

GE_GERICHTE ATA/663/2025 vom 16. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_663_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/663/2025 du 16 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/663/2025 del 16 giugno 2025

Regeste

Résumé: Changement d'affectation. Préavis négatif de la Ville de Genève (RPUS, espaces ouverts au public). Refus du département du territoire de délivrer une autorisation. Aucune autorisation délivrée pour la précédente affectation, dont rien n'indique qu'elle était contraire au RPUS, si bien qu'aucune tolérance de l'autorité (bonne foi) n'entre en ligne de compte. L'agence immobilière telle que décrite dans la demande d'autorisation n'est pas un lieu ouvert au public au sens de l'art. 14 al. 1 RPUS

Erwägungen

E. 24

août 2021 consid. 4b ; ATA/807/2020 du 25 août 2020 consid. 9a). 5.2 Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT) et ont force obligatoire pour chacun (art. 21 al. 1 LAT). L'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, à savoir notamment les plans d'utilisation du sol et leur règlement d'application visés par la LExt (art. 13 al. 1 let. g LaLAT). Afin de maintenir et de rétablir l'habitat dans les quatre premières zones de construction au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), et dans leurs zones de développement, d'y favoriser une implantation des activités qui soit harmonieuse et équilibrée, tout en garantissant le mieux possible l'espace habitable et en limitant les nuisances qui pourraient résulter de l'activité économique, les communes élaborent en collaboration avec l'État et adoptent des plans d'utilisation du sol approuvés par leur conseil municipal (art. 15A al. 1 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 - LExt - L 1 40). Les plans d'utilisation du sol selon les art. 15A ss LExt et l'art. 13 al. 1 let. g LaLAT sont des plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT (ATA/227/2018 du 13 mars 2018 consid. 4a et les références citées), qui ont ainsi, conformément à l'art. 21 al. 1 LAT, force obligatoire pour chacun. 5.3 Le RPUS a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Genève le 20 février 2007 et approuvé par le Conseil d'État le 27 février 2008. Il repose sur une délégation de la LExt (ATA/282/2006 du 23 mai 2006 consid. 5a). 5.3.1 Son art. 1 ch. 1 prévoit qu'en vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'État, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

- 18/21 - A/995/2024 À cette fin, il répartit notamment en logements et en activités les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des transformations de bâtiments (surélévation, aménagement de combles) ou par des constructions nouvelles (art. 1 ch. 2 let.

a RPUS) et définit l'affectation et la destination des constructions existantes dans les cas où les dispositions du règlement leur sont directement applicables (art. 1 ch. 2 let. b RPUS). Les dispositions du RPUS s'appliquent notamment aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'art. 19 LaLAT. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles (art. 2 ch. 1 RPUS). Par bâtiment d'activités, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur destination, leur aménagement et leur distribution, sont destinés à des activités telles que les services de prestations ou administratifs, les diverses catégories de magasins, les cafés, les restaurants, les tea-rooms, les théâtres, les cinémas, les musées, les salles de concert, de spectacles, de conférences, ou les lieux de loisirs (art. 3 ch. 6 RPUS). Selon le plan d'utilisation du sol annexé au RPUS, la ville est découpée en trois secteurs : le premier comprend la Vieille-Ville (secteur 1) et le deuxième (secteur 2) est composée de trois sous-secteurs couvrant tous les quartiers de la ville, à l'exception des zones faisant l'objet de plans localisés de quartier (PLQ), ces dernières étant attribuées au troisième secteur (ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b).

5.3.2 L'art. 9 RPUS est intitulé « Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers ». Selon son chiffre 1, qui traite des activités accessibles au public, afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers dans les secteurs 1 à 3, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public. À teneur de son ch. 2, par activités accessibles au public, il faut entendre les locaux ouverts au public, les arcades ou les bâtiments accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, notamment destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public (ch. 2.1). Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou des locaux occupés essentiellement par des personnes de l'entreprise ou qui sont destinés à une clientèle accueillie dans des conditions de confidentialité, notamment des bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, de notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc. (ch. 2.2 ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 21a). Selon le ch. 3, les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers,

- 19/21 - A/995/2024 notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants. 5.3.3 La chambre de céans a récemment confirmé qu'un centre médical, en raison de la confidentialité due aux patients, n'était pas un lieu ouvert au public (ATA/539/2023 précité consid. 3.4, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_336/2023 du 23 août 2024). 5.3.4 L'art. 9 ch. 1 RPUS n'exclut pas les affectations mixtes, impliquant une cohabitation entre surfaces fermées au public et surfaces ouvertes au public, pour autant que ces dernières soient en « nette majorité » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 8.2). Le but d'intérêt public poursuivi par cette disposition réside dans l'interdiction d'affecter à des bureaux fermés au public les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public, afin de lutter contre les « vitrines mortes », en particulier dans les zones fréquentées et animées (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 précité consid. 8.2). Cette interdiction constitue manifestement un but

d'intérêt public, en particulier dans les zones fréquentées et animées. En d'autres termes, l'art. 9 RPUS vise à préserver l'animation de la ville par le maintien d'une affectation ouverte au public des rez-de-chaussée (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 21b et les références citées). L'objectif principal de cette disposition, dont la formulation laisse une large place à l'appréciation, est donc d'avoir des commerces ouverts au public afin que le quartier soit animé. Elle n'interdit en revanche aucune affectation spécifique et n'a pas pour but d'interférer dans la concurrence entre les acteurs économiques du quartier. Certes, l'esprit de cette disposition tend à garantir une certaine diversité des commerces, mais la portée de cette norme ne va pas jusqu'à exiger une variété des commerces dans un périmètre restreint (arrêt du Tribunal fédéral 1C_72/2018 du 19 avril 2018 consid. 3.3). 5.3.5 Les changements de destination de surfaces de plancher, au sens de l'art. 9 RPUS, seront soumis à autorisation du département, même en l'absence de travaux, en application de l'art. 1 al. 1 let. b LCI (art. 9 ch. 6 RPUS). 5.3.6 En l'espèce, la recourante reproche au département et au TAPI de s'être basés sur les seuls plans qu'elle a produits avec sa requête. Or, ceux-ci représentent un grand bureau de 48.56 m², une salle de conférence de 17.06 m², des archives de 4.49 m² ainsi qu'une cuisine et des toilettes. La demande d'autorisation de construire indique qu'il s'agit d'une transformation et que l'affectation porte sur un bureau.

- 20/21 - A/995/2024 À la rubrique « O Sécurité incendie » et à la question « Travaux concernant des locaux pouvant accueillir du public », la réponse cochée est « non ». Selon la jurisprudence, les agences immobilières ne sont pas principe pas ouvertes au public. La recourante a certes affirmé qu'elle entendait réserver un accueil aux demandeurs de logement, mais après avoir appris que la ville avait émis un préavis négatif en relation avec l'art. 9 RPUS. La recourante a produit un plan indiquant une réception et une salle d'attente, mais c'était devant la chambre de céans, à l'appui de son recours, et le plan comportait également des modifications des surfaces. Il a été vu plus haut que la chambre de céans n'a pas à instruire la conformité de ce nouveau plan à l'art. 9 RPUS. Cependant, elle tiendra compte de ce que la production de ce plan au stade du recours de deuxième instance soutient la conclusion que la recourante n'avait initialement pas en vue avec sa demande des locaux ouverts au public. La recourante ne saurait enfin se prévaloir du préavis de l'OCIRT, qui ne porte que sur les conditions de travail, et notamment la sécurité au travail, sans donner d'indication sur l'éventuelle ouverture au public des locaux. Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, le département pouvait, de manière conforme au droit et sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation, faire sien le préavis de la ville et considérer que le projet qui lui était soumis ne portait pas sur une activité ouverte au public au sens de l'art. 9 RPUS, ni sur une activité mixte majoritairement ouverte au public selon la jurisprudence citée plus haut, et refuser d'octroyer l'autorisation sollicitée. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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