

BGer 1A.270/2005 vom 21. Februar 2006

Bundesgericht, 2006-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.270_2005

FR: TF 1A.270/2005 du 21 février 2006

IT: TF 1A.270/2005 del 21 febbraio 2006

Regeste

autorisation de construire; conformité à la zone | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Il y a lieu de joindre le recours de droit administratif 1A.270/2005 et le recours de droit public 1P.666/2005 pour statuer en un seul arrêt.

E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 II 571 consid. 1 p. 573; 130 I 312 consid. 1 p. 317 et les arrêts cités).

E. 2.1

En raison de la règle de la subsidiarité du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ), la recevabilité du recours de droit administratif doit être examinée en premier lieu.

E. 2.1.1

L'objet de la contestation est une autorisation de construire dans la zone à bâtir. Or, il résulte de l' art. 34 al. 3 LAT que seule la voie du recours de droit public est en principe ouverte devant le Tribunal fédéral contre une décision prise en dernière instance cantonale à ce sujet. La jurisprudence admet cependant qu'une telle décision fasse l'objet d'un recours de droit administratif, lorsque l'application de certaines prescriptions du droit fédéral est en jeu (ATF 129 I 337 consid. 1.1 p. 339; 125 II 10 consid. 2a p. 13; 123 II 88 consid. 1a p. 91, 231 consid. 2 p. 234; 121 II 72 consid. 1b p. 75 et les arrêts cités). En pareil cas, on est en présence d'une décision fondée non seulement sur la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire ou de police des constructions, mais également sur le droit public fédéral au sens de l' art. 5 al. 1 PA . Par conséquent, dans cette mesure, les règles de la procédure de recours de droit administratif s'appliquent (art. 97 ss OJ). Dans la mesure en revanche où la contestation porte sur d'autres éléments de l'autorisation de construire, sans qu'il y ait un rapport de connexité suffisamment étroit entre l'application du droit administratif fédéral et celle des normes cantonales d'aménagement du territoire ou de police des constructions, seule la voie du recours de droit public est ouverte (cf. ATF 128 I 46 consid. 1b/aa p. 49; 123 II 359 consid. 1a/aa p. 361 et les arrêts cités).

E. 2.1.2

La décision attaquée confirme l'autorisation délivrée pour la construction d'une villa avec piscine en "5e zone" au sens de la LaLAT, c'est-à-dire en zone à bâtir. Elle se fonde uniquement sur des dispositions de droit cantonal, en constatant que le projet litigieux est

conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et à la loi sur la protection des rives du lac (LPGRL). A l'appui de son recours de droit administratif, le recourant se borne à invoquer les art. 19 al. 3 et 26 al. 1 LaLAT, sans mentionner quelles dispositions fédérales pourraient éventuellement être en jeu. On ne voit du reste pas quelles règles de droit fédéral seraient pertinentes pour la résolution du litige, dès lors que les griefs soulevés par le recourant ont tous trait à la conformité du projet avec la 5e zone de construction, qui est une question régie exclusivement par le droit cantonal. Pour ces motifs, le recours de droit administratif doit être déclaré irrecevable. La fausse indication donnée à ce sujet par le Tribunal administratif n'y change rien, dès lors que le renseignement erroné ne peut créer une voie de droit qui n'existe pas (ATF 117 Ia 297 consid. 2 p. 299 et les références) et que le recourant, assisté d'un avocat, était en mesure de déceler l'erreur par la consultation du texte légal, soit en l'espèce l' art. 34 LAT (ATF 127 II 198 consid. 2c p. 205 et les arrêts cités).

E. 2.2.1

La qualité pour agir par la voie du recours de droit public est définie à l' art. 88 OJ . Ce recours est ouvert uniquement à celui qui est atteint par l'acte attaqué dans ses intérêts personnels et juridiquement protégés. Le recours formé pour sauvegarder l'intérêt général ou ne visant qu'à préserver des intérêts de fait est en revanche irrecevable (ATF 129 I 113 consid. 1.2 p. 117; 129 II 297 consid. 2.1 p. 300; 126 I 43 consid. 1a p. 44 et les arrêts cités). D'après la jurisprudence relative à cette disposition, celui qui conteste l'octroi d'une autorisation de construire à un autre propriétaire, en dénonçant une application arbitraire (art. 9 Cst.) de la réglementation en matière d'aménagement du territoire ou de police des constructions, doit alors invoquer la violation d'une norme du droit cantonal tendant, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin. Dans cette situation, l'intérêt juridiquement protégé ne peut pas résulter du seul art. 9 Cst. (cf. ATF 129 I 113 consid. 1.5 p. 118; 126 I 81 consid. 2a et 3b p. 84 s.; à propos plus spécialement du recours du voisin: ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46; 125 II 440 consid. 1c p. 442; 118 Ia 232 consid. 1a p. 234 et les arrêts cités).

E. 2.2.2

En l'espèce, le recourant se plaint d'une constatation arbitraire des faits s'agissant de la conformité des constructions litigieuses avec la 5e zone de construction au sens de l'art. 19 al. 3 LaLAT. Cette disposition définit la 5e zone comme une zone résidentielle destinée aux villas et précise que des activités professionnelles peuvent y être exercées, à condition notamment qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. Dans la mesure où cette règle tend manifestement à protéger l'intérêt des voisins, il y a lieu de considérer que le recourant, propriétaire du fond directement voisin des parcelles n° 2567 et 2701, dispose d'un intérêt personnel et juridiquement protégé au sens de l' art. 88 OJ . Cet intérêt découle également du fait que le recourant se prévaut de ses droits de partie, en invoquant une violation de son droit d'être entendu. Les exigences formelles des art. 86 ss OJ étant par ailleurs satisfaites, il y a lieu d'entrer en matière sur le recours de droit public.

E. 3

Dans un premier moyen, le recourant se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits. Le Tribunal administratif aurait omis de prendre en considération des éléments tendant à démontrer que les constructions autorisées seraient en réalité affectées à une utilisation commerciale, incompatible avec le caractère résidentiel de la zone. Il aurait également

ignoré le préavis négatif émis par la commune de Bellevue.

E. 3.1

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue en dernière instance cantonale que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou si elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il qu'elle soit arbitraire dans son résultat (ATF 131 I 57 consid. 2 p. 61; 129 I 173 consid. 3.1 p. 178; 128 I 273 consid. 2.1 p. 275). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision ou lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41).

E. 3.2

Aux termes de l'art. 19 al. 3 LaLAT, la 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas, étant précisé que des exploitations agricoles peuvent également y trouver place; le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. En l'occurrence, l'autorisation de construire du 23 mars 2004 ne règle pas ce dernier aspect et son chiffre 2 réserve expressément "l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique [...] l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations présentement autorisées". Dès lors, si l'intimée souhaitait utiliser les constructions autorisées pour héberger ou divertir les clients de l'hôtel voisin, elle serait tenue de solliciter les autorisations nécessaires, qui ne pourraient lui être délivrées que si les conditions posées par l'art. 19 al. 3 LaLAT pour l'exercice d'une activité professionnelle en zone résidentielle étaient remplies (cf. François Bellanger/Suzanne Lebet, De quelques particularités genevoises en matière d'aménagement du territoire, in Droit de la construction 1988/2, p. 46). La décision litigieuse ne portant pas sur ce point, la seule question qui se pose en l'espèce est celle de savoir si ces constructions sont conformes ou non à la destination de la 5e zone et, par conséquent, si elles peuvent raisonnablement être qualifiées de "villa" destinée à un usage résidentiel, au sens de l'art. 19 al. 3 LaLAT.

E. 3.3

Le projet autorisé consiste en une maison de deux niveaux (un étage sur rez), agrémentée d'une piscine de 13,60 m sur 6,60 m, d'une vaste terrasse ainsi que d'une annexe ("pool house") de 12,50 m sur 4 m, elle-même équipée d'une cuisinette, de sanitaires (douche, wc et lavabos) et d'un bar. Le rez de la villa sera constitué d'une vaste pièce comportant une cuisine ouverte et un bar. A l'étage seront aménagées deux chambres équipées de sas avec armoires et de salles de bains privatives. Par ailleurs, il ressort des plans versés au dossier que le chemin qui conduira les clients du débarcadère à l'hôtel traversera la terrasse, entre la maison et la piscine. Ces éléments font apparaître le projet autorisé comme une villa atypique, se rapprochant plus d'une maison de vacances que d'une villa familiale classique. Cela ne suffit toutefois pas pour lui dénier la qualification de villa destinée à un usage résidentiel au sens de l'art. 19 al. 3 LaLAT, faute de précisions supplémentaires du

législateur cantonal quant à ces notions. Dès lors, bien qu'il s'agisse d'un cas limite, il n'est pas insoutenable de considérer que ces constructions sont conformes à l'affectation de la zone. Par ailleurs, il y a lieu de relever que le préavis de la commune de Bellevue du 16 janvier 2004 - portant sur la construction d'une "villa avec piscine extérieure et pool house" - était favorable au moment où le département a délivré l'autorisation de construire litigieuse du 23 mars 2004. Ce n'est que le 21 avril 2004 que la commune est revenue sur sa décision et qu'elle a déclaré "maintenir" le préavis négatif qu'elle avait initialement émis. Par conséquent, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il reproche à l'autorité attaquée d'avoir ignoré un préavis négatif. Dans ces circonstances, en considérant, certes succinctement, qu'il n'y avait pas lieu de retenir à l'encontre de [l'intimée] que la villa sera forcément une annexe de l'hôtel", le Tribunal administratif n'a pas procédé à une constatation des faits qui soit insoutenable. Le grief tiré de l'arbitraire doit par conséquent être rejeté.

E. 4

Dans un second moyen, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu en raison d'un défaut de motivation de l'arrêt attaqué. Le Tribunal administratif aurait omis de se prononcer sur des griefs qu'il avait soulevés en relation avec les art. 19 al. 3 et 26 al. 1 LaLAT.

E. 4.1

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l' art. 29 al. 2 Cst. , confère notamment le droit d'exiger, en principe, qu'un jugement ou une décision défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à donner à la personne touchée les moyens d'apprécier la portée du prononcé et de le contester efficacement, s'il y a lieu, devant une instance supérieure. Elle tend aussi à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue, par là, à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépend de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; néanmoins, en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109; voir aussi ATF 126 I 97 consid. 2b p. 102, 125 II 369 consid. 2c p. 372, 124 II 146 consid. 2a p. 149). L'autorité n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 126 I 15 consid. 2a/aa p. 17; 125 II 369 consid. 2c p. 372; 124 II 146 consid. 2a p. 149; 124 V 180 consid. 1a p. 181 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral examine librement si les exigences posées par l' art. 29 al. 2 Cst. ont été respectées (ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51, 122 I 153 consid. 3 p. 158 et les arrêts cités).

E. 4.2

Le recourant reproche à l'autorité attaquée de n'avoir pas répondu à l'argumentation qu'il avait développée sur la base des art. 19 al. 3 et 26 al. 1 LaLAT. Il s'était en effet plaint d'une violation de l'art. 19 al. 3 LaLAT, au motif que les conditions pour exercer une activité professionnelle dans la 5e zone n'étaient pas remplies. Or, comme exposé ci-dessus (consid. 3.2), cette question est étrangère à l'objet du litige. C'est donc à bon droit que le Tribunal administratif ne s'est pas prononcé sur ce grief. Quant à l'art. 26 al. 1 LaLAT, il traite des dérogations en zones à bâtir; dans la mesure où l'autorisation de construire n'accorde pas

une telle dérogation, le moyen tiré de cette disposition était lui aussi dénué de pertinence. Dans ces circonstances, on ne saurait faire grief à l'autorité attaquée d'avoir omis de se prononcer sur ces moyens et d'avoir limité son examen aux questions décisives pour l'issue du litige. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu du recourant doit donc également être rejeté.

E. 5

Il s'ensuit que le recours de droit public doit être rejeté. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais de la présente procédure (art. 153, 153a et 156 al. 1 OJ). L'intimée, qui s'est déterminée, a droit à des dépens (art. 159 al. 1 OJ).

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