra être rejeté pour ce motif déjà.

- 6) Il n'est ainsi pas non plus nécessaire d'analyser les autres griefs soulevés par le recourant. Le DALE a par ailleurs précisé que l'absence de servitudes de distances et vues droites n'était pas un motif sur lequel se fondait la décision querellée.

Il n'y a aucune nécessité non plus d'analyser le bien-fondé de la décision litigieuse quant à la position du projet en limite de propriété par rapport à la parcelle n° 4'220, quand bien-même la réquisition de l'inscription de celle-ci au

RF était encore suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure A/3583/2012 au moment du prononcé du refus d'autorisation de construire.

De même, les questions de savoir si le copropriétaire de la parcelle n° 1'151 a donné son accord à la requête d'autorisation de construire et si la requête d'abattage d'arbres – qui ne fait pas l'objet de la décision querellée – est valable, pourront souffrir de rester indécises.

- 7) Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté.
- 8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA), qui succombe, et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} février 2017 par Monsieur Michel ACQUAROLI contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 décembre 2016 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Michel ACQUAROLI un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Raphaël Reinhardt, avocat du recourant, à la Ville de Genève, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - oac -, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Husler-Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :