

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/925/2009-LDTR

ATA/450/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 15 septembre 2009**

dans la cause

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

contre

**FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS DE QUARTIER ET D'HABITANTS  
(FAQH)**

**ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES (ASLOCA)**

**Madame Alejandra AYALA PRATI**

**Madame Christiane BUHLER**

**Monsieur Michel BUHLER**

**Madame Nicole SHAH-DUCOMMUN**

**Madame Sylvie BURGNARD**

**Monsieur Laurent GABERELL**

---

**Madame Ania TCHELNOKOVA**  
représentés par Me Nils De Dardel, avocat

et

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

## EN FAIT

1. L'Etat de Genève est propriétaire depuis le 14 janvier 2005 de la parcelle n° 359 de la commune de Carouge d'une surface de 544 m<sup>2</sup>, située 3, rue de la Tannerie, sur laquelle est édifée une habitation à plusieurs logements de 172 m<sup>2</sup> ainsi que deux bâtiments de 31 m<sup>2</sup> et 26 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle se trouve dans le périmètre d'un plan localisé de quartier n° 8472-265 adopté par le Conseil d'Etat le 25 août 1993 (ci-après : PLQ).

La réalisation de ce PLQ implique la démolition de divers bâtiments compris dans le périmètre délimité par la rue de la Tannerie, la rue Joseph-Girard et la rue des Moraines dont ceux érigés sur la parcelle n° 359.

2. La parcelle précitée a abrité une entreprise de chromage de 1930 à 1996. Selon une expertise réalisée en 2000 par CDS Ingénieurs Conseils S.A. (ci-après : CDS), elle est fortement polluée et qualifiée de site contaminé au sens de l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (RS 814.680 - OSites).
3. Par décision du 30 novembre 2000, le département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT) a ordonné à l'ancien propriétaire Monsieur Joseph Tettamanti, au vu de l'urgence particulière à assainir le site précité, de procéder à des investigations complémentaires relatives à l'extension effective de la pollution et de lui fournir un projet d'assainissement dans un délai venant à échéance le 30 avril 2001. En raison des problèmes financiers du propriétaire de l'époque, le département s'est chargé lui-même de mener les investigations complémentaires et d'élaborer un plan d'assainissement dans le cadre de travaux d'office. Ce dernier mandat a été confié à CDS.
4. Depuis janvier 2001 le DT a mandaté CDS pour diriger des travaux de confinement hydraulique ainsi que la mise en place d'un suivi régulier de la qualité de l'eau de la nappe profonde.
5. En octobre 2001, CDS a rendu au DT un rapport d'investigation de détail et un projet d'assainissement. Il y est indiqué que la quantité de chrome hexavalent présente dans les niveaux de remblai et de moraine serait susceptible de polluer environ 100 à 200 millions de m<sup>3</sup> d'eau de la nappe phréatique. Le potentiel de risque important présenté par le site nécessitait une intervention rapide afin d'éviter une dispersion significative de la charge polluante. Les scénarios envisageables dépendaient de l'état de concrétisation du projet de construction en application du PLQ. Ce dernier prévoyait à l'emplacement de la parcelle n° 359 un bâtiment avec deux niveaux de sous-sol impliquant une excavation jusqu'à une

profondeur de six mètres. Dans ce cas, les procédures d'autorisation de démolir et d'assainissement du site seraient regroupées avec l'autorisation de construire relative au projet. En l'absence de projet concret dans un délai suffisamment rapide, la succession des opérations devrait être définie par les besoins d'assainissement du site. L'évaluation des différentes variantes d'assainissement se résumait à deux variantes indépendantes de tout projet constructif, l'une avec bâtiment existant maintenu, permettant d'extraire environ deux tiers de la charge polluante ou l'excavation des terres polluées jusqu'à -15m. Cette dernière solution était à prévoir si le projet constructif sur la parcelle à court ou moyen terme n'était plus d'actualité mais elle présentait un surcoût. Il existait en outre cinq variantes d'assainissement coordonnées avec un projet constructif.

Le confinement hydraulique mis en œuvre par pompage, dont l'efficacité était confirmée, était une solution transitoire et ne pouvait être considérée comme une mesure d'assainissement adéquate à moyen ou long terme.

Plusieurs rapports de suivi des mesures ont été rendus par CDS. Ils concluaient tous à l'efficacité du dispositif de confinement mis en œuvre.

6. M. Tettamanti est décédé le 5 février 2002 et sa succession répudiée. Un jugement de faillite a été prononcé le 18 février 2003.

Le 8 août 2003 l'inscription d'une mention "site contaminé" au registre foncier relative à la parcelle n° 359 a été requise.

