

## **GE\_GERICHTE ATA/535/2013 vom 27. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_535\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_535_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/535/2013 du 27 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/535/2013 del 27 agosto 2013

### **Regeste**

Résumé: Autorisation de construire délivrée malgré un préavis défavorable de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), modifiant un projet entré en force en 2008, pour lequel ladite commission avait préavisé favorablement. Recours des requérants rejeté au motif qu'aucun motif objectif ne permettait au département de valider la position exprimée par la CMNS dans la première procédure puis de ne pas en tenir compte dans la deuxième.

### **Erwägungen**

#### **E. 15**

Par lettre du 12 avril 2010 adressée au département, la société d'art public, devenue « Patrimoine Suisse », s'est également opposée au projet.

L'ancienne ferme se situait en zone protégée et faisait partie de manière significative du tissu villageois par sa position, sa volumétrie et son dessin modeste. Elle avait une substance patrimoniale certaine.

#### **E. 16**

Plusieurs voisins se sont également opposés au projet lors de la procédure d'autorisation de construire, en contestant notamment son implantation (rupture avec l'alignement existant), ses qualités esthétiques (rupture avec le caractère villageois des constructions existantes), sa hauteur et son gabarit. Ils se montraient en revanche, globalement, favorables à la réalisation du projet initial.

#### **E. 17**

Le 26 mai 2011, le département a délivré les autorisations de construire définitive et de démolir sollicitées (DD 103'458 et M 6376-1).

#### **E. 18**

Ces autorisations ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 1er juin 2011.

#### **E. 19**

Le 1er juillet 2011, les époux Briffod ont recouru contre ces deux autorisations auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à leur annulation au motif, notamment, que le département aurait dû suivre ces préavis défavorables de la CMNS. D'autres arguments, liés à l'affectation du bâtiment, à l'application des règles sur les gabarits, au nombre d'étage et aux limites de propriétés étaient également soulevés.

#### **E. 20**

Le même jour, Mme De Keersmaecker et M. De Preter ont également recouru après du TAPI contre les autorisations précitées. Ils concluaient à leur annulation pour les mêmes motifs.

Les deux procédures ont été jointes.

#### **E. 21**

Les parties ont été entendues par le juge délégué du TAPI le 11 novembre 2011.

Le requérant a précisé à cette occasion que l'immeuble projeté s'inscrivait dans le cadre d'une demande de renseignements visant la construction de trois

- 6/12 - A/2040/2011 immeubles sur ladite parcelle ainsi que sur les parcelles voisines.

Selon les époux Briffod, cette demande avait été refusée par le département le 3 mai 2011, ce que ni le département ni le requérant n'ont alors contesté.

#### **E. 22**

Après avoir joint les causes, le TAPI a admis les recours par jugement du 30 janvier 2012.

Les préavis de la CMNS devaient être obligatoirement requis en application des art. 15 et 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le département s'était écarté de ceux rendus par la CMNS en 2010 sans en expliquer les raisons, alors même qu'il avait suivi la position de cette dernière dans les procédures de 2008. Ce faisant, il avait excédé son pouvoir d'appréciation.

Cet élément ayant justifié l'admission du recours, les autres griefs soulevés par les recourants n'ont pas été examinés.

#### **E. 23**

Le 7 mars 2012, le requérant a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement en concluant à son annulation, en sollicitant le rétablissement des autorisations délivrées en 2011, ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure.

Le préavis de la CMNS n'avait qu'un caractère consultatif ; le département pouvait donc s'en écarter, ainsi qu'il résultait de la lecture des art. 3 al. 3, 15 al. 2 et 106 LCI, 47 al. 1 et 48 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), ainsi que de l'art. 5 al. 1 de son règlement d'application (règlement d'exécution de LPMNS du 29 novembre 1976 – RPMNS - L 4 05.01).

Dans son préavis du 29 juin 2010, la CMNS avait en outre elle-même reconnu que les bâtiments concernés étaient sans « valeur intrinsèque exceptionnelle ». En effet, la maison d'habitation était insalubre et inoccupée. Elle n'avait aucun intérêt culturel ou esthétique. La démolition des deux tiers de l'ensemble avait d'ailleurs été autorisée en 2008 (hangar et écuries).

La pénurie de logement constituait un intérêt public prépondérant devant primer la protection de ces bâtiments de moindre valeur architecturale.

Le motif invoqué ne pouvait à lui seul justifier l'annulation des autorisations de construire et de démolir précitées. En n'entrant pas en matière sur les autres arguments développés par les voisins, le TAPI avait reconnu leur conformité aux règles sur l'aménagement du territoire et aux normes de construction.

#### **E. 24**

Le département a également recouru contre ce jugement le 7 mars 2012 en prenant les mêmes conclusions et en développant les mêmes arguments.

- 7/12 - A/2040/2011

Comme la CMNS, le département comportait des spécialistes dans le domaine de l'architecture. Il s'était écarté des préavis de la CMNS en raison des contradictions qu'ils contenaient. En effet, cette commission s'était déclarée favorable à la démolition de la grange et des écuries en 2008 tout en considérant que la valeur patrimoniale de l'ensemble rural considéré résidait dans la relation des bâtiments entre eux. Elle avait ainsi implicitement reconnu que la valeur patrimoniale du site ne primait pas sur les intérêts privés et publics en cause. Par ailleurs, en soutenant dans son préavis de 2010 que ces bâtiments, sans valeur intrinsèque exceptionnelle, constituaient un ensemble dont l'intérêt patrimonial résidait essentiellement dans leurs qualités spatiale, volumétrique et historique, caractéristiques de la campagne genevoise, elle avait affiché un manque de conviction évident quant à la valeur patrimoniale de cet ensemble.

En s'écartant du préavis négatif de cette commission, mais en suivant le préavis favorable de la commune et des autres services consultés, le département n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation, dans le contexte de la pénurie de logements qui sévissait actuellement dans le canton de Genève.

#### **E. 25**

Le TAPI a déposé son dossier le 9 mars 2012.

#### **E. 26**

Le 2 mai 2012, les époux Briffod ont répondu au recours en concluant à son rejet.

Ils sollicitaient préalablement l'audition de Mme Chaillot Calame.

Sur le fond, le jugement attaqué était exempt de reproche. Les préavis de la CMNS étaient très détaillés et argumentés. Ils ne comportaient aucune contradiction avec ceux délivrés en 2008 lors de la première procédure d'autorisation de construire et de démolir. La position constante de cette commission était de promouvoir un développement modéré du site dans le sens proposé initialement. Le département ne pouvait s'écarter sans motif objectif des préavis rendus par la CMNS.

#### **E. 27**

Le 18 mai 2012, Mme De Keersmaecker et M. De Preter ont déposé leurs observations en prenant les mêmes conclusions que les précités.

Les bâtiments concernés se situaient en zone de village protégé. Ce statut comportait des exigences liées à l'intégration du projet dans le tissu bâti. Or, la construction projetée était inesthétique. Elle n'avait aucun style villageois et ne s'alignait pas de manière cohérente avec l'ensemble des bâtiments existants. L'intérêt public à la construction de logements était préservé par l'autorisation de 2008, le nouveau projet ne prévoyant que peu de logements supplémentaires par rapport au projet initial.

#### **E. 28**

Le juge délégué a convoqué les parties à un transport sur place le 15 octobre 2012.

- 8/12 - A/2040/2011 a. Selon l'architecte en charge du projet, l'autorisation de construire délivrée en 2008 prévoyait la reconstruction presque à l'identique du hangar, la rénovation de l'habitation et la reconstruction des écuries qui se trouvaient derrière, dans un style contemporain et nouveau. Dans le nouveau projet, il s'agissait de démolir l'ensemble des bâtiments existants pour en reconstruire un seul, non pas mitoyen du mur des époux Briffod, mais plus au centre de la parcelle, en ménageant un passage entre leur habitation et l'immeuble à construire. b. M. Briffod a informé les parties qu'un projet de plan directeur communal (ci-après : projet de PDCom) prévoyant la protection des bâtiments existants était en consultation. Selon ce document, l'ensemble rural considéré devait garder son caractère villageois et conserver son aspect. c. Les parties se sont accordées sur le fait que la partie intérieure du bâtiment habitable était dans un état de délabrement avancé et qu'elle ne présentait pas de valeur patrimoniale particulière.

### **E. 29**

Le 19 décembre 2012, le département a indiqué n'avoir pas d'observations complémentaires à formuler.

### **E. 30**

Le 21 décembre 2012, le requérant a persisté dans ses conclusions.

Les prises de position de la CMNS à deux années d'intervalles, concernant la même parcelle, étaient incohérentes.

Le jugement attaqué consacrait un véritable droit de véto en faveur de la CMNS qui était contraire à la loi.

Lors du transport sur place, les voisins avaient admis l'absence de valeur patrimoniale de la maison d'habitation dont la démolition était demandée. Dès lors, rien ne justifiait le maintien de ce bâtiment. La construction prévue s'intégrait parfaitement dans l'environnement architectural existant et ne dénaturait pas le paysage. Les percées de verdure étaient d'ailleurs plus généreuse qu'actuellement.

Le PDCom n'était encore qu'un projet. Il n'avait pas été adopté. Il était en outre postérieur aux autorisations querellées. La protection souhaitée concernait principalement la préservation des écrans de verdure autour du village et la limitation des constructions créant des obstacles dans les parties visuelles (point 37 du projet de PDCom). Le bâtiment projeté préservait le patrimoine sous ces deux aspects. A son point 40, le PDCom préconisait la réalisation de logements respectant la structure villageoise, ce qui était le cas en l'espèce.

L'état de délabrement des constructions existantes rendait illusoire leur inscription à l'inventaire.

- 9/12 - A/2040/2011

### **E. 31**

Le même jour, les époux Briffod ont persisté dans la demande d'audition de Mme Chaillot Calame. Ils n'étaient pas opposés au principe de la réhabilitation desdits bâtiments, ainsi qu'en avait témoigné leur absence d'opposition au projet de 2008. Ce dernier respectait beaucoup mieux le tissu bâti et l'image de l'ensemble rural en cause. L'avis de la CMNS devait être suivi sur ce point.

### **E. 32**

Mme De Keersmaecker et M. De Preter ne se sont pas déterminés bien qu'ils y aient été invités.

### **E. 33**

Le 4 janvier 2013, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2.

La demande d'audition de Mme Chaillot Calame, formée par les époux Briffod sera rejetée, la position de cette historienne ayant été exposée en détail dans les préavis de la CMNS versés à la procédure. 3.

Selon l'art. 106 al. 1er 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.

En l'espèce, la parcelle litigieuse est incluse dans une zone protégée, soit au sein d'un périmètre délimité à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement, qui a pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

Le préavis de la CMNS devait ainsi obligatoirement être requis. 4.

Cette obligation légale consacre la volonté du législateur de confier à une commission, composée de spécialistes extérieurs au département et éloignés des pressions politiques, la mission de protéger le patrimoine dans de telles zones (art. 1 et 46 LPMNS ; MGC 2005-2006/V A 3505). 5.

Bien qu'il doive être obligatoirement requis, le préavis de la CMNS n'a qu'un caractère consultatif (art. 47 LMPNS et 3 al. 3 LCI) ; l'autorité reste libre de

- 10/12 - A/2040/2011 s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/304/2013 du 14 mai 2013 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

Dans un tel cas en effet, le préavis de la commission a un poids certain, notamment dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours, dont le pouvoir d'examen est limité à l'excès ou à l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 et arrêts cités). 6.

En l'espèce, les recourants s'appuient sur le caractère consultatif des préavis de la CMNS pour solliciter le rétablissement des autorisations querellées. Ils relèvent l'existence de contradictions dans la position de cette commission, ainsi que la présence d'un intérêt public prépondérant - représenté par le besoin impérieux de logements en cette période de pénurie - qui permettraient au département de s'écarter desdits préavis.

Ces arguments ne sont pas convaincants. En effet, c'est en vain que l'on cherchera une quelconque contradiction dans les positions de la CMNS de 2008 et de 2010-2011. Au sein des deux procédures, elle s'est montrée favorable à un développement impliquant la création de logements. Elle n'a pas émis d'objection sur le principe de la démolition du hangar et des écuries. Dans les deux projets, elle a réfuté l'idée de la démolition de la ferme, soulignant l'importance de conserver l'enveloppe et le caractère villageois de celle-ci. Elle n'a pas contesté que l'intérieur de ce bâtiment était sans intérêt architectural, raison pour laquelle elle était favorable à sa complète réhabilitation depuis 2008. Elle a cependant insisté sur les qualités spatiale et volumétrique des bâtiments concernés, caractéristiques des constructions rurales de la région genevoise de la première moitié du XXème siècle, que la réfection autorisée en 2008 respectait mieux que le nouveau projet.

Cet avis est partagé par les auteurs du projet de PDCom, ainsi que par la SAP, qui proposent également la sauvegarde intégrale de l'ancienne ferme.

La position de la CMNS s'appuie par ailleurs sur une visite des lieux et une analyse détaillée et documentée, concluant à une protection spatiale et volumétrique pour les raisons exposées ci-dessus.

La commune s'est certes montrée favorable, tout en regrettant cependant que l'architecture du bâtiment ne soit pas plus en harmonie avec les bâtiments de l'entrée du village, ce qui n'est pas sans portée et confirme les difficultés d'intégration du bâtiment projeté dans la vision partagée des autorités concernées par la protection de cette zone.

- 11/12 - A/2040/2011

Enfin, l'existence d'un intérêt prépondérant n'a pas été démontrée ; les recourants n'ont pas allégué, en particulier, que le nouveau projet apporterait un nombre significatif de logements supplémentaires par rapport au premier projet, qui permettrait d'admettre la prépondérance de cet intérêt public sur les intérêts justifiant la protection du bâtiment en cause.

Dépourvu de motifs pertinents, le département ne pouvait s'écarter des préavis documentés de la CMNS.

Les recours seront dès lors rejetés. 7.

Le département étant exempté des frais de procédure, le requérant sera seul condamné au versement d'un émolument de CHF 1'000.-. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux époux Briffod, pris conjointement, à la charge du requérant pour CHF 750.- et de l'Etat de Genève pour CHF 750.-. Aucune indemnité ne sera allouée à Mme De Keersmaecker et à M. De Preter, qui n'ont pas mandaté d'avocat et n'ont pas allégué avoir encouru des frais pour leur défense (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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