

GE_GERICHTE A/509/2002 vom 26. August 2003

GE Cour de justice, 2003-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_509_2002

FR: GE_GERICHTE A/509/2002 du 26 août 2003

IT: GE_GERICHTE A/509/2002 del 26 agosto 2003

Regeste

VOISIN; ZONE A BATIR; CONSTRUCTION ET INSTALLATION; CE | Maintien à titre précaire de l'exploitation d'une imprimerie (installation non conforme au PLQ) sous réserve de la réalisation de certains travaux d'assainissement (mesure de protection contre le bruit). L'activité déployée étant conforme à la zone de fond. | LAT.23; LALAT.19 al.1; LCI.139

Erwägungen

E. 1

La société Sogefonds S.A. (ci-après : Sogefonds ou la propriétaire ou l'intimée) est propriétaire d'un immeuble situé au 20, rue François-Perréard, sur la parcelle 3950 feuille 18 de la commune de Chêne-Bourg. La parcelle en cause est située en 3e zone de construction, et elle est incluse dans le périmètre d'un plan localisé de quartier (PLQ), lequel a été adopté par le Conseil d'Etat le 2 février 1983. Ce PLQ prévoyait la construction de trois groupes d'immeubles sur le périmètre compris entre la rue François-Perréard, la rue Peillonex et la voie de chemin de fer. L'immeuble "A" forme l'angle entre l'avenue François-Adolphe Grison et la rue François Perréard et il est affecté aux commerces et aux bureaux. L'immeuble "B" est situé sur les rues François-Perréard et Peillonex et il est affecté à l'artisanat, tandis que l'immeuble "C" est situé sur les voies de chemin de fer. Imbriqué dans l'immeuble "A", il a une affectation mixte : le rez-de-chaussée et les trois premiers étages sont dévolus à des bureaux, tandis que les trois étages supérieurs ainsi que la structure sont réservés aux logements. Les immeubles projetés ont été construits. Ils sont conformes au plan d'affectation, lequel n'a pas fait l'objet de modifications depuis son adoption.

E. 2

a. Monsieur Michaël Weichert, médecin, est locataire depuis le 1er novembre 1987 de locaux situés au 1er étage de l'immeuble "C" où il exploite un cabinet médical de chirurgie pédiatrique. b. Le rez-de-chaussée comporte une arcade louée à Monsieur Daniel Arduino dès le 1er avril 1999, lequel exploite une imprimerie. Les locaux sont situés juste en dessous de ceux de M. Weichert. c. Auparavant, cette arcade était occupée par un atelier d'héliographie (bail débutant le 1er novembre 1987).

E. 3

A la suite des plaintes de M. Weichert concernant les nuisances dégagées par l'exploitation de l'imprimerie, et suite à l'invitation du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), la propriétaire de l'époque a déposé le 18 février 2000 une demande d'autorisation d'installer l'imprimerie, afin de régulariser la situation existante. Les divers préavis recueillis ont été soit favorables, soit subordonnés à certains travaux d'assainissement.

E. 4

Le 31 août 2000, le département a accordé l'autorisation sollicitée, moyennant certains travaux à effectuer conformément au rapport du 1er juillet 2000 établi par Monsieur Robert Beffa, architecte acousticien.

E. 5

Saisie en temps utile d'un recours, la commission de recours en matière de constructions a admis le recours par décision du 6 février 2001, au motif que l'exploitation d'une imprimerie n'était pas conforme aux activités autorisées selon le PLQ.

E. 6

Saisi à son tour d'un recours de Sogefonds, le Tribunal administratif l'a rejeté par arrêt du 13 novembre 2001, pour le même motif. L'activité d'imprimerie était incompatible avec l'affectation en bureaux des trois premiers étages de l'immeuble. De plus, les conditions d'une dérogation n'étaient pas remplies. Le tribunal s'était fondé à la fois sur le transport sur place qu'il avait effectué le 2 juillet 2001, et à la fois sur le rapport de M. Beffa du 23 mai 2001, dont il sera question ci-après dans la mesure utile.

E. 7

Le 14 décembre 2001, Sogefonds a déposé une demande de maintien à titre précaire, laquelle a fait l'objet d'une publication dans la FAO le 11 janvier 2002. M. Weichert s'y est opposé par lettre du 5 février 2002.

E. 8

Par arrêté du 17 avril 2002, le Conseil d'Etat a accepté la demande. Il a relevé que la société avait pris les mesures nécessaires pour mettre les machines de l'imprimerie en conformité avec les normes de protection contre le bruit et celles de protection de l'air. Cependant, les deux rotatives KORD et SORM devaient être adaptées conformément au rapport de M. Beffa du 1er juillet 2000. Sous cette condition, la requête était admise et la société était invitée à payer une redevance fixée à CHF 1'000.- par année pendant dix ans, payable en une seule fois.

E. 9

A la suite de cet arrêté, une correspondance s'est développée entre Sogefonds et le département. Il était rappelé à ce dernier l'existence du rapport de M. Beffa du 23 mai 2001, lequel avait conclu que les exigences minimales relatives aux deux rotatives étaient respectées, même en cas de fonctionnement simultané. Celles relatives au Massicot étaient elles aussi respectées, "et même les exigences accrues". Par lettre du 27 mai 2002, le département a écrit à Sogefonds qu'il prenait acte que les conditions posées par le Conseil d'Etat dans son arrêté du 17 avril 2002 étaient alors réunies. Le département a considéré le dossier comme clos et il a joint à sa lettre un bordereau concernant la redevance fixée, au montant de CHF 10'000.-, lesquels ont été payés peu après.

E. 10

M. Weichert a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 30 mai 2002. Dans un premier temps, il a considéré que l'autorisation donnée était contraire au droit. Elle devait être réservée à des situations exceptionnelles. L'intérêt au respect du PLQ devait l'emporter largement sur les autres intérêts en jeu, dès lors que des dispositions protégeant l'intérêt général avaient été violées, telles que la protection de l'environnement, l'aménagement du

territoire, la protection contre le bruit, toutes dispositions protégeant la sécurité et la santé publiques. Ce faisant, l'autorité avait procédé à un véritable déni de justice à l'égard de M. Weichert. Dans sa réplique, le recourant a dénoncé des insuffisances qu'il a puisées dans des rapports de M. Beffa et de l'OCIRT remontant à l'an 2000. D'après les constatations faites alors, les nuisances étaient supérieures aux seuils autorisés. Le recourant a annoncé qu'une procédure était alors en cours devant le Tribunal des baux et loyers (TBL) et a produit des extraits d'un procès-verbal de transport sur place effectué par cette juridiction. Depuis tel ou tel bureau ou salle de soins, certains bruits étaient perçus, tels que la mise en route d'une machine. Il a également produit le témoignage de l'un de ses amis, lequel avait constaté la présence d'odeurs et de bruits lors de plusieurs visites qu'il avait faites dans la bâtiment. Le recourant a conclu à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'Etat du 17 avril 2002.

E. 11

Sogefonds s'est opposée au recours. L'autorité disposait d'un pouvoir discrétionnaire dont le juge devait examiner s'il y avait eu abus ou excès. Tel n'était pas le cas. Les éventuelles nuisances avaient toutes été éliminées. Lors de son transport sur place, le tribunal de céans avait lui-même constaté que le bruit était minime. Celui de la première machine était couvert par une conversation à quatre, tandis que celui de la seconde faisait penser à une ventilation de cuisine. De toute façon, l'imprimerie n'ayant qu'un employé, les deux machines ne fonctionnaient jamais simultanément. Bien que les nuisances olfactives n'aient jamais été constatées, les mesures qu'avait préconisées le service d'écotoxicologie avaient été prises (isolation du mur et installation d'une ventilation). L'autorité s'était donc fondée sur des éléments sérieux et objectifs. Sogefonds s'est largement fondée sur le rapport de M. Beffa du 23 mai 2001.

E. 12

Agissant au nom du Conseil d'Etat, le département a conclu lui aussi au rejet du recours. Tous les problèmes de nuisances qui avaient pu survenir avaient été réglés, ce qui ressortait du rapport de M. Beffa du 23 mai 2001 dont les conclusions avaient été ratifiées par le service cantonal d'écotoxicologie. Le Conseil d'Etat n'avait donc nullement abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant à titre précaire le maintien de l'installation litigieuse. Même si le transport sur place qu'avait effectué le TBL avait pu mettre en évidence qu'un bruit était "perceptible", cela s'expliquait par l'environnement calme du cabinet du recourant, et ces constatations ne suffisaient pas à remettre en cause les observations clairement détaillées et les conclusions motivées de M. Beffa. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Depuis le 1er janvier 2000, le législateur a attribué au Tribunal administratif la compétence d'être l'autorité supérieure de recours en matière administrative. Auparavant, le tribunal de céans s'était à plusieurs reprises déclaré incompétent pour connaître des recours dirigés contre les arrêtés du Conseil d'Etat, notamment celui par lequel cette autorité accordait l'autorisation de maintien à titre précaire (ATA L. du 7 mars 1995 et jurisprudence citée). Au surplus, l'article 56B ne contient aucun motif d'exclusion du recours devant ledit tribunal. 2. Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme à l'autorisation donnée ou si, entreprise sans autorisation, elle n'est pas conforme aux prescriptions légales, le Conseil d'Etat peut la laisser subsister, à titre précaire, si elle ne nuit pas à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique, moyennant le paiement, en plus de l'amende, d'une redevance annuelle

dont il fixe le montant et la durée selon la gravité de l'infraction (art. 139 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). 3. De par sa nature, le maintien à titre précaire d'une installation ou d'une construction non conforme constitue une autorisation exceptionnelle. L'autorité saisie d'une telle demande devra statuer selon sa libre appréciation. De telles autorisations, qui dérogent au régime généralement applicable, sont de nature discrétionnaire. Et les conditions légales qui leur sont applicables s'interprètent restrictivement (ATA W. du 4 septembre 1974). L'autorité doit non seulement respecter les conditions posées par l'article 139 LCI, mais, comme toute décision relevant du pouvoir discrétionnaire, l'autorisation doit être justifiée par un intérêt public ou un besoin privé important ou spécial, elle doit en outre respecter les principes de l'interdiction de l'arbitraire, de la bonne foi et les principes de l'adéquation et de la nécessité contenue dans le principe de la proportionnalité (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, p. 292). 4. Dans une espèce récente, le Tribunal fédéral a été amené à examiner la régularité d'une autorisation de maintien à titre précaire d'installations érigées sans autorisation hors de la zone à bâtir. Il a estimé que lorsque l'autorité octroyait une telle autorisation selon l'article 139 alinéa 1 LCI, sa décision avait pratiquement pour effet d'accorder une dérogation hors de la zone à bâtir selon les articles 24 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Dans le cas qui lui était soumis, le Tribunal fédéral a examiné si les conditions d'une dérogation étaient remplies, et il a conclu par la négative. En admettant le contraire, le Tribunal administratif avait donné à l'article 139 alinéa 1 LCI une portée autonome, incompatible avec le droit fédéral (ATA S. du 19 novembre 2002 - 1A.180/2002 = sem. jud. 2003 p. 271) et précisément avec la LAT. 5. a. Le cas d'espèce est cependant différent de l'affaire tranchée ci-dessus, car l'immeuble de la recourante est situé en zone à bâtir et que l'activité déployée par l'imprimeur est conforme à la destination de la zone de fond. La troisième zone de construction est en effet destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, aux commerces et aux autres activités du secteur tertiaire (art. 19 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30)). b. Tandis que l'article 24 LAT règle les exceptions prévues hors de la zone à bâtir et que dans ce domaine, les dispositions cantonales n'ont plus de portée propre, les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir sont l'affaire des cantons (art. 23 LAT). Or, tout ce qui touche aux règles sur les constructions, soit sur leur emplacement, leurs dimensions, leur sécurité, leur style, etc ... relève du droit cantonal autonome (A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 684). Il en va de même des principes gouvernant l'utilisation du sol et les changements d'affectation des locaux, pour autant que ceux-ci se situent à l'intérieur d'une zone à bâtir. c. Ainsi, dans la mesure où il ne porte pas sur des restrictions apportées au droit de propriété, sur des constructions hors des zones à bâtir ou sur des demandes de dérogation prévues aux articles 24 à 24d LAT (art. 34 al. 1 LAT), l'article 139 LCI possède une portée propre et s'applique au cas d'espèce. 6. Dans la présente affaire, l'autorité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation. Elle a tenu compte du fait que l'arcade était occupée par un atelier artisanal depuis 1987. Elle a pris en considération le fait que les nuisances qui avaient été constatées en 2000 avaient été éliminées. Elle a en outre procédé à une pesée des intérêts en présence, celui de l'intérêt public au respect du PLQ, et l'intérêt privé de l'exploitant de l'imprimerie au maintien d'une situation obtenue de bonne foi. Quant aux nuisances, force est d'admettre qu'elles sont minimales sinon à peine existantes, à tout le moins supportables. Quant aux conditions particulières posées à l'article 139 LCI, savoir que le maintien à titre précaire ne nuise pas à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique, elles

sont remplies. D'ailleurs le recourant ne se hasarde pas à soutenir le contraire. 7.
Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. Vu l'issue de celui-ci, un émolument de CHF 1'250.- sera mis à la charge du recourant et une indemnité d'un même montant sera allouée à Sogefonds, à la charge du recourant.

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