

GE_GERICHTE ATA/1231/2017 vom 29. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1231_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1231/2017 du 29 août 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1231/2017 del 29 agosto 2017

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. Selon l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils définissent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

- 9/21 - A/1794/2015

b. À Genève, l'art. 12 LaLAT précise que pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones (al. 1), lesquelles sont de trois types (al. 2), à savoir les zones ordinaires (let. a ; voir aussi art. 18 à 27), les zones de développement (let. b ; voir aussi art. 30 à 30B) et les zones protégées (let. c ; voir aussi art. 28).

c. L'art. 19 LaLAT détaille les zones à bâtir. L'art. 19 al. 4 LaLAT prévoit que les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. Ainsi, selon la systématique suivie par le législateur genevois, les zones industrielles font partie des zones à bâtir, qui sont elles-mêmes englobées dans les zones ordinaires au sens des art. 12 et 18 LaLAT (ATA/518/2010 du 3 août 2010 consid. 4b).

d. Selon l'art. 12 al. 4 LaLAT, dont la note marginale est « zones de développement », en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. Le Grand Conseil peut créer des zones de développement vouées à des affectations spécifiques qui précisent celles visées aux art. 19, 30 et 30A ou au besoin s'en écartent. À l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.

e. Selon l'art. 30 LaLAT, les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et par la LZIAM.

f. La LaLAT distingue ainsi les zones industrielles et artisanales « ordinaires » (art. 19 al. 4 LaLAT) et les zones de développement industriel et artisanal (art. 30 LaLAT et LZIAM). 3)

La LZIAM a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, dévolues aux activités industrielles et artisanales (ci-après : activités du secteur secondaire), ainsi que des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, y compris les activités culturelles et festives (art. 1 al. 1 LZIAM). Les zones de

développement d'activités mixtes comportent au minimum 60 % des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire (art. 1 al. 2 LZIAM).

Selon l'art. 4 al. 1 LZIAM, dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la

- 10/21 - A/1794/2015 zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la LaLAT. Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable : a) des plans et règlements directeurs au sens des art. 2 et 3 ou, le cas échéant, d'un PLQ fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'art. 3 LGZD ; b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment : 1° le prix du terrain, qui doit être agréé sur la base des prix admis dans chaque zone de développement industriel ou d'activités mixtes, 2° les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'État, 3° les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché.

Selon l'art. 4 al. 2 LZIAM, si la demande porte sur une construction ou une installation de peu d'importance ou provisoire, le département peut délivrer d'emblée l'autorisation de construire après en avoir, si nécessaire, fixé les conditions particulières. Tel est par exemple le cas en cas de changement d'affectation d'une carrosserie en une épicerie de type « take away » (ATA/926/2016 du 1er novembre 2016 consid. 13). 4)

Le 2 novembre 2011, le Conseil d'État a présenté le projet de loi PL 10'861 modifiant l'ancienne loi générale sur les zones de développement industriel du

E. 13

décembre 1984 (LGZDI, devenue LZIAM). Il s'agissait d'instaurer un nouveau type de zone d'activités (« zone de développement d'activités mixtes »), dans le but de favoriser la mixité entre les activités secondaires et tertiaires et d'assurer ainsi une densification des espaces disponibles et une meilleure intégration des activités aux zones urbanisées (PL 10'861, p. 6). La nouvelle loi 10'861 a été adoptée par le Grand Conseil le 22 mars 2012 et est entrée en vigueur le 28 août 2013. 5)

Selon la jurisprudence et la doctrine, les zones industrielles et artisanales regroupent traditionnellement des activités du secteur primaire et secondaire (ATA/518/2010 précité consid. 5 ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY- ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 235 et les références citées). La notion de construction industrielle n'étant pas définie par la loi, il convient de se référer au sens large et commun de ce terme (RDAF 1983, p. 190). Or, une notion large et commune de l'industrie ne se limite pas au travail et à la transformation de la matière mais s'étend à l'ensemble des opérations qui concourent à la production et à la circulation des richesses (ATA/518/2010 précité consid. 5 ; RDAF 1999 I, p. 369).

Il ressort implicitement de la jurisprudence - voir notamment ATA/594/2006 du 14 novembre 2006 consid. 4a et 4b ; ATA/518/2010 précité consid. 4b et 5 - que la définition de l'« industrie » est identique dans les zones

- 11/21 - A/1794/2015 (ordinaires) industrielles et artisanales (art. 19 al. 4 LaLAT) et dans les zones de développement industriel et artisanal (art. 30 LaLAT et LZIAM). 6)

En l'espèce, la parcelle concernée par la présente procédure est située en zone de développement industriel (art. 30 LaLAT et LZIAM) et non pas dans la nouvelle zone de développement d'activités mixtes, ni d'ailleurs en zone industrielle et artisanale « ordinaire » (art. 19 al. 4 LaLAT). 7) a. Selon la LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT).

L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT).

b. Selon l'art. 1 al. 1 let. b LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut notamment, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation.

c. Le terme « transformation » de l'art. 22 al. 1 LAT vise également le changement d'affectation, soit la modification du but de l'utilisation, même lorsqu'il ne nécessite pas de travaux de construction (ATA/1346/2015 du

E. 15

décembre 2015 consid. 6b et les références citées ; au sujet de l'art. 22 LAT : ATF 139 II 134, 140 consid. 5.2 ; au sujet de l'art. 24 LAT : ATF 119 Ib 222, 227 consid. 3a ; ATF 113 Ib 219, 223 c. 4d ; ATF 108 Ib 359, 361 consid. 3a ; Alexander RUCH, art. 22, in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (VLP-ASPAN), 2009, p. 19 n. 34 ad art. 22 LAT ; ATF 132 II 21, 42 consid. 7.1.1 et ATF 127 II 215, 218-219 consid. 3a au sujet de l'art. 24 al. 2 aLAT).

d. La conformité à l'affectation de la zone implique que la fonction de la construction ou installation concorde avec celle de la zone. Il ne suffit pas qu'elle ne soit pas contraire à la destination de la zone (DFJP/OFAT, Étude relative à la LAT, 1981, p. 274 n. 29 ; ATA/822/2015 du 11 août 2015 consid. 12b). L'utilisation de la construction ou de l'installation est pertinente pour juger de la conformité à l'affectation de la zone, en particulier si elle est connue au moment de l'octroi de l'autorisation (ATA/822/2015 précité consid. 12b ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 5a ; ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 consid. 6a ; ATA/70/2013 du 6 février 2013 consid. 3a). 8)

Dans un arrêt du 15 décembre 2015, la chambre administrative a retenu que la recourante avait l'obligation de requérir une autorisation de construire pour

- 12/21 - A/1794/2015 transformer sa villa d'habitation en salon de massage érotique (ATA/1346/2015 précité consid. 12).

Dans un arrêt du 11 août 2015, la chambre administrative a rappelé que la 5ème zone de construction était une zone résidentielle destinée aux villas (ATA/822/2015 précité consid. 8b) et que l'exercice régulier de la prostitution dans des studios d'habitation entraînait clairement en contradiction avec cette dernière notion (ATA/822/2015 précité consid. 8c). L'exploitation d'un salon de prostitution dans une villa située en 5ème zone de construction constituait un changement de destination de la villa, soumis à autorisation (ATA/822/2015 précité consid. 8d, 12, 13 et 14).

Dans un arrêt du 14 novembre 2006, la chambre administrative a examiné un recours dirigé contre une décision du département ordonnant de cesser l'exploitation d'un salon de

massage dans un bâtiment situé à B_____, dans la zone de développement industriel et artisanal de F_____ (ci-après : la G_____). Selon l'art. 19 al. 4 LaLAT, les zones industrielles et artisanales étaient destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. Les termes « artisanal » et « industriel » faisaient référence à des activités des secteurs primaire et secondaire. Selon l'art. 4 al. 1 du plan directeur de la G_____, adopté le 28 août 1991 par le Conseil d'État, les terrains situés dans le périmètre de la G_____ étaient destinés à des constructions affectées à des activités industrielles, artisanales, de distribution en gros et d'entreposage de matériel ou de marchandises sous abri et en locaux fermés. L'implantation de certaines activités de services, telles que restaurants, guichets bancaires et offices postaux, pouvait être autorisée à titre exceptionnel (art. 4 al. 6 du plan directeur). L'art. 16 prévoyait que le département pouvait déroger, après consultation de la commune et de la commission d'urbanisme, aux dispositions des plan et règlement directeurs de la G_____, si les circonstances le justifiaient. C'était dès lors à juste titre que le département avait admis que les activités exercées par le salon de massage n'étaient pas conformes à la zone industrielle et artisanale (ATA/594/2006 précité consid. 4a et 4b). En outre, aucune circonstance ne justifiait l'octroi d'une dérogation selon l'art. 26 al. 1 LaLAT (ATA/594/2006 précité consid. 5).

Dans un arrêt du 31 août 2012, le Tribunal fédéral a confirmé que l'exercice régulier de la prostitution entrainait clairement en contradiction avec la notion d'habitation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_237/2012 du 31 août 2012 consid. 2).

Dans un arrêt du 7 juin 2016 portant sur un contrôle abstrait du règlement communal de la commune de Payerne sur l'exercice de la prostitution, le Tribunal fédéral a expliqué qu'une concentration des salons de prostitution en-dehors des quartiers où l'habitat est prépondérant et dans des locaux conformes à une affectation commerciale permettrait aux habitants de la commune de passer des nuits plus calmes et à leurs enfants de ne pas être confrontés à la prostitution

- 13/21 - A/1794/2015 durant la journée (arrêt du Tribunal fédéral 2C_862/2015 du 7 juin 2016 consid. 7.1.1). Il n'a pas vu en quoi la pratique de la prostitution dans des bâtiments situés hors des zones à prépondérance d'habitat, et dont l'affectation est commerciale, péjorerait les conditions d'exercice de la prostitution (arrêt du Tribunal fédéral 2C_862/2015 précité consid. 7.1.2). 9)

En l'espèce, il résulte de ce qui précède que le changement d'affectation d'une villa en salon de massage est une « transformation » sujette à autorisation dans son principe.

Sur la base de la jurisprudence précitée, une telle activité n'est pas conforme à la zone villa, ni à la zone de développement industriel et artisanal. 10) Il faut par conséquent examiner si une dérogation est envisageable. 11) a. Selon l'art. 26 al. 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 art. 18 et 19 LaLAT quant à la nature des constructions. En zone industrielle et artisanale (ordinaire), des activités culturelles ou festives peuvent être autorisées à ces conditions.

Du point de vue de la systématique de la LaLAT, cet article - qui concerne les zones ordinaires - n'est cependant pas applicable directement à la zone de développement industriel et artisanal.

La chambre de céans l'a cependant mentionné dans des litiges concernant une zone de développement industriel et artisanal (ATA/518/2010 précité consid. 4c ; ATA/594/2006 précité consid. 4a et 5) ; elle a cependant conclu que, l'activité visée étant conforme à la zone, la question de la dérogation ne se posait pas (ATA/518/2010 précité consid. 7 in fine).

b. En revanche, l'art. 1 RAZIDI, norme secondaire concrétisant l'art. 1 LZIAM et définissant les activités admissibles dans les zones concernées, connaît un régime d'exception à l'art. 5 RAZIDI. 12) Le RAZIDI a été adopté par le Conseil d'État le 21 août 2013 et est entré en vigueur le 28 août 2013. Il n'a pas fait l'objet d'un communiqué de presse du Conseil d'État. Il n'était pas en vigueur au moment où la chambre de céans a rendu son arrêt précédent sur un sujet proche (ATA/594/2006 précité).

Selon l'art. 1 RAZIDI, dans les zones industrielles ou de développement industriel (ci-après : zones industrielles), les surfaces brutes de plancher sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique (ci-après : activités industrielles ou secteur secondaire) (al. 1).

- 14/21 - A/1794/2015

Les activités de stockage ou d'entreposage, sans transformation de produits ou marchandises de poids ou de dimensions particulièrement élevés, peuvent être également admises, principalement dans les parties reliées au chemin de fer des zones industrielles (al. 2).

Les entreprises qui, à teneur des al. 1 et 2, sont admissibles dans les zones industrielles peuvent y installer des activités non industrielles (notamment administratives), si celles-ci sont nécessaires au déploiement de leur(s) activité(s) principale(s) et même, dans les zones industrielles ordinaires, si les activités industrielles ne s'exercent pas sur place. S'agissant des zones de développement industriel, l'utilisation des surfaces brutes de plancher à des fins non industrielles (notamment administratives) par une entreprise du secteur secondaire ne peut pas dépasser, à l'échelle du canton, 50 % des surfaces brutes de plancher occupées par cette entreprise dans les zones de développement. Sont réservées les situations existantes avant l'entrée en vigueur du RAZIDI au titre des droits acquis (al. 3).

Les surfaces brutes de plancher occupées dans les zones de développement visées à l'al. 3 comprennent celles situées en zones de développement industriel, ainsi que celles situées en zones de développement d'activités mixtes et dévolues au secteur secondaire. (al. 4).

Des logements ne peuvent être aménagés dans les zones industrielles que s'ils sont nécessaires à assurer la garde ou la surveillance des bâtiments pour des raisons de sécurité ou de salubrité (al. 5). 13) Selon l'art. 5 al. 1 RAZIDI, en dérogation à l'art. 1, un régime d'exception peut être conféré à certaines entreprises prestataires de services utiles aux utilisateurs des zones industrielles (travailleurs, clients, fournisseurs), si l'implantation de ces entreprises en zone industrielle est susceptible de contribuer significativement à la réduction des mouvements pendulaires et à l'accroissement du bien-être des utilisateurs. Le régime d'exception pourra être accordé notamment en faveur de tea-rooms et cafés-restaurants, d'épiceries, d'agences de distribution de tabacs et journaux, de guichets bancaires, de fitness, d'offices postaux, ou encore de garderies d'enfants.

Selon l'art. 5 al. 2 RAZIDI, des activités culturelles ou festives sont admissibles par voie dérogatoire. Dans les zones de développement industriel, un pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher admissible pour ce type d'affectation est fixé par le plan

directeur de zone de développement industriel. 14) En l'espèce, comme mentionné ci-dessus, la prostitution n'est pas considérée comme une activité industrielle ou artisanale. Selon le Tribunal fédéral, il s'agit d'une activité commerciale. Lorsqu'elle est exercée en zone d'habitation, des conflits peuvent cependant survenir avec les voisins. Dès lors que l'activité est légale et expressément autorisée par la loi sur la prostitution du

- 15/21 - A/1794/2015

E. 17

décembre 2009 (LProst - I 2 49), il convient de faire en sorte qu'elle puisse être exercée en certains lieux, sans que le droit de l'aménagement du territoire ne l'interdise partout pour non-conformité aux différentes zones.

De ce point de vue, selon le Tribunal fédéral, il est envisageable qu'elle se déroule davantage en dehors des zones d'habitation qu'à l'intérieur de celles-ci. Il faut donc se demander si, lorsqu'une demande de dérogation à la zone de développement industriel est sollicitée, le principe de proportionnalité et son sous-principe de nécessité ne commandent pas qu'une telle autorisation soit délivrée, plutôt que refusée pour aboutir à un transfert de cette activité en zone urbaine 1, 2 ou 3.

Dans la situation d'espèce, il n'y a eu qu'un seul préavis négatif, à savoir celui de la direction de la planification directrice cantonale et régionale. La motivation de ce préavis négatif était particulièrement brève, puisqu'elle était tautologique en indiquant que l'affectation n'était pas conforme à la zone prévoyant des constructions industrielles et artisanales. Il n'y a pas davantage eu d'instruction des conditions posées par la LZIAM, respectivement le RAZIDI.

De ce point de vue, la motivation du TAPI est déjà plus élaborée, puisqu'il a procédé à une pesée des intérêts entre la dérogation et l'intérêt privé du propriétaire.

L'absence de travaux concrets de transformation n'a pas davantage été prise en considération ; en effet, la requête APA se justifiait uniquement par l'exigence légale selon laquelle il convenait de solliciter une autorisation pour un changement d'affectation.

Il convient de retourner le dossier au département pour poursuivre l'instruction, notamment l'applicabilité de l'art. 4 al. 2 LZIAM, respectivement celle de l'art. 5 al. 1 RAZIDI.

Dans ce contexte, il faudra tenir compte du fait qu'il n'est pas contesté que la locataire de la recourante effectue des prestations de services.

Pour ces motifs, le recours devra être admis, et la cause renvoyée au département pour poursuivre l'instruction et fixer éventuellement des conditions pour autoriser le changement d'affectation (en termes de publicité, de nuisances, d'horaires, etc...). 15) Selon l'art. 14 LZIAM, les art. 129 à 138 LCI, sont applicables, par analogie, en cas d'inobservation de la LZIAM, des plans et règlements directeurs ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

- 16/21 - A/1794/2015 16) Selon l'art. 129 LCI, dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses les mesures suivantes : a) la suspension des travaux ; b) l'évacuation ; c) le retrait du permis d'occupation ; d) l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter ; e) la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition. 17) En l'espèce, l'admission du recours a pour effet que les mesures administratives des art. 129 et suivants

LCI ne doivent pas être examinées.

Cela implique l'admission du recours s'agissant de l'ordre de remise en état pour le futur. Formellement, le jugement du TAPI sera annulé sur ce point. Il n'est pas nécessaire de renvoyer le dossier au TAPI à ce sujet, la chambre de céans pouvant elle-même annuler l'ordre de remise en état prononcé par le département le 8 juin 2015.

Selon le résultat de l'instruction par le département et, en cas de nouveau refus de délivrance d'une autorisation, le département pourra – simultanément à sa décision – rendre un nouvel ordre de remise en état. 18) Cela étant, la recourante a attendu plus de 4 ans avant de solliciter la dérogation nécessaire, le changement d'affectation datant de l'année 2010 au plus tard. En effet, il est établi que, par courrier du 30 juin 2010, le propriétaire lui-même a « autorisé » le locataire à changer l'affectation des lieux. La demande d'APA 41'053 n'a été déposée auprès du département que le 8 octobre 2014. Cela signifie ainsi que l'affectation commerciale des locaux entre 2010 et 2014 en tout cas n'était pas conforme. 19) Il convient donc d'examiner si l'amende de CHF 10'000.- se justifie. 20) a. Aux termes de l'art. 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, aux règlements et aux arrêtés édictés en vertu de ladite loi, ainsi qu'aux ordres donnés par le département dans les limites desdits loi, règlements et arrêtés (al. 1) ; le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (al. 2) ; il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction ; constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7 LCI, non conforme à la réalité (al. 3).

b. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des

- 17/21 - A/1794/2015 contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/319/2017 du 21 mars 2017 consid. 3c ; ATA/829/2016 du 4 octobre 2016 consid. 15b ; ATA/611/2016 du 12 juillet 2016 consid. 10b et les références citées).

c. En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du code pénal suisse du

E. 21

mai 2010. Autrement dit, moins de deux mois après avoir obtenu gain de cause auprès de la CCRA pour une villa utilisée comme logement, la propriétaire validait l'utilisation pour des activités professionnelles, même occasionnelles.

Vu le comportement concret de la propriétaire, le principe de l'amende doit donc être confirmé. 22) S'agissant de la quotité de l'amende, la jurisprudence récente retient ce qui suit.

Dans un arrêt du 4 octobre 2016 concernant des travaux de rénovation et de modification de la surface d'un bâtiment en zone agricole, le TAPI a réduit l'amende de CHF 30'000.- à CHF 20'000.- et la chambre de céans a confirmé ce montant. Elle a notamment tenu compte de l'absence de bonne foi de la partie recourante, car cette dernière n'avait informé le

département qu'après une dénonciation et que les avis d'ouverture de chantiers et les APA pour des travaux mineurs visaient à induire le département en erreur sur la réalité des travaux exécutés (ATA/829/2016 précité consid. 16).

Dans un arrêt du 12 juillet 2016 concernant un garage fermé édifié sans autorisation sur une parcelle sise en zone de protection des rives de l'Arve, le TAPI a réduit l'amende de CHF 3'000.- à CHF 1'500.- et la chambre de céans a confirmé ce montant (ATA/611/2016 du 12 juillet 2016 consid. 10e).

Dans un arrêt du 28 juin 2016 concernant le comblement d'un mur de soutènement effectué sans autorisation, la chambre de céans a confirmé une amende de CHF 5'000.- (ATA/558/2016 du 28 juin 2016 consid. 5).

Dans un arrêt du 12 avril 2016 concernant des constructions érigées sans autorisation sur une parcelle sise en zone agricole et en partie en zone d'assolement, la faute du recourant a été qualifiée de grave en raison de la récidive et du nombre de constructions non autorisées. Le montant de l'amende de CHF 20'000.- a été confirmé sur le principe ; la réduction à CHF 12'000.- ne résulte que de la situation financière du recourant (ATA/303/2016 du 12 avril 2016 consid. 10e).

Dans un arrêt du 15 décembre 2015, l'amende de CHF 3'000.- pour l'exploitation d'un salon de prostitution dans une villa sise en 5ème zone de construction a été confirmée par la chambre de céans. Il était reproché à tout le moins une négligence à la recourante, qui ne s'était pas renseignée auprès de l'autorité compétente sur la nécessité d'une autorisation de construire (ATA/1346/2015 précité consid. 12).

- 19/21 - A/1794/2015

Dans deux arrêts du 11 août 2015, l'amende de CHF 3'000.- pour l'exploitation d'un salon de prostitution dans une villa sise en 5ème zone de construction a aussi été confirmée par la chambre de céans (ATA/822/2015 précité consid. 15e ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 14e).

Dans un arrêt du 2 juin 2015, le département avait infligé deux amendes de CHF 2'500.- pour défaut du dépôt d'une demande d'autorisation, respectivement pour réalisation d'une construction sans autorisation. La chambre administrative a annulé la deuxième amende en application du principe ne bis in idem ; la première a cependant été confirmée tant dans son principe que dans sa quotité (ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 28). 23) En l'espèce, il convient de tenir compte du fait que la propriétaire a attendu plus de quatre ans avant le dépôt de la requête en autorisation, sa réaction faisant suite à une interpellation de la locataire par le département. La propriétaire a ainsi préféré conserver ses revenus locatifs avant de solliciter une autorisation ; elle connaissait le contexte légal, vu la procédure administrative à laquelle elle avait participé en 2009-2010. Le montant devra néanmoins être réduit ; la chambre administrative considère qu'un montant de CHF 4'000.-, soit CHF 1'000.- par an, est adéquat. Le résultat paraît correct, dès lors que dans les cas d'exploitation d'un salon de prostitution en zone villa, une amende de CHF 3'000.- avait été confirmée. 24) L'amende sera ainsi réduite de CHF 10'000.- à CHF 4'000.-. 25) En ce qui concerne les frais, la recourante obtient gain de cause sur le principe de l'octroi d'une dérogation et de l'annulation de la remise en état, mais pas sur la contestation de l'amende. L'émolument sera ainsi fixé à CHF 500.-. 26) Une indemnité de procédure réduite, de CHF 500.-, sera accordée à la recourante.

* * * * *

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