

GE_GERICHTE ATA/52/2012 vom 24. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_52_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/52/2012 du 24 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/52/2012 del 24 gennaio 2012

Regeste

Résumé: L'autorisation de construire des annexes à des bâtiments devenus non-conformes à la zone d'affectation ne peut être accordée que pour autant que les circonstances le justifient et qu'il n'en résulte pas des inconvénients graves pour le voisinage. La pratique du département consistant à tolérer, dans cette hypothèse, les constructions de peu d'importance dont le coût ne dépasse pas les CHF 75'000.- est conforme à la législation cantonale, laquelle laisse un large pouvoir d'appréciation au département.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let.a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le recourant se plaint d'une mauvaise application des art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 19 LaLAT. Pour le DCTI, ces dispositions l'autoriseraient à refuser une

- 6/9 - A/3051/2010 autorisation portant sur un projet de construction dont le gabarit serait inférieur à celui d'un immeuble.

E. 3

Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Pour pouvoir être délivrée, la construction ou l'installation doit, notamment, être conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT).

E. 4

L'art. 19 LaLAT, qui met en œuvre la LAT, dispose que les trois premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit : a) la 1ère zone comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications ; b) la 2ème zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus ; c) la 3ème zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

La villa du recourant a été construite à une époque où le périmètre était affecté en zone villa. Ces constructions, qui ne sont pas de « grandes maisons affectées à l'habitation », sont devenues non conformes à la zone actuelle (zone ordinaire 3).

E. 5

Au même titre que les autorisations complémentaires suivent le sort des autorisations principales quant à la procédure (art. 10 al. 5 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01 ; ATA/462/2011 du 26 juillet 2011), les constructions annexes suivent le sort des constructions principales s'agissant de la zone d'affectation. Ainsi, bien que l'autorisation litigieuse ne porte que sur la construction d'annexes à la villa du recourant, l'absence de conformité à la zone du bâtiment principal rend ces constructions également non conformes à cette affectation.

La département était ainsi fondé à refuser la délivrance de l'autorisation sous l'angle des art. 22 LAT et 19 LaLAT.

E. 6

Reste à savoir si une exception à ce régime général peut être appliquée en l'espèce.

- 7/9 - A/3051/2010

E. 7

Si la LAT règle elle-même les conditions dérogatoires à l'exigence de conformité à la zone des constructions sises en dehors de la zone à bâtir (art. 24c LAT et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 - OAT - RS 700.1), elle laisse aux cantons le soin de les régler à l'intérieur d'une telle zone (art. 23 LAT).

E. 8

Selon l'art. 26 al. 1 LaLAT, intitulé « dérogations en zone à bâtir », le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 LaLAT quant à la nature des constructions.

Les travaux de rénovation et d'agrandissement des villas devenues non conformes à leur zone d'affectation, telle que celle du recourant, tombent sous le régime dérogatoire de cette disposition.

E. 9

De telles autorisations peuvent être accordées lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage (art. 26 LaLAT).

Cette disposition laisse au département un large pouvoir d'appréciation que la chambre de céans ne peut revoir que dans les limites de l'art. 61 al. 2 LPA.

En l'espèce, le département a considéré que ce projet compromettrait les objectifs d'urbanisme du canton et que les travaux dépassaient la limite admissible, fixée par lui-même à CHF 75'000.-, applicable aux constructions de moindre importance telles que la villa du recourant. Le projet ne respecterait ainsi pas la première condition (nécessaire) de l'art. 26 LaLAT.

E. 10

La limite de CHF 75'000.- posée par le département trouve son fondement dans le principe de la proportionnalité que toute décision doit respecter (art. 5 al. 2 de la Constitution

fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101).

Il serait en effet contraire à ce principe d'interdire aux propriétaires, dont la villa n'est plus conforme à la zone, d'entreprendre tous travaux de rénovation ou d'agrandissement de leurs bâtiments.

Le système adopté par le législateur fédéral aux art. 24c LAT et 42 OAT, est de même nature que la pratique développée par le département ; il pose des limites à l'entretien, à la modification et à l'agrandissement des installations édifiées en zone à bâtir, mais ultérieurement sorties de cette zone, en fixant, notamment, des seuils maximum de surfaces.

La pratique du département laisse aux propriétaires des possibilités d'entretien, de modification et d'agrandissement mesurés de leurs villas devenues non conformes à la zone, tout en préservant les buts d'intérêt publics poursuivis par la loi (urbanisation des zones ordinaires, notamment).

- 8/9 - A/3051/2010

Il n'y a dès lors pas lieu de remettre en cause cette pratique, qui échappe au grief d'abus du pouvoir d'appréciation.

E. 11

Les travaux envisagés ne respectant pas les conditions dérogatoires de l'art. 26 LaLAT, le département était fondé à refuser la requête d'autorisation.

E. 12

En l'état, le projet ne peut toutefois être admis et le recours doit être rejeté.

E. 13

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

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