

GE_GERICHTE A/36/2003 vom 16. März 2004

GE Cour de justice, 2004-03-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_36_2003

FR: GE_GERICHTE A/36/2003 du 16 mars 2004

IT: GE_GERICHTE A/36/2003 del 16 marzo 2004

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; 5EME ZONE; PERMIS DE CONSTRUIRE; AUTORISATION PAR VOIE DE PROCEDURE ACCELEREE; TPE | Rejet d'une APA pour la construction d'un parking destiné à l'exploitation commerciale d'une agence immobilière en 5ème zone, l'article 19 alinéa 3 LALAT étant en l'espèce violé. La construction litigieuse ne pouvait être autorisée que par la voie dérogatoire de l'article 26 alinéa 1 LALAT. | LALAT.19 al.3; LALAT.26 al.1

Erwägungen

E. 7

Dans le cadre de l'instruction, les parties ont été entendues le 14 juin 2002. M. Velebit, architecte des recourants, a confirmé que le parking était destiné au bâtiment, à usage d'une agence immobilière, qui se trouvait sur la parcelle.

E. 8

A la demande de la CCRMC, l'association a remis un exemplaire de ses statuts et une liste anonymisée des adresses de ses membres.

E. 9

Dans sa réponse du 11 novembre 2002, le DAEL a précisé que les deux seules autorisations résultant de ses archives microfilmées et relatives au bâtiment sis sur la parcelle en question, concernaient la transformation de l'entrée du sous-sol et la création d'un garage, autorisées sous no DD 21'379 d'une part, et l'installation d'un chauffage citerne, d'autre part. Il a déclaré persister dans sa décision d'autorisation et a conclu au rejet du recours de l'association dans la mesure où il était recevable.

E. 10

Par décision du 11 décembre 2002, la CCRMC a admis le recours et annulé l'APA. La parcelle se trouvait en 5ème zone. L'affectation de la villa avait été modifiée sans autorisation puisque le bâtiment était utilisé pour un usage commercial par une agence immobilière. Le parking de huit places dont la construction avait été autorisée était un parking commercial qui n'était pas destiné aux habitants de la zone. L'autorisation violait donc l'article 19 alinéa 3 LALAT.

E. 11

Le 10 janvier 2003, MM. Schmid ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif. La décision de la CCRMC devait être annulée, car le recours de l'association était irrecevable. La lettre du 4 décembre 2001 n'était d'une part pas signée, et d'autre part, les statuts de l'association ne permettaient pas à un seul membre du comité de la représenter,

alors que la lettre avait seulement été signée par Mme Liliane Roskopf. En tout état, la lettre mentionnait que l'association avait décidé de mettre à l'ordre du jour de sa prochaine séance l'éventualité d'un recours, qui n'avait cependant jamais été déposé par l'association. Par ailleurs, de nombreux exemples démontraient que l'on trouvait à l'heure actuelle des locaux commerciaux en zone villa, voire des villas en zone agricole, et des centres sportifs en zone à bâtir. La maison dans laquelle la régie Schmid S.A. s'était établie au début de l'année 2002 était vouée à des activités depuis de nombreuses années. Partant l'article 19 alinéa 3 LALAT ne devait pas être applicable au cas d'espèce. Les travaux entrepris, soit la suppression d'une haie et la taille de deux petits arbres fruitiers, n'étaient pas assujettis à autorisation au sens de la loi protégeant la végétation arborée. Ainsi, même si le recours était recevable, il n'était pas bien fondé. Les recourants ont conclu à l'annulation de la décision, à la confirmation de la validité de l'APA, et à l'octroi d'une indemnité.

E. 12

L'association a fait part de ses observations le 17 mars 2003. La lettre faxée avait également été envoyée sous la forme d'une lettre portant la signature d'un membre du comité habilité à l'engager selon les statuts. L'association avait pris acte par publication FAO que sa demande avait été enregistrée en tant que recours et ne pouvait de bonne foi savoir qu'il lui fallait prendre des dispositions supplémentaires. Par ailleurs, les anciens propriétaires de la villa en question en étaient également les habitants et auraient donc pu y exercer une activité au sens de l'article 19 alinéa 3 LALAT, alors que tel n'était pas le cas des recourants. Les dispositions sur les voies urbaines structurantes figurant dans le plan directeur adopté par les autorités cantonales le 21 septembre 2001, démontraient la volonté du législateur d'éviter un mitage des entrées de Ville, ce qui serait précisément l'effet que contribuerait à créer la transformation du jardin en parking décoré d'enseignes publicitaires. Elle conclut à la confirmation de la décision de la CCRMC.

E. 13

Le 28 avril 2003, l'association a transmis au Tribunal administratif une nouvelle liste des membres, un procès-verbal de l'assemblée générale de 2002 réaffirmant la nécessité de défendre l'habitat le long de la route de Chêne, et une photocopie des notes manuscrites de sa séance de comité.

E. 14

Par courrier du 6 novembre 2003, le DAEL a déclaré s'en rapporter à justice, tant sur la recevabilité formelle du recours que sur le fond du litige.

E. 15

Le 11 novembre 2003, 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. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 lit. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Le Tribunal administratif fera application de la LALAT dans sa teneur postérieure au 24 mai 2003, le droit nouveau étant censé mieux représenter l'intérêt public (ATA F. du 9 mars 2004; ATA DAEL c/ B. du 10 décembre 2002). 2. a. L'article 60 lettre b LPA a la même portée que l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110; ATA B. du 19 octobre 1993). Le Tribunal administratif applique donc les dispositions cantonales sur la qualité pour agir à la lumière de la jurisprudence fédérale relative à l'article 103 lettre a OJ (ATA Association 1816 du 7 septembre 1993). b.

Une association peut recourir soit pour la défense de ses propres intérêts, soit pour la défense des intérêts de ses membres, si ses statuts prévoient un tel but et si un grand nombre de ses membres ont eux-mêmes la qualité pour agir (ATF 121 II 39 consid. 2d/aa p. 46; 120 Ib 59 consid. 1a p. 61; 119 Ib 374 consid. 2a/aa p. 376). c. Ces considérations présupposent cependant que l'association en cause possède la personnalité juridique (ATF 114 Ia 456 ; ATF 104 Ib 318). d. En l'espèce, les statuts de l'association prévoient qu'elle a notamment pour but: (a) de défendre et représenter les intérêts des habitants actuels et futurs du plateau de l'Ermitage, délimité par le chemin de la Chevillarde, la route du Vallon, la route de Malagnou et la voie de chemin de fer Eaux-Vives/Annemasse; (b) de participer aux actions en faveur de l'environnement, le cadre de vie et la convivialité du plateau de l'Ermitage et abords; Un grand nombre de membres de l'association habitant aux abords immédiats du projet litigieux, ils ont un intérêt digne de protection à agir. Touchés directement par la construction contestée et se trouvant dans un rapport de proximité suffisant avec l'objet du litige, ils peuvent invoquer la protection de leurs intérêts particuliers. Ainsi, l'association avait la qualité pour agir par devant la CCRMC. 3. a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 et art. 22 al.1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700). b. Par construction, il faut entendre tout bâtiment ou objet analogue, qu'il soit souterrain ou en surface. En d'autres termes, les constructions et installations couvrent tous les aménagements durables, créés de la main de l'homme, qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'elles modifient sensiblement l'espace extérieur, qu'elles aient un effet sur l'équipement ou qu'elles soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement (N. Michel, Droit public de la construction, 1996, p. 50 et références citées; P. Zen-Ruffinen, C Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p.213 et références citées). c. L'exigence de conformité à l'affectation de la zone est posée par l'article 22 alinéa 2 lit. a LAT. Cette exigence est une condition de droit fédéral. L'alinéa 3 de cette disposition réserve la compétence des législateurs fédéral et cantonal d'édicter des règles pertinentes, chacun dans les limites de ses attributions. 4. En vertu de l'article 26 alinéa 1 LALAT, lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des articles 18 et 19 (zones à bâtir) quant à la nature des constructions. L'application de cette disposition légale exige une pesée complète des intérêts, laquelle ne peut être effectuée à défaut de connaître les intérêts des tiers concernés et ceux de nature publique protégés par la LPE notamment. 5. Selon l'article 19 alinéa 3 LALAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. 6. Il ressort des délibérations du Grand Conseil que cet article, tel qu'il a été adopté le 22 janvier 1988, vise à permettre une activité sans nuisances dans les zones villas. De plus, seule une partie de la maison peut être utilisée à des fins professionnelles pour être certain que le caractère d'habitation reste prépondérant (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1988, pp. 596 ss; ATA N. du 18 octobre 1989 et références citées). 7. Les pièces versées au dossier démontrent d'une part que la villa sise en 5ème zone est utilisée par ses propriétaires comme agence immobilière et que les places de parc autorisées par le DAEL sont destinées audit bâtiment, d'autre part que les propriétaires ne sont pas domiciliés à titre principal dans la villa, et enfin qu'aucune dérogation n'a été

accordée par le passé en vue d'un changement d'affectation de la villa aux fins d'y exercer une activité professionnelle. 8. Ainsi, la construction litigieuse ne pouvait être autorisée par la voie de la procédure accélérée. 9. Partant le recours est mal fondé, car le parking destiné à l'exploitation commerciale de la villa viole l'article 19 alinéa 3 LALAT. 10. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent.

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