

du 14 septembre 2000

dans la cause

Monsieur C. P. et Monsieur J. R.
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

Monsieur M. B.
représenté par Me Jean-Pierre Carera, avocat

et

SOCIETE X
représentée par Me Philippe Cottier, avocat

EN FAIT

1. Monsieur C. P. est propriétaire de la parcelle No .. feuille .. de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex. Il demeure dans la villa située à l'adresse
2. Monsieur J. R. est propriétaire des parcelles Nos .. et .., cette dernière étant constituée par la portion du chemin des F. qui jouxte sa propriété puisqu'il habite dans la villa sise .., chemin F. sur la parcelle No
3. Ces trois parcelles, ainsi que les parcelles Nos ...à ..., sont comprises dans le plan localisé de quartier No .. formant un rectangle bordé d'une part, par le chemin C. et le chemin S. et, d'autre part, du chemin de R. et du chemin F..

Ce plan, adopté le 10 septembre 1997 par le Conseil d'Etat, prévoit sur les parcelles ... et ..., propriété des recourants, un immeuble de forme rectangulaire parallèle au chemin C..
4. Sur chacune des quatre parcelles Nos .. à .., il est prévu d'édifier un bâtiment de forme approximativement carrée de quatre étages et attique sur rez-de-chaussée avec un taux d'utilisation du sol de 1,3. Enfin, il est prévu sous ces quatre derniers immeubles, un parking souterrain commun aux habitants de ces bâtiments avec un seul accès devant s'effectuer par le chemin R. sur la parcelle No .. en bordure de la limite de propriété avec la parcelle de M. P..
5. Le PLQ prévoit un taux de parcage de 1,2 place pour 108 m2 de surface brute de plancher, lesdites places ne devant pas être situées obligatoirement en sous-sol. Il prévoit de plus une place destinée aux visiteurs pour 8 logements.
6. Selon la publication dans la Feuille d'avis officielle du 23 février 1998, la société X (ci-après : la société) a sollicité une autorisation de construire (DD ..) et de démolir (M ..) concernant la parcelle No .. sur laquelle est édifiée une villa.

S'opposant à ce projet, Messieurs P. et R. ont adressé des observations au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) en soulignant les inconvénients qu'entraînerait une réalisation partielle des bâtiments prévus par ledit PLQ en raison de l'étroitesse

des voies d'accès et de la proximité du bâtiment à édifier sur la parcelle No .. avec la villa construite sur la parcelle No .., propriété de M. P..

7. Le DAEL a délivré les autorisations requises le 19 février 1999.
8. Messieurs P. et R. ont recouru contre ces autorisations auprès de la commission instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses, devenue depuis la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours). Selon eux, le projet autorisé ne respectait pas le PLQ concernant l'indice d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement était insuffisant et la dérogation octroyée, fondée sur l'article 11 alinéa 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était injustifiée.
9. Par décision du 28 mai 1999, la commission de recours a annulé les deux autorisations au motif que le nombre de places de parking pour les habitants et les visiteurs était insuffisant puisqu'il était inférieur à celui prévu par le PLQ. Ce faisant, la commission de recours n'a pas examiné les autres griefs précités.
10. Monsieur M. B. a sollicité du département le 15 janvier 1999 une autorisation de construire (DD ..) un immeuble de logements avec garage souterrain sur les parcelles Nos .. et .., feuille .. de la commune de Genève, Petit-Saconnex, soit sur la parcelle située à l'angle du chemin S. et du chemin de R., ainsi qu'une autorisation de démolir (M ..) la villa actuellement bâtie sur cette parcelle. Quant à la parcelle No .., elle constitue le chemin de R. lui-même.
11. Tous les préavis recueillis à l'occasion de l'instruction de la requête ont été favorables.
12. Les 18 et 22 février 1999, Messieurs R. et P. ont fait opposition au projet de M. B..
13. Pour tenir compte de la décision de la commission de recours du 28 mai 1999, rendue dans le cadre de la demande d'autorisation de construire de société X, le département a invité M. R. G., architecte mandaté par cette société et par M. B., à modifier leurs projets.
14. C'est ainsi que M. G. a déposé de nouveaux plans en apportant les modifications suivantes :

a) Concernant le projet de société X (parcelle No ..)

- Diminution de la surface brute de plancher d'un peu plus de 156 m² pour respecter l'indice d'utilisation du sol fixé à 1,3. Pour cela, les dimensions de l'attique étaient réduites, de même que la surface habitable du rez-de-chaussée. L'un des appartements prévu au rez-de-chaussée était supprimé et remplacé par le hall d'entrée de l'immeuble prévu initialement au rez inférieur;

- Deux places de parking visiteurs étaient aménagées en surface;

- Dans le parking souterrain, le nombre de places de parc était augmenté à 19, à savoir 18 places, dont 1 pour deux véhicules l'un derrière l'autre.

b) Concernant le projet de M. B. (parcelle No ..)

- La surface brute de plancher était diminuée d'un peu plus de 150 mètres en réduisant les dimensions de l'attique et la surface habitable du rez-de-chaussée par la suppression de l'un des deux appartements initialement prévus et son remplacement par une buanderie (18,89 m²), un local pour vélos et poussettes (30,97 m²), ainsi qu'un local pour le concierge (66,94 m²);

- Deux places de parking pour visiteurs étaient aménagées en surface;

- Dans le parking souterrain, le nombre de places de stationnement était de même augmenté à 19, à savoir 16 places dont 3 doubles, d'une longueur suffisante pour stationner deux véhicules l'un derrière l'autre.

15. Ce faisant, M. G. déférait au préavis du chef du service des études et plans d'affectation émis le 1er juillet 1999 à propos de l'autorisation (DD ..), lequel relevait que la parcelle No .. (le chemin de R.) n'était pas comprise dans le périmètre du PLQ et ne devait donc pas être comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir.

Le taux de stationnement était initialement trop faible puisqu'il était de 0,8 place par 108 m² de surface brute de plancher sans aucune place visiteur alors qu'il devait s'approcher le plus possible du taux de 1,2 fixé par le PLQ et ceci non compris les places visiteurs. De même, l'emprise

du garage devait être étendue jusqu'en limite de la parcelle No ., propriété de M. K., de façon à garantir la suite de l'opération prévue par le PLQ.

16. Concernant les servitudes à inscrire au profit des parcelles Nos .. et .. pour l'usage de la rampe et le passage des véhicules dans le garage souterrain, la Ville de Genève a émis un préavis favorable le 3 mars 1999 sous condition notamment qu'une telle servitude soit inscrite en faveur des deux parcelles précitées.

Dans son préavis favorable ultérieur émis le 10 août 1999, la Ville de Genève a posé pour conditions que soient réorganisées les places de stationnement visiteurs afin de garantir une meilleure sécurité pour les piétons et que soit inscrite une servitude au profit des parcelles Nos .., .. et .. pour l'usage de la rampe et du passage des véhicules en sous-sol, l'autorisation de construire ne devant être délivrée qu'une fois les actes notariés signés.

De même, la division de l'aménagement a-t-elle posé pour condition le 21 septembre 1999 la constitution d'une servitude de passage réciproque à tous véhicules en sous-sol afin de garantir les accès au garage souterrain depuis la parcelle No .. et son extension sur les parcelles No .. et .., comme prévu par le PLQ. Cette condition devait être remplie ou sa réalisation garantie de manière appropriée avant la délivrance de l'autorisation de construire.

17. Par arrêté du 17 novembre 1999, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la troisième zone pour le bâtiment faisant l'objet du projet de M. B. (DD ..).

Il en a fait de même, par arrêté du 17 novembre 1999 également, pour le bâtiment que société X souhaitait construire sur la parcelle No .. et pour laquelle cette société avait déposé une nouvelle demande le 9 juillet 1999 en requérant la délivrance d'une autorisation de construire (DD ..) et une autorisation de démolir (M ..), ce dernier projet tenant compte des critiques émises par la commission de recours dans sa décision du 28 mai 1999 à l'occasion du projet précédent.

18. Par décision du 23 novembre 1999 publiée dans la FAO le 26 novembre 1999, le département a délivré l'autorisation de construire No .. à la société X de même que l'autorisation de démolir No ...

19. Le chiffre 6 de chacune de ces deux autorisations de

construire prévoit "en ce qui concerne les cessions gratuites et les constitutions de servitude prévues par les conditions d'application des normes de la zone de développement que celles-ci doivent être constituées et inscrites au registre foncier. Les actes notariés ainsi que les pièces justificatives attestant leur inscription au registre foncier devront parvenir au département avant l'ouverture du chantier".

20. En temps utile, Messieurs P. et R. ont recouru contre ces 4 autorisations auprès de la commission cantonale de recours au motif que lesdites autorisations permettaient la construction d'un garage souterrain au mépris de la limite fixée par le PLQ. L'indice d'utilisation du sol n'était respecté qu'en raison d'un subterfuge car rien ne garantissait que les surfaces qualifiées d'inhabitables demeurent telles. Enfin, la constitution des servitudes se faisait tardivement alors qu'elles auraient dû être constituées avant la délivrance des autorisations de construire, comme cela ressortait du dernier préavis émis par la Ville de Genève.

21. Par décision du 10 mars 2000, la commission de recours a débouté MM. P. et R. de toutes leurs conclusions. Certes, la surface du parking souterrain dépassait de 30 m² le cadre de la construction autorisée par l'autorisation DD .. et de 62 m² celle faisant l'objet de l'autorisation DD .. mais ces dépassements devaient être qualifiés de mineurs. En tout état, ils étaient justifiés par l'intérêt public à la réalisation du parking. Enfin, le nombre de places avait été augmenté et répondait aux exigences du PLQ. Des places de stationnement en enfilade n'étaient en effet pas prohibées. L'indice d'utilisation du sol était respecté.

22. Par acte déposé au greffe le 13 avril 2000, Messieurs P. et R. ont recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision en concluant à sa mise à néant et à l'annulation des 4 autorisations de construire délivrées.

Ils ont repris pour l'essentiel l'argumentation développée devant la commission en soulignant que le propriétaire de la parcelle No .., M. K., refusait toute servitude, de sorte que les constructions projetées ne pourraient être édifiées. Sur ce dernier point, la commission de recours avait considéré de manière erronée qu'ils n'avaient pas d'intérêt juridique.

23. Bien que la décision attaquée n'ait pas été déclarée exécutoire nonobstant recours, Messieurs P. et R. ont demandé

l'effet suspensif à leur recours.

Le département s'en est rapporté à justice sur cette question.

Quant à M. B. et société X, ils ont, par l'intermédiaire de leur conseil, indiqué qu'ils n'envisageaient pas d'ouvrir le chantier avant que le Tribunal administratif n'ait statué.

Aucune décision sur effet suspensif n'a donc été rendue et les intimés ont été invités à se déterminer sur le fond, ce qu'ils ont fait le 15 mai 2000 en concluant au rejet du recours.

24. Un délai pour répliquer a finalement été refusé aux recourants, l'article 149 alinéa 2 LCI n'autorisant pas la réplique lorsque l'autorisation délivrée a été confirmée par la commission de première instance.

EN DROIT

1. a) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

b) En leur qualité de voisins et de propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre du PLQ No .., Messieurs P. et R. ont qualité pour recourir.
2. Le PLQ est en force. MM. P. et R. ne sauraient donc, en recourant contre les autorisations de construire délivrées, tenter de remettre en cause ledit PLQ (ATA M. du 12 janvier 1993; ATA D. du 22 novembre 1994).
3. Quant aux autorisations de construire, elles ne peuvent être contestées que dans la mesure où elles ne seraient pas conformes audit PLQ (art. 146 LCI; ATA O.G.P. du 6 mai 1997; ATA D. du 22 novembre 1994 précité).
4. a. Les PLQ, appelés jusqu'à fin 1987 plans d'aménagement, déterminent l'affectation du sol à l'échelle d'un quartier, de quelques parcelles, voire d'un seul immeuble (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement

du territoire, 1988, p. 251; ATA B. du 3 octobre 1990 confirmé par ATF du 12 juillet 1991, rés. in SJ 1992 p. 514).

Ils prévoient notamment le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies; dans tous les cas il est tenu compte de la protection du cadre de vie. Ils prévoient également le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let a et b de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40)).

b. Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre que le projet s'écarte légèrement du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie (art. 3 al. 2 LExt, identique à l'article 3 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35).

Le tribunal de céans a eu plusieurs fois l'occasion de préciser à leur sujet que "le PLQ définit de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'il fixe (ATA S.I. Villa L. du 26 avril 1994; ATA B. et A.C.P. du 30 mai 2000).

De même a-t-il déjà jugé que le déplacement d'un bâtiment d'un mètre était une modification mineure d'un PLQ (ATA M. du 12 janvier 1993), que la création d'un parking souterrain reposait valablement sur la dérogation de l'article 3 alinéa 2 LExt en raison de l'intérêt général que cela représentait, mais qu'en revanche la création de locaux de travail dans le sous-sol d'un immeuble ne pouvait être considérée comme une mise au point technique du dossier (ATA B. du 3 octobre 1990 précité).

5. Les recourants invoquent trois griefs :

a) Ils admettent que l'indice d'utilisation du sol tel qu'il est prévu par le PLQ, soit 1,3, est respecté. Ils allèguent toutefois que ce serait grâce à un tour de passe-passe, les locaux communautaires et le local à poussettes en particulier étant trop grands selon eux.

Le tribunal se bornera à relever que les autorisations délivrées respectent l'indice d'utilisation du sol de 1,3 de sorte que ce grief, mal fondé, sera écarté.

b) Les servitudes mentionnées à l'article 6 des autorisations de construire devaient être inscrites en faveur de la parcelle No .. et .. pour l'usage de la rampe et le passage des véhicules dans le garage souterrain non pas avant l'ouverture du chantier mais avant la délivrance de l'autorisation de construire et après signature des actes notariés, conformément au dernier préavis émis par la Ville de Genève le 10 août 1999.

aa) S'agissant des servitudes, c'est à bon droit que la commission a émis des doutes quant à la recevabilité de ce grief, car il ressortit au droit privé d'une part et les recourants n'avaient aucun intérêt direct à celui-ci, d'autre part : il est donc irrecevable.

bb) De surcroît, les servitudes en droit, et non en charges, devraient être inscrites sur les parcelles Nos .. à .. dont les recourants ne sont pas propriétaires. Certes, M. K., propriétaire de la parcelle No .., se serait d'ores et déjà opposé à toute servitude, ce qui explique le combat des recourants tendant à démontrer que ces servitudes devraient être inscrites avant la délivrance de l'autorisation de construire et non pas avant l'ouverture du chantier puisqu'ainsi, cette dernière serait indéfiniment retardée.

Quels que soient les préavis émis par la Ville de Genève, lesquels n'ont aucune force contraignante, l'article 16 de l'annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978, applicable en vertu de l'article 3 dudit règlement, ne prévoit pas le moment auquel les servitudes doivent être constituées.

Aussi, le département était-il fondé, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, à fixer dans l'autorisation de construire la condition selon laquelle lesdites servitudes devaient être constituées avant l'ouverture du chantier.

c) Enfin, l'emprise excédentaire de 36 m² sur la surface de 437,5 m² prévue par le PLQ relative à l'emprise du garage dans le cadre de l'autorisation DD .. et la surface excédentaire de 62 m² par rapport à la surface de 379,5 m² prévue comme emprise du garage dans le cadre de l'autorisation DD .. ne constitueraient pas des modifications mineures. En tout état, une telle dérogation ne saurait être justifiée par l'intérêt général à la réalisation du parking souterrain.

aa) Certes, une emprise supplémentaire de quelque 100 m² ne saurait être considérée comme une modification mineure par

rapport au PLQ sauf à dénaturer complètement un tel plan d'aménagement.

Cependant, les recourants perdent de vue que c'est à la suite de leur propre recours que les surfaces de stationnement pour les habitants et les visiteurs ont été augmentées sur injonction de la commission cantonale de recours en matière de constructions et que les plans initiaux ont été modifiés, ce qui devrait d'ailleurs permettre d'éviter dorénavant des stationnements de véhicules en surface.

bb) Recourir maintenant en invoquant le fait que cette emprise supplémentaire serait excessive contrevient au principe de l'interdiction de l'abus de droit.

De plus, et comme le département l'a rappelé, il existe un intérêt général pour qu'en zone de développement, les parkings souterrains soient suffisants (ATA B. du 3 octobre 1990). Il est toutefois surprenant que le ratio fixé par le PLQ lui-même concernant le nombre de logements, le nombre de places de stationnement et le nombre de places pour les visiteurs ne soit pas calculé plus précisément par les planificateurs.

6. En tout point mal fondé, le recours sera rejeté.
7. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à M. B. d'une part et une de CHF 2'500.- à la société X d'autre part, à charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 avril 2000 par Monsieur C. P. et Monsieur J. R. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 10 mars 2000;

au fond :

le rejette;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.-;

alloue à Monsieur M. B. une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la charge des recourants pris conjointement et solidairement;

alloue à la société X une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la charge des recourants pris conjointement et solidairement;

communique le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de Monsieur M. B., à Me Philippe Cottier, avocat de la société X, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, M. Thélin, Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, M. Paychère, juges,

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le vice-président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci