

GE_GERICHTE A/278/2003 vom 6. Januar 2004

GE Cour de justice, 2004-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_278_2003

FR: GE_GERICHTE A/278/2003 du 6 janvier 2004

IT: GE_GERICHTE A/278/2003 del 6 gennaio 2004

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; 5E ZONE DE CONSTRUCTION;
DEROGATION; AUTORISATION DEROGATOIRE(EN GENERAL); CABINET; TPE |
Demande d'autorisation de construire une villa, en 5ème zone de construction et d'y
aménager un cabinet dentaire. Dès lors, que la recourant agit pour des motifs de pure
convenance personnelle, il ne lui sera pas accordé de dérogation au sens de l'art.26 LALAT.
| LALAT.19 al.3; LALAT.26 al.1

Erwägungen

E. 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).

E. 2

a. Selon l'article 19 alinéa 3 LALAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas. Cette disposition précise que 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 que celles-ci n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. b. Selon l'article 26 alinéa 1 LALAT, lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut, après enquête publique, déroger aux dispositions des articles 18 à 22 quant à la nature des constructions. c. En l'espèce, le département a refusé, au cours de l'instruction du dossier, de considérer le projet comme étant conforme à la zone, d'une part en raison des nuisances qu'il pourrait générer, mais avant tout parce que M. Z. n'entend pas utiliser la villa en question comme son habitation principale. Le projet litigieux ne peut donc être autorisé que par la voie dérogatoire de l'article 26 alinéa 1 LALAT.

E. 3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, telles que l'article 26 alinéa 1 LALAT, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, solution qui demeure possible, notamment en matière procédurale (ATF 118 II 91 consid. 1b p. 92), mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 112 consid. 3d/aa p. 114; 118 Ia 175 consid. 2d p. 178/179; 114 V 298 consid. 3e p. 302/303; 108 Ia 74 consid. 4a p. 79 et les références citées). En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier.

L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (RHINOW/KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Bâle 1990, n° 37, p. 110; cf. arrêt du Tribunal fédéral du 23 juin 1997 dans la cause Commune de V. contre Tribunal administratif du canton de Vaud, paru à la Praxis 1998 n° 35 p. 243 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral du 5 novembre 1998 dans la cause T. et autres contre Commune de V. et DAEL).

E. 4

a. La notion de circonstances particulières au sens de l'article 26 alinéa 1 LALAT est un concept juridique indéterminé laissant une certaine latitude à l'autorité administrative. Mais une dérogation ne peut être ni accordée, ni refusée de manière arbitraire (SJ 1987 397-398; ATA B. et consorts du 22 avril 1997; G. du 18 février 1997). 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 se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA B. du 27 août 1996). S'agissant des autorités de recours, elles 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 L. du 2 septembre 1981). Il s'impose d'interpréter les circonstances de telle sorte qu'elles ne puissent aboutir à une atteinte quantitative ou qualitative à l'affectation de la 5ème zone que le législateur entendait proscrire. C'est pourquoi seules des circonstances très particulières et s'imposant de façon impérieuse peuvent être prises en considération (ATA M. du 28 septembre 1988; B. précité). b. S'agissant de la condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage, elle est identique à celle qui est posée pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (art. 19 al. 3 2ème phrase LALAT; ATA B. précité; ATA G. du 25 juin 2002).

E. 5

En l'espèce, le Tribunal administratif relèvera que les motifs ayant conduit M. Z. à demander l'octroi de la dérogation litigieuse sont de pure convenance personnelle : il entend construire un nouveau cabinet dentaire sur la parcelle dont il est propriétaire et il ne met en avant aucun autre intérêt pour justifier ce choix. En suivant cette voie, n'importe quel projet non conforme à la zone devrait être autorisé, pour autant que cela soit l'intention du propriétaire du terrain. Les éléments personnels que M. Z. fait valoir en faveur de l'octroi de la dérogation sont peu pertinents : le fait que, personnellement, il ne reçoive que peu de patients chaque jour et qu'il soit le seul médecin-dentiste du cabinet ne donne en effet aucune garantie pour l'avenir. Une fois la dérogation accordée, le cabinet pourrait parfaitement être remis à plusieurs médecins-dentistes recevant, comme la majorité de leurs

confrères, plusieurs patients par heure. En d'autres termes, la situation du recourant n'a rien d'exceptionnel et rien ne permet de penser que le législateur, dans le cas d'espèce, aurait prévu une affectation particulière pour la parcelle concernée.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision de la commission sera confirmée. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe.

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