

GE_GERICHTE ATA/106/2013 vom 19. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_106_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/106/2013 du 19 février 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/106/2013 del 19 febbraio 2013

Regeste

Résumé: Examen de la conformité d'une autorisation de construire, portant sur des aménagements intérieurs, avec la zone 2 de développement. La locataire ayant une activité industrielle reconnue, les travaux sont autorisables. Aucun des objets sur lesquels porte l'autorisation litigieuse ne permet d'envisager l'application du refus conservatoire, car ils ne sont, à l'évidence, pas susceptibles de compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La recourante sollicite l'audition de témoins ainsi que la production de documents.

a. Selon la jurisprudence fondée sur l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend pour l'intéressé celui d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le

- 8/12 - A/4344/2011 moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

b. En l'espèce, le dossier étant complet, la chambre administrative dispose des éléments nécessaires pour statuer, sans donner suite aux demandes présentées par la recourante. 3)

La recourante estime que l'autorisation litigieuse n'est pas conforme à la zone 2 de développement dans laquelle se situe la parcelle supportant le bâtiment pour lequel les travaux d'aménagement intérieur étaient projetés et qu'en outre, s'agissant d'un changement d'affectation la procédure ordinaire aurait dû être utilisée.

a. Les activités déployées par la société intimée dans les locaux dont elle a requis l'aménagement ont déjà été jugées conformes à l'affectation industrielle et artisanale par la chambre de céans. Les activités de la société dans la fabrication, la distribution et la

commercialisation de produits finis et semi-finis répondaient à la définition d'industrie si elles étaient en lien avec le développement et la distribution des produits qu'elle commercialisait, même si la fabrication de ces produits ne se faisait pas au même endroit. Ces activités consistaient en l'organisation du développement industriel de tous les produits commercialisés par la société, ainsi qu'en la coordination et la planification de la production industrielle des produits pour différentes régions du globe, qui comprenaient l'approvisionnement en matières premières. Ces activités impliquaient notamment des études de marché et du comportement des consommateurs, des études en laboratoire virtuel, la présentation des produits en magasins virtuels et la simulation de ventes de produits. Concernant la part d'activité administrative, la chambre de céans a précisé que, dans la mesure où elle servait de support à la commercialisation des produits, elle restait en lien avec la vocation industrielle de la société et entrait dans la définition d'industrie (ATA/518/2010 du 3 août 2010). Aucun nouvel élément ressortant de l'instruction de la cause ne permet de s'écarter de cette conclusion.

b. La zone de développement 2 dans laquelle se trouve le bâtiment depuis le 29 août 2011 se caractérise par sa nature mixte. Ainsi, la loi PAV prévoit pour le secteur F dans lequel se trouve la parcelle concernée une affectation comportant

- 9/12 - A/4344/2011 des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements (art. 4 al. 6 loi PAV).

A l'intérieur du plan, les constructions et installations, sous réserve de celles portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, doivent être précédées de l'adoption de différents PLQ ainsi que d'un règlement de quartier conforme à l'art. 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; art. 3 al. 1 loi PAV).

Le département peut traiter en procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci (art. 3 al. 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Est notamment d'importance secondaire la modification intérieure d'une construction ou d'une installation, sans changement de la destination des locaux ni modification des façades ou des éléments porteurs (art. 1A al. 1 let. f du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

c. En l'espèce, il découle de ces définitions que les travaux prévus doivent être considérés comme de peu d'importance au sens de la loi PAV et qu'ils peuvent être autorisés sans qu'un PLQ ne soit adopté. Ils sont en outre conformes tant à la zone de fond qu'à la zone de développement mixte telle que définie ci-dessus.

En conséquence, les griefs y relatifs doivent être écartés. 4)

La ville estime dans un deuxième moyen que le département aurait dû faire application de l'art. 13B LaLAT et prononcer un refus conservatoire. Par la délivrance de l'autorisation litigieuse, les objectifs de la loi PAV seraient compromis.

a. L'art. 13B LaLAT, entré en vigueur le 29 mai 2004, a la teneur suivante :

Lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 de la loi sur les constructions et

les installations diverses, du 14 avril 1988 (al. 1).

Il ne peut s'écouler plus de 2 années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les 12 mois à compter de la décision de refus. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de

- 10/12 - A/4344/2011 développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force (...) (al. 2).

Le département peut également, aux mêmes conditions, s'opposer à toute division ou morcellement de parcelle susceptible de compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics (al. 3).

Le délai cité à l'al. 2 est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation ; il en est de même en cas de référendum municipal ou cantonal (al. 4).

b. Le refus conservatoire constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation, comme le fait la mesure générale de la zone protégée, prévue à l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; ATA/683/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4 ; ATA/156/2011 du 8 mars 2011 ; MGC 2000/XI p. 10217ss, 10222-10224 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. 1, 2ème éd., 1994, p. 180 ss ; M. BIANCHI, La révision du plan d'affectation communal, 1990, p. 180-183).

c. Cette disposition accorde au département une grande marge d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA).

d. Comme d'autres restrictions à la garantie de la propriété, une décision de refus conservatoire doit reposer sur l'intérêt public (art. 36 al. 2 Cst.) et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst.). Ce dernier exige notamment qu'une mesure d'effet anticipé négatif ne paralyse pas un projet qui ne compromet pas la planification envisagée (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_528/2011 du 27 avril 2012 concernant une disposition vaudoise similaire à l'art. 13B LaLAT). 5)

La loi PAV prévoit pour le secteur F dans lequel se trouve la parcelle concernée une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements (art. 4 al. 6 loi PAV).

La loi PAV ne prévoit pas l'affectation de chaque parcelle ou chaque bâtiment d'un secteur. Elle doit être concrétisée par un PDQ et des PLQ. Comme l'a résumé le Conseiller d'Etat en charge du département devant la commission d'aménagement au sujet du principe « un logement, un emploi », la formule ne sera pas respectée à l'échelle d'un projet de construction ou d'un PLQ, mais à

- 11/12 - A/4344/2011 l'échelle du périmètre dans son ensemble. En outre, cet équilibre sera respecté dans la durée, à long terme (PL 10788-A, p. 4 et art. 1 al. 6 loi PAV). 6)

En l'espèce, la décision litigieuse a pour objet des modifications intérieures qui peuvent être qualifiées de peu importantes, d'un bâtiment dont la surélévation et la transformation de dépôt en surfaces industrielles et artisanales ont déjà été autorisées le 18 septembre 2007, soit avant le dépôt du projet de la loi PAV. L'autorisation de surélévation est entrée en force et faisait suite à un préavis favorable de la recourante en date du 22 juin 2007, qui mentionnait alors sa conformité avec le « masterplan » PAV.

Aucun des objets sur lesquels porte l'autorisation litigieuse ne permet d'envisager l'application de l'art. 13B LaLAT. Les aménagements intérieurs ne sont pas susceptibles de compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, comme l'exigerait l'application de la disposition invoquée.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner plus avant les autres conditions d'application d'un refus conservatoire, le grief devant être écarté. 7)

En tous points infondé, le recours sera rejeté. 8)

Vu l'issue du litige, et dans la mesure où la ville n'a pas recouru pour défendre sa propre décision, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à sa charge (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Procter & Gamble, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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