Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.46/2005 /fzc

Arrêt du 21 mars 2005
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président,
Aemisegger et Fonjallaz.
Greffier: M. Jomini.

Parties
A._____,
B._____,
C._____,
D._____ et E._____,
F._____,
tous représentés par Me David Lachat, avocat,

contre

Société X._____,
intimée, représentée par Me Dominique Burger, avocate,
Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement 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, case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet
autorisation de construire,
recours de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève du 7 décembre 2004.

Faits:
A.
L'association Société X._____ (ci-après: X._____) est propriétaire des parcelles nos 1802 et 1797 du registre foncier de Genève-Plainpalais, à l'adresse avenue de Beau-Séjour n°18. Sur la première de ces parcelles se trouve une maison d'habitation faisant partie d'un ensemble de bâtiments contigus ("château Ashbourne"); sur la seconde se trouve un garage. Selon le plan général d'affectation (plan des zones) du canton de Genève, ces biens-fonds sont inclus dans la 4e zone à bâtir, qui est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, les activités non susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pouvant également y être autorisées (d'après la définition de l'art. 19 al. 2 de la loi cantonale du 4 juin 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [LaLAT]).

Le 10 juin 1997, X._____ a adressé au département cantonal des travaux publics et de l'énergie (actuellement: département de l'aménagement, de l'équipement et du logement; ci-après: le département cantonal) une demande d'autorisation de construire pour un projet consistant à transformer le bâtiment existant sur la parcelle n°1802 et à créer, sur cette parcelle ainsi que sur la parcelle n°1797, trois corps de bâtiment accolés (un corps principal, avec un rez-de-chaussée et un étage, et deux ailes). Ces bâtiments sont destinés à abriter une résidence pour étudiants.

Le département cantonal ayant considéré que le "château Ashbourne" était soumis à la réglementation des art. 89 ss de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI) - dispositions prévoyant des mesures de préservation de l'unité architecturale et urbanistique de certains "ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle" -, il a demandé à la commission cantonale d'architecture et à la commission cantonale des monuments, de la nature et des sites (CMNS) de donner un préavis sur le projet, conformément à une exigence énoncée à l'art. 93 al. 1 LCI. Ces commissions consultatives ont chacune émis un préavis favorable, respectivement le 22 juillet 1997 et le 20 août 1997. Le département cantonal a délivré l'autorisation sollicitée le 5 mars 1998.
B.
A._____, B._____, C._____, D._____ et E._____ ainsi que F._____ (ci-après: A._____ et consorts), propriétaires ou locataires de bâtiments dans le voisinage des parcelles de X._____, ont recouru contre cette autorisation auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions, en critiquant en substance les caractéristiques architecturales du projet ainsi que les préavis des deux commissions consultatives. Ce recours a été rejeté le 4 septembre 1998.
C.
A._____ et consorts ont recouru au Tribunal administratif cantonal contre la décision de la commission de recours.

A la même période, une organisation vouée à la protection du patrimoine bâti (Y._____) avait demandé le classement de l'ensemble architectural dont fait partie le bâtiment de X._____. A partir du mois de novembre 1998, le département cantonal a étudié l'élaboration, dans ce quartier, d'un plan de site au sens des art. 38 ss de la loi cantonale sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS). En raison de cette procédure, l'instruction du recours a été suspendue du 4 décembre 1998 au 27 février 2001. Pendant cette suspension, X._____ a informé le Tribunal administratif qu'elle étudiait de nouveaux projets de construction, sans pour autant renoncer à celui qui avait été autorisé. Un de ces nouveaux projets avait été soumis pour avis à la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Après la reprise de l'instruction, les parties ont déposé de nouvelles écritures; elles ont en outre été entendues à l'audience du 19 mars 2003.

Le Tribunal administratif a rejeté le recours par un arrêt rendu le 7 décembre 2004. Il a considéré que le projet de construction autorisé en 1998 était conforme aux règles généralement applicables dans la 4e zone à bâtir, à la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI ainsi qu'aux exigences découlant des art. 89 ss LCI (ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle), en relevant qu'il y avait lieu de suivre les préavis des commissions consultatives à ce propos, tous favorables. Il n'a en revanche pas tenu compte des prescriptions du plan de site précité (plan de site "Roseraie/Beau-Séjour"), qui avait entre-temps été adopté par le Conseil d'Etat, le 5 mars 2003; il a en effet retenu que ce plan n'était pas entré en force, en se référant à deux arrêts du Tribunal fédéral admettant des recours de droit public formés par des propriétaires d'autres parcelles, également situées dans ce périmètre, qui contestaient les restrictions applicables à leurs immeubles (arrêts non publiés 1P.28/2004 et 1P.44/2004, du 12 octobre 2004).
D.
Agissant par la voie du recours de droit public pour violation des art. 9 et 29 al. 2 Cst., A._____ et consorts demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt rendu par le Tribunal administratif. Selon eux, il est arbitraire de considérer que le plan de site "Roseraie/Beau-Séjour" n'est pas entré en force. Ils se plaignent par ailleurs d'une appréciation arbitraire des faits et d'une violation des garanties du droit d'être entendu en matière d'administration des preuves, en soutenant qu'il fallait déduire d'un nouveau préavis de la CMNS, à propos d'un projet modifié élaboré par X._____ en 2000, que le premier projet était en définitive inadapté au site; dans ces conditions, le Tribunal administratif aurait dû prévoir l'audition d'un représentant de la CMNS. Les recourants prétendent enfin que la juridiction cantonale a violé leur droit d'être entendus en n'examinant pas leurs griefs relatifs au caractère incomplet du premier préavis de la CMNS.

X._____ et le département cantonal concluent au rejet du recours. Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt.
E.
Par ordonnance du 24 février 2005, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la demande d'effet sus-

pensif présentée par les recourants.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 130 I 312 consid. 1 p. 317; 130 II 321 consid. 1 p. 324, 388 consid. 1 p. 389 et les arrêts cités).
1.1 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). La jurisprudence retient que 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 Ia 232 consid. 1b p. 235 et les arrêts cités). Il en va de même des principes généraux de la planification, ou encore des prescriptions sur la protection des monuments, de la nature et du paysage (ATF 116 Ia 433 consid. 2a p. 437).

Cela étant, à l'instar de toute partie à une procédure administrative, les voisins peuvent - indépendamment de leurs griefs sur le fond - se plaindre d'une violation des droits formels que leur reconnaît la législation cantonale ou qui sont garantis directement par la Constitution, lorsque cela équivaut à un déni de justice formel (ATF 129 II 297 consid. 2.3 p. 301; 126 I 81 consid. 3b p. 86 et les arrêts cités). Il n'est cependant pas admissible, dans ce cadre, de se plaindre d'une motivation insuffisante de la décision attaquée ou du refus d'administrer une preuve sur la base d'une appréciation anticipée de celle-ci car ces points sont indissociables de la décision sur le fond, qui ne saurait être ainsi indirectement mise en cause (ATF 129 I 217 consid. 1.4 p. 222; 120 Ia 227 consid. 1 p. 230 et les arrêts cités).
1.2 En l'espèce, les recourants prétendent que le Tribunal administratif aurait dû appliquer la réglementation du plan de site "Roseraie/Beau-Séjour", approuvé par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003; cette réglementation exige, avant la délivrance d'une autorisation de construire, un préavis favorable de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Or, dans le cadre de l'élaboration dudit plan, cette commission avait émis, le 28 novembre 2000, un préavis selon lequel le projet de l'intimée était critiquable du point de vue de l'intégration des bâtiments dans le site construit (implantation, architecture). Par cette argumentation, les recourants invoquent des normes qui, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus, visent à protéger exclusivement l'intérêt public et non pas, principalement ni accessoirement, l'intérêt des voisins. Le recours de droit public est donc irrecevable en tant que les griefs portent sur le refus d'appliquer la réglementation du plan de site.

En invoquant des garanties formelles tirées de l'art. 29 al. 2 Cst., les recourants soutiennent par ailleurs que le Tribunal administratif aurait dû compléter l'instruction, notamment par l'audition d'un représentant de la CMNS, au sujet de la portée ou de la validité du premier préavis de cette commission, communiqué au département cantonal avant l'octroi de l'autorisation litigieuse du 5 mars 1998. Un tel préavis était requis, en vertu de l'art. 93 al. 1 LCI - soit indépendamment de l'adoption d'un plan de site -, pour un projet de construction dans un périmètre faisant partie des "ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle" (art. 89 ss LCI). Les recourants relèvent que l'art. 93 al. 2 LCI prescrit aux commissions consultatives de se renseigner préalablement "sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions"; ces renseignements feraient défaut et le Tribunal administratif aurait renoncé à examiner leurs griefs à ce sujet. Or il est constant que le premier préavis de la CMNS était positif. Par leur argumentation, les recourants contestent en réalité les éléments de fait qui ont conduit la commission consultative à ce résultat, ainsi que l'appréciation
anticipée, par le Tribunal administratif, de nouvelles preuves relatives aux caractéristiques historiques et ar-

chitecturales du quartier. Ces points sont indissociables de la décision sur le fond, soit en d'autres termes de l'application des normes cantonales sur la protection des monuments et des sites. Ces griefs sont donc également irrecevables, en vertu de l'art. 88 OJ.
1.3 Il convient enfin de préciser qu'en raison de l'irrecevabilité des griefs des recourants, le Tribunal fédéral n'a pas à se prononcer sur l'interprétation qu'a faite le Tribunal administratif de la portée des arrêts 1P.28/2004 et 1P.44/2004 du 12 octobre 2004, dans des contestations relatives aux mesures de protection imposées sur deux parcelles, propriétés de tiers, par le plan de site "Roseraie/Beau-Séjour".
2.
Il s'ensuit que le recours de droit public doit être déclaré en tous points irrecevable. Les recourants, qui succombent, doivent payer l'émolument judiciaire (art. 153, 153a et 156 al. 1 OJ). L'intimée, qui a mandaté un avocat, a droit à des dépens (art. 159 al. 1 et 2 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours de droit public est irrecevable.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants.
3.
Une indemnité de 2'000 fr., à payer à l'intimée Société X._____ à titre de dépens, est mise à la charge des recourants.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des recourants et de l'intimée, au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et au Tribunal administratif de la République et canton de Genève.
Lausanne, le 21 mars 2005
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: