

du 12 novembre 2002

dans la cause

Monsieur et Madame Mihailo et Fiona LAZOVIC
représentés par Me Yves Nidegger, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

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

DEPARTEMENT DE L'INTERIEUR, L'AGRICULTURE, L'ENVIRONNEMENT
ET L'ENERGIE

Madame Catherine CUSIN ET AUTRES

ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCE
représentée par Me François Bolsterli, avocat

EN FAIT

1. La Genevoise Compagnie d'assurances est propriétaire de la parcelle n° 2'698, feuille 77 de la commune de Genève, section Plainpalais, à l'adresse 40 à 50, avenue Peschier et avenue Louis-Aubert. Elle appartient à la Zurich Compagnie d'assurances (ci-après: la Zurich).
2. Le 23 septembre 1991, le Conseil d'Etat a adopté un plan localisé de quartier (ci-après: PLQ) concernant notamment la parcelle n° 2'698. Cette dernière appartient selon ce document au sous-périmètre 3 du PLQ, sur lequel doit s'élever un bâtiment d'environ 100 mètres de long et 16 de large, comprenant 4 étages sur rez et destinés au logement. De nombreux arbres situés en bordure de la parcelle doivent être conservés, notamment au nord-ouest.
3. Par arrêté du 15 septembre 1999, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à construire selon le PLQ.
4. Par décision du 6 octobre 1999, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) a autorisé la Zurich, requérante, à construire un immeuble de logements sur la base du PLQ (autorisation n° DD 95'264).

Le 21 décembre 1998, la police des constructions avait préavisé favorablement le projet, relevant en particulier que des corrections avaient été opérées pour corriger les cheminements piétonniers d'une manière correspondant aux remarques qui avaient conduit la commission cantonale d'urbanisme à préaviser négativement le projet le 15 octobre 1998.

Le 12 mars 1999, le conseil municipal de la Ville de Genève avait émis un préavis favorable sous réserve du fait que le DAEL prenne la responsabilité de considérer comme des modifications mineures du PLQ le décaissement du terrain permettant la création d'un rez-de-chaussée inférieur et l'affectation des futurs logements au secteur non subventionné, contrairement au contenu du débat tenu par le conseil municipal dans le cadre de l'adoption du PLQ.

5. Monsieur et Madame Mihailo et Fiona Lazovic,

propriétaires de la parcelle n° 2010 jouxtant la parcelle n° 2698, ont recouru le 3 novembre 1999 contre cette autorisation auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: commission de recours).

Ils faisaient grief à cette décision d'avoir été rendue sans coordination avec la question de l'abattage d'arbres prévu par le projet de construction. L'autorisation violait en outre le PLQ en ce sens que les aménagements du projet en sous-sol n'étaient pas compatibles avec le maintien des arbres prévu par le PLQ. Elle violait également les dispositions légales concernant la protection de la nature et de la faune.

6. Durant l'instruction du recours, la Zurich a sollicité une autorisation de construire complémentaire ainsi qu'une autorisation d'abattage de huit arbres moyennant la replantation de six autres, dont certains destinés à reconstituer le cordon boisé limitrophe de la parcelle n° 2'698 et de celle des recourants.

Le mandataire de la Zurich a ainsi expliqué, par lettre du 27 mars 2000 adressé au DAEL, que cette requête complémentaire était destinée à répondre aux préoccupations de M. et Mme Lazovic. Un spécialiste avait examiné l'état sanitaire des arbres de la parcelle n° 2'698 afin de déterminer ceux dont l'emprise du bâtiment projeté nécessiterait l'abattage. Celui-ci avait été réduit au minimum par la suppression de quatre places de stationnement et d'un chemin piétonnier. Diverses autres modifications architecturales étaient proposées afin de permettre des mesures compensatoires de reboisement, entraînant notamment la diminution à 6 mètres de la largeur de l'avenue Peschier avec l'implantation de 8 places de stationnement visiteurs placées sous le régime de la zone bleue.

Le spécialiste susmentionné était le bureau d'architecture paysagère Gilbert Henchoz, dont le rapport de mars 2000 relevait un état phytosanitaire plutôt mauvais du cordon boisé, même si par ailleurs il était dense et constitué d'arbres d'une cinquantaine ou d'une centaine d'années en pleine maturité. L'emprise au sous-sol du bâtiment projeté entraînait l'abattage de sept des huit arbres concernés. Il s'agissait d'arbrisseaux ou d'arbres de moindre importance qui assuraient toutefois la bonne consistance du cordon boisé. Leur disparition pourrait être compensée par un

reboisement, mais à l'intérieur de la parcelle des époux Lazovic, ce qui nécessiterait l'accord de ces derniers.

7. Par décision du 27 juin 2000, la commission de recours a annulé la décision entreprise et renvoyé le dossier au DAEL afin qu'il instruisse le projet dans le sens des considérants.

La commission de recours a retenu que le principe de coordination applicable en la matière avait été violé dans la mesure où le projet de construction impliquait des abattages d'arbres dont l'autorisation n'avait pas encore été délivrée.

Par ailleurs, la commission de recours a examiné la conformité de l'autorisation litigieuse au PLQ. Comme le prévoyait ce dernier, le projet de construction comportait un rez-de-chaussée inférieur sans locaux habitables, assurant l'entrée aux immeubles par une modification du niveau naturel du terrain. Cette dernière devait être considérée comme un léger écart par rapport au PLQ puisque d'une part les aménagements [extérieurs] étaient dessinés sur le PLQ seulement à titre indicatif et que d'autre part elle n'entraînait une différence de niveau que de 1,60 mètres alors que le gabarit de hauteur n'était pas défini par le PLQ. Enfin, la modification du terrain n'avait pas lieu en limite de propriété. Par conséquent, l'autorisation n° DD 95'264 ne violait pas le PLQ.

8. Le 12 décembre 2000, le DAEL a délivré une nouvelle autorisation de construire n° DD 95'264-5, reprenant les éléments de la demande complémentaire déposée par la Zurich en mars de la même année.

Cette décision se fondait notamment sur le préavis favorable rendu le 20 avril 2000 par l'office cantonal des transports et de la circulation (ci-après: OTC).

9. Le 15 décembre 2000, le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après: DIAE) a délivré une autorisation d'abattage d'arbres n° 0706-0 conforme à la demande susmentionnée. L'autorisation était soumise à la condition du reboisement du cordon d'arbres selon la proposition formulée dans la demande.

10. Les deux autorisations ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du 15 décembre

2000.

11. Considérant en substance que le dossier était incomplet, que le projet n'était pas conforme au PLQ et contestant le rapport du bureau d'architecture paysagère de mars 2000, les époux Lazovic ont recouru contre ces deux autorisations auprès de la commission de recours.
12. Par acte du 22 février 2001, Mesdames Catherine Cusin, Jacqueline Kocher, Karine Ney, et Messieurs Pascal Doxarve, Gregor Schoch et Kazuko Yamaguchi-Doxarve, habitants de l'avenue Dumas et du chemin des Pléiades ont demandé d'intervenir dans la procédure en appuyant le recours des époux Lazovic. Leurs arguments concernaient essentiellement les difficultés accrues de circulation qui découleraient du rétrécissement de l'avenue Peschier et de l'arrivée de deux cents nouveaux habitants dans le quartier.
12. Par décision du 7 septembre 2001 notifiée le 12 suivant, la commission de recours a confirmé les autorisations attaquées.

Elle a considéré que bien que le PLQ ait indiqué la végétation à sauvegarder, le fait que celle-ci fasse l'objet ultérieurement d'une autorisation d'abattage était compatible avec le but de la zone de développement et correspondait à l'intérêt public consistant dans la création d'immeubles de logement. Les mesures de compensation étaient suffisantes. Enfin, les inconvénients d'ombrage dont se plaignaient les recourants n'étaient pas pertinents vu la nature de la zone et la conformité de la construction à cette dernière.
13. Par acte déposé au greffe du Tribunal administratif le 12 octobre 2001, les époux Lazovic ont recouru contre cette décision. Demandant préalablement la restitution de l'effet suspensif au recours, ils ont conclu principalement à l'annulation de la décision de la commission de recours et des autorisations de construire DD 95'264 (sic) et d'abattage n° 0706-0.
14. Par décision du président du Tribunal administratif du 9 novembre 2001, l'effet suspensif a été restitué au recours.
15. La Zurich a répondu au recours le 16 novembre 2001 en s'y opposant et en concluant à la confirmation de la

décision entreprise.

16. Le DAEL ainsi que le DIAE ont répondu au recours le 18 décembre 2001, respectivement le 25 janvier 2002, en s'y opposant. Le DAEL a notamment précisé que la hauteur de la construction telle qu'elle résultait du PLQ était surpassée d'un mètre et cinquante centimètres selon l'autorisation litigieuse.

Les arguments des parties seront examinés ci-après en droit, en tant que de besoin.

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).

Il sied de noter que la conclusion des recourants tendant à l'annulation de la décision DD 95'264 est irrecevable en tant que telle puisque cette décision a déjà été annulée par la commission de recours le 27 juin 2000. En revanche, les recourants demandent la constatation de l'illégalité de l'autorisation de construire délivrée subséquemment par le DAEL, soit la DD 95'264-5. Sauf à tomber dans un formalisme excessif, il faut interpréter le recours en ce sens que c'est de cette dernière qu'il requiert l'annulation.

2. a. Les PLQ ont pour but d'assurer le développement normal des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités dans les zones ordinaires (art. 1 al. 1 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). Selon l'article 3 alinéa 1 LEXT, ils prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a), la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d) ainsi que les places de parcage et les garages (let. e). L'article 3 alinéa 1 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) reprend les mêmes règles.
- b. Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes

aux PLQ en vigueur. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le plan localisé de quartier, le DAEL 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. 4 LGZD et art. 3 al. 4 LEXT).

Le tribunal de céans a déjà eu plusieurs fois l'occasion de préciser 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), et que la création d'un parking souterrain reposait valablement sur la dérogation de l'article 3 alinéa 2 LExt en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et à offrir aux habitants d'immeubles la possibilité de se parquer, nonobstant le fait que ce parking était prévu sous une surface devant rester non bâtie selon le PLQ (ATA DTP du 3 octobre 1990). Enfin, une emprise supplémentaire de 100 m² 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. du 14 septembre 2000).

c. En l'espèce, les recourants soutiennent que les autorisations entreprises violent le PLQ du 23 septembre 1991 en ce qu'elles autorisent d'une part des abattages d'arbres dont le PLQ prévoyait le maintien, et d'autre part l'élévation de la construction à une hauteur non conforme à celle visée par le PLQ. En outre, le statut des futurs logements (loyers libres) serait contraire à la délibération prise par le conseil municipal de la Ville de Genève dans le cadre de la consultation sur le PLQ, portant sur des logements de type HBM. Enfin, le rétrécissement prévu de l'avenue Peschier ne serait pas conforme non plus au PLQ.

Il faut noter de manière liminaire que contrairement à ce que semblent penser certains des intimés, la question de la conformité de l'autorisation de construire au PLQ n'a en réalité pas été tranchée par la commission de recours dans sa décision du 27 juin 2000, et ce pour deux raisons: non seulement le

dispositif de cette dernière portait sur une autre question, les motifs de la décision ne pouvant quant à eux acquiescer l'autorité de chose jugée, mais encore l'autorisation alors contestée a précisément été annulée et remplacée par une autre.

aa) S'agissant tout d'abord des arbres, le PLQ prévoit certes, même si c'est avec une imprécision qui contrevient au principe posé par l'article 8 alinéa 2 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04), que la lignée d'arbres qui sépare les parcelles n° 2010 et 2698 doit être conservée. L'abattage de huit arbres de grande taille dans cette lignée s'est avérée nécessaire au stade de l'élaboration du projet en raison du dépérissement auquel les condamnerait l'emprise de la construction en sous-sol.