Une décision de répartition des frais d'assainissement, estimés à CHF 3'114'000.- a été rendue le 7 décembre 2004 par le DT : 90 % du coût était attribué à l'Etat de Genève, dont 40 % provenant d'une subvention de la Confédération et 10 % à la masse en faillite J. Tettamanti.

L'Etat de Genève a acquis la parcelle de gré à gré le 14 janvier 2005.

7. Le 7 octobre 2005, le DT a rendu une décision concernant l'assainissement de la parcelle inscrite au cadastre des sites pollués. Il a ordonné au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) de réaliser un projet définitif d'assainissement en lui fixant un délai global de deux ans pour ce faire.
8. Le 2 novembre 2005, le Conseil d'Etat a déposé sur le bureau de Grand Conseil un projet de loi (PL 9729) ouvrant un crédit d'investissement de CHF 2'820'000.- pour la réalisation de l'assainissement du site contaminé. Selon l'exposé des motifs, en l'état des connaissances, l'assainissement devait comporter une partie d'excavation des terres avec évacuation vers des filières d'acheminement selon le degré de pollution ou traitement sur le site et une partie de la décontamination des eaux de la nappe phréatique par pompage. Etant donné

la précarité des fondations du bâtiment, une décontamination des terres in situ n'était pas réalisable ; la démolition du bâtiment était nécessaire. La profondeur d'excavation serait déterminée par les résultats du complément d'étude.

Selon le rapport de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi expose que la variante retenue, compte tenu des contraintes du site, permettait l'élimination de la totalité de la source de pollution. L'excavation des terres était prévue de -9 à -15m. La démolition du bâtiment était délicate et nécessitait un confinement de la zone pour assurer la sécurité des voisins.

Le projet de loi a été adopté le 9 juin 2006 par le Grand Conseil après avoir subi quelques modifications rédactionnelles.

9. Le 20 novembre 2007, CDS a déposé un projet définitif d'assainissement, lequel tenait compte d'un projet de construction existant à court terme. Le chantier de construction succéderait immédiatement à celui d'assainissement. La remise de l'emprise intégralement dépolluée ne serait pas remblayée entre 0 et 6m afin de tenir compte des deux niveaux de sous-sol prévus par le PLQ. Le rapport indiquait toutefois qu'il n'existait pas de plan du projet immobilier.
10.
  - a. Le 14 janvier 2008, le DT a rendu une décision d'assainissement du site contaminé. Le DT validait le rapport de CDS du 20 novembre 2007 s'agissant des mesures proposées et des délais et ordonnait au DCTI de réaliser l'assainissement définitif du site d'ici le 30 avril 2009. Une surveillance environnementale après travaux sera mise en œuvre dont la durée était estimée à dix ans.
  - b. Le 4 avril 2008, par mémoire commun, la Fédération des associations de quartiers et d'habitants (ci-après : FAQH), Madame Alejandra Ayala Prati, Monsieur Laurent Gaberell, Madame Sylvie Burgnard, collectif de la Tannerie 3 (ci-après : le collectif de la Tannerie) ; Madame Ania Tchelnokova, locataire du 5, rue de la Tannerie ; Madame Nicole Shah-Ducommun, Madame Christiane Buhler, Monsieur Michel Buhler, copropriétaires du 8, rue des Moraines (ci-après : la FAQH et consorts) ont recouru contre la décision du 14 janvier 2008 du DT auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) en concluant à son annulation.
  - c. Le 5 mai 2008, le DT a retiré sa décision du 14 janvier 2008.
  - d. La commission a rayé la cause du rôle le 13 mai 2008 et rendu une décision sur indemnité le 21 mai 2008.
11.
  - a. Parallèlement, le DCTI a requis la démolition des bâtiments et l'assainissement du site ainsi que l'abattage d'arbres par demande définitive publiée le 18 février 2008 dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

b. Le 19 mars 2008, le mandataire de la FAQH et consorts a adressé des observations au DCTI. Le bâtiment dont la démolition était requise comportait cinq appartements, lesquels selon les constatations faites par le service cantonal de toxicologie industrielle et de protection contre les pollutions intérieures (ci-après : STIPI) n'étaient pas contaminés. Les logements étaient occupés par le collectif de la Tannerie.

Le Conseil d'Etat avait fait parvenir un courrier au collectif de la Tannerie dans lequel il exposait qu'un groupe de travail avait été mis sur pied en vue de la réalisation des immeubles prévus selon le PLQ. Ce groupe comprenait des représentants des services concernés de l'Etat, les promoteurs en partenariat avec les quatre propriétaