RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/479/2005-TPE **ATA/580/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 août 2005

dans la cause

Monsieur Jean-Pierre MACH
représenté par Me Nicolas Peyrot, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

et

CELERITY S.A.
représentée par Me Dominique Warluzel, avocat

EN FAIT

1. Celerity S.A., de siège à Luxembourg, est propriétaire des parcelles 2567 et 2701, feuille 6 de la comme de Bellevue, à l'adresse 296-298, route de Lausanne, 1293 Bellevue/Genève. Ces parcelles d'une surface respective de 401 m2 et 1594 m2 sont bordées au sud par le lac de Genève, au nord par la route de Lausanne, à l'est par la propriété de Monsieur Jean-Pierre Mach (parcelle 2606) et à l'ouest par celle de Monsieur André Bory. Elles sont situées en zone 5 de construction au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), ainsi que dans le périmètre à protéger défini dans la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPGRL - L 4 10).

2. Le 8 septembre 2003, Celerity S.A. a déposé auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département ou le DAEL) une demande définitive en autorisation de construire une villa individuelle avec piscine extérieure et pool-house sur les parcelles 2567 et 2701 (DD 98'756).

   La réalisation du projet impliquait l'abattage d'arbres.

3. Le 24 septembre 2003, Celerity S.A. a déposé auprès du DAEL une demande définitive en autorisation de démolir un pavillon de jardin en bois se trouvant sur la parcelle 2701 (M 5340).

4. Dans le cadre de l'instruction de la demande définitive en autorisation de construire, le DAEL a recueilli les préavis nécessaires. Après différents remaniements du projet initial, tous les préavis ont été favorables, notamment celui de la commission d'architecture (CA) (préavis du 16 décembre 2003), de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) (préavis du 21 janvier 2004) et du service des préavis (préavis du 2 février 2004). Après un premier préavis défavorable du 30 octobre 2003, la commune s'est déclarée favorable au projet le 16 janvier 2004, tout en regrettant la modification de la toiture. Le 21 avril 2004, la commune a précisé au DAEL que le préavis du 16 janvier 2004 concernait uniquement la modification du pan de la toiture. Pour le surplus, elle maintenait son préavis défavorable du 30 octobre 2003, « compte tenu du risque d'utilisation commerciale lié à la présence d'un bar (pool house), d'une piscine ainsi que de l'accès ininterrompu, via le tunnel de l'hôtel et par le lac (service de navette) ».

   La commune a préavisé favorablement la démolition du pavillon de jardin (préavis du 30 octobre 2003).

5. Le 7 novembre 2003, M. Mach a présenté ses observations au DAEL en concluant au refus des autorisations de construire et de démolir.

Celerity S.A. était propriétaire de la parcelle 2954 de la commune de Bellevue sur laquelle elle exploitait un établissement hôtelier de luxe « La Réserve ». Bien que séparées par la route de Lausanne, les trois parcelles propriété de Celerity S.A. étaient reliées entre elles au moyen d'un passage souterrain qui permettait aux clients de l'hôtel de se rendre sur les rives du lac. La société avait récemment procédé à des aménagements sur les parcelles 2567 et 2701 en créant notamment un petit port doté de plus d'une vingtaine de places d'amarrage, une installation sanitaire dans l'ancien pavillon de jardin en bois et plusieurs arbres avaient été abattus. Elle avait également acquis un bateau de type vénitien, lequel servait vraisemblablement au transport de sa clientèle.

Un examen attentif du plan de la villa révélait que les aménagements des chambres projetés à l'étage étaient absolument similaires et ressemblaient à s'y méprendre à des chambres d'hôtel. La présence d'un ascenseur dans le bâtiment principal et l'architecture intérieure du pool-house accréditaient l'hypothèse d'une utilisation de ces constructions à des fins commerciales, incompatible avec l'affectation résidentielle de la zone.

6. Par décisions du 23 mars 2004, publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 26 mars 2004, le département a délivré les autorisations de construire et de démolir sollicitées.

7. Le même jour, le service des forêts, de la protection de la nature et du paysage du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : DIAE) a accordé l'autorisation d'abattage des arbres comportant une obligation de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 14'000.-.

8. Par acte du 21 avril 2004, M. Mach a saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) d'un recours contre les trois autorisations susmentionnées, en concluant à leur annulation.

Le projet n'était pas compatible avec la 5ème zone résidentielle, vouée à des bâtiments d'habitation privés. Il violait la LPGRL dans la mesure où les parcelles concernées perdraient leur caractère naturel en subissant la dégradation d'un terrain arborisé en un lieu couvert d'ouvrages bétonnés ouvert à la circulation de la clientèle de l'hôtel. Il violait également l'article 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ainsi que le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (L 4 05.04 ; ci-après : le règlement sur la végétation). Une dépendance hôtelière avec chambres, piscine, terrasse, bar, pool-house, amarrage

pour visiteurs et navette lacustre était incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

9. Après avoir entendu les parties en audience de comparution personnelle, la commission a rejeté le recours par décision du 24 janvier 2005, notifiée le 31 du même mois.

Seule était discutée l'autorisation de construire. Le projet était compatible avec l'article 19 alinéa 3 LCI (sic). Les griefs relatifs à la violation de la LGPRL, des dispositions sur la protection des sites et celle relative à l'esthétique des constructions devaient être rejetés. Le projet étant exempt de critiques, l'autorisation de construire devait par conséquent être confirmée.

L'opposition à l'autorisation de démolir n'était pas motivée de sorte que le recours devait être rejeté sur ce point et l'autorisation confirmée.

L'autorisation d'abattage d'arbres respectait le règlement et ne constituait aucun abus ou excès de pouvoir d'appréciation, de sorte que l'autorisation y relative devait également être confirmée.

10. M. Mach a saisi le Tribunal administratif d'un recours daté du 1er mars 2005 et déposé au greffe le 2 mars 2005.

Préalablement, Celerity S.A. devait répondre à un certain nombre de questions liées à l'affectation de la future villa et, sur le fond, il conclut à l'annulation de la décision de la commission ainsi qu'à celles de l'autorisation de construire et de l'abattage d'arbres.

La commission ne s'était absolument pas penchée sur la question de l'affectation de la construction et des installations projetées. La LPGRL, le règlement sur la végétation ainsi que les articles 15 LCI et 35 LPMNS visaient à protéger les rives, en qualité de site, à sauvegarder la frondaison et à respecter l'environnement. Or, plusieurs arbres de belle essence seraient abattus et le sol largement bétonné. C'était donc à tort que le DAEL et le DIAE avaient délivré les autorisations sollicitées. En revanche, M. Mach ne s'était pas prononcé sur l'esthétique des constructions, de sorte que le considérant b) de la décision de la commission était incompréhensible.

11. Dans sa réponse du 14 avril 2005, Celerity S.A. s'est opposée au recours.

Dans la mesure où l'utilisation de la construction projetée restait dans les limites de l'affectation de la zone sur laquelle elle était située, le propriétaire des lieux pouvait la mettre en location sans autres formalités à l'égard de ses voisins. A cet égard, M. Mach devait être débouté de ses conclusions préalables. Dans l'hypothèse où elle envisagerait de modifier l'affectation de la construction autorisée, elle ne pourrait le faire que si elle obtenait une dérogation à l'affectation

de la zone, ce qui impliquait une enquête publique préalable. Cette situation était purement théorique dès lors qu'il n'était pas question en l'état d'une affectation commerciale de la construction projetée. Pour le surplus, le projet respectait la législation pertinente en l'espèce, à savoir les lois sur la protection générale des rives du lac, et sur la protection des sites ainsi que le règlement sur la conservation de la végétation arborée.

12. Le 14 avril 2005, le DIAE a présenté ses observations en concluant au rejet du recours. Les végétaux dont l'abattage avait été autorisé ne présentaient pas de valeur exceptionnelle et l'autorisation y relative était assortie d'une obligation de réaliser des mesures compensatoires. Le DIAE avait donc agi dans le respect des obligations lui incombant au sens de la législation applicable en la matière.

13. Dans ses observations du 18 avril 2005, le DAEL s'est opposé au recours. Aucun élément du dossier ne permettait d'admettre que la future construction était destinée à devenir une annexe de l'hôtel « La Réserve ». Si Celerity S.A. entendait modifier la destination résidentielle de l'édifice autorisé, il lui incomberait de solliciter une nouvelle autorisation. Aussi bien par sa taille, que son gabarit, sa structure et l'affectation de ses pièces, la construction projetée constituait une villa au sens de l'article 19 alinéa 3 LaLAT, applicable à la 5ème zone.

14. Dans une écriture spontanée du 28 avril 2005, traitée comme une réplique par le Tribunal administratif, M. Mach a observé que le refus de Celerity S.A. de renseigner le tribunal sur l'identité des futurs occupants de la villa et sur les modalités de son utilisation rendait impossible l'examen des conditions d'application de l'article 19 chiffre 3 LaLAT.

15. Celerity S.A. s'est déterminée le 26 mai 2005 en précisant que la villa serait vraisemblablement occupée par une famille de locataires, voire par le propriétaire lui-même, et constituerait sa résidence principale. Quelle que soit la profession de l'occupant des lieux, l'utilisation éventuelle d'une partie de la villa à des fins professionnelles serait conforme à l'article 19 alinéa 3 LaLAT. En cas de besoin, une partie de la villa, en l'occurrence une salle de conférence dont l'autorisation avait d'ores et déjà été requise, pourrait être mise à la disposition de l'occupant de la villa. L'utilisation du pool-house, de la piscine et autres commodités serait strictement réservée à l'usage de l'occupant et de ses invités.

16. Par courrier du 24 mai 2005, le DIAE a informé le Tribunal administratif qu'il renonçait à dupliquer.

17. Le DAEL s'est déterminé le 27 mai 2005. L'examen des conditions à la tolérance d'une activité professionnelle ou commerciale admissible en 5ème zone relevait du procès d'intention.

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).

2. La qualité pour agir de M. Mach est acquise, celui-ci étant voisin au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif (ATA/100/2005 du 1er mars 2005 et les références citées).

3. Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ces dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuirait au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de point de vue accessible au public.

   La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 1 et 2 LCI).

4. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive leur avis.

   Lorsque la commission s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/182/2005 du 5 avril 2005 et les références citées).

   Dans la présente cause, le département et la commission se sont écartés du préavis défavorable de la commune. Le Tribunal administratif a donc plein pouvoir d'examen.

5. Le grief principal du recourant et de la commune a trait au risque d'utilisation commerciale des constructions projetées, incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

   S'agissant de l'affectation des locaux, sauf à emboîter le pas au recourant et faire un procès d'intention à Celerity S.A., il n'y a pas lieu de retenir à l'encontre de celle-ci que la villa sera forcément une annexe de l'hôtel « La Réserve ».

Aucun élément du dossier ne justifie en l'état de s'écarter de ces constatations (cf. dans ce sens ATA/18/2005 du 18 janvier 2005).

6. Le terrain sur lequel devrait être érigées les constructions litigieuses se trouvent en 5ème zone à bâtir, dite zone villa, mais également dans la zone à protéger des rives du lac. Les dispositions légales concernant le périmètre à protéger des rives du lac se superposent aux prescriptions réglant l'affectation des diverses zones ordinaires (ATA/375/2004 du 11 mai 2004).

7. a. Dans le but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines, la LPGRL instaure un certain nombre de restrictions aux constructions qui peuvent être érigées dans le périmètre à protéger.

Ainsi, notamment, les constructions situées en 5ème zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable. Le nombre de niveaux étant déterminé sur la façade côté lac (art. 7 al. 1 LPGRL). Concernant les aménagements extérieurs, la hauteur des remblayages, terrasses, talus et murs est limitée à un mètre au dessus du terrain naturel et pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la végétation arborée (art. 9 LPGRL).

b. En 5ème zone, la hauteur maximale du gabarit autorisée est de 10 m (art. 61 al. 4 LCI). Quant au nombre des niveaux habitables, rez-de-chaussée et combles habitables compris, il varie de un à trois en fonction de la surface au sol de la construction (art. 62 LCI).

c. La construction projetée a un gabarit inférieur à 10 m et sa façade côté lac comporte deux niveaux, soit un étage sur rez.

d. Les préavis figurant au dossier sont tous favorables, à l'exception de celui de la commune. Celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif, il n'est pas déterminant de sorte qu'il faut admettre que le projet doit être considéré comme conforme aux exigences de la LPGRL et de la LCI.

8. Le recourant estime que le projet va péjorer de manière irrémédiable l'environnement naturel et paisible du bord du lac. Son argumentation se limite sur ce point à la référence toute générale aux articles 11 LPGRL, 35 LPMNS, 15 LCI ainsi qu'au règlement sur la végétation.

Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ces dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuirait au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de point de vue accessible au public.

La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments de la nature et des sites. Elle tient compte

également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 1 et 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

En l'espèce, les préavis déterminants soit celui de la CA et celui de la CMNS sont favorables. Aucun grief particulier d'ordre esthétique n'est avancé par le recourant qui permettrait au Tribunal administratif de conclure que le département aurait fait un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation en la matière.

9. S'agissant enfin des griefs liés à la violation du règlement sur la végétation, l'autorisation délivrée l'a été, compte tenu du fait que les végétaux concernés ne présentaient pas de valeur exceptionnelle, de sorte que l'on ne saurait considérer que le DIAE a abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant les autorisations d'abattage et d'élagage, moyennant une obligation de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 14'000.-.

10. L'autorisation de démolir n'étant pas discutée, le Tribunal administratif se ralliera à la position de la commission.

11. Il résulte de ce qui précède que le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA). Celerity S.A. ayant pris des conclusions sur les dépens, il lui sera alloué une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de M. Mach.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 mars 2005 par Monsieur Jean-Pierre Mach contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 24 janvier 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Celerity S.A., à la charge de Monsieur Jean-Pierre Mach ;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 ; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Nicolas Peyrot, avocat du recourant, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, à Me Dominique Warluzel, avocat de Celerity S.A., ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :