

# **GE\_GERICHTE A/174/2014 vom 5. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_174\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_174_2014)

FR: GE\_GERICHTE A/174/2014 du 5 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE A/174/2014 del 5 maggio 2015

## **Regeste**

CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; AUTORISATION PRÉALABLE ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; PLAN DE ZONES ; PLAN DIRECTEUR ; POUVOIR D'APPRÉCIATION ; EXCÈS ET ABUS DU POUVOIR D'APPRÉCIATION ; BUT D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ; LOGEMENT ; IMMEUBLE D'HABITATION | Pour faire droit à la demande d'autorisation de construire de l'intimé, le DALE s'est appuyé sur un dossier complet, ainsi que sur les préavis favorables de tous les services et commissions consultés, à l'exception de ceux de la recourante. Dès lors, il n'apparaît pas que le DALE ait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation, ni violé le règlement communal relatif aux plans d'utilisation du sol (RPUS). En effet, si l'art. 10 RPUS tend à lutter contre la disparition progressive des activités industrielles et artisanales au centre-ville, il protège également l'intérêt public de la lutte contre la pénurie de logements à Genève, intérêt que respecte le projet en l'espèce. Celui-ci remplit les conditions de l'art. 10 RPUS, dès lors que l'emplacement et la configuration du local à transformer est impropre à toutes activités industrielles ou artisanales. | LExt.15a ; RPUS.10

## **Erwägungen**

### **E. 2**

, soit CHF 168'000.-, à quoi s'ajoutait la valeur du local, faible au vu de ses caractéristiques. Il était probable que le prix demandé avait découragé les petits artisans, qui n'avaient pas montré d'intérêt pour le local. En autorisant sans instruction sérieuse le changement d'affectation querellé, le DALE encourageait la disparition des petits locaux artisanaux au centre-ville et validait la hausse des prix que cela induisait. L'art. 10 RPUS avait précisément pour objectif de préserver les locaux artisanaux existants et les prix de ce marché. Ce n'était que par une application stricte de ses conditions que les buts du RPUS pourraient être atteints. 21) Le 21 novembre 2014, la société a persisté dans les conclusions prises dans son mémoire du 3 octobre 2014. La ville n'était pas une autorité technique consultative. Elle ne pouvait donc pas se prévaloir de la jurisprudence genevoise, citée par le DALE, pour justifier l'autorité à accorder à ses préavis. C'était uniquement en réponse à l'argument nouveau de la ville que la société s'était fait fort de démontrer qu'aucun repreneur n'avait été trouvé pour le local. La ville ne produisait aucun document susceptible de prouver les faits nouveaux qu'elle alléguait. S'agissant des considérations sur le prix de vente du local, la ville ignorait totalement les prix du marché. 22) La cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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). 2) La qualité pour recourir de la ville est fondée sur l'art. 145 al. 2 LCI et admise par la jurisprudence de la chambre de céans ( ATA/116/2013 du 26 février 2013 consid. 2 ;

ATA/70/2013 du 6 février 2013). 3) La ville invoque la violation de l'art. 10 RPUS, dont les conditions n'auraient pas fait l'objet d'un examen détaillé. 4) Afin de maintenir et de rétablir l'habitat dans les 4 premières zones de construction au sens de l'art. 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 (ci-après : PUS) approuvés par leur conseil municipal (art. 15A al. 1 loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 - LExt - L 1 40). 5) À teneur de l'art. 19 al. 1 LaLAT, les trois premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit : a) la 1 ère zone comprend les quartiers de la ville qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications ; b) la 2 ème zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus ; c) la 3 ème zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée. 6) Le Tribunal fédéral a jugé que le RPUS était édicté en conformité avec les art. 15A ss LExt, et qu'il était d'intérêt public d'encourager une certaine diversité des activités dans l'agglomération urbaine, ce qui impliquait concrètement de protéger les branches menacées (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_253/2013 du 1 er novembre 2013 ; 1C\_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 9.2). De même, il a considéré qu'une nouvelle réglementation était admissible même si elle pouvait avoir des répercussions susceptibles d'être qualifiées de politique économique, par exemple en favorisant une catégorie d'entreprises par rapport à d'autres, pour autant que l'objectif principal relève de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_453/2007 du 10 mars 2008 consid. 8.2). 7) En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les PUS élaborés par la ville, 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 (art. 1 al. 1 RPUS). Ces dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 19 LaLAT et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles (art. 2 al. 1 RPUS). 8) L'art. 10 RPUS prévoit qu'en cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface initiale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'habitat. S'il est démontré que les conditions d'utilisation sont inadaptées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être satisfaits. Pour le solde des surfaces de plancher, l'art. 7 RPUS est applicable (art. 10 al. 1 RPUS). En cas de démolition-reconstruction ou de changement d'affectation d'un immeuble n'ayant pas une destination administrative, industrielle, commerciale ou culturelle, le nouveau bâtiment doit être affecté au logement, selon les taux fixés par l'art. 7 (art. 10 al. 2 RPUS). L'art. 10 RPUS s'attache ainsi à lutter contre un phénomène lié à l'emprise croissante du secteur tertiaire en

