

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/29/2005-TPE

ATA/439/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 21 juin 2005

dans la cause

Monsieur André SCHNEIDER

et

Madame Elisabeth MAYENFISCH SCHNEIDER

représentés par Me Pascal Aeby, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

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

et

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE CODHA

représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat

et

Madame Natacha et Monsieur Gilles Besnard

et

Madame Maria et Monsieur Fernando Bueno

et

Madame Corinne et Monsieur Cyrille Chappas

et

Monsieur Armand Chassot

et

Madame Christine Druon-Polla

et

Madame Patricia et Monsieur Pascal Quinodoz

et

Madame Angela Torchia-Fazio

et

Madame Catia et Monsieur Grégory Zufferey

EN FAIT

1. La Société coopérative Codha (ci-après : Codha ou l'intimée) a pour but social de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés. Son siège est à Genève.
2. La parcelle 16'377 (B), feuille 2 de la commune de Plan-les-Ouates (ci-après : la commune), à l'adresse chemin du Millénaire est située en 5^{ème} zone de constructions. Elle est régie par un plan localisé de quartier 28'974A (ci-après : le PLQ) adopté par le Conseil d'Etat le 23 mars 1999 suite à un rapport d'étude sur l'avant-projet de PLQ réalisé en septembre 1997.

Ce PLQ prévoit divers sous-périmètres qui comportent des immeubles de type R+2 ou R+1+S. Sur la parcelle considérée, comprise dans le sous-périmètre 3, il est décidé d'ériger une barre d'immeubles R+2 qui se prolonge sur la parcelle avoisinante, comprise dans le sous-périmètre 2.

Pour toutes les constructions, le règlement du PLQ prévoit :

- L' indice d'utilisation est limité à 0,4.
- chaque sous-périmètre devra comporter de l'habitat groupé à raison de 30% des logements au minimum et de 75% au maximum et ne pourra comporter plus de 30% de villas individuelles au maximum.
- les distances et vues droites minimales prises latéralement entre bâtiments, doivent être :
 - de 10 mètres pour les façades avec jours transparents ;
 - de 8 mètres pour une façade avec jours transparents et une façade sans jour
ou
jours translucides ;
 - de 6 m pour les façades sans jour ou avec jours translucides ;
- les fronts bâtis seront interrompus tous les 40 m au moins.

Le PLQ stipule également que la distance à la limite de parcelle (d) prise latéralement peut être au minimum de 3 m pour une typologie de maison de gabarit maximum R+1+S, sous réserve que la façade soit sans jour ou avec des jours translucides. En revanche, il ne dit rien de spécifique en ce qui concerne la distance à la limite de parcelle pour les bâtiments de gabarit R+2.

3. Monsieur André Schneider et Madame Elisabeth Mayenfisch Schneider (ci-après : les époux Schneider ou les recourants) sont copropriétaires pour 207 o/oo de la parcelle n° 16'484 de la commune de Plan-les-Ouates, contiguë à la parcelle n° 16'377 et également sise en zone 5, depuis le 19 décembre 2001.

Sur cette parcelle d'environ 1308 m2 est érigé un immeuble récent de deux étages, dont l'adresse est 25-29, avenue du Millénaire. Cet immeuble, dénommé Neptune, comprend neuf logements et neuf parkings. Les époux Schneider sont copropriétaires dans ledit immeuble d'un duplex, sis au 25, avenue du Millénaire.

La parcelle 16'484 est également incluse dans le PLQ qui prévoit, au niveau de cette dernière parcelle, la continuation de la barre d'immeubles R+2 envisagée sur la parcelle n°16'377.

4. Le 27 janvier 2003, la Codha a déposé une demande définitive d'autorisation de construire (DD 98'398-4), portant sur la construction d'un immeuble coopératif écologique, de deux étages sur rez (R+2), composé de trois corps de bâtiment reliés par les cages d'escalier, sur la parcelle 16'377.

La distance prévue entre chacun des corps de bâtiment est de 6,28 mètres. La distance prévue entre le bâtiment projeté et la limite de la parcelle contiguë n° 16'484 est de 1,35 mètres. La distance prévue entre l'immeuble projeté et l'immeuble Neptune, construit sur cette dernière parcelle, est de 9,35 mètres.

Le projet porte sur la construction de 10 logements HLM pour une surface brute totale de 1'189,00 m2.

5. Par pli du 29 septembre 2003, les époux Schneider ainsi que Madame Christine Druon Polla, domiciliée également dans l'immeuble Neptune (ci-après : les opposants), ont fait part au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) de leurs observations contraires au projet.

6. Le projet a été soumis pour préavis aux divers services et organismes intéressés.

7. L'office des transports et de la circulation (ci-après : OTC) a délivré un préavis favorable en date du 22 avril 2003.

8. La commission d'architecture a examiné le projet à deux reprises, délivrant un préavis favorable en date du 1^{er} juillet 2003, après avoir sollicité la production de renseignements complémentaires pour vérifier la compatibilité du projet avec les bâtiments prévus sur la parcelle voisine, côté nord-ouest.

9. La direction de l'aménagement du territoire a formulé une demande de complément dans son préavis du 24 juin 2003, en sollicitant des précisions quant au calcul des droits à bâtir.

En date du 6 août 2003, elle a émis un préavis favorable, moyennant constitution d'une servitude de passage public et cession au domaine public des emprises prévues par le PLQ.

Dans une note du 5 mai 2004, le service des études et plans d'affectation a confirmé à la police des constructions l'exactitude du calcul des droits à bâtir.

A cet effet, le directeur des bâtiments, pour le compte de l'Etat de Genève, propriétaire du terrain, a souscrit, le 4 juin 2004, un engagement aux termes duquel une mention attestant que le rapport des surfaces était respecté, était inscrite au registre foncier.

10. Dans un premier temps, la commune a émis un préavis défavorable en formulant diverses remarques, dont notamment le grief de « pauvreté du langage architectural non admissible dans ce périmètre résidentiel », auxquelles la Codha a été invitée à répondre.

Par courrier du 9 octobre 2003, la Codha a fourni les éclaircissements sollicités par la commune. Cette dernière a alors délivré un préavis favorable en date du 18 décembre 2003.

11. L'office cantonal du logement (ci-après : OCL) s'est déclaré favorable au projet le 2 décembre 2003, après approbation du plan financier élaboré le 11 novembre 2003.

12. Le domaine de l'eau s'est prononcé favorablement en date du 23 mars 2004, en formulant les directives techniques relatives à l'évacuation des eaux.

13. L'ensemble des services consultés s'étant prononcé favorablement, l'autorisation de construire requise a été délivrée le 16 juin 2004.

Par courrier du même jour, les opposants ont été avisés de ce que le DAEL avait décidé d'autoriser le projet, après examen attentif des préavis recueillis et des observations enregistrées.

14. Suite à la délivrance de l'autorisation de construire, les époux Schneider ont interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission ou la CCRMC) le 13 juillet 2004.

Le DAEL avait violé l'article 3 alinéa 5 de la loi genevoise sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) prescrivant l'envoi d'un avis aux personnes ayant formulé des observations à une demande d'autorisation de construire lorsque dite autorisation était accordée.

Ils ont ensuite invoqué la violation de l'article 69 alinéa 2 LCI en indiquant que le projet prévoyait l'élévation d'un corps de bâtiment de R+2 à une distance

de 1,35 mètres seulement de la limite de propriété de la parcelle n°16'484, alors que le PLQ ne prescrivait aucune exception au régime légal pour ce type de bâtiment.

Ils ont encore soutenu que le projet violait tant l'article 70 LCI que les dispositions du PLQ relatives à la distance entre les constructions. En effet, la nouvelle construction serait implantée à une distance de 9 mètres de l'immeuble des recourants alors même que ce dernier comporte des jours transparents, à l'instar de la construction projetée, et que dans ce cas de figure le PLQ prévoit une distance de 10 mètres entre les bâtiments.

Enfin, ils ont indiqué que le projet contrevenait à l'article 15 LCI, relatif à l'esthétique des constructions.

15. Par acte du 6 septembre 2004, les copropriétaires de l'immeuble Neptune, à l'exception des recourants, soit Madame Natacha et Monsieur Gilles Besnard, Madame Maria et Monsieur Fernando Bueno, Madame Corinne et Monsieur Cyrille Chappas, Madame Christine Druon-Polla, Madame Patricia et Monsieur Pascal Quinodoz et Madame Angela Torchia-Fazio, Madame Catia et Monsieur Grégory Zufferey (ci-après : la communauté des copropriétaires ou les intervenants), sont intervenus à la procédure en reprenant les arguments des recourants et en concluant à l'annulation de l'autorisation.

16. Dans ses observations du 20 septembre 2004, l'intimée a conclu au rejet du recours et de l'intervention et à la confirmation de la décision du DAEL avec suite de frais et indemnités au motif tout d'abord que la validité formelle de la décision prise n'était pas contestable.

L'intimée a ensuite rappelé que lorsqu'il existait un PLQ, les règles que fixait ce dernier en matière de distances aux limites de propriété prenaient le pas sur les règles de la LCI. Or le PLQ ne prévoyait aucune contrainte en ce qui concernait les distances aux limites de propriété des bâtiments dont le gabarit était de R+2. Ils pouvaient donc être édifiés en limite de propriété. Le bâtiment habité par les recourants avait d'ailleurs bénéficié d'une telle dérogation.

L'intimée a encore souligné que pour ce qui avait trait à la distance entre les bâtiments, le PLQ prévoyait un traitement différencié selon le traitement architectural des façades pignon. Cette distance était de 8 mètres lorsque l'une des deux façades comportait des jours transparents et l'autre était dépourvue de jours ou n'avait que des jours translucides. En l'occurrence, le projet respectait cette exigence puisque la distance entre le bâtiment des recourants qui avait une façade pourvue de jours transparents et le bâtiment projeté qui ne comportait que des jours translucides, était de 9 mètres.

Enfin, le bâtiment prévu était pour le surplus d'une architecture qui n'avait rien d'inesthétique, en particulier dans l'environnement dans lequel il était destiné à s'inscrire.

17. Les parties ont été entendues par la commission au cours d'une audience le 28 octobre 2004. Les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

L'intimée a précisé que, s'agissant des distances entre bâtiments et des distances aux limites de propriété, elle faisait référence au rapport d'étude relatif à l'avant-projet de PLQ réalisé en septembre 1997. Pour ce qui était de l'esthétique, elle a confirmé qu'il s'agissait de trois bâtiments reliés par des escaliers d'accès couverts. Suite à la remise des plans à la commune, celle-ci avait délivré un préavis favorable, sans plus d'objection quant à l'esthétique.

Pour le DAEL l'autorisation était conforme au droit et au PLQ.

18. Par décision du 22 novembre 2004, la commission a rejeté le recours. Elle a considéré que le DAEL avait adressé aux recourants l'avis prescrit par l'article 3 LCI. Elle a ensuite estimé que les règles topiques de la LCI sur les distances aux limites et les distances entre bâtiments n'étaient pas applicables en l'espèce puisque le PLQ constituait une *lex specialis*. Le PLQ ne prévoyant rien pour les distances aux limites en matière de bâtiment R+2, la commission avait fait application des règles posées par le PLQ en matière de distance minimale entre les bâtiments. Considérant que la distance de 8 mètres prévue entre bâtiments dont l'un comporte une façade avec jours et l'autre une façade sans jours ou avec jours translucides avait été respectée, le projet était conforme au PLQ.

Compte tenu du fait que tant la commune que la commission d'architecture avaient délivré des préavis positifs, et que le bâtiment des recourants n'avait pas une architecture radicalement différente de celle du projet envisagé, le grief tiré de l'esthétique devait également être rejeté.

19. Par écriture du 5 janvier 2005, les époux Schneider ont interjeté recours à l'encontre de la décision de la commission. Ils ont sollicité la restitution de l'effet suspensif ainsi que la comparution personnelle des parties. Pour le surplus, ils ont persisté dans les griefs soutenus devant la commission en concluant à l'annulation de la décision de la commission ainsi que de l'autorisation de construire délivrée par le DAEL. Leur argumentation sera reprise ci-après en tant que de besoin.
20. Tout en affirmant son soutien à la requête de restitution d'effet suspensif des recourants, la communauté des copropriétaires a informé le Tribunal administratif, par pli du 18 janvier 2005, qu'elle renonçait à toute nouvelle procédure.
21. Par courrier du 21 janvier 2005, le DAEL s'est opposé à la restitution de l'effet suspensif, compte tenu de l'intérêt public prépondérant poursuivi par l'autorisation de construire.

22. Le 27 janvier 2005, l'intimée a indiqué au tribunal de céans qu'elle n'entendait pas ouvrir le chantier avant que le tribunal ne se soit prononcé sur le fond du litige.

En conséquence, dans sa décision du 8 février 2005 sur effet suspensif, le président du Tribunal administratif a donné acte à l'intimée de sa renonciation et a constaté que la demande de restitution d'effet suspensif devenait ainsi sans objet.

23. Dans son mémoire responsif du 11 février 2005, l'intimée a conclu au rejet du recours. Elle a développé le même raisonnement que devant la commission. Ses arguments seront repris ci-après en tant que de besoin.

24. Dans son écriture du 14 février 2005, le DAEL a également conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision de la commission.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 149 LCI; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le Tribunal administratif donne acte aux intervenants du fait qu'ils renoncent à prendre des conclusions dans la présente procédure.

3. Les recourants sollicitent la comparution personnelle des parties.

A titre préalable et estimant que l'état de fait ressort clairement des différentes écritures, le tribunal de céans ne procédera pas à la mesure d'instruction complémentaire demandée par les recourants, ce d'autant plus que les parties ont déjà été entendues par la commission (art. 41 LPA). A cet égard, il est rappelé que le droit de faire administrer des preuves (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999; Cst. féd. - RS 101) n'empêche pas le juge de procéder à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont offertes, s'il peut admettre sans arbitraire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229 et les arrêts cités ; ATA/61/2004 du 20 janvier 2004, consid. 9 et les références citées).

4. Les recourants invoquent tout d'abord la violation de l'article 3 alinéa 5 LCI en soutenant que le DAEL ne leur a pas fait parvenir l'avis requis par cette disposition.

a. Cette affirmation est contredite d'une part par les pièces du dossier, puisqu'il résulte des pièces produites par le DAEL qu'un avis a été adressé tant aux recourants qu'à Mme Druon Polla.

b. D'autre part, il convient de rappeler que lors de l'adoption de l'article 3 alinéa 5 LCI (à l'époque article 3 alinéa 4 LCI), le Grand Conseil a voulu « banaliser » la procédure d'opposition. Cela signifie que si l'autorisation est délivrée, les auteurs des observations sont informés par simple avis, lequel n'est pas une décision administrative (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1982, p. 3504 ; ATA P. du 23 mars 1988 87.TP. 321).

Il s'ensuit que la non réception par l'un des opposants de l'avis prescrit par l'article 3 alinéa 5 LCI ne saurait invalider toute la procédure d'autorisation, surtout dans le cas d'espèce, où les recourants n'ont subi aucun préjudice de ce fait puisqu'ils ont été en mesure de recourir dans le délai légal.

5. Les recourants font ensuite valoir que l'autorisation de construire ne respecte pas les règles posées par l'article 69 LCI en matière de distances aux limites de propriété.

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).

b. Les PLQ ont précisément pour but de pouvoir, dans un quartier donné, fixer les normes les plus judicieuses possibles, même si certains éléments – tels qu'en l'espèce la distance entre les bâtiments – ne respectent pas exactement les règles générales de la LCI. Une fois le PLQ en force, l'implantation prévue pour les bâtiments ne peut plus être remise en cause (ATA/651/2000 du 24 octobre 2000 consid. 4a)

c. Lorsqu'un PLQ a été adopté et est en force, les autorisations de construire ne peuvent être contestées que dans la mesure où elles ne seraient pas conformes au dit plan (article 146 LCI) (ATA/61/2004 du 20 janvier 2004 consid. 10; ATA/651/2000 du 24 octobre 2000 et les références citées).

Ainsi, l'autorisation de construire querellée se caractérise par le fait que son contenu a, pour partie, été défini de manière définitive. En effet, au stade de l'adoption du PLQ, des aspects essentiels tels que l'implantation, le gabarit, la destination, le volume et la dévotion d'un projet de construction sont déjà tranchés. Dans la mesure où ces éléments acquièrent l'autorité de la chose décidée ou force obligatoire, il ne peut plus être question, en vertu de l'article 146 alinéa 1 LCI, de les remettre en cause dans le cadre d'un recours portant sur l'autorisation de construire définitive. L'objet d'un tel recours est donc limité aux questions non tranchées par le

PLQ (cf. Exposé des motifs du projet de loi modifiant la loi sur la procédure administrative du 18 décembre 2002 - PL 8888, p. 3/4 et 4/4).

Dans le cas d'espèce, le projet se rapporte à une barre d'immeubles de type R+2 dont l'implantation figure spécifiquement sur le PLQ et qui chevauche tant la parcelle des recourants que la parcelle contiguë sur laquelle est prévue l'édification du projet autorisé. Celui-ci respecte l'implantation prévue par le PLQ, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas.

Dès lors, en contestant l'implantation fixée par le PLQ, les recourants remettent en cause le PLQ lui-même. Or, un tel argument n'est plus recevable (art. 146 alinéa 1 LCI), étant rappelé que les modifications des plans de zones peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif, dans un délai de 30 jours dès l'arrêté de promulgation de la loi (art. 35 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30)

En conséquence, le grief tiré de la prétendue mauvaise application des règles sur les distances aux limites de propriété doit être rejeté.

6. Les recourants invoquent encore la violation des règles relatives aux distances entre bâtiments en ce qui concerne la distance entre leur bâtiment et l'immeuble projeté.

a. L'article 70 alinéa 4 LCI qui traite des règles relatives aux distances entre deux constructions, réserve les dispositions des plans localisés de quartier.

b. Le plan localisé de quartier n° 28'974 prescrit :

Les distances et vues droites minimales prises latéralement entre bâtiments doivent être :

- de 10 mètres pour les façades avec jours transparents ;

- de 8 mètres pour une façade avec jours transparents et une façade sans jours ou jours translucides ;

- de 6 m pour les façades sans jour ou avec jours translucides.

Il est avéré que l'immeuble Neptune comporte des jours transparents à tous les étages sur la façade qui fait face à la construction projetée.

Les parties conviennent que la distance séparant les deux immeubles est de 9,35 mètres.

En revanche l'opinion des parties diverge en ce qui concerne le traitement des jours de la façade côté pignon de la construction projetée, destinée à faire face à l'immeuble des recourants. Selon ces derniers, en effet, les jours seraient transparents

alors que l'intimée et le DAEL allèguent qu'ils seraient translucides. La commission a retenu qu'ils seraient translucides et a rendu sa décision sur cette base.

Le tribunal de céans constate que le traitement des jours en question ne résulte pas des plans visés ne varietur, qui sont totalement muets à cet égard, contrairement à ce qu'allègue le DAEL. Il ne résulte pas non plus d'un autre document du dossier.

Au vu de ce qui précède, si les jours du nouvel immeuble étaient transparents, la distance de 9,35 mètres prévue entre les immeubles serait inférieure aux 10 mètres stipulés pour cette hypothèse par le PLQ et le projet ne serait pas conforme au PLQ. A contrario, si les jours du nouvel immeuble étaient translucides, la distance de 9,35 mètres serait supérieure à celle de 8 mètres prévue par le PLQ en pareil cas et le projet serait conforme au PLQ.

Il ressort des plans visés ne varietur que les jours en question donneraient sur des dégagements et non sur des pièces habitables. Il s'ensuit qu'un traitement des vitres en verre translucide serait parfaitement possible.

En conséquence, le tribunal de céans admet partiellement le grief soulevé par les recourants. L'autorisation litigieuse devra mentionner expressément que les jours de la façade pignon donnant sur la parcelle n° 28'974 seront traités avec du verre translucide. Elle sera amendée dans ce sens.

7. Enfin, les recourants se prévalent de la violation de l'article 15 LCI.
- a. Selon l'article 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ces dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuit au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.
- La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.
- b. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive leur avis (ATA/18/2005 du 18 janvier 2005 ; ATA/156/2003 du 18 novembre 2003 et les références citées).

Lorsque la commission s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité

en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/18/2005 du 18 janvier 2005).

Le tribunal de céans relève que tous les préavis recueillis, et notamment ceux de la commune et de la commission d'architecture, étaient favorables. Tant le DAEL que la commission ne se sont pas écartés de ces préavis. En conséquence, le Tribunal administratif n'a pas non plus de motif de s'en écarter. Ce grief doit également être rejeté.

8. Le recours sera partiellement admis. L'autorisation de construire sera confirmée à la condition expresse que les jours de la façade pignon soient traités avec du verre translucide. Dans la mesure où les conclusions des recourants visant à l'annulation de la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions sont rejetées, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à leur charge (art. 87 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 janvier 2005 par Monsieur André Schneider et Madame Elisabeth Mayenfisch Schneider contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 22 novembre 2004 ;

préalablement :

donne acte à la communauté des copropriétaires, soit à Madame Natacha et Monsieur Gilles Besnard, Madame Maria et Monsieur Fernando Bueno, Madame Corinne et Monsieur Cyrille Chappas, Madame Christine Druon-Polla, Madame Patricia et Monsieur Pascal Quinodoz, Madame Angela Torchia-Fazio, de même qu'à Madame Catia et Monsieur Grégory Zufferey du fait qu'ils renoncent à prendre des conclusions dans la présente procédure ;

au fond :

admet partiellement le recours ;

complète l'autorisation de construire du 16 juin 2004 en ajoutant la condition selon laquelle les jours de la façade pignon donnant sur la parcelle n° 16'484 seront traités avec du verre translucide ;

confirme l'autorisation au surplus ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF1'500.- ;

alloue à l'intimée une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

communique le présent arrêt à Me Pascal Aeby, avocat des recourants, à Me Jean-Pierre Carera avocat de la société coopérative Codha, à Madame Natacha et Monsieur Gilles Besnard, Madame Maria et Monsieur Fernando Bueno, Madame Corinne et Monsieur Cyrille Chappas, Monsieur Armand Chassot, Madame Christine Druon-Polla, Madame Patricia et Monsieur Pascal Quinodoz et Madame Angela Torchia-Fazio, Madame Catia et Monsieur Grégory Zufferey 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. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :