

BGer 1C 579/2015 vom 4. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_579_2015

FR: TF 1C 579/2015 du 4 juillet 2016

IT: TF 1C 579/2015 del 4 luglio 2016

Regeste

autorisation de démolir et de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme le refus d'une autorisation de démolir et de construire. Ils ont donc qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité du recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier grief, les recourants se plaignent d'établissement incomplet des faits. Les trois immeubles existants comprennent dix logements et 33,5 pièces au total d'une surface moyenne de 20.83 m². Ils ne sont pas loués et ne pourraient l'être dans l'état actuel. Le projet permettrait la réalisation de 23 appartements de 101 pièces au total, dont 10 appartements soumis aux normes de la LDTR (contrôle des loyers). Bien que l'instruction ait porté sur ces faits, l'arrêt attaqué les passerait sous silence alors qu'il s'agirait d'un élément déterminant notamment sous l'angle de la proportionnalité.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF . La correction du vice doit être susceptible d'influer sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 LTF ; ATF 141 II 14 consid. 1.6 p. 24; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision (ATF 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1; 118 Ia 28 consid. 1b et les arrêts cités).

E. 2.2

Les faits invoqués par les recourants n'ont pas été écartés par la cour cantonale. Celle-ci rappelle au contraire (consid. 17 de l'arrêt attaqué) la teneur du projet litigieux, soit la réalisation de surfaces commerciales ainsi que de 23 logements pour 101 pièces au total.

Les surfaces de plancher respectives sont également précisées. L'argument des recourants doit ainsi être écarté en tant qu'il vise l'établissement des faits.

E. 3

La pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peut être autorisée. Plan localisé de quartier

E. 3.1

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible. En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5).

E. 3.2

Figurant dans la section relative aux villages protégés, l'art. 106 LCI a la teneur suivante: Art. 106 Dispositions spéciales 1 Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, 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. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. Lors de travaux de réfection de façades ou de toitures, la commune et la commission des monuments, de la nature et des sites sont également consultées. 2 Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

E. 4

Il est interdit d'entreposer sur des terrains des objets nuisibles au bon aspect d'une rue, d'un chemin ou d'un site.

E. 4.1

L'art. 15 LCI constitue une norme générale d'esthétique ainsi libellée: 1 Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. 2 La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département. 3 Le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons

d'habitation est réservée.

E. 4.2

En l'occurrence, l'interdiction de démolir est étroitement liée à l'interdiction de construire; elle est motivée tant par le besoin de protection du village que par le caractère insatisfaisant du projet présenté. Il apparaît raisonnable, dans un tel cas, d'exclure la destruction des bâtiments tant qu'une solution de remplacement satisfaisante n'est pas présentée. Tel est aussi le sens de l'art. 15 al. 3 LCI qui permet d'exiger la présentation préalable d'un projet satisfaisant. Il n'en découle pas pour autant que ce refus de l'autorisation de démolition serait absolu. La CMNS demande certes la préservation des bâtiments, mais n'exclut pas une réhabilitation sous forme de rénovation, l'essentiel étant le maintien des gabarits existants et le respect des jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments. Il n'est pas non plus exclu qu'une reconstruction puisse être autorisée pour autant que le caractère des immeubles (en premier lieu les façades et les toits) et les gabarits actuels soient respectés. Les dispositions précitées constituent dès lors des bases légales suffisantes pour refuser l'autorisation de construire et de démolir. Il n'y a aucun arbitraire sur ce point.

E. 5

Invoquant le principe de la proportionnalité, les recourants reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de tous les avantages présentés par leur projet par rapport au maintien de l'état existant: la création de 23 appartements (contre 10 appartements vétustes actuellement), une augmentation de la qualité des logements et de la taille moyenne des pièces, la soumission de dix logements aux normes de la LDTR ainsi que l'aménagement de commerces au rez. Contrairement à ce que retient la cour cantonale, la décision de refus ne laissera pas de place pour l'élaboration d'un projet rentable et serait assimilable à un classement ou à une mise à l'inventaire. Le maintien de l'affectation actuelle serait imposé et les recourants auraient démontré qu'une rénovation susceptible d'être autorisée ne permettrait pas d'obtenir un rendement acceptable. Enfin, contrairement à ce que retient l'arrêt attaqué, les recourants ne seraient pas responsables de l'état de vétusté des bâtiments.

E. 5.1

Un refus d'autorisation de démolir et de construire motivé par des motifs d'aménagement ou de droit des constructions représente une atteinte au droit de propriété qui n'est compatible avec l'art. 26 Cst. que pour autant qu'elle repose sur un intérêt public suffisant et respecte les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 Cst.). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si une restriction de la propriété se justifie par un intérêt public et si cet intérêt l'emporte sur l'intérêt privé auquel il s'oppose; il jouit d'une même latitude lorsqu'il s'agit d'apprécier si une telle restriction viole le principe de la proportionnalité. Il s'impose toutefois une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 p. 270; 135 I 302 consid. 1.2 p. 305).

E. 5.2

L'intérêt public opposé aux requêtes des recourants consiste dans le maintien du caractère de village-rue de Plan-les-Ouates. Le préavis de la CMNS, sur lequel s'est fondé le département, a été rendu après une inspection locale et sur la base d'un rapport d'analyse historique. Celui-ci constate la subsistance d'un état d'origine pour les façades du n° 137 et pour la partie la plus ancienne du n° 141, pour laquelle il serait aisé et souhaitable de rétablir complètement l'état d'origine. Le même rapport confirme également l'attribution de

la note 4+ pour les immeubles 139 et 141 (bonne intégration par le volume et la substance) selon le recensement architectural, ainsi que la note 3 (intéressant) pour le n° 137. Les immeubles, malgré certaines transformations, sont considérés comme s'intégrant parfaitement avec l'environnement bâti, leur présence donnant une cohérence historique et une lisibilité au village-rue d'origine. Le rapport souligne encore les efforts de la commune pour valoriser le contexte bâti, notamment par l'aménagement soigné du Mail situé à l'arrière, ainsi que la présence des jardins privés qui, avec les faibles gabarits, contribuent à la qualification du site. A titre d'exemples de restaurations heureuses, il mentionne le Café de la Place au n° 143 et le n° 116 de la même route. Les recourants ne contestent pas l'intérêt public à la protection des trois objets, tel que défini ci-dessus. Ils estiment qu'il leur serait impossible de valoriser leurs biens de manière raisonnable. Force est de reconnaître qu'en dehors du projet proposé, dont le gabarit et l'aspect ne correspondent manifestement pas à l'objectif de protection et d'intégration, ils n'ont présenté aucune variante sérieuse, se limitant à évoquer quelques estimations pour une rénovation légère sans que cette variante n'ait fait l'objet d'une étude sérieuse. Les recourants soutiennent par ailleurs qu'une rénovation lourde serait impossible car elle impliquerait des modifications substantielles et une démolition partielle incompatible avec les exigences posées par la CMNS. Le département rappelle toutefois que lors de l'inspection locale du 9 octobre 2014, la représentante du Service des monuments et des sites a précisé que l'intérieur du bâtiment n'était pas protégé, l'essentiel étant, selon la représentante de la CMNS, la façade côté rue ainsi que le gabarit et la toiture. Cela laisse la place à des projets de rénovation, y compris importante, susceptibles de procurer aux recourants une rentabilité suffisante. La décision de refus n'est donc pas comparable à un arrêté de classement ou de mise à l'inventaire. Au demeurant, les recourants connaissaient les règles applicables en zone 4B protégée, de même que les notes attribuées aux immeubles lors du recensement architectural; ils ne pouvaient dès lors, compte tenu de ces restrictions, exiger de pouvoir en retirer un rendement maximal. Quant à l'intérêt public lié à la construction de nouveaux logements, il est évidemment important dans le canton de Genève. Toutefois, l'intérêt opposé à la conservation du patrimoine bâti, peut également justifier une limitation de ce point de vue. Selon l'arrêt attaqué, la plupart des logements ne sont actuellement plus occupés en raison de leur vétusté. Une rénovation, même légère, pourrait en tout cas permettre de remédier à cet état de choses, voire d'augmenter légèrement le nombre d'appartements. Compte tenu de la réserve que doit s'imposer le Tribunal fédéral lorsque la pesée d'intérêts dépend étroitement des circonstances locales et de questions d'appréciation, l'arrêt attaqué ne prête pas le flanc à la critique en considérant in fine que cette partie du territoire communal n'est pas destinée à une densification.

E. 6

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont 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.