

# GE\_GERICHTE A/2143/2023 vom 27. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2143\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2143_2023)

FR: GE\_GERICHTE A/2143/2023 du 27 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE A/2143/2023 del 27 giugno 2024

## Regeste

AUGMENTATION(EN GÉNÉRAL);PERMIS DE CONSTRUIRE;ZONE AGRICOLE;FORMALISME EXCESSIF | LAT.22; LAT.16a; LAT.37a; OAT.43; LAT.24c; OAT.42.al3; RCI.9.al2

## Erwägungen

### E. 2

net ». Il n'y a également aucune indication de surface au sujet de la « terrasse ouverte » sur le plan du 1<sup>er</sup> étage du 3 mars 2023. Par ailleurs, les plans du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage transmis suite aux demandes de compléments ne consistent qu'en une reproduction des plans d'archive de la DD 7\_\_\_\_\_, et sur lesquels les anciennes affectations autorisées et nouvelles affectations sont indiquées. Ces plans complémentaires ne sauraient ainsi être qualifiés de suffisants en regard des exigences découlant non seulement de l'art. 9 al. 2 RCI, mais également des art. 24c et 37a LAT, ainsi que de l'art. 43 OAT. Comme l'ont déjà relevé les instances de préavis, il manque en particulier la possibilité de comparer les surfaces autorisées par les autorisations mentionnées sous considérant 2 de la partie en fait ci-dessus, et les surfaces existantes, toute différence devant être signalée soit comme projet de démolition, soit comme projet de construction dépendant de l'autorisation du département. À cet égard, il convient aussi de relever que le plan du rez supérieur du 18 octobre 2022 comportait des erreurs importantes au sujet des affectations autorisées, dès lors qu'il indiquait notamment « ancienne affectation dancing sans changement », alors que l'affectation de dancing n'a manifestement jamais été autorisée, étant précisé que la quittance d'enregistrement d'une demande de renseignement ne suffit pas pour faire valider un changement d'affectation. Cette erreur manifeste justifiait ainsi la demande de production de plans complémentaires conformes. S'agissant des autres affectations, sur les plans complémentaires produits, il est uniquement indiqué « ancienne affectation zone commerciale nouvelle affectation salon de massage », sans autre précision ni respect des teintes conventionnelles jaune et rouge. S'agissant des compléments demandés par l'OCEau, notamment d'un plan permettant d'examiner la question de l'octroi d'une dérogation selon l'art. 15 LEaux-GE sous l'angle de la garantie de la situation acquise, cette exigence vise à permettre l'examen de la conformité au projet sous l'angle de l'art. 24c LAT, de sorte que cette exigence de l'OCEau est similaire dans son but à celle formulée par la DAC à cet égard. Ce constat a également pour corolaire de démontrer davantage la nécessité de la production du formulaire de calcul et du schéma explicatif des surfaces sous l'angle de l'art. 43 OAT. Au surplus, le raisonnement développé précédemment sous l'angle des demandes de compléments de la DAC peut être repris mutadis mutandis . Concernant les documents complémentaires sollicités par la police du feu, le dossier ne comporte à l'évidence pas les plans de tous les étages du bâtiment et ceux produits restent généraux, sans que les

aménagements intérieurs ne soient visibles, à l'instar de ceux exigés notamment à l'art. 9 al. 2 let. f RCI, de sorte que cette instance de préavis ne peut en l'état pas examiner le respect des prescriptions incendie. Concernant le questionnaire sécurité incendie O01, si le dossier en comporte certes une version datée du 25 mai 2022 indiquant un degré 1 de l'assurance qualité, dans son préavis défavorable du 6 février 2023, la police du feu a relevé que vu le contexte et les éléments communiqués, le dossier était classifié dans le degré 2 de l'assurance qualité en protection incendie, étant rappelé, à toutes fins utiles, que c'est l'autorité de protection incendie qui fixe le degré de l'assurance qualité attendu en fonction de l'affectation du bâtiment, de sa géométrie (hauteur, étendue), du type de construction et des risques d'incendie particuliers qu'il présente (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie, Directive de protection incendie – assurance qualité en protection incendie, 2021 ch. 2.3.2 et 2.3.4). Dans cette mesure, le formulaire O01 déjà produit n'est à l'évidence pas suffisant au regard des exigences formulées par la police du feu, soit l'autorité compétente en matière de protection incendie. Dans cette mesure, c'est conformément à ce que prévoit l'art. 9 al. 2 RCI que les instances de préavis ont exigé la production de documents complémentaires afin d'examiner la question de l'éventuel octroi de dérogations et, partant, la conformité du projet en regard du droit public des constructions. On ne saurait y voir un quelconque formalisme excessif, dès lors qu'aucun document du dossier ne permet, en l'état, de refléter les informations nécessaires et essentielles à cet examen, étant rappelé qu'il s'agit ici de l'examen de l'éventuel octroi d'une autorisation dérogatoire, ce qui nécessite un examen minutieux et stricte des conditions d'octroi. La rigueur dont fait preuve l'autorité intimée est ici pleinement justifiée. Quoi qu'il en soit, nonobstant la question de la production des pièces complémentaires, il est manifeste que le dossier ne comporte aucune information relative à la nécessité du changement d'affectation au sens de l'art. 43 al. 3 OAT, en dancing/salon de massage et les recourants ne le démontrent également pas. En effet, il est seulement indiqué dans le courrier du 12 mars 2023 que « tous les agrandissements qui ont été exécutés au fil du temps sont indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise », sans autre précision ni explication complémentaire, alors que la jurisprudence est claire sur l'importance de cette démonstration, qui suppose notamment des explications chiffrées, ce qui suffit en soi à confirmer le refus d'autorisation de construire dérogatoire. Par conséquent, c'est sans commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation que le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée vu l'absence de transmission de documents ou de tout autre élément permettant d'examiner la conformité du projet avec les normes applicables du droit fédéral de l'aménagement du territoire. 41. Mal fondé, le recours est rejeté. 42. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants et les intervenantes, qui succombent, sont condamnées, prises solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).