

## **GE\_GERICHTE A/109/2012 vom 26. November 2013**

GE Cour de justice, 2013-11-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_109\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_109_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/109/2012 du 26 novembre 2013

IT: GE\_GERICHTE A/109/2012 del 26 novembre 2013

### **Regeste**

; ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(PERMIS DE CONSTRUIRE) ; CONFORMITÉ À LA ZONE ; CHANGEMENT D'AFFECTATION ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU | Confirmation d'un jugement du TAPI annulant une autorisation d'aménager provisoirement en bureaux destinés à l'usage d'une étude d'avocats des locaux sis en zone industrielle et artisanale. Le département a octroyé ladite autorisation sous la forme d'une simple tolérance, omettant de solliciter le préavis de la commission de l'urbanisme et sans analyser les conditions d'une éventuelle dérogation, ni instruire tous les éléments permettant de fonder sa décision. Le dossier lui est par conséquent retourné pour nouvelle décision. | Cst.29.al2 ; LAT.22 ; LaLAT.19 ; LaLAT.26

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

de bureaux et laboratoires de recherches, à partager notamment avec l'institut Wyss, également centre de recherche lié à l'enseignement supérieur. Il convenait dès lors d'inviter le DU à fournir toutes explications utiles sur le détail du projet précité, en particulier en termes d'affectation des surfaces existantes (bureaux, salles de cours, locaux destinés aux étudiants et professeurs, laboratoires de recherche, etc.), ainsi que sur les motifs juridiques pour lesquels ces surfaces et leur future affectation avaient été considérées comme compatibles avec les règles applicables à la zone industrielle et artisanale. 33) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.![endif]>![if> EN DROIT 1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).![endif]>![if> 2) Sidley Austin LLP, soutenue par Meigerhorn Nation S.à r.l., sollicite de la chambre de céans qu'elle ordonne au département de produire la liste de l'ensemble des autorisations de construire délivrées pour la parcelle en cause depuis la construction de l'immeuble sis 15 et 15bis chemin des Mines, de même qu'une copie complète des dossiers d'autorisation de construire portant sur ledit immeuble. Elle demande également que le département soit invité à soumettre le dossier à la commission de l'urbanisme en vue de l'octroi d'une dérogation.![endif]>![if> 3) Pour sa part, Meigerhorn Nation S.à r.l. requiert de la chambre administrative qu'elle invite le DU à fournir toutes explications utiles sur le détail du projet de reconversion de l'ancien site de Merck Serono en « Campus Biotech ».![endif]>![if> 4) a. 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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3),

de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C\_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge examine ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C\_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).!

b. En l'espèce, il sera renoncé à procéder aux actes d'instruction sollicités, dans la mesure où ils ne sont pas de nature à influencer sur l'issue du présent litige. La chambre de céans dispose en l'état de tous les éléments nécessaires lui permettant de statuer en connaissance de cause. 5) L'autorisation de construire délivrée le 19 juin 2012, annulant et remplaçant le refus notifié le 25 novembre 2012, porte sur l'aménagement provisoire de bureaux destinés à accueillir une étude d'avocats au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 15 et 15bis chemin des Mines, dans le secteur de Sécheron, en zone industrielle et artisanale. A teneur du point n° 8 de la décision litigieuse, l'autorisation a été délivrée à titre provisoire jusqu'au 31 mai 2017.!

6) a. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 LAT ; B. WALDMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], 2006, p. 520 ; P. ZEN-RUFFINEN/ C. GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, pp. 207 et 211). 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, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 274 n. 29). 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/70/2013 du 6 février 2013, consid. 3 ; ATA/518/2010 du 3 août 2010, consid. 3).!

b. A teneur de l'art. 19 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. 7) En l'espèce, les recourantes admettent que l'activité d'une étude d'avocats n'est pas conforme à l'affectation de la zone industrielle et artisanale. Elles estiment cependant que l'autorisation de construire délivrée le 19 juin 2012 par le département doit être confirmée dès lors que les conditions de l'octroi d'une dérogation seraient réalisées.!

8) 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 quant à la nature des constructions. D'autre part, selon l'art. 26 al. 2 LaLAT, lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après

consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.![endif]>![if> b. La notion de circonstances particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé laissant une certaine latitude à l'autorité administrative. Une dérogation ne peut être ni accordée, ni refusée de manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et qu'elle se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs ( ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/554/2006 du 17 octobre 2006 et les références citées). c. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle (ATA A. et consorts du 31 août 1988 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle, de nature à entraîner une dérogation, est réalisée ou non ( ATA/117/2011 précité ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/377/2002 du 25 juin 2002). d. Ainsi, cette disposition accorde au département un large pouvoir d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus, ou de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 et 2 LPA). Le principe de proportionnalité prend une place majeure et impose une pesée des intérêts militant pour et contre la mesure en cause ( ATA/117/2011 précité ; ATA/51/2006 précité ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in : La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, p. 189 et ss, notamment 192-193). e. Dans l'appréciation des circonstances justifiant une dérogation, l'autorité doit prendre en considération le caractère ou l'évolution d'un quartier, le genre et la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, compte tenu des circonstances ( ATA/117/2011 précité ; ATA/595/2007 du 20 novembre 2007). 9) En l'espèce, il convient de relever qu'au cours de la procédure d'autorisation, tant le département que la FTI ont revu à plusieurs reprises leur position, sans pour autant en indiquer clairement les motifs. L'autorisation de construire querellée a finalement été délivrée, sous la forme d'une simple tolérance, compte tenu du courrier du 7 mars 2011 du département se déclarant prêt à tolérer, à titre provisoire et sans que cela n'entraîne un changement d'affectation définitif des locaux, l'affectation administrative de ces derniers en vue de la conclusion d'un contrat de bail entre les deux recourantes.![endif]>![if> Le département déclare ne se fonder sur aucune pratique constante en matière de délivrance d'autorisations de construire pour des activités administratives dans la zone industrielle et artisanale de Sécheron. Il n'a d'ailleurs pas été en mesure de faire état des autorisations qu'il avait accordées, cas échéant refusées, dans ce secteur au cours des dernières années. Or, à teneur de ses courriers, respectivement de son chef, des 29 mai 2006 et 30 juin 2009, une tolérance de l'affectation administrative non conforme à la zone prévaut, à tout le moins depuis le début des années 2000. Il est ainsi permis de douter du caractère provisoire des autorisations de construire délivrées sous forme de tolérance aujourd'hui encore, soit près de treize ans plus tard, ce d'autant qu'aucune démarche n'a été entreprise en vue de colloquer l'ensemble du secteur de Sécheron en une autre zone de construction, ni de modifier la zone de la parcelle concernée. L'autorisation de construire litigieuse telle qu'elle a été délivrée le 19 juin 2012 ne peut être maintenue dans ces conditions. Elle devait en effet être fondée soit sur le régime ordinaire de l'art. 19 al. 4 LaLAT, soit sur le régime dérogatoire de l'art. 26

LaLAT. Dans le cadre de l'éventuel octroi d'une autorisation dérogatoire, le département n'a pas suffisamment instruit le dossier quant à l'existence d'autres circonstances particulières, notamment la nécessité pour Sidley Austin LLP de disposer de bureaux à proximité des organisations internationales. Aucune pièce du dossier ne permet d'établir dans quelle mesure des locaux conformes aux critères de l'étude d'avocats pourraient exister dans le même périmètre, hors de la zone industrielle et artisanale, ni l'étendue des recherches de Sidley Austin LLP. Enfin, l'autorisation de construire litigieuse ne saurait être maintenue sur la base de l'art. 26 al. 2 LaLAT, dans la mesure où, contrairement à l'exigence de cette disposition, le département n'a pas transmis le dossier en cause à la commission de l'urbanisme pour consultation. Dans ce contexte, le département ne pouvait se contenter de délivrer l'autorisation de construire sous la forme d'une tolérance provisoire, sans procéder à une analyse juridique complète des conditions d'une éventuelle dérogation, ni instruire tous les éléments pertinents permettant de fonder sa décision. Il devait ainsi soit refuser la délivrance de l'autorisation de construire se fondant sur le régime ordinaire de l'art. 19 LaLAT, soit accorder dite autorisation sur la base dérogatoire de l'art. 26 LaLAT. Vu le devoir de retenue dont doit faire preuve la chambre de céans, la présente procédure judiciaire ne permet pas d'instruire en lieu et place du département, de pallier les différentes lacunes du dossier, ni de procéder aux corrections permettant de conduire à la validité de l'autorisation de construire. Par conséquent, force est de constater que le département n'a pas instruit tous les éléments de faits pertinents lui permettant de fonder sa décision d'autorisation de construire, ni sollicité le préavis de la commission de l'urbanisme. Le dossier lui sera donc retourné pour nouvelle décision au sens des présents considérants. 10) Les recourantes soutiennent que l'autorisation de construire litigieuse devrait être confirmée sous l'angle des principes de la bonne foi, ainsi que de l'égalité de traitement. Cette question peut cependant, à ce stade, souffrir de rester ouverte, dès lors que l'autorisation de construire litigieuse ne peut en aucun cas subsister en tant que telle et que le département doit réexaminer et instruire le dossier de manière complète, cas échéant le soumettre à la commission de l'urbanisme, avant de rendre une nouvelle décision. 11) Au vu de ce qui précède, les recours seront partiellement admis. Le jugement du TAPI du 23 mai 2013 sera confirmé en tant qu'il annule l'autorisation de construire du 19 juin 2012, par substitution de motifs. Compte tenu de l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de Meigerhorn Nation S.à r.l. et une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de la Ville de Genève, lui sera allouée. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de Sidley Austin LLP et une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de la Ville de Genève, lui sera allouée (art. 87 al. 1 et 2 LPA). \* \* \*