

GE_GERICHTE A/1241/2007 vom 12. Juni 2007

GE Cour de justice, 2007-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1241_2007

FR: GE_GERICHTE A/1241/2007 du 12 juin 2007

IT: GE_GERICHTE A/1241/2007 del 12 giugno 2007

Erwägungen

E. 1

Madame Claire-Lise Heimberg, la SI Malagnou-Ermitage n° 3 S.A. et Monsieur Armando Perrina (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires de la parcelle n° 697, feuille 20 de la commune de Chêne-Bougeries, à l'adresse 40, avenue de l'Ermitage. Ce terrain, d'une surface de 2'394 m², est situé en 5^{ème} zone de construction au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Elle abrite une habitation à un logement. Ce bien-fonds est grevé d'une servitude perpétuelle, au profit des parcelles n os 694, 695, 696, 698 et 699, aux termes de laquelle il restera à destination de parc privé au profit des fonds dominants précités. Il y sera construit une loge du concierge des immeubles appartenant à ces derniers.

E. 2

Madame Lillian et Monsieur Antoine Chavan sont copropriétaires de la parcelle n° 695 à l'adresse 38, avenue Pierre-Odier à Chêne-Bougeries.

E. 3

Le 28 septembre 2005, les copropriétaires (représentés par Messieurs Anderegg et Rinaldi, architectes à Genève) ont déposé en mains du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département), une demande préalable d'autorisation de construire trois villas mitoyennes de sept pièces, reliées entre elles par le garage sur la parcelle n° 697. Le rapport de surface était de 23 % (DP 17878). Le projet impliquait la démolition du bâtiment existant ainsi que l'abattage d'arbres. Dite requête a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) le 28 décembre 2005.

E. 4

a. M. et Mme Chavan ainsi que Madame Loa et l'hoirie de feu Monsieur Jean-Pierre Droz (ci-après : les consorts Droz), propriétaires de la parcelle n° 699 à l'adresse 42, avenue de l'Ermitage à Chêne-Bougeries ont présenté leurs observations au département le 19 janvier 2006. La parcelle n° 697 était grevée par une servitude perpétuelle à destination d'un parc privé en faveur des parcelles n os 694, 695, 696, 698 et 699. A teneur de ladite servitude, toute autre construction que la loge du concierge existante était interdite. La demande préalable tendant à la construction de trois villas mitoyennes et garages, ne saurait dès lors être autorisée par le département. b. L'association Pro Ermitage a également présenté des observations le 26 janvier 2006. Elle n'exprimait aucune objection quant à l'opportunité ou au principe de densifier la parcelle en cause, mais en revanche elle formulait les plus grandes réserves quant à l'implantation retenue, car celle-ci entraînerait l'abattage de deux chênes sis le long de l'Ermitage.

E. 5

Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a recueilli les préavis des services concernés qui tous ont été soit favorables, soit sans observations. En particulier, aussi bien la commune que la commission d'architecture ont agréé l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces, en application de l'article 59 alinéa 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (préavis des 10 et 24 janvier 2006). Le domaine nature et paysage a souscrit au projet, après avoir obtenu une modification de celui-ci, permettant la conservation des trois chênes situés sur le domaine public communal. Lors de la demande définitive, les requérants devraient fournir un plan d'aménagement paysager (préavis du 21 juin 2006).

E. 6

Le 15 août 2006, le département a délivré l'autorisation sollicitée, publiée dans la FAO du 18 août 2006.

E. 7

Les époux Chavan, et les consorts Droz ont saisi la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) par acte du 18 septembre 2006. Ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation délivrée. Le département avait constaté les faits pertinents de manière incomplète, notamment en ne retenant pas l'existence de la servitude perpétuelle. La circulation qu'engendrerait la construction des trois villas mitoyennes, dont le chemin d'accès déboucherait sur l'avenue de l'Ermitage, créerait un état de fait dangereux. Les villas projetées, à toit plat, nuiraient au caractère et à l'intérêt du quartier de l'Ermitage, qui présentait une harmonie esthétique et un intérêt architectural historique. Enfin, il ne se justifiait pas d'accorder une dérogation au rapport de surface de 23 %, compte tenu du fait que le projet envisagé était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. A cet égard, l'autorisation querellée violait l'article 59 alinéa 4 LCI. Enfin, nonobstant le deuxième préavis favorable (sic) du domaine nature et paysage, la construction du projet envisagé impliquerait l'abattage de trois chênes sis sur le domaine public et mettrait en péril les pins longeant le chemin d'accès sis sur la parcelle n° 695.

E. 8

La commission a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 17 novembre 2006. M. Chavan a maintenu sa critique quant à l'implantation retenue qui reviendrait à créer un mur visuel au sud de sa parcelle. Par ailleurs, le projet aurait pour incidence la construction d'une troisième voie carrossable, alors que sa parcelle était déjà entourée de celle de l'avenue de l'Ermitage et de l'avenue Pierre-Odier. Dans la bouche de M. Schmidt, représentant du département, il est notamment précisé que les villas sont reliées par des garages et qu'il n'y a donc pas de mur visuel. Le taux de densité était inférieur à 25 %. Les bâtiments principaux étaient implantés à des distances de 7 mètres l'un de l'autre. Dit procès-verbal a été signé par le président de séance exclusivement.

E. 9

Par décision du 20 février 2007, notifiée le 28 du même mois, la commission a rejeté le recours. Les recourants étant voisins directs de la parcelle concernée, leur qualité pour agir était acquise. La non-conformité du projet à une servitude d'interdiction de bâtir relevait du droit civil et les droits des bénéficiaires étaient réservés par l'article 3 alinéa 6 LCI. La dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 LCI avait été approuvée aussi bien par la

commune que par la commission d'architecture. Le grief des recourants selon lequel l'implantation retenue créerait un mur visuel au sud de la parcelle n° 695 n'était pas fondé. Le projet avait été modifié selon un plan enregistré le 2 juin 2006 et n'impliquait aucun abattage d'arbre. La question de la circulation avait été approuvée par le préavis favorable rendu par le service compétent. En conclusion, le département n'avait commis aucune violation de la loi ou abus ou excès de pouvoir d'appréciation en suivant tous les préavis favorables des commissions et services consultés.

E. 10

Les époux Chavan ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 27 mars 2007. Le procès-verbal de l'audience du 17 novembre 2006 n'avait pas été signé par les parties du fait d'une panne d'imprimante en cours d'audience et il comportait un certain nombre d'erreurs de fait qui étaient de nature à influencer la décision que la commission avait prise près de trois mois plus tard. Il ne reflétait pas le fait que Me Nicolas Droz d'une part, représentait sa mère absente et d'autre part, l'hoirie de feu son père. A aucun moment, la commission n'avait pris la peine d'interpeller Me Droz sur la position des membres de sa famille également parties au recours. M. Anderegg, architecte représentant les copropriétaires, avait été interrogé par la commission mais sa réponse apparaissait dans le protocole sous le nom de « M. Schmidt », soit le représentant du département. Cette confusion entre les parties faisait craindre un mélange dans l'esprit de la commission entre la position du département d'une part, et celle des copropriétaires d'autre part. Au demeurant, M. Anderegg n'était porteur d'aucune procuration, et il n'avait pas pu se déterminer sur la demande de suspension de la procédure. Les recourants ont élevé différents griefs concernant la décision elle-même, celle-ci se bornant à faire la liste des préavis formels favorables reçus des autorités consultées, sans se faire une opinion indépendante sur les points discutés dans le recours. La commission n'avait pas exigé la pose de gabarits sur le terrain pour évaluer la taille et le volume des constructions. Il n'y avait pas eu davantage de maquettes ni de plans in situ permettant de se faire une idée objective de l'emprise du projet sur le sol. Ils avaient essayé à plusieurs reprises de prendre contact avec les copropriétaires, promoteurs du projet immobilier, pour tenter de leur faire comprendre que leurs plans les privaient d'un accès de lumière plein sud et bouchaient leur horizon à dix mètres au-delà de la haie de séparation entre les parcelles. Malheureusement, jusqu'à ce jour, ces tentatives étaient restées sans suite. Ils concluent à l'annulation de la décision querellée ainsi que de l'autorisation délivrée par le département, à ce que soient posés des gabarits et à ce que le Tribunal administratif effectue un transport sur place. Subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée devant un médiateur pour instaurer un dialogue en vue de trouver un accord permettant la réalisation de certaines constructions sur la parcelle n° 679 (sic), dans le respect de la situation juridique et des intérêts en présence.

E. 11

Par courrier du 5 avril 2007, les consorts Droz ont confirmé au Tribunal administratif qu'ils n'entendaient pas recourir contre la décision de la commission. Dans l'intervalle, ils avaient vendu la parcelle n° 699. Le Tribunal administratif devait donc constater qu'ils n'étaient plus parties à la procédure.

E. 12

Dans sa réponse du 11 mai 2007, le département s'est opposé au recours. Les griefs liés au procès-verbal de l'audience du 19 (recte 17) novembre 2006 n'étaient pas pertinents. Pour

prendre sa décision, la commission s'était fondée entièrement sur les préavis des services compétents ainsi que sur les pièces qui figuraient au dossier d'autorisation. Il apparaissait que les déclarations des parties n'avaient pas eu d'influence sur la décision du juge, de sorte qu'il importait peu que le procès-verbal ait été signé ou pas. Quant aux actes d'instruction (visite des lieux et pose de gabarits) sollicités par les recourants, ils étaient en l'espèce superflus, le dossier d'autorisation préalable étant complet, et comportant notamment des plans précis. Enfin, c'était à tort que les recourants critiquaient la motivation de la décision querellée. La commission s'était penchée sur tous les griefs invoqués et avait rendu sa décision sur la base des pièces du dossier et en se fondant sur les préavis motivés et complets. Le grief tiré d'une violation de droit d'être entendu devait être écarté. Les griefs liés à l'application des articles 14 et 15 LCI n'étaient pas fondés. L'article 14 LCI ne visait pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. Le projet, consistant en la construction de trois villas, était conforme à la zone. Il ne créerait pas une continuité visuelle d'une part, et ne provoquerait pas de nuisances de circulation d'autre part. Il était également compatible avec l'article 15 LCI et avait d'ailleurs reçu l'aval de la commission d'architecture.

E. 13

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure aux copropriétaires, faute de conclusions dans ce sens (art. 87 LPA).

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