

GE_GERICHTE ATA/337/2011 vom 24. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_337_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/337/2011 du 24 mai 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/337/2011 del 24 maggio 2011

Regeste

Résumé: La construction d'une véranda et l'agrandissement d'une cave dans une villa située en zone de développement 3, dans le périmètre d'un PLQ dont l'abrogation et le remplacement sont à l'étude, ne compromet pas les objectifs d'urbanisme. L'obstacle préexistant à la réalisation de ces objectifs étant constitué par la villa elle-même. L'autorisation de construire doit être délivrée dans le cadre de la pratique avérée du DCTI admettant des aménagements de peu d'importance, dont le coût est inférieur à CHF 100'000.- et à la condition d'un engagement du propriétaire de ne pas se prévaloir de la plus-value liée à ces travaux dans le cadre des droits de préemption ou d'expropriation.

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

- 6/9 - A/1961/2010 administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

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 (art. 56A de l'ancienne loi d'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans leur teneur au 31 décembre 2010).

E. 3

La parcelle concernée par le projet de construction refusé par le département est située en zone de développement 3 et dans le périmètre d'un PLQ existant dont l'abrogation et le remplacement par un autre PLQ est à l'étude.

E. 4

a. La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sauf exception non remplie en l'espèce, et sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable d'un PLQ (art. 2 LGZD). Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ (art. 3 al. 4 LGZD).

b. Afin de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire, lorsque l'adoption d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire (art. 13B LALAT).

c. Selon ces dispositions, le PLQ qui concrétise la zone de développement a un caractère contraignant et, implicitement, exclut l'application des règles de la zone ordinaire (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.9/2005 du 4 août 2005 ; ATA/895/2004 du 16 novembre 2004).

d. La juridiction de céans, amenée à examiner la portée de cette disposition, a jugé que cette sauvegarde des objectifs d'urbanisation justifie le refus du département dans les cas où la demande compromet effectivement des objectifs d'urbanisme concrétisés par le futur plan. A ainsi été confirmé le refus d'autoriser l'agrandissement d'un salon de coiffure et du développement de l'activité du salon employant six personnes, par des travaux se montant à CHF 90'000.- dans une zone de développement, alors qu'un PLQ était en cours d'adoption (ATA/4536/2006 du 8 mai 2007).

En l'espèce, le PLQ en vigueur prévoit la construction, en lieu et place de la villa existante, d'un immeuble de quatre étages. Il est dès lors évident que le projet des intimés consistant à ajouter une véranda et une cave à leur villa n'est pas

- 7/9 - A/1961/2010 conforme au dit PLQ ni d'ailleurs à celui qui est à l'étude. En revanche, le projet ne compromet pas, en soi, les constructions prévues par ces PLQ.

De fait, en l'espèce, c'est l'existence de la villa elle-même qui compromet les constructions prévues par les PLQ successifs. Les aménagements que les intimés aimeraient réaliser doivent être considérés comme raisonnables, vu le montant des travaux prévus et le fait qu'ils ne modifieront ni l'affectation de la villa, habitée par les propriétaires, ni même sa surface habitable, s'agissant de la construction d'une véranda non chauffée et de l'agrandissement d'une cave. En outre, ces constructions sont considérées comme de peu d'importance au sens de l'art. 1A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) et la procédure accélérée leur est applicable (art. 3 al. 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

Il s'avère ainsi que l'obstacle préexistant à la réalisation des objectifs d'urbanisation constitué, en l'espèce, par la villa, ne serait pas modifié par les travaux envisagés du moment que la plus-value représentée par les travaux n'est pas prise en compte ultérieurement.

E. 5

Dans ce sens, le département a fait état dans ses écritures et lors de la comparution personnelle des parties de la pratique consistant à autoriser, en zone de développement, des aménagements de peu d'importance pour des travaux dont le coût est inférieur ou égal à CHF 100'000.- à la condition de l'engagement du propriétaire de ne pas se prévaloir de la plus-value liée à ces travaux dans le cadre des droits de préemption, voire d'expropriation.

Dite pratique a pour but, aux dires du département, de limiter au plus strict minimum les travaux autorisés pour éviter que les projets de densification approuvée par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat ne soient contrariés.

E. 6

Par pratique administrative, il faut entendre la répétition régulière et constante dans l'application d'une norme par les autorités de première instance (P. MOOR, Droit administratif, vol. I, Berne, 1994, p. 76). La pratique administrative sera, en principe, constante. En effet, il est manifeste qu'une autorité ne peut fonctionner et éviter les inégalités de traitement que par une pratique cohérente et constante. La pratique est la manière dont les règles de droit sont comprises, interprétées et exécutées. Elle est l'accumulation de décisions d'exécution allant toujours dans le même sens (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, p. 84).

En l'espèce, le département n'a pas fait état de sa volonté de changer sa pratique. Il justifie sa décision de refus en se fondant tour à tour sur la sauvegarde des objectifs du futur PLQ, soit l'art. 13B LALAT, et sur l'art. 3 al. 4 LGZD, sans même indiquer pourquoi il s'écarterait, dans le cas d'espèce, de sa pratique si ce

- 8/9 - A/1961/2010 n'est en raison du coût des travaux qui n'avait pas été établis correctement dans la requête des intimés.

L'instruction a permis d'établir que le projet des intimés porte sur des travaux d'un coût correspondant à la limite admise par la pratique, s'agissant de la véranda et de la cave et les propriétaires admettent les restrictions relatives à la plus-value découlant de ces aménagements.

En conséquence, il apparaît que le département a excédé son pouvoir d'appréciation en refusant la délivrance de l'autorisation de construire et la décision de la commission, renvoyant le dossier au département pour vérifier si les recourants sont prêts à admettre les restrictions liées à la plus-value et cas échéant à leur délivrer l'autorisation de construire avec les conditions nécessaires, sera confirmée.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Aucun émolument ne sera mis à la charge du département, en vertu de l'art. 11 al. 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA). * * * * *

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