

du 14 novembre 2000

dans la cause

Monsieur O. B.

Monsieur M. Ba.

Madame N. B.

Monsieur M. D.

Monsieur L. M.

Monsieur P. N. O.

Monsieur Y. S.

Monsieur J. T.

représentés par Me Alain Maunoir, avocat

et

ASSOCIATION DE DÉFENSE DU GOULET

représentée par Me Alain Maunoir, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

\_\_\_\_\_ et

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

\_\_\_\_\_ et

FONDATION VERNIER AVIATION

représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat

\_\_\_\_\_ et

A/213/2000-TPE

A/246/2000-TPE

COMMUNE DE CHENE-BOURG

représentée par Me Claude Ulmann, avocat

**EN FAIT**

1. Le 22 janvier 1997, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève a adopté le plan localisé de quartier (PLQ) no 28'788 portant sur les parcelles nos 365, 2620, 2722, 2778, 3322, 3373, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3456, 3457, feuille cadastrale 16 de la commune de Chêne-Bourg. Ces parcelles situées sur le périmètre triangulaire délimité par la rue de Genève, la rue Antoine-Floquet et l'avenue François-Adolf Grison forment ce que l'on appelle "l'îlot Floquet" ou encore "Le Goulet".

L'adoption de ce PLQ faisait suite à une étude entreprise dès la fin des années 1970 et à la votation référendaire municipale du 22 septembre 1996, à l'issue de laquelle la population de Chêne-Bourg s'était exprimée à 67 % en faveur de ce nouveau PLQ.

Ce plan prévoyait que les aménagements extérieurs, ainsi que les aménagements routiers de la rue Antoine-Floquet et l'avenue François-Adolf Grison, feront l'objet d'une étude particulière en accord avec la commune de Chêne-Bourg.

2. Le 14 août 1997, la fondation Vernier Aviation et la commune de Chêne-Bourg ont sollicité l'autorisation de démolir des bâtiments d'habitation, commerces et dépendances situés sur les parcelles susmentionnées. Cette demande a été enregistrée auprès du département des travaux publics et de l'énergie, devenu depuis lors le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) sous no M 4527.
3. Le 24 septembre 1997, les mêmes requérants ont sollicité une autorisation de construire ayant pour objet la transformation et l'assainissement du bâtiment de l'ancienne poste, la construction d'une salle communale avec logements (bâtiment A), la construction d'un immeuble locatif avec bureaux et commerces (bâtiment B) ainsi que la construction d'un parking souterrain de 62 places. Cette demande a été enregistrée par le département sous no DD 95'097.
4. a. Les préavis requis par le département dans le cadre de l'instruction de la demande précitée ont tous

été favorables, étant précisé que celui de l'habitat/-architecture/LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 - LDTR - L 5 20) a été favorable à une dérogation fondée sur l'article 6 LDTR.

b. Le département a également ordonné une étude préliminaire d'impact sur l'environnement.

c. L'association de défense du Goulet (ci-après : l'association) ainsi que l'association de défense des trois Chênes (H3C) se sont opposées au projet par courrier séparé du 5 novembre 1997.

5. Le 12 mai 1999, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la zone de développement (3ème zone) au périmètre concerné.

6. En cours d'instruction, les requérants ont renoncé au projet en ce qui concernait la transformation de l'ancienne poste.

7. Par décisions du 18 mai 1999, le département a délivré les autorisations requises. Les autorisations faisaient référence au plan financier en catégorie 1 HBM du 12 janvier 1999, modifié et contresigné le 5 mars 1999, du préavis favorable de l'office cantonal du logement du 25 mars 1999, du projet no 3 reçu le 5 mars 1999 et du supplément apporté aux plans le 31 mars 1999, de l'arrêté du Conseil d'Etat du 12 mai 1999 et de l'autorisation d'abattage d'arbres délivrée par le département compétent le même jour. L'autorisation de démolir (M 4527) visait de plus l'article 6 LDTR.

Par courriers séparés du même jour, le chef du département a signifié aux deux associations opposantes que leurs observations du 5 novembre 1997 n'avaient pas été retenues.

8. Les autorisations de démolir, de construire et d'abattage d'arbres ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle le 21 mai 1999.

9. a. Par acte du 12 juin 1999, les "locataires de l'avenue François-Grison 6, de la rue de Genève 23, des habitants concernés soussignés" ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours). Ils s'opposaient à l'autorisation de construire et à l'autorisation de

démolir dont ils demandaient l'annulation et ils invoquaient en substance les arguments suivants :

- Les autorisations violaient l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.) ainsi que l'ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair - RS 814.318), en raison de l'importante aggravation des nuisances qui provoquera inévitablement l'élargissement de la rue de Genève.

- Les crédits de reconstruction de la route devaient être impérativement adoptés (en force) et l'autorisation de construire relative délivrée (en force), avant que les autorisations de démolir, reconstruire n'entrent en vigueur.

- Le projet n'était pas conforme au PLQ sur les points suivants : une terrasse au dessus de la salle communale, une rampe et un escalier desservant des salles, des balcons (cinq) à l'arrière des bâtiments de front de rue de Genève (sic).

Dit recours était signé par les personnes suivantes : P. N. O., A. Q., M. Ba, M. D., O. B., J. T., L. M., N. B. et Y. S. (ci-après : les recourants), tous domiciliés dans le périmètre de l'îlot Floquet, à l'exception de Monsieur L. M., domicilié .....

b. Le 12 juillet 1999, les recourants ont complété leur recours et soulevé les arguments supplémentaires suivants :

- L'autorisation n'était pas conforme à la LDTR et une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement (art. 6 al. 1 let. c LDTR) n'était pas établie.

- L'autorisation de construire n'était pas conforme au PLQ, certains bâtiments étant plus longs ou plus larges de 2 à 3 m selon les endroits.

- L'absence d'autorisation LER pour l'élargissement de la rue de Genève et l'absence d'étude d'impact conduisaient également à l'annulation des autorisations délivrées.

- Enfin, les recourants ont invoqué une violation du principe de la coordination des procédures, le dépôt des

demandes LER pour le rue de Genève n'étant pas prévu dans les autorisations. Ce complément de recours était signé par MM. B., N. O., Ba., S. et Q.

A la demande de la commission de recours, les locataires de l'avenue Grison 6, rue de Genève 23 et les habitants concernés ont communiqué la liste précise des recourants comprenant les noms suivants : Messieurs, Mesdames B., S. J. et D., N., Ba., Q, T., M., B. et S..

10. La commission de recours a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 17 septembre 1999. Participait également à cette audience l'architecte du projet.

Le département a précisé que les immeubles avaient actuellement une surface brut de plancher de 5'600 m<sup>2</sup> et que la surface de logement projetée était de 3'800 m<sup>2</sup>. 122 pièces étaient prévues dans les nouveaux bâtiments pour 25 appartements. La commune a précisé que le projet initial avait été modifié pour augmenter la surface habitable par rapport à la surface commerciale et cinq appartements avaient ainsi pu être créés de manière supplémentaire. Quant aux problèmes d'impact sur l'environnement, ils avaient été traités dans le cadre du PLQ.

La commune a pour sa part précisé que le 28 mars 1998 E. avait rendu un rapport au département selon lequel la circulation sera meilleure grâce au projet et les nuisances diminuées pour l'environnement.

La fondation Vernier aviation a relevé que seuls quatre signataires du recours étaient au bénéfice d'une convention de mise à disposition à titre précaire avec l'Etat de Genève. Les autres signataires seraient des occupants sans droit. La fondation estimait donc qu'il y avait défaut de qualité pour agir, point de vue partagé par la commune.

11. Par ordonnance préparatoire du 21 septembre 1999, la commission de recours a imparti un délai aux recourants pour déposer tous les documents utiles sur la qualité pour agir d'une part et au département un délai pour produire tous les documents utiles pour déterminer le nombre de logements actuels sur le périmètre concerné, celui des logements projetés ainsi que la surface d'habitation projetée d'autre part. Les parties pouvaient également déposer des éventuelles écritures

complémentaires.

12. Le 13 octobre 1999, le département a versé aux débats une note établie le 29 septembre 1999 récapitulant les surfaces brutes de plancher de logements dans la situation actuelle et celles entérinées par le PLQ. L'état existant résultait d'une estimation et non d'un relevé, personne n'ayant pu pénétrer dans les bâtiments à cet effet. Les surfaces brutes de logements projetés - 3924 m<sup>2</sup>/25 appartements/122 pièces - étaient supérieures à celles estimées dans l'état existant - 3'290 m<sup>2</sup> - ce qui correspondait aux objectifs fixés par la LDTR. La question relative à l'application de la LDTR avait d'ores et déjà été réglée dans le cadre de la procédure d'adoption du PLQ et en particulier dans le cadre de l'application de l'article 3 lettre b de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

S'agissant de la qualité pour agir des recourants, seuls MM. B., N. O. et Q. étaient au bénéfice de conventions de mise à disposition à titre précaire (ci-après : la/les conventions), régulièrement validées par un procès-verbal de conciliation passé devant la commission de conciliation du Tribunal des baux et loyers. MM. Ba. et D., également signataires d'une convention avec l'Etat de Genève, ne s'étaient pas présentés devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers et n'avaient donc pas signé les procès-verbaux violant par là l'article 3 de la convention. De plus, M. Ba. ne payait pas le loyer convenu. Le département s'en est rapporté à l'appréciation de la commission sur la qualité pour agir des recourants bénéficiaires de conventions signées. En dehors de ces personnes, toutes les autres qui apparaissaient comme recourants occupaient illicitement les lieux et n'avaient manifestement pas la qualité pour agir.

13. La fondation Vernier Aviation s'est déterminée le 12 octobre 1999. Etudiant la qualité pour agir de chacun des signataires du recours, elle est arrivée à la conclusion que celui-ci devait être déclaré irrecevable, faute de qualité pour agir de l'ensemble des recourants. Le nombre de logements projetés s'élevait à 25 et comprenaient 122 pièces, la surface brute d'habitation étant de 3'924 m<sup>2</sup> contre 3'800 m<sup>2</sup> actuellement. Les logements projetés avaient un caractère social prononcé (catégorie HBM). Ils devaient pouvoir être réalisés au

plus vite et sans obstacle.

14. Les recourants se sont déterminés par courrier du 27 octobre 1999.

Les signataires du recours étaient soit au bénéfice d'une convention, soit locataires des immeubles riverains. Quant à l'association culturelle "Goulet 13", elle était active depuis 7 ans dans le but de promouvoir les activités artistiques de toutes les sortes dans le périmètre du Goulet. Elle était pourvue de la personnalité juridique, elle utilisait pour ses activités les locaux situés aux 11 et 13, rue de Genève et avait donc qualité pour agir.

Sur le fond, les recourants ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions.

15. Par décision du 18 janvier 2000, la commission de recours a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le recours interjeté par MM. Q et N. O. et déclaré le recours irrecevable concernant les autres signataires.

Seuls MM. Q et N. O. étaient au bénéfice d'un titre valable pour occuper les locaux. Ils s'étaient néanmoins engagés devant une autorité judiciaire à les quitter dans les trente jours après notification de l'entrée en force de l'autorisation de démolition-reconstruction. Dans ces conditions, la question de savoir s'ils conservaient encore aujourd'hui un intérêt digne de protection pour recourir était discutable, mais il pouvait être admis en l'espèce au vu de l'issue du litige.

Sur le fond, s'agissant de griefs en relation avec la violation de la LDTR, l'augmentation des surfaces de logement était de l'ordre de 20 %, ce qui pouvait être aisément qualifiée de "sensible" au sens de la loi. De plus, au vu des photographies produites et des pièces du dossier, la commission de recours s'interrogeait également sur l'éventuelle application de la dérogation de la lettre a de l'article 6 LDTR. Dans cette éventualité, la conservation de la surface de plancher affectée au logement serait en tout cas préservée. La construction d'un bâtiment d'un régime HBM dont l'état locatif avait été approuvé par l'office cantonal du logement faisait que les autres dispositions de la LDTR n'entraient pas en considération. Dès lors, en tant qu'il se basait sur une violation de la LDTR, le recours était

mal fondé.

Le grief relatif à l'élargissement de la route de Genève et des nuisances y relatives sortait du cadre des débats. L'autorisation soumise à examen judiciaire ne concernait pas cet élargissement, et cette question avait déjà fait l'objet d'une étude dans le cadre du PLQ. Tous les préavis, notamment celui de l'OTC, avaient été positifs. Ce point ne pouvait donc plus être réexaminé dans la procédure actuelle.

S'agissant du grief de non conformité au PLQ, les gabarits des immeubles respectaient les normes de la troisième zone, la hauteur des dalles de couverture (14,84 m) ne dépassant pas les 21 m admissibles (art. 27 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). L'implantation des bâtiments était conforme au PLQ, le nombre de niveaux respecté et l'affectation des locaux correspondait avec celle prévue par le PLQ. Pour le surplus, si certains détails du projet ne se retrouvaient pas dans le PLQ, cela se comprenait pas le fait que ce dernier document n'avait pas pour but de régler tous les détails architecturaux susceptibles d'entrer en ligne de compte.

Enfin, la délivrance simultanée d'une autorisation de démolir et d'une autorisation de reconstruire n'étaient pas contraires au droit.

Dite décision a été notifiée aux parties ayant participé à la procédure devant la commission de recours le 21 janvier 2000.

16. a. Par courrier du 6 février 2000, M. T. s'est adressé au président de la commission de recours. Il avait été fort surpris d'être assimilé à un squatter. Il habitait 5, avenue François-Grison dans un immeuble régi par l'agence immobilière B.. Il constatait donc que par un curieux "hasard" sa signature n'avait pas été acceptée. Cette erreur devait être corrigée et sa signature comptabilisée au nombre des recours valides.

b. Le 17 février 2000, M. B. s'est également adressé à la commission de recours. Il avait signé une convention de mise à disposition des locaux à titre précaire avec MM. H. et E. le 25 juin 1995 et non pas avec l'Etat de Genève, lequel à l'époque n'était pas propriétaire du bâtiment. Copie de la convention précitée était jointe à

son courrier. Il était au bénéfice d'un bail à titre précaire et payait régulièrement son loyer.

Le 29 février 2000, la commission de recours a transmis le courrier précité au Tribunal administratif.

17. Le 19 février 2000, MM. et Mmes B., M., B., T., N. O., Ba., D. et S. ont saisi le Tribunal administratif d'un recours dirigé contre la décision de la commission de recours du 18 janvier 2000 (recours de MM. B. et consorts - cause A/213/2000).

S'agissant de la qualité pour agir, M. B. était locataire, ce qui lui donnait la qualité pour agir tant au regard du non respect du PLQ que dans le cadre de l'application de la LDTR.

MM. et Mmes M., B. et T. avaient qualité pour agir en leur qualité de voisins.

MM. Ba. et D. avaient tous deux signé une convention qui était subordonnée à la signature d'un procès-verbal valant jugement d'évacuation, qu'ils n'avaient pas signé pour des raisons aisément compréhensibles. Ils n'étaient pas squatters et en raison de la tolérance dont ils avaient fait preuve de la part de la propriétaire de l'immeuble; ils avaient acquis avec l'écoulement du temps le statut de locataires.

MM. Q et N. O. étaient au bénéfice de conventions. MM. N. O. se voyait par ailleurs réclamer le paiement d'un loyer et non pas d'une indemnité. Tous deux avaient donc bien le statut de locataires et leur qualité pour agir devait être admise en relation avec la LDTR.

Sur le fond, les recourants ont persisté dans l'argumentation présentée devant la commission de recours.

18. Le 30 mars 2000, les recourants ont constitué avocat en la personne de Monsieur A. M..

Le même jour, Mme et MM. M., B. et T. ont renoncé à participer à la procédure et en ont informé le Tribunal administratif.

19. Par acte du 24 février 2000, l'association, agissant sous la plume de son président M. Y. S., a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision

de la commission de recours du 18 janvier 2000.

Elle n'avait pas été appelée à participer à la procédure devant la commission de recours alors même que l'opposition qu'elle avait formée devant le département le 5 novembre 1997 avait été rejetée le 18 mai 1999. Elle était donc partie à la procédure relative aux deux autorisations précitées et elle aurait donc dû être appelée dans la suite de la procédure devant la commission de recours. Il y avait eu une omission à ce sujet de la part de la commission de recours. L'association ignorait qu'elle aurait dû être convoquée à titre de partie dans la procédure de recours du fait qu'elle avait manifesté son opposition au projet en cause auprès du département. C'est seulement récemment qu'elle avait eu connaissance que son droit d'intervention n'avait pas été respecté, raison pour laquelle elle faisait recours contre la décision rendue par la commission de recours.

Elle a conclu à l'annulation de l'autorisation de construire et de l'autorisation de démolir pour violation de la LDTR, non respect du PLQ et violation de l'ordonnance fédérale sur les études d'impact sur l'environnement (cause A/246/2000).

20. Dans sa réponse du 30 mars 2000, la commune de Chêne-Bourg a conclu à la forme, à ce que le recours de M. B. et consorts soit déclaré irrecevable et au fond, à son rejet. Aucun des griefs soulevés par les recourants n'était réalisé et ne résistait à l'analyse.

Le même jour, la commune de Chêne-Bourg a répondu au recours formé par l'association. Elle a conclu à l'irrecevabilité du recours. L'association n'ayant pas recouru à la commission de recours, elle ne pouvait pas prétendre recourir contre la décision prise par celle-ci. Il s'agissait d'une manoeuvre dilatoire, ce d'autant plus que le président de l'association n'était autre que M. S., apparaissant comme recourant à titre particulier dans la première procédure.

21. Le 4 avril 2000, M. Ba. et consorts ont déposé un mémoire complémentaire sous la plume de leur conseil. Deux griefs étaient particulièrement développés, à savoir d'une part la violation de la LDTR. L'augmentation des surfaces de logement était en définitive de 89 m<sup>2</sup>, ce qui représentait 13,03 % des surfaces de logement en plus. Au regard de la jurisprudence, on ne pouvait pas parler

d'une augmentation sensible au sens de la LDTR.

S'agissant de la coordination des procédures et de l'étude d'impact sur l'environnement, tout le monde savait qu'en réalité le projet en cause n'était pas justifié par la volonté de procéder à une sensible augmentation de la surface dévolue aux logements, le véritable objectif des autorités, tant communales que cantonales, étant d'ordre urbanistique. Il consistait à "faire sauter le Goulet de Chêne-Bourg", de façon à pouvoir réaménager la circulation des véhicules privés et des transports publics sur la partie de la rue de Genève située immédiatement au sud des immeubles à démolir. Il existait donc un lien fonctionnel évident entre la démolition des immeubles en cause et l'élargissement de la rue de Genève, ce qui rendait indispensable l'étude d'impact sur l'environnement au sens de l'article 9 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS - 814.01).

22. La fondation Vernier Aviation s'est déterminée le 7 avril 2000 concluant à la forme à l'irrecevabilité du recours de M. Ba. et consorts et au fond à son rejet.

Elle s'est également opposée au recours déposé par l'association, celui-ci devant être déclaré à la forme irrecevable et rejeté sur le fond.

23. Dans sa réponse du 2 mai 2000, le département s'est opposé aux deux recours.

S'agissant du recours de l'association, cette dernière n'avait manifestement pas la qualité pour recourir et son recours devait être déclaré irrecevable en application de l'article 147 alinéa 2 LCI.

S'agissant du recours de MM. Ba. et consorts, aucun des signataires au recours y compris M. B. n'avait qualité pour recourir et le recours devait être déclaré irrecevable.

Sur le fond et si, par impossible, le Tribunal administratif devait entrer en matière, le département relevait que le débat ne portait pas sur l'élargissement de la rue de Genève comme voulait le faire croire les recourants mais bien sur la démolition et la construction de nouveaux bâtiments, soit une salle communale avec logements et un immeuble comprenant des bureaux, commerces et un parking souterrain. A cet égard, aucun

des griefs ténorisés par les recourants ne résistait à l'analyse et le recours, mal fondé, devait être rejeté.

24. A la demande du Tribunal administratif, le département a versé aux débats, le 12 juillet 2000, l'enquête préliminaire d'impact réalisée en mars 1998 par les bureaux E. S.A., ainsi que l'évaluation de ce document effectué en juin 1998 par le service cantonal d'écotoxicologie. Le département précisait que ces documents ne faisaient pas partie intégrante de la procédure relative au PLQ, mais qu'en revanche ils seraient joints à la requête LER qui sera déposée ultérieurement.

Cette étude, confiée par le département dans le cadre des projets de réaménagement de la chaussée de la RC 2 au Goulet de Chêne-Bourg en relation avec la réalisation du PLQ no 28188 "le Goulet", devait servir à établir le rapport d'impact sur l'environnement devant faire partie du dossier accompagnant la requête en approbation LER. Il en résulte que la réalisation du projet permettra d'améliorer les conditions d'exploitation des transports publics et offrira une sécurité accrue pour les piétons. Le projet améliorera légèrement la fluidité du trafic sur ce tronçon, l'impact en restant très limité en raison de la faible longueur de ce tronçon (environ 170 mètres). L'effet du projet sera légèrement positif pour les immeubles rue de Genève 14 à 18 en raison de l'éloignement de l'axe des voies de circulation et légèrement négatif, pour la raison inverse, pour les immeubles rue de Genève 22 à 24. D'éventuelles mesures complémentaires d'assainissement pourront être envisagées et réalisées en fonction des mesures de bruit avant et après travaux. Le projet ne péjorera pas la situation en matière de niveaux d'immissions, de NO2 de la région.

Le service cantonal d'écotoxicologie a soumis ce rapport aux services concernés (service cantonal de géologie, service des contrôles d'assainissement, service des forêts de la protection de la nature et des paysages, OTC, service d'écotoxicologie division acoustique et physique environnementale et division d'hydro-biologie). Tous ces services ont émis un préavis favorable de telle sorte que le 12 juin 1998 l'écotoxicologue cantonal adjoint a émis un préavis favorable, sous réserve d'un complément d'étude concernant l'impact sur la Seymaz des eaux pluviales provenant du réseau séparatif ainsi que de mesures de minimisation nécessaires pour atténuer les

vibrations provoquées par les tramways. L'enquête préliminaire pouvait être considérée comme un rapport d'impact sur l'environnement au sens de l'article 9 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01).

25. Les parties ont été invitées à présenter leurs observations au sujet des pièces précitées.

a. Le 14 août 2000, la commune de Chêne-Bourg a persisté intégralement dans ses conclusions, relevant que les dispositions qu'elle avait prises pour les travaux envisagés correspondaient exactement aux exigences d'Ecotox.

b. La fondation Vernier Aviation s'est déterminée le 25 août 2000. D'entrée de cause, elle a relevé que le projet de construction autorisé et fondé sur le PLQ no 28'788 était totalement distinct du projet d'élargissement de la rue de Genève et qu'aucun lien fonctionnel n'existait entre ces deux projets. Les conclusions de l'étude d'impact réalisée en 1988 (recte : 1998) mettaient en évidence la conformité des aménagements routiers envisagés avec les exigences de la LPE. Si par impossible, le Tribunal administratif devait admettre que les deux projets étaient liés, il ne pourrait que constater qu'une étude d'impact avait été effectuée antérieurement à la délivrance de l'autorisation de construire et que ses conclusions étaient parfaitement favorables. La fondation Vernier Aviation a persisté dans ses précédentes conclusions.

c. MM. Ba. et consorts et l'association se sont déterminés le 29 août 2000. L'enquête préliminaire d'impact sur l'environnement renforçait la thèse de l'existence d'un lien fonctionnel et spatial particulièrement étroit entre la démolition-reconstruction des immeubles en cause et l'élargissement de la rue de Genève. L'autorité compétente n'avait pas procédé à une étude d'impact complète selon des exigences du droit fédéral, avant de délivrer les autorisations querellées. Le rapport présenté n'analysait qu'une partie du périmètre touché (immeubles situés au sud de la rue), et ne comportait pas de justification complète du projet. Il était donc légalement nécessaire de procéder à une étude d'impact portant sur l'ensemble du périmètre concerné, soit tant sur l'élargissement de la rue de Genève que sur la reconstruction des immeubles situés au nord de cette

artère.

d. Dans ses écritures du 30 août 2000, le département a persisté à considérer qu'il n'y avait pas de lien spatial et fonctionnel entre la démolition des bâtiments dont s'agit et l'élargissement de la rue de Genève. Il n'y avait dès lors pas matière à étayer un grief de violation de coordination des procédures. L'enquête préliminaire était suffisamment détaillée pour être transformée en rapport d'impact, conformément à l'article 8 alinéa 2 de l'ordonnance fédérale sur l'étude d'impact sur l'environnement du 11 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011). En tout état, il y avait lieu de constater que les conclusions de cette enquête préliminaire étaient favorables. Le département a également persisté dans ses précédentes conclusions.

26. Le service des forêts, de la protection de la nature et du paysage a versé aux débats les autorisations d'abattage no 19970686-0 du 25 juin 1999 publiées dans la FAO du 21 mai 1999.

#### EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours doivent être déclarés recevables à cet égard (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. S'agissant d'un complexe de faits identique, les deux causes seront jointes.
3. Se pose toutefois la question de la qualité pour agir des recourants, étant précisé que trois d'entre eux ont renoncé à participer à la procédure devant le Tribunal administratif (Mme et MM. M., B. et T.).

#### A. Procédure A/213/2000

##### 1. O. B.

Cette personne habite l'immeuble 12, rue Antoine-Floquet/23, rue de Genève. Le 25 juin 1995, il a signé avec MM. H. et E. une convention de mise à disposition à titre précaire dès le 1er juillet 1995

d'une surface située dans les combles de l'immeuble sis rue de Genève 23. Selon l'article 5 de cette convention, il s'est engagé à restituer la surface pour le 31 décembre 1995, une prolongation n'étant possible de trois mois en trois mois qu'avec l'engagement irrévocable de M. B. de libérer la surface aux conditions fixées par l'article 6, soit à savoir en tout temps, dès la première réquisition des bailleurs, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. A défaut, M. B. s'engageait à verser une pénalité de CHF 500.- par jour (art. 8). Par courrier du 16 mars 2000, l'agence immobilière Co. a mis M. B. en demeure de quitter les locaux de sa personne et de ses biens pour le 30 avril 2000. Le 25 mars 2000, M. B. a écrit à l'agence immobilière Co. demandant à ce que la réquisition d'évacuation soit annulée et qu'elle ne soit envoyée que lorsque le recours aura été examiné et qu'une décision définitive sera prise quant aux dates des travaux de démolition. Aucune pièce n'établi que M. B. aurait saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en annulation de congé et/ou prolongation de bail.

Il résulte de ce qui précède que depuis le 1er mai 2000, M. B. occupe les locaux sans titre. Il n'a donc pas qualité pour agir (art. 60 let. b et 7 al. 2 LPA). Conformément à la jurisprudence du tribunal de céans, son recours doit être déclaré irrecevable (ATA Habitants de la ferme d'Evordes du 5 mars 1996 et les références citées).

## 2. P. N. O.

Cette personne habite l'immeuble 6-8, avenue François-Grison.

Le 30 septembre 1998, il a signé avec l'Etat de Genève, représenté par l'agence immobilière Co., une convention de mise à disposition à titre précaire d'un studio situé au premier étage de l'immeuble 6-8, avenue François-Adolf-Grison. Selon l'article 3 de cette convention, la validité en était subordonnée à la signature par devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers d'un procès-verbal valant jugement d'évacuation.

Les pièces produites par le département devant le Tribunal administratif établissent qu'un tel procès-verbal de conciliation a été signé par M. N. O. le 19 mai 1999. Ainsi, contrairement à ce qui a été admis

par la commission de recours, la convention de mise à disposition à titre précaire est venue à chef.

En revanche, M. N. O. accuse du retard dans le paiement des loyers. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 février 2000, l'agence immobilière Co. a résilié la convention de mise à disposition à titre précaire pour le 30 avril 2000 et introduit des poursuites en raison des redevances dues pour la période du 1er décembre 1999 au 29 février 2000.

Ce qui précède établi donc que depuis le 1er mai 2000, M. N. O. ne peut plus être considéré comme occupant licitement les locaux. Dès lors et pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, il n'a pas la qualité pour agir et son recours doit être déclaré irrecevable.

### 3. M. B.

Cette personne habite l'immeuble 6-8, avenue François-Grison.

Le 18 mars 1999, il a signé une convention avec l'Etat de Genève représentée par l'agence immobilière C. de mise à disposition de locaux à titre précaire. M. B. ne s'est jamais présenté à la commission de conciliation en matière de baux et loyer afin de signer un procès-verbal prévu à l'article 3 de la convention. Par courrier recommandé du 13 août 1999, l'agence immobilière Co. lui a imparti un délai au 30 septembre 1999 pour libérer l'appartement. M. Ba. ne s'est pas exécuté. Il n'a pas davantage participé à la procédure d'évacuation initiée devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de laquelle l'affaire était appointée au 13 avril 2000 pour conclure et plaider (procédure C 28'818/99-4-D).

De ce qu'il précède, il résulte que la convention de mise à disposition des locaux à titre précaire n'est pas venue à chef, M. B. occupe les locaux sans titre et pour les mêmes raisons que celles exposées précédemment sous chiffre 1, son recours doit être déclaré irrecevable.

### 4. M. D.

Cette personne habite 6-8, avenue François-Grison. Le 30 septembre 1998, il a signé avec l'Etat de Genève, représentée par l'agence immobilière C. une convention de mise à disposition des locaux à titre précaire, convention

validée par un procès-verbal de conciliation signé devant la commission de conciliation du Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 1999. Selon ce procès-verbal, l'évacuation déploiera ses effets trente jours après la notification par le bailleur de l'entrée en force de l'autorisation de démolir et de reconstruction. Dès lors que l'autorisation de démolir et de reconstruire n'est pas entrée en force, il faut reconnaître que M. D. a qualité pour agir. Selon recours sera donc déclaré recevable.

#### 5. Y. S.

Cette personne habite 2, avenue François-Grison. Aucune pièce du dossier n'établit qu'elle serait au bénéfice d'une convention de mise à disposition des locaux à titre précaire ou d'un quelconque autre titre d'occupation des locaux. Il doit donc être considéré comme un squatter et conformément à la jurisprudence précitée, son recours sera déclaré irrecevable.

Ainsi, seul, M. D. possède la qualité pour agir. Il s'ensuit qu'en tant qu'il est présenté par MM. B., N. O., B. et S., le recours sera déclaré irrecevable.

#### 6. Association de défense du Goulet

L'association a présenté des observations au département en s'opposant aux autorisations sollicitées. Son opposition n'a pas été retenue, ce qui lui a été confirmé par écrit par courrier du chef du département du 18 mai 1999.

Selon l'article 147 alinéa 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), les avis publiés par la commission de recours mentionnent que les tiers disposent d'un délai de 30 jours, dès la deuxième parution, pour intervenir dans la procédure et que, s'ils s'abstiennent de cette démarche, ils n'auront plus la possibilité de recourir contre la décision de la commission, ni de participer aux procédures ultérieures.

Il est constant que l'association n'a pas saisi la commission de recours contre l'une et l'autre des autorisations délivrées dûment publiées dans la FAO, pas plus qu'elle n'a fait usage de la faculté que lui ouvrait l'article 147 alinéa 2 LCI précité.

Selon l'article 73 alinéa 2 LPA, "lorsque le

recours est porté devant une juridiction de seconde instance, toutes les parties à la procédure de première instance sont invitées à se prononcer sur le recours". Dès lors que l'association n'a pas participé à quelque titre que ce soit à la procédure devant la commission de recours, son recours devant le Tribunal administratif doit être déclaré irrecevable.

4. Le PLQ est en force. Les recourants ne sauraient donc le remettre en cause en contestant les autorisations de construire et de démolir délivrées (ATA P. et R. du 14 septembre 2000 et les références citées).
5. Quant aux autorisations de construire et de démolir, elles ne peuvent être contestées que dans la mesure où elles ne seraient pas conformes audit PLQ (art. 146 LCI; ATA précité et les références citées).
6. 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). Plus récemment, le tribunal a jugé que la suppression de deux appartements représentant un pour cent de la surface totale de plancher constituait une modification mineure (ATA A. du 4 avril 2000). Enfin, une emprise supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de parking souterrain n'a pas été considérée comme une modification mineure mais admissible en l'espèce vu les circonstances particulières du cas (ATA P. et R. précité).

c. Selon le Tribunal fédéral, on ne peut considérer que toutes modifications d'un projet de plan consécutif à une première enquête publique doivent être soumises aux mêmes formalités que le projet lui-même, à moins d'avoir à faire à une modification essentielle du premier projet, qui devrait être assimilé à un projet nouveau (ATF 98 Ia 475 consid. 2a p. 478).

7. Les recourants invoquent différents griefs qui peuvent être regroupés en deux catégories principales, à savoir d'une part la violation du PLQ et d'autre part la violation de la LDTR.
8. Les recourants s'insurgent contre les modifications du gabarit des bâtiments projetés et de l'implantation de ceux-ci portant sur plusieurs mètres. Selon eux, il s'agirait d'écarts substantiels, nécessitant une adaptation du PLQ, dont la procédure devrait être reprise depuis le début ou pour le moins depuis le stade du préavis du Conseil municipal.

Des pièces versées aux débats, notamment de la juxtaposition du transparent du plan d'alignement et des niveaux avec le PLQ, il apparaît toutefois que tel n'est pas le cas. Le PLQ étant par définition un document schématique, la précision peut porter à discussion par rapport à l'exactitude des alignements géométriques.

Concernant l'implantation des immeubles de l'îlot Floquet, une remarque s'impose : de manière générale, l'implantation de l'ensemble des immeubles respecte le PLQ. Certes, la bande d'immeubles qui fait front avec la rue de Genève est partiellement reculée et cela pour la partie des immeubles formant l'angle de la rue de Genève avec l'avenue François-Grison. Ce déplacement d'une dizaine de mètres sur l'arrière, sur une longueur maximum de 50 m, apparaît admissible au regard de l'ensemble du périmètre concerné. Ainsi et au vu de toutes les circonstances du cas d'espèce, cette modification ne constitue assurément pas une modification essentielle du PLQ. Quant aux gabarits de hauteur, ils sont également respectés.

9. Les recourants invoquent une violation de la LDTR, en ce sens que l'augmentation de 13,03 % de surface ne constitue pas une augmentation sensible de nouveaux logements au sens de l'article 6 alinéa 2 LDTR.

Selon les pièces du dossier, l'augmentation de surfaces de plancher est plus importante que ce qu'allèguent les recourants puisque l'on passe de 3'290 m<sup>2</sup> à 3'924 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une augmentation de 20 %.

S'agissant de l'immeuble B, de catégorie HBM, le plan financier a été approuvé dans le cadre de l'autorisation de construire et les loyers déclarés conformes à la LDTR. De plus, et à l'instar de la commission de recours, le Tribunal administratif constate que la dérogation aurait pu être accordée sur la base de l'article 6 a LDTR, vu la l'état de vétusté et de dangerosité des immeubles existants. Il n'est sur ce point qu'à se référer à l'expertise Tschumi qui remonte à près de dix ans en arrière et qui faisait déjà état de la dangerosité des immeubles en question.

Il s'ensuit qu'aucun grief relatif à la LDTR ne peut être retenu.

10. Enfin, les recourants invoquent une violation du principe de coordination des procédures et violation de l'étude d'impact. A cet égard, force est de constater que les arguments des recourants touchent fondamentalement la question de l'élargissement de la rue de Genève, dont ils font grand cas pour tenter de remettre en question le PLQ.

Si l'on ne peut exclure que la réalisation du PLQ en question aura notamment pour conséquence de permettre l'élargissement de la rue de Genève, cette question n'est toutefois pas celle qui doit être résolue en l'espèce. Selon les recourants, une étude d'impact sur l'environnement devrait être effectuée avant l'adoption du projet de PLQ. Il résulte de l'article 9 LPE, qu'une étude d'impact sur l'environnement doit être réalisée préalablement à une décision portant sur la planification, la construction ou la modification d'installations pouvant affecter sensiblement l'environnement. Cette étude doit être effectuée dans le cadre d'une procédure donnée, dite procédure décisive, laquelle varie selon le type d'installation. Lorsqu'elle n'est pas déterminée par le droit fédéral, la procédure décisive doit être définie par le droit cantonal (art. 5 OEIE).

L'annexe à l'OEIE dresse la liste des installations soumises à l'étude d'impact et indique les procédures décisives dans le cadre desquelles celle-ci doit être effectuée. En l'espèce, le PLQ ne prévoit pas la réalisation d'une installation comprise dans cette liste. Il en résulte que la réalisation préalable d'une étude d'impact n'est pas nécessaire, le PLQ concerné ne constituant pas davantage la procédure décisive pour la mise en oeuvre d'une telle étude. S'agissant plus précisément des routes à grand débit et des routes principales construites ou non avec l'aide de la Confédération, la procédure décisive est déterminée par le droit cantonal (annexe à l'OEIE, ch. nos 11.2 et 11.3). Dans le canton de Genève, la procédure applicable en la matière est fixée par l'article 8 de la loi sur les routes (approbation dite "LER"), dont les différentes phases prévues par cette disposition peuvent être assimilées à la procédure décisive au sens des dispositions du droit fédéral sur la protection de l'environnement. Or, en l'espèce, l'adoption du PLQ n'a nullement pour objet de modifier le tracé de la rue de Genève, notamment dans le cadre d'un élargissement de cette artère, mais de permettre la réalisation d'un projet de construction de bâtiments divers.

Il s'ensuit que les griefs soulevés par les recourants sur cette question de l'étude d'impact ne sont pas recevables.

11. Au vu de ce qui précède, les recours seront rejetés dans la mesure où ils sont recevables. Un

émolument de CHF 2'000.- sera mis conjointement et solidairement à la charge des recourants. Ils seront par ailleurs condamnés, pris conjointement et solidairement, au paiement d'une indemnité de procédure de CHF 2'000.- en faveur de la Commune de Chêne-Bourg d'une part et de CHF 2'000.- en faveur de la fondation Vernier Aviation d'autre part.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**préalablement :**

prononce la jonction des causes  
A/213/2000 et A/246/2000;

**à la forme :**

déclare recevable le recours  
interjeté le 19 février 2000 par Monsieur M. D. contre la  
décision de la commission cantonale de recours en matière  
de constructions du 18 janvier 2000;

déclare irrecevable le recours  
interjeté le 19 février 2000 par Messieurs O. B., P. N.  
O., M. B., Y. S. et celui du 24 février 2000 formé par  
l'Association de défense du Goulet;

donne acte à Madame et Messieurs  
M., B. et T. de ce qu'ils se sont retirés de la  
procédure;

**au fond :**

rejette le recours de M. D.;

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

alloue une indemnité de procédure  
de CHF 2'000.- à la fondation Vernier Aviation, à la  
charge des recourants, pris conjointement et  
solidairement;

alloue une indemnité de procédure  
de CHF 2'000.- à la Commune de Chêne-Bourg, à la charge  
des recourants, pris conjointement et solidairement;

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 est 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;

communiqué le présent arrêt à Me A. M., avocat de Mesdames et Messieurs P. N. O., M. B., M. D., O. B., J. T., L. M., N. B. et Y. S., ainsi que de l'Association de défense du Goulet, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de la fondation Vernier Aviation, à Me Claude Ulmann, avocat de la commune de Chêne-Bourg.

Siégeants : M. Thélin, vice-président, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, M. Paychère, juges, M. Bonard, juge suppléant.

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