La question de l'importance de l'écart que constituerait cet abattage par rapport au PLQ ne se mesure pas uniquement en fonction du nombre d'arbres concernés, mais avant tout en proportion de l'ampleur générale du projet, de la végétation qui doit subsister en fin de compte sur l'ensemble du périmètre du PLQ et, cas échéant, de nouvelles plantations. En outre, si des mesures de compensation adéquates sont prévues (art. 17 RCVA), l'abattage, en tant que modification du PLQ, n'a pas la même portée qu'une disparition pure et simple de la végétation arborée. Enfin, à moins que la procédure d'adoption du PLQ n'apporte d'autres précisions à cet égard (par exemple sous la forme du préavis que doit formuler le service des forêts, de la nature et de la protection du paysage selon l'article 8 alinéa 1 RCVA lors de l'élaboration d'un PLQ), la conservation des arbres visés par un tel plan ne prend en compte que leur dimension d'agrément et paysagère. Un PLQ n'a en effet qu'une fonction d'aménagement de quartier (art. 1 al. 1 LEXT), et n'est pas un instrument de protection de la nature; par conséquent, sous la réserve susmentionnée, la conservation de certains arbres selon un PLQ ne tient en principe pas compte de leur valeur écologique.

Les huit arbres concernés ne constituent qu'une petite partie de la végétation dont le PLQ prévoyait la conservation sur l'ensemble du périmètre visé. De nombreux autres arbres seront en outre plantés le long de l'avenue Peschier et du chemin des Pléïades, ce qui contribuera au renforcement de l'arborisation dans un quartier qui ne manque déjà pas de verdure, notamment

grâce au voisinage immédiat des grands arbres du parc Bertrand. Par ailleurs, les arbres à abattre seront remplacés par de nouvelles plantations. A ce sujet, l'argument des recourants relatif au fait que ces dernières ne correspondraient pas forcément aux mêmes essences que celles qui disparaîtraient n'est pas pertinent pour apprécier si la modification du PLQ est admissible ou non, faute de démontrer que ce dernier visait la conservation des arbres existants pour leur essence (valeur biologique ou écologique) autant que pour leur valeur paysagère. De la même manière, il n'est pas pertinent sous l'angle de la modification du PLQ que l'abattage litigieux mette en péril l'habitat de plusieurs espèces d'oiseaux répertoriés par les recourants, de même que celui de batraciens ou de mammifères. La question de l'impact écologique des abattages sera pour le surplus examinée ci-après.

Il convient donc d'admettre au vu de ces circonstances que l'abattage des huit arbres concernés, en tant que mise au point technique du dossier, constitue un écart admissible par rapport au PLQ.

bb) L'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur, prévu par l'autorisation litigieuse, permet la création d'un niveau d'habitation dès le rez-de-chaussée supérieur, soit un gain d'un étage entier de logements sur la longueur de la construction. Sur le plan matériel, ce résultat implique d'une part une modification du niveau naturel du terrain et d'autre part une surélévation de la hauteur de l'immeuble de 1,50 mètre par rapport à celle qu'il aurait atteint dans le strict respect du gabarit prévu par le PLQ.

Cette modification touchant aux dimensions de la construction doit être considérée comme de peu d'importance, compte tenu en particulier du fait que le PLQ prévoyait un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée, soit un gabarit déjà relativement imposant.

L'écart dont il s'agit là n'est pas une mise au point technique du dossier au sens des articles 3 alinéa 4 LGZD et 3 alinéa 4 LEXT. Il va de soi que cette modification a été prévue par les auteurs du projet dans leur intérêt propre, puisqu'elle accroît le nombre de logements qui seront mis en vente ou loués dans le secteur locatif non subventionné. Cependant, dans la situation de grave pénurie qui caractérise actuellement

le marché du logement à Genève, l'augmentation de l'offre correspond également à un important intérêt public.

Pour ces raisons, il faut admettre que la hauteur du projet est admissible en regard du PLQ.

cc) S'agissant du statut des futurs logements, dont la Ville de Genève avait souhaité qu'ils soient de type HBM, force est de constater que le PLQ ne contient aucune condition relative à cette question. Par conséquent, il ne saurait y avoir d'écart sur ce point entre l'autorisation litigieuse et le PLQ.

dd) Enfin, le rétrécissement de l'avenue Peschier à six mètres de large constitue, quoi qu'en dise le DAEL, une modification du PLQ, dont la source est la demande complémentaire d'autorisation de construire déposée en mars 2000 par les requérants, marquée à cet égard par le souci de répartir différemment les places de stationnement et d'augmenter, de ce fait, les possibilités de reboisement.

La largeur d'une voie de communication ouverte à la circulation automobile, telle que tracée dans un PLQ, donne aux riverains des renseignements notamment sur la densité et la fluidité futures du trafic sur cette voie.

Les recourants considèrent que le rétrécissement de l'avenue Peschier impliquera des difficultés accrues de circulation, en particulier du fait que la sortie de garage du nouvel immeuble débouche sur cette voie. Cependant, ils ne contestent pas qu'actuellement, la circulation sur l'avenue Peschier se fait sur une voie de circulation par sens, ni que le rétrécissement laissera subsister cette situation. Certes, il est possible ou même probable que cette mesure entraînera des précautions accrues de la part des automobilistes au moment de croiser un autre véhicule sur cette portion de l'avenue, et que cela entraînera des ralentissements, en particulier aux heures de pointe. Il est certain par ailleurs que les manoeuvres auxquelles se livreront les conducteurs pour parquer leurs véhicules sur les huit places visiteurs prévues à cet endroit gêneront également le trafic.

Le tribunal de céans ne dispose pas lui-même des connaissances requises pour évaluer l'ampleur de ces perturbations. Les allégations des recourants n'ont quant à elles pas valeur probante à ce sujet. Ces derniers ne

remettent pas non plus en cause directement le préavis favorable de l'OTC du 20 avril 2000, se contentant de dire qu'il ne fait qu'approuver une violation du PLQ. Or c'est précisément sur l'avis d'un service spécialisé comme l'OTC que doit se fonder l'appréciation des conséquences du rétrécissement de l'avenue Peschier, et de l'admissibilité de la modification ainsi apportée au PLQ. On ne saurait considérer au vu de ce préavis qu'il s'agit en l'espèce d'un écart inadmissible.

3. Les recourants se plaignent encore d'une violation du principe de coordination, en ce que l'autorisation litigieuse est subordonnée notamment à la condition de l'inscription au registre foncier d'une servitude de passage à pied, dont les recourants considèrent qu'elle concerne leur parcelle, et que par conséquent ladite autorisation ne pouvait être délivrée sans que leur assentiment ait été obtenu sur ce point.

a. Le principe de coordination découlant de la jurisprudence fédérale en matière d'aménagement du territoire commande de faire traiter par une seule autorité ou au moins de rendre simultanément les décisions administratives liées à un même dossier (ATF 118 Ib 381; 118 Ib 326; 117 Ib 35; 116 Ib 175).

b. A supposer que la servitude en cause concerne effectivement la parcelle des recourants, ce qui ne découle pas de l'autorisation elle-même, le principe de coordination rappelé ci-dessus ne s'appliquerait pas à son inscription au registre foncier étant donné qu'il s'agit là d'une question relevant du droit privé, qui ne peut faire l'objet d'une décision d'une autorité administrative.

4. Les recourants considèrent par ailleurs que le projet litigieux aurait dû être accompagné d'une décision fondée sur l'article 12 de la loi sur la faune du 7 octobre 1993 (Lfaune - M 5 05), selon lequel toute atteinte à un biotope qui risque de porter préjudice à la faune doit faire l'objet d'une autorisation du DIAE.

La Lfaune a notamment pour but de protéger et maintenir la faune indigène dans des proportions respectant l'équilibre naturel et l'activité humaine (art. 1 let. a) et de conserver et créer les biotopes nécessaires à la faune et de favoriser la communication entre eux (art. 1 let. b). Les biotopes sont les milieux naturels qui offrent aux espèces animales, indigènes ou

migratrices, les conditions de vie qui leur sont nécessaires (art. 3 al. 3 Lfaune).

La notion de milieu naturel au sens de cette dernière disposition est relativement vague. Aucun critère légal ne permet d'apprécier la question de savoir à partir de quelle superficie, ou par exemple en fonction de quelle richesse biologique il convient d'admettre que l'on se trouve en présence d'un tel milieu. On ne saurait a priori exclure que cette notion puisse concerner des espaces ou des éléments naturels situés dans un périmètre complètement urbanisé. La rade et le cours du Rhône, qui font l'objet d'une protection spécifique selon l'article 14 alinéa 1 Lfaune, sont un exemple de milieu naturel en zone urbaine.

A défaut de précision à cet égard, il faut toutefois considérer que la loi oppose en principe, selon la conception générale, les milieux naturels et ceux qui connaissent une forte concentration humaine. Pour admettre que, même dans cette situation-ci, on se trouve en présence d'un biotope protégé au sens de la Lfaune, des circonstances très particulières devraient être réunies.

Tel n'est pas le cas en l'occurrence. Les recourants ne démontrent pas en quoi les huit arbres concernés par l'abattage, situés en pleine zone urbaine, représenteraient, nonobstant la présence immédiate du parc Bertrand et celle relativement proche des rives de l'Arve, une atteinte à un biotope au sens de la loi. Ils ne démontrent pas, par exemple, que l'une des espèces animales présentes dans ce rideau d'arbres serait une espèce déjà menacée ni qu'elle le serait concrètement davantage par la disparition des arbres. Par conséquent, le grief tiré de la prétendue violation de la Lfaune doit être écarté.

5. Enfin, les recourants se plaignent de ce que leur parcelle serait entièrement plongée dans l'ombre par la future construction jusqu'à dix heures du matin et que leur potager, dans lequel il cultivent les légumes dont ils se servent pour leur nourriture quotidienne, le serait encore jusqu'à midi.

- a. Selon la jurisprudence, la perte d'ensoleillement peut constituer d'après les circonstances une atteinte à la propriété (ATF 100 Ia 334 consid. 9 p. 337). Sur la base des règles adoptées dans d'autres cantons (la

législation genevoise étant muette sur ce point), on doit admettre qu'une telle atteinte est réalisée lorsque les nouvelles constructions entraînent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'importance de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ibid.).

Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent.

b. En l'espèce, le calcul des ombres portées et les plans produits à cet égard par les recourants (pièces 17) démontrent que leur maison se trouvera loin des ombres portées à dix heures du matin par la future construction, selon l'ensoleillement du printemps et de l'automne. Il n'apparaît pas sur la base de ces documents, et les recourants ne l'allèguent pas, qu'à ces périodes de l'année, leur maison se trouverait privée de deux heures de soleil supplémentaires par jour.

Ce grief est donc lui aussi infondé.

6. Le recours doit ainsi être rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement.

Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée à la Zurich, compagnie d'assurance à charge des recourants;

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 octobre 2001 par Monsieur et Madame Mihailo et Fiona Lazovic contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 7 septembre 2001;

au fond :

le rejette;

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

alloue une indemnité de CHF 2'000.- à la Zurich, compagnie d'assurance, à la charge des recourants;

communique le présent arrêt à Me Yves Nidegger, avocat des recourants, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à Me François Bolsterli, avocat de l'intimée ainsi qu'à Madame Catherine Cusin et autres, pour information.

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

Au nom du Tribunal administratif :
le secrétaire-juriste : le président :

O. Bindschedler P. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

M. Oranci