

GE_GERICHTE ATA/273/2011 vom 3. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_273_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/273/2011 du 3 mai 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/273/2011 del 3 maggio 2011

Regeste

Résumé: Annulation d'une autorisation de construire délivrée en l'absence de préavis communal. La commune qui décerne un préavis sur un projet qui évolue et dont le nouveau préavis n'est pas sollicité après une modification essentielle du projet initial, doit pouvoir être à nouveau consultée. Existence d'une telle modification en l'espèce.

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

- 6/9 - A/544/2010

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ - E 2 05 et art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans leur teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

E. 3

Aux termes de l'art. 106 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant.

Ainsi qu'il résulte de la lettre de cette disposition, le préavis communal est obligatoire.

Lorsqu'il ne suit pas le préavis communal, le département communique à la commune concernée les raisons pour lesquelles il s'est écarté de l'opinion émise (art. 16 al. 3 RCI).

E. 4

De jurisprudence constante, les préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Ceux-ci n'ont ainsi, en principe, pas de caractère contraignant pour l'autorité administrative ; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans les conditions prévues par la loi, l'autorité de décision reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/39/2011 du 25 janvier 2011).

Le caractère consultatif du préavis communal ne dispense toutefois pas le département de le requérir, d'une part, et de signifier à celle-ci, d'autre part et cas échéant, les raisons qui l'ont conduit à s'en écarter.

E. 5

En l'espèce, la parcelle n° 4'073 se trouvant en zone 4B protégée, le préavis de la commune était légalement requis. Le département le lui a demandé, mais sur un projet qui diffère de celui pour lequel l'autorisation a été délivrée. A l'instar des règles qui prévalent en matière de plan d'affectation (Arrêt du Tribunal fédéral 1C.317/2009 du 15 janvier 2010 ; ATA/176/2008 du 15 avril 2008 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004), lorsque le projet pour lequel la commune a émis un préavis subit des modifications essentielles, un nouveau préavis doit être requis. A défaut, cette obligation légale imposée au département consistant à requérir le préavis communal perdrait toute sa portée.

a. Le dernier projet pour lequel le préavis de la commune a été sollicité consistait en la construction de deux immeubles de logements d'un étage sur rez,

- 7/9 - A/544/2010 destinés à la vente en propriété par étages (ci-après : PPE), comportant douze appartements, un parking souterrain de 19 places, ainsi que 4 places de parc extérieures. Deux entrées distribuait les appartements. La construction était entourée d'un espace de verdure. Sur la face sud-ouest, huit terrasses étaient envisagées. Les deux immeubles n'étaient pas alignés, mais légèrement décalés, dans une implantation parallèle à la route des Chevaliers de Malte.

b. Le projet pour lequel l'autorisation a été délivrée consiste en la construction de sept habitations groupées (villas contigües), comportant chacune une entrée. L'implantation est toujours parallèle à la route précitée, mais la construction ne comporte plus de décrochement, les habitations formant un bloc compact, donnant l'impression d'un immeuble d'un seul tenant. Le parking souterrain est remplacé par l'aménagement de 17 places de parc extérieures, qui occupent la majeure partie de l'espace entourant la construction. La zone de verdure s'en trouve considérablement réduite. Sur la face sud-ouest, les terrasses sont maintenues, mais agrémentées d'une véranda. En outre, sept petits jardins privés situés au nord-est bordent la construction.

Ces modifications touchent à la nature de la construction (appartements devenus villas contigües), à l'implantation de celle-ci et à ses aménagements extérieurs (réduction importante de la zone de verdure au profit de places de parc extérieures et suppression du parking souterrain).

Ces éléments, pris dans leur ensemble, ont entraîné une modification essentielle du projet par rapport à celui qui a été porté à la connaissance de la recourante.

Le fait que le département connaissait la position de la commune quant à l'implantation du bâtiment projeté (non perpendiculaire à la route des Chevaliers de Malte comme la commune le souhaitait), ne le dispensait pas de solliciter l'avis de celle-ci sur les autres points modifiés.

Le préavis de la recourante aurait ainsi dû être à nouveau sollicité.

L'admission de ce grief conduisant à l'annulation de la décision de la commission et à celle des autorisations querellées, point n'est besoin de statuer sur les autres violations alléguées par la recourante (applicabilité du plan de site, conformité de la construction à celui-ci,

etc.).

E. 6

Le recours sera admis, le dossier renvoyé au département pour qu'il requière le préavis de la commune et conduise l'instruction de la demande conformément à la loi.

E. 7

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Bücher et Moret SàRL et un émolument du même montant à la charge du DCTI.

- 8/9 - A/544/2010

Il sera par ailleurs fait droit aux conclusions de la commune tendant à l'octroi d'une indemnité, cette entité comportant moins de 10'000 habitants (ATA/294/2010 du 4 mai 2010 ; ATA/671/2005 du 24 novembre 2005 ; ATA/813/2003 du 4 novembre 2003 ; art. 68 al. 3 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110). Une indemnité de CHF 2'000.- lui sera allouée, à la charge des intimés, à hauteur de CHF 1'000.- chacun (art. 87 LPA).

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