

GE_GERICHTE ATA/1294/2017 vom 19. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1294_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1294/2017 du 19 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1294/2017 del 19 settembre 2017

Regeste

Résumé: Examen d'un projet de surélévation et de conversion de locaux commerciaux en logements d'un immeuble de logements. Interprétation de la disposition de la LDTR prévoyant l'exonération du contrôle des prix et des loyers pour la transformation de bureaux en logements. Portée de la protection instaurée par l'inventaire ISOS.

Erwägungen

E. 12

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

La recourante demande, pour la première fois dans sa réplique, que l'OFC soit invité à se déterminer sur le projet sous l'angle de l'ISOS.

Tel qu'il est garanti par 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 notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche

- 9/14 - A/185/2016 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 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_119/2015 du 16 juin 2015 consid. 2.1).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la demande de la recourante car l'éventuelle détermination de l'OFC sur le projet n'est pas susceptible de modifier l'opinion de la chambre de céans, compte tenu de la portée juridique de l'inventaire ISOS qui sera examinée ci-dessous. 3)

La recourante remet en cause l'octroi d'une dérogation en matière de gabarit de constructions.

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a), n'excèdent pas l'IUS qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b), ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c), se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le

caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

S'agissant de la condition prévue par l'art. 11 al. 4 let. b LCI, la recourante estime qu'elle n'est pas remplie en l'espèce, l'IUS applicable étant largement dépassé selon les calculs qu'elle avance. 4) a. La deuxième zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leur sont contigus. Elle est destinée, comme la première et la troisième zone, aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire (art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

b. Il est patent qu'aucun IUS maximal n'est prévu expressément dans les quatre premières zones de construction par la LCI (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014). Depuis l'adoption du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant), les règles de densité concernant la 2ème zone de construction contiennent des densités minimales à atteindre et en zone de développement 2, un indice de densité minimal est fixé dans la loi (art. 2A al. 2 let. a loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35).

- 10/14 - A/185/2016

Dans les quatre premières zones, les règles sur le positionnement d'une construction sur une parcelle découlant des règles portant sur les limites de propriété ainsi que celles sur la hauteur maximale des constructions permettent de déterminer, au cas par cas, un « IUS ponctuel » (François BELLANGER, Les droits à bâtir, in Festschrift Andreas Auer, Direkte Demokratie, 2013, p. 292).

Le raisonnement et les calculs proposés par la recourante concernant l'IUS n'apportent aucun élément nouveau dans la mesure où, le projet de construction doit respecter les gabarits prescrits par la loi, qui prennent en compte les distances aux limites de propriété, selon les formules contenues aux art. 22 et ss LCI illustrés par les croquis I et II de l'annexe au règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

En revanche, la recourante, dans sa démonstration, omet l'art. 11 al. 6 LCI qui permet, après consultation de la commission d'architecture, de prévoir des gabarits différents sur les faces d'une construction. Elle ne tient donc pas compte du gabarit calculé sur cour, qui, celle-ci étant profonde, aboutit à une hauteur théorique de près de 28 m, alors que la construction prévue culmine à 25,2 m.

La démonstration incomplète de la recourante tombe donc à faux. 5)

Dans un deuxième moyen, la recourante invoque une violation de l'art. 49 LCI et l'absence de publication de la dérogation octroyée.

L'art. 49 LCI prévoit que le vide d'étage fixé à 2,60 m en deuxième zone peut être réduit à 2,50 m, aux fins de construction de logements lorsqu'il en résulte un avantage prépondérant pour la construction et que le caractère architectural d'une rue n'en est pas affecté, notamment pas une rupture de l'harmonie d'une série de bâtiments contigus (art. 49 al. 1 et al. 5 LCI).

La recourante se plaint du fait que la dérogation n'est pas mentionnée dans la publication de l'autorisation litigieuse dans la FAO, en violation de l'art. 3 al. 5 LCI. Il apparaît qu'au cours de la procédure, la recourante a eu la faculté de contester la décision du département

et de faire valoir ses griefs en toute connaissance de cause, de sorte qu'elle n'a subi aucun préjudice. Suivre la recourante dans son raisonnement reviendrait à faire preuve d'un formalisme excessif.

Quant à l'octroi de la dérogation, même si l'autorisation ne la mentionne pas expressément, la hauteur du vide d'étage ressort clairement des plans soumis à la commission d'architecture qui a procédé à une analyse approfondie du dossier, exigeant plusieurs modifications du projet mais aucune ne portant sur la question des vides d'étage. Rien ne permet donc de retenir que cet aspect aurait échappé à la commission d'architecture.

- 11/14 - A/185/2016

En outre, la hauteur de 2,50 m, fixée par la LCI pour les vides d'étage par dérogation en zone 2, correspond à la hauteur ordinaire en 4ème zone rurale (art. 49 al 1 LCI), ce qui permet de relativiser la portée de la dérogation sur l'habitabilité des futurs logements. Finalement, à ce sujet, la ville retient de façon contradictoire avec son argumentation que la dérogation « participe à rendre le projet plus acceptable ».

Le grief sera écarté. 6)

La recourante invoque une violation de la LDTR. Les deux logements à construire au 7ème étage ne résulteraient pas de la conversion de locaux commerciaux existants.

Il convient de déterminer si l'art. 3 al. 4 LDTR s'applique au cas d'espèce, soit à un projet qui prévoit que des locaux de 42 m², affectés à un bureau ainsi qu'une terrasse de 110 m² accessible aux seuls locataires du bureau, seront remplacés, par deux logements recouvrant tout l'étage.

a. La LDTR prévoit que les loyers ou le prix des logements résultant de la conversion de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel, lorsqu'ils sont affectés à l'habitation, ne sont pas contrôlés. Il n'y a pas non plus de changement d'affectation au sens de la LDTR, lorsque les locaux convertis en logement retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure (art. 3 al. 4 LDTR).

b. Cette disposition, entrée en vigueur le 25 juillet 2015 a, pour but, selon les travaux préparatoires, d'augmenter en nombre les unités de logements, de toute typologie et catégorie alors qu'il existe une détente sur le marché des surfaces commerciales, administratives, artisanales ou industrielles et une pénurie de logements. De façon à ne pas décourager cette nouvelle possibilité de création de logements, la conversion de locaux qui n'étaient pas soumis à un contrôle des loyers ou des prix, même si des travaux soumis à autorisation devaient être entrepris (création de cuisine, sanitaires, etc.), ne devait pas être assimilée à un changement d'affectation soumis au contrôle des loyers et des prix (Exposé des motifs PL 11'394).

c. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 142 II 388 consid. 9.6.1 ; 138 II 557 consid. 7.1 et les références citées ; ATA/1100/2017 du 18 juillet 2017 ;

- 12/14 - A/185/2016 ATA/1099/2017 du 18 juillet 2017). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme. Il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 142 II 388 consid. 9.6.1 ; ATF 139 II 49 consid. 5.3.1 ; ATA/212/2016 du 8 mars 2016).

d. La disposition figure dans la rubrique « changement d'affectation » de l'art. 3 LDTR intitulé « définitions ». Le changement d'affectation au sens de la LDTR s'entend comme toute modification, même en l'absence de travaux, qui a notamment pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par une autre destination. Un changement d'affectation peut donc être une modification qui résulte de travaux, dont l'ampleur n'est pas spécifiée.

L'al. 4 de cette disposition vise le même type d'opérations mais uniquement si elles touchent des locaux commerciaux, administratifs, artisanaux ou industriels transformés en logements avec, pour conséquence, que les loyers ou les prix de ces nouveaux logements ne soient pas contrôlés.

La LDTR distingue des locaux destinés aux logements, à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel et ceux à destination de résidences meublées ou hôtels (art. 3 al. 3 LDTR). La teneur de l'art. 3 al. 4 LDTR est claire dans la mesure où elle concerne des « locaux » n'étant pas affectés aux logements qui, moyennant des travaux, peuvent être affectés au logement. Par définition, selon le dictionnaire de français Larousse, consultable en ligne, un local est une partie d'un bâtiment considéré surtout par rapport à son état et/ou à sa destination.

Le bureau et la terrasse, qui répondent à cette définition et qui forment un tout, ce qui découle du cahier de répartition des locaux et qui n'est pas contesté, seront transformés en logements par le projet, au sens de l'art. 3 al. 4 LDTR et c'est donc à juste titre que le département, suivi par le TAPI, a exclu les deux logements résultant de cette opération du contrôle des loyers et des prix.

Le grief de violation de la LDTR sera donc écarté. 7)

La recourante estime que le projet est contraire à la protection instaurée par l'inventaire ISOS.

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a examiné la question de la protection instaurée par l'ISOS en lien avec un projet de surélévation d'immeuble. Il a retenu à cette occasion que, même si la protection découlant de l'inventaire ISOS n'avait pas été expressément mentionnée dans les préavis, le département avait pris en compte le quartier dans lequel se situait la surélévation litigieuse pour opérer la pesée des intérêts existants. Le besoin de protection du quartier avait

- 13/14 - A/185/2016 donc été pris en considération (arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3.2).

En l'espèce, la commission d'architecture a rendu quatre préavis successifs et était en possession d'un dossier complet constitué des profilés et façades des bâtiments voisins, d'un reportage photographique et d'une image 3D du projet. Partant, elle a tenu compte de la situation du bâtiment, par rapport aux constructions adjacentes, à la rue et au quartier, relevant notamment que le bâtiment était très visible depuis la rue Maunoir.

Il s'avère donc que l'examen attentif du projet auquel a procédé la commission d'architecture est conforme aux principes jurisprudentiels développés en la matière, notamment dans l'arrêt précité.

Le grief ne peut qu'être écarté. 8)

Infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la SI, à la charge de la ville (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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