ville, à savoir la disparition progressive des activités industrielles et artisanales, alors que celles-ci sont source d'animation et permettent aux habitants du centre-ville de bénéficier de services de proximité au lieu de se rendre en dehors du centre, là où la plupart de ces activités sont déplacées. L'expansion grandissante du secteur tertiaire a été mise en évidence par l'étude d'impact de 1993 : cette étude a notamment constaté que, lors d'opérations de restructuration ou de reconstruction totale, les grands ensembles industriels se réinstallaient dans des zones industrielles périphériques et les petites unités sises dans les bâtiments affectés à l'industrie et à l'artisanat disparaissaient la plupart du temps (Mémorial des séances du Conseil municipal de la ville du 14 septembre 1993, p. 851 ss). Il est dès lors d'intérêt public d'encourager une certaine diversité des activités dans l'agglomération urbaine, ce qui implique concrètement de protéger les branches menacées. Et si le maintien des activités industrielles et artisanales n'est pas possible, l'art. 10 RPUS favorise la création de nouveaux logements, ce qui permet de lutter contre la pénurie et relève également de l'intérêt public (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_317/2009 précité consid. 9.2). 9) Les notions de surfaces inadaptées pour des activités industrielles ou artisanales et d'habitabilité constituent des notions juridiques indéterminées laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 7d ; ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). 10) En l'espèce, pour faire droit à la demande d'autorisation de construire de la société, le DALE s'est appuyé sur un dossier complet, ainsi que sur les préavis favorables de tous les services et commissions consultés, à l'exception de ceux de la ville. Dès lors, il n'apparaît pas que le DALE ait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation, ni violé le RPUS. En effet, si l'art. 10 RPUS tend à lutter contre la disparition progressive des activités industrielles et artisanales au centre-ville, il protège également l'intérêt public de la lutte contre la pénurie de logements à Genève, intérêt que respecte le projet. La chambre de céans est arrivée à la même conclusion dans un arrêt récent, impliquant un immeuble situé dans une cour intérieure en retrait de la rue (ATA/451/2014 précité). Par ailleurs, l'emplacement et la configuration du local en question présentent trois caractéristiques qui, cumulées, le rendent inadapté à toutes activités industrielles ou artisanales. Premièrement, sa situation en retrait, accessible par une parcelle privée et non visible depuis la voie publique, le rend impropre à des activités commerciales. Deuxièmement, sa situation dans une cour, bordée d'immeubles d'habitation sur trois côtés, le rend impropre à des activités industrielles ou artisanales, par nature sources de nuisances notamment sonores. Troisièmement, la taille restreinte du local et son accès exigü et malaisé, notamment pour des véhicules de transport, le rendent impropre à une fonction de dépôt ou de stockage. Quant à l'habitabilité du bâtiment, elle n'a pas été contestée par la ville à ce stade de la procédure. Au vu de ce qui précède, l'art. 10 RPUS n'a pas été violé par le DALE, lequel n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Le grief de la ville doit être écarté. 11) Mal fondé, le recours est rejeté. 12) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la ville, qui ne défend en l'espèce pas sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de la ville, sera allouée à la société (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*