

GE_GERICHTE ATA/488/2011 vom 27. Juli 2011

GE Cour de justice, 2011-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_488_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/488/2011 du 27 juillet 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/488/2011 del 27 luglio 2011

Regeste

Résumé: Selon le règlement du plan d'utilisation du sol concerné, un taux minimum de 60% doit être affecté à de l'espace vert ou de détente, libre de constructions en surface. Une requête en autorisation de construire visant à édifier un parking de 1'250 m², soit d'une surface supérieure au solde disponible de 40% (902 m²) n'est pas conforme au règlement, même en tenant compte des "quelques places de parking" pouvant être considérées comme appartenant à un espace vert. Ordre de démolition et montant de l'amende confirmés.

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 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 la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans sa teneur au 31 décembre 2010).

E. 3

La parcelle A_____ du cadastre de la commune de N_____ est située en zone de développement 3, la zone préexistante étant la zone 4A. Elle fait de plus partie de l'îlot III du PUS.

a. Selon l'art. 2 al. 1 let. a LGZD, une autorisation de construire impliquant les normes de la zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier.

L'affectation et le régime d'aménagement de terrains situés à l'intérieur d'une zone peuvent être précisés notamment par un PUS et par son règlement d'application (art. 13 ch. 1 let. g LaLAT). La procédure d'adoption et le rôle des PUS sont définis aux art. 15 a à 15 f LExt.

b. Selon les art. 8 et 9 RPUS, l'îlot III a un indice maximum d'utilisation du sol de 0,9 ainsi qu'un taux d'espace vert ou de détente minimum de 60 %.

Par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique, libre de constructions en surface, étant précisé que quelques places de stationnement en surface et par diagonale ou accès et équipements liés au parking souterrain peuvent y être admis (cf. art. 3 ch. 6 RPUS).

c. L'art. 10 RPUS prévoit que les constructions nouvelles doivent en principe être implantées sur les limites extérieures de l'îlot considéré, éventuellement avec un retrait maximum de deux mètres, afin de respecter les caractéristiques spatiales des îlots de N_____.

- 7/10 - A/658/2010

E. 4

Les trois parcelles formant l'îlot III du PUS ont une surface totale de 5'051 m². Les bâtiments qui y sont édifiés ont une surface au sol de 1'119 m².

Au vu de ces chiffres, et pour respecter l'art. 9 RPUS, 3'030 m² (60 % de 5'051) doivent être affectés à de l'espace vert ou de détente, ce qui laisse un solde disponible, au vu des constructions existantes, de 902 m² (40 % de 5'051 - 1'119). Dès lors que la requête en autorisation de construire déposée vise à édifier un parking d'environ 1'250 m², elle n'est pas conforme au RPUS, même en tenant compte des "quelques places de parking" pouvant être considérées comme appartenant à un espace vert, et ne peut être autorisée.

Même un parking plus modeste, situé au même emplacement, ne pourrait être autorisé car il ne serait pas implanté sur la limite extérieure de l'îlot, ainsi que l'exige l'art. 10 RPUS.

Partant, le recours sera rejeté sur ce point, et le refus d'autorisation de construire confirmé.

E. 5

a. En vertu des art. 129 let. e et 130 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le département peut ordonner la remise en l'état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition d'une construction ou d'une installation non conforme aux prescriptions de la LCI, aux règlements qu'elle prévoit ou aux autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

b. De jurisprudence constante (ATF 111 Ib 221 consid 6 ; ATA/625/2009 du 1er décembre 2009), pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter les conditions suivantes : – l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur (ATF 114 Ib 47-48 ; ATF 107 Ia 23) ; – les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation (ATF 104 Ib 304 ; ATA/83/2009 du 17 février 2009) ; – un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I 299) ; – l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des conditions telles qu'elle ne serait pas liée par la bonne foi (ATF 117 Ia 287 consid 2b ; ATA/83/2009 précité ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème éd. 1991, n° 509, p. 108) ;

- 8/10 - A/658/2010 – l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/152/2010 du 9 mars 2010 et ATA/887/2004 du 16 novembre 2004).

c. En dernier lieu, il est de jurisprudence constante qu'un ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis de construire et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit, que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4 p. 218 ; ATA/537/2010 du 4 août 2010).

L'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle, et même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_114/2011 du 8 juin 2011 et les références citées).

E. 6

En ce qui concerne la bonne foi, le fait que, par hypothèse, un fonctionnaire du département ait donné son accord à un plan de chantier mentionnant le parking ne saurait lier l'autorité, dès lors que, par définition, une telle installation ne doit subsister que pendant le chantier en question, dont il n'est pas contesté qu'il soit terminé.

De plus, l'ordre de rétablir l'état antérieur n'est pas disproportionné. Même si la société indique envisager d'une part de diminuer la superficie du parking et d'autre part, d'édifier un immeuble sur la parcelle en question, aucune requête en autorisation de construire concernant de tels objets n'a, à ce jour, été déposée. Une modification du parking réalisé sans autorisation ne pourrait être autorisée vu la distance séparant ce dernier des limites de l'îlot III et une remise en l'état partielle ne peut dès lors être envisagée.

En conséquence, l'ordre de démolition sera confirmé.

E. 7

La recourante s'est vu infliger une amende administrative de CHF 1'500.-.

Selon l'art. 137 al. 1 LCI, dans sa teneur au moment du prononcé de la sanction, tout contrevenant à la LCI est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.-. Le montant maximum a été augmenté à CHF 150'000.- depuis le 1er septembre 2010. Toutefois, lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que

- 9/10 - A/658/2010 les travaux sont conformes aux prescriptions légales, le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.-. Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la récidive étant considérée comme une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI).

L'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/234/2006 du 2 mai 2006).

Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (ATA/537/2009 du 27 octobre 2009).

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le département aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant l'amende à CHF 1'500.-, de sorte qu'elle sera confirmée.

E. 8

La rédition du présent arrêt rend la demande de suspension de l'instruction de la procédure, formulée par la recourante, sans objet.

E. 9

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 2'000.-, dans lequel sont inclus les frais de la chambre de CHF 46,20, sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 LPA). Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative, aucune indemnité ne sera allouée à la commune de N_____ qui a le statut d'une ville dès lors qu'elle compte plus de 10'000 habitants. Il faut donc admettre qu'elle a les moyens de disposer de son propre service juridique sans recourir au service d'un homme de loi (ATA/163/2011 du 15 mars 2011 et les références citées ; ATA/362/2010 du 1er juin 2010 et les références citées). * * * * *

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