Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.72/2006/svc

Arrêt du 14 juillet 2006
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président, Aemisegger et Reeb.
Greffier: M. Parmelin.

Parties

A. _____,
B.K. _____ et C.K. _____,
Consorts D. _____,
E.Y. _____ et F.Y. _____,
G.Z. _____ et H.Z. _____,
L.W. _____ et M.W. _____,
O.R. _____ et P.R. _____,
recourants,
tous représentés par Me Patrick Malek-Asghar, avocat,

contre

S. _____,
intimé, représenté par Me Nicolas Peyrot, avocat,
Département des constructions et des technologies de l'information de la République et canton de Genève, rue David-Dufour 5, case postale 22,
1211 Genève 8,
Tribunal administratif de la République et canton de Genève, rue du Mont-Blanc 18, case postale 1956,
1211 Genève 1.
Objet
autorisation de construire en zone à bâtir,

recours de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève du
13 décembre 2005.

Faits:

A.
S. _____ est propriétaire des parcelles nos 184 et 185 de la commune de Chêne-Bougeries. Ces parcelles contiguës sont classées en 5e zone de construction, zone résidentielle destinée aux villas. La parcelle n° 184, d'une surface de 1'781 mètres carrés, est vierge de toute construction. Elle fait l'objet d'une servitude de restriction au droit de bâtir inscrite au registre foncier le 13 mai 1911, qui impose la création de villas à l'exclusion de toute autre destination. De cette parcelle dépend la copropriété pour 1/18ème de la parcelle n° 175, qui correspond au chemin des Voirons, la copropriété pour 1/5ème de la parcelle n° 181, qui reprend l'assiette du chemin du Jura, et la copropriété pour 1/18ème de la parcelle n° 197, qui coïncide avec le chemin du Mont-Blanc. D'une surface de 1'931 mètres carrés, la parcelle n° 185 est bâtie d'une villa de 107 mètres carrés, sise au n° 20 du chemin du Mont-Blanc. De cette parcelle dépend la copropriété pour 1/18ème de la parcelle n° 197.
Le 9 mars 2004, S. _____ a sollicité l'autorisation définitive de construire trois villas jumelées avec garages sur les parcelles nos 184 et 185. Il a requis l'autorisation d'abattre plusieurs arbres, dont un cèdre, sur la parcelle n° 184. La Commune de Chêne-Bougeries et la Commission cantonale d'architecture ont préavisé favorablement à l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces fixé à l'art. 59 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI). Le 30 juin 2004, S. _____ s'est engagé à accepter l'inscription au registre foncier d'une mention suivant laquelle les surfaces des parcelles nos 175, 181 et 197 sont respectivement réduites de 87,94 mètres carrés, 89,20 mètres carrés et 147,88 mètres carrés au profit des parcelles nos 184 et 185 pour le calcul du

rapport des surfaces.

Par décision du 28 juillet 2004, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement de la République et canton de Genève, devenu par la suite le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le Département), a accordé l'autorisation de construire requise. Par décision du même jour, le Département cantonal de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement a délivré l'autorisation d'abattage requise moyennant l'obligation de replanter des arbres pour une valeur d'au moins 20'000 fr.

Contre ces décisions, A._____, C.K._____ et B.K._____, les consorts D._____, F.Y._____ et E.Y._____, H.Z._____ et G.Z._____, M.W._____ et L.W._____ ainsi que P.R._____ et O.R._____ (ci-après: A._____ et consorts) ont saisi la Commission cantonale de recours en matière de constructions d'un recours que cette autorité a rejeté par décision du 14 février 2005.

Le Tribunal administratif de la République et canton de Genève (ci-après: le Tribunal administratif ou la cour cantonale) a rejeté le recours formé contre cette décision par arrêt du 13 décembre 2005. Il a estimé en substance que les questions liées à la servitude de restriction au droit de bâtir relevaient des juridictions civiles, que le calcul du rapport des surfaces n'était pas critiquable, que les chemins privés pouvaient être pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, que le Département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 let. a LCI et que l'application de l'art. 89 LCI n'entrait pas en considération.

B.

Agissant par la voie du recours de droit public, A._____ et consorts demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt. Ils font valoir une violation de leur droit d'être entendus garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. et se plaignent d'arbitraire dans la constatation des faits et dans l'application du droit cantonal. Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt. S._____ conclut au rejet du recours pour autant qu'il soit recevable. Le Département propose également de le rejeter.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 I 153 consid. 1 p. 156 et les arrêts cités).

1.1 En vertu des art. 34 al. 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 84 al. 1 let. a OJ, seul le recours de droit public est ouvert contre un arrêt confirmant en dernière instance cantonale l'octroi d'une autorisation de construire en zone à bâtir dans la mesure où les recourants se plaignent exclusivement d'une application arbitraire de prescriptions cantonales de police des constructions et d'une violation de leur droit d'être entendus garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. ATF 129 I 337 consid. 1.1 p. 339).

1.2 La vocation 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). En matière d'autorisation de construire, le Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour recourir aux voisins s'ils invoquent la violation de dispositions du droit des constructions qui sont destinées à les protéger ou qui ont été édictées à la fois dans l'intérêt public et dans celui des voisins (ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 p. 268 et les arrêts cités). Les pures clauses d'esthétique sont des règles qui visent à protéger exclusivement l'intérêt public et non pas accessoirement l'intérêt des voisins (ATF 118 la 232 consid. 1b p. 235 et

les arrêts cités). Il en va de même des prescriptions sur la protection des monuments, de la nature et du paysage (ATF 116 la 433 consid. 2a p. 437). Les dispositions relatives aux dimensions et à la densité d'utilisation des constructions sont en revanche des règles mixtes destinées à protéger aussi bien l'intérêt public que celui des voisins (ATF 127 I 44 consid. 2d p. 47; 118 la 232 consid. 1b p. 235; 117 la 18 consid. 3b p. 20; 115 Ib 456 consid. 1e p. 462 et les arrêts cités).

1.3 En l'espèce, les recourants dénoncent une application arbitraire de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, qui permet au Département d'autoriser une augmentation de 20 à 25% du rapport des surfaces déterminant les possibilités d'utilisation du sol dans la 5e zone. Il s'agit d'une règle mixte qui n'a pas seulement pour but de sauvegarder l'intérêt public, mais qui tend également à protéger l'intérêt des voisins, comme l'a reconnu le Tribunal fédéral (ATF 113 la 468 consid. 1b p. 470; arrêt 1A.105/2005 du 29 novembre 2005 consid. 4.1). A._____ et B.K._____, en leur qualité de propriétaires d'immeubles directement voisins des parcelles nos 184 et 185, sont personnellement touchés par les effets de la violation alléguée de l'art. 59 LCI et remplissent les conditions de l'art. 88 OJ. Il n'y a pas

lieu d'examiner ce qu'il en est des autres recourants, qui ne sont pas directement voisins du projet.

1.4 Les recourants prétendent également que les trois villas contiguës porteraient atteinte à la nature et à l'harmonie du quartier de villas du chemin du Mont-Blanc réalisé par l'architecte et entrepreneur Louis Puthon au tournant du XIXe siècle; ils dénoncent à ce propos une application arbitraire de l'art. 89 al. 1 LCI, qui ordonne la préservation de l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications ainsi que du vieux Carouge. Ils se plaignent en particulier du fait que la Commission des monuments, de la nature et des sites n'a pas été consultée, contrairement à ce qu'exige l'art. 93 LCI, et de la motivation insuffisante de l'arrêt attaqué sur ce point, qui ne permettrait pas de le critiquer utilement.

Ce faisant, les recourants invoquent la violation de normes relatives à la protection des monuments et des sites, qui visent à protéger l'intérêt public exclusivement et non pas principalement ni accessoirement l'intérêt des voisins (cf. arrêt 1P.319/1997 du 19 juin 1997 consid. 1c). Quant au moyen tiré de la violation du droit d'être entendu, liée à l'absence du préavis obligatoire de la Commission des monuments, de la nature et des sites, respectivement à l'insuffisance de la motivation retenue dans l'arrêt attaqué pour écarter le grief, il est indissociable de l'application de l'art. 89 LCI, que les recourants ne sont pas habilités à remettre en cause, de sorte que le recours est irrecevable sur ce point (arrêt 1P.46/2005 du 21 mars 2005 consid. 1.2 publié in SJ 2005 I 491/492). Au demeurant, ceux-ci ne démontrent pas ou du moins pas conformément aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités) en quoi le Tribunal administratif aurait versé dans l'arbitraire en considérant que les trois villas jumelées projetées n'entraient pas dans le champ d'application de l'art. 89 LCI au motif qu'elles ne sauraient être qualifiées d'ensemble du XIXe siècle ou du début du XXe siècle.

2.

Les recourants reprochent au Tribunal administratif d'avoir violé leur droit d'être entendus garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. en refusant de verser à la procédure l'expertise privée relative au calcul du rapport des surfaces de plancher qu'ils avaient produite en date du 29 septembre 2005.

La cour cantonale leur a retourné cette pièce, avec la lettre qui l'accompagnait, parce qu'il s'agissait d'écritures spontanées, non admises. Les recourants ne démontrent pas que le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. obligerait l'autorité cantonale de recours à verser au dossier les pièces déposées spontanément par les parties, après l'échéance du délai de recours. Certes, ils se sont prévalus de l'art. 68 de la loi sur la procédure administrative genevoise (LPA), qui autorise le recourant à invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuves nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, pour justifier la recevabilité de ces écritures. Ils ne se plaignent cependant pas d'une application arbitraire de cette disposition. Ils ne prétendent pas davantage qu'une telle obligation s'imposerait en vertu de l'art. 29 al. 2 Cst. Enfin, à réception des documents en retour, ils n'ont entrepris aucune démarche auprès de la cour cantonale visant à ce que celle-ci reconsidère sa décision, en expliquant en quoi les éléments contenus dans l'expertise étaient nouveaux et pertinents au regard de l'art. 68 LPA. Il est douteux que le recours soit recevable au regard des exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ et de la bonne foi.

Peu importe en définitive. Le calcul opéré par l'expert concernant les surfaces de la villa existante et des villas projetées repose sur les cotes des plans visés par le Département; il ne se fonde donc pas sur des faits nouveaux qui auraient justifié le dépôt de nouvelles pièces après l'échéance du délai de recours, en application de l'art. 68 LPA. Aussi, à supposer qu'il s'agisse d'une modification des circonstances dont il faille tenir compte au regard de cette disposition, la différence de contenance des parcelles relevée à la suite de l'établissement du registre foncier fédéral pour l'ensemble du territoire de la commune de Chêne-Bougeries en juin 2005 conduirait à un très léger dépassement de l'indice de 25% qui ne porterait aucune atteinte tangible à la situation des recourants et que ceux-ci n'ont dès lors pas qualité pour contester (cf. arrêt 1P.552/1992 du 10 février 1993, consid. 1b/bb, qui dénie la qualité pour recourir au voisin direct qui se plaignait d'un dépassement de la hauteur autorisée de huit centimètres à défaut de répercussions sensibles sur la vue ou sur l'ensoleillement dont il bénéficierait si la construction respectait la hauteur légale).

Le grief tiré d'une violation de l'art. 29 al. 2 Cst. doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

3.

Les recourants dénoncent à divers titres une application arbitraire de l'art. 59 LCI, qui fixe le rapport des surfaces maximum admissible dans la 5e zone de construction.

3.1 Selon la jurisprudence relative à l'art. 9 Cst., l'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve

en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable; il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat, ce qu'il appartient aux recourants d'établir (ATF 131 I 217 consid. 2.1 p. 219; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9 et les arrêts cités).

3.2 L'art. 59 al. 1 LCI prévoit que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher (soit la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol - cf. art. 59 al. 2 LCI), ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. L'art. 59 al. 4 LCI permet cependant au Département d'autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. a).

3.3 Les recourants contestent la possibilité de prendre en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation des parcelles nos 184 et 185 la surface des chemins privés sur lesquels l'intimé détiendrait des parts de copropriété. Les conditions posées à un tel report des droits à bâtir feraient défaut.

Le Tribunal fédéral s'est déjà prononcé sur cette question dans un arrêt rendu le 29 novembre 2005 (arrêt 1A.105/2005 consid. 5.3); il a alors admis que la surface d'un terrain dont le constructeur est copropriétaire et qui sert principalement de voie d'accès privée à ses propres biens-fonds puisse être prise en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation d'un projet érigé sur une autre parcelle, nonobstant l'opposition éventuelle d'un copropriétaire. Il n'y a aucune raison de revenir sur cette jurisprudence. Les voies d'accès privées non couvertes font en effet partie des surfaces à bâtir et peuvent de ce fait être prises en compte dans le calcul de la surface constructible de la parcelle. Il est sans pertinence que les chemins des Voirons, du Jura et du Mont-Blanc forment trois parcelles distinctes, seul étant décisif au regard de la jurisprudence précitée le fait non contesté qu'ils sont également situés en 5e zone de construction et qu'ils servent effectivement d'accès aux parcelles litigieuses.

Cela étant, l'arrêt attaqué n'est pas insoutenable et échappe au grief d'arbitraire.

3.4 Les recourants prétendent que le rapport de surfaces de 25% serait dépassé compte tenu de la contenance réelle des parcelles à la suite de l'introduction du registre foncier fédéral et de la surface de plancher habitable de la villa existante, qui aurait été sous-évaluée d'une dizaine de mètres carrés; ils se réfèrent à ce propos au calcul effectué par l'expert qu'ils ont mandaté à titre privé, dont le rapport aurait été indûment écarté par le Tribunal administratif.

Pour les raisons évoquées au considérant 2, la cour cantonale était en droit de ne pas prendre en considération l'expertise privée que les recourants ont déposée spontanément, après l'échéance du délai de recours, sans que les conditions posées par le droit cantonal de procédure et, plus particulièrement, par l'art. 68 LPA ne soient réunies, s'agissant à tout le moins du calcul des surfaces de la villa existante. On constatera au surplus que le calcul de l'expert n'est nullement détaillé, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier sur quels éléments précis du projet se fonde la différence relevée de dix mètres carrés par rapport au calcul du constructeur. Il appartient non pas au Tribunal fédéral d'examiner lui-même si le calcul opéré par le constructeur et validé par le Service cantonal de l'inspection des constructions est ou non conforme aux plans d'enquête, mais aux recourants d'expliquer en quoi il serait erroné. On cherche en vain une argumentation en ce sens dans le recours. Le grief tiré d'une constatation arbitraire des faits n'est donc pas motivé sur ce point d'une manière conforme aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ et est irrecevable.

Pour les raisons également évoquées au considérant 2, les recourants ne sont pas habilités à remettre en cause le projet sous prétexte qu'il excéderait très légèrement l'indice de 25%, à la suite de l'introduction du registre foncier fédéral sur le territoire communal, à défaut d'un intérêt pratique à faire valoir ce grief.

3.5 Les recourants estiment que la dérogation à l'art. 59 al. 1 LCI a été accordée d'une manière incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, lequel se compose exclusivement de villas individuelles. Ils dénoncent à ce propos une application arbitraire de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

Le Tribunal administratif a précisé qu'il devait s'imposer une certaine retenue dans l'examen des conditions énoncées par l'art. 59 al. 4 let. a LCI lorsque, comme en l'espèce, la commune, la commission d'architecture et la commission de recours sont unanimes à admettre l'application, par le Département, d'un coefficient d'utilisation du sol de 25%. Les recourants n'indiquent pas quelle règle du droit de procédure empêcherait la cour cantonale de faire preuve d'une certaine retenue sur ces questions d'appréciation; du reste, ils ne se plaignent pas - à tout le moins pas de manière suffisamment précise au regard des exigences de motivation l'art. 90 al. 1 let. b OJ - d'un déni de justice formel. Le Tribunal fédéral fait d'ailleurs preuve d'une réserve analogue dans les mêmes

circonstances (cf. arrêt P.808/1987 du 3 novembre 1987 consid. 3b non publié aux ATF 113 la 468 mais reproduit à la SJ 1988 p. 359).

L'art. 59 al. 4 LCI n'énonce pas de conditions matérielles strictes pour l'application du coefficient d'utilisation du sol de 25%. Le Tribunal fédéral a relevé à ce propos que la densification des zones de villas, par la réalisation de constructions en ordre contigu et l'augmentation de la surface de plancher, était conforme aux objectifs cantonaux d'aménagement du territoire et aux buts et principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (arrêt 1P.8/1996 du 15 mars 1996 consid. 4b); dans ce même arrêt, il a vu un élément d'appréciation, dont il pouvait sans arbitraire aussi être tenu compte dans l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, dans la présence d'autres villas jumelles ou contiguës dans le même quartier.

En l'occurrence, tant la Commune de Chêne-Bougeries que la Commission cantonale d'architecture ont émis un préavis favorable au projet. On ne saurait déduire de l'absence d'une motivation topique sur l'intégration des villas jumelées dans l'environnement bâti que leur examen se serait borné à une appréciation du projet par rapport aux parcelles sur lesquelles il prendrait place, comme le prétendent les recourants, et qu'il n'aurait pas également porté sur la compatibilité des nouvelles constructions projetées avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier dans lequel elles s'implanteraient. La Commission cantonale de recours en matière de constructions a pour sa part expressément examiné le projet sous cet angle en relevant à cet égard que les trois villas contiguës projetées marqueraient une transition entre les immeubles locatifs du complexe de la Gradelle, implantés au nord des parcelles litigieuses, et le quartier de villas individuelles du chemin du Mont-Blanc, situé au sud de celles-ci. Le fait que ce quartier soit constitué majoritairement de villas individuelles ne s'oppose pas à l'octroi d'une dérogation permettant de réaliser trois villas jumelées. Comme le relèvent les recourants, deux villas jumelles ont été autorisées dans le quartier; cet élément permet aussi de justifier en l'espèce l'application de la règle de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, plutôt que celle, plus restrictive, de l'art. 59 al. 1 LCI. En considérant que le Département était fondé à appliquer le coefficient d'utilisation plus élevé de 25%, le Tribunal administratif n'a pas interprété de manière insoutenable l'art. 59 LCI. Le grief d'arbitraire est donc mal fondé.

4.

Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 OJ). Ces derniers verseront une indemnité de dépens à l'intimé, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de 2'000 fr. est allouée à l'intimé à titre de dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties ainsi qu'au Département des constructions et des technologies de l'information et au Tribunal administratif de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 14 juillet 2006

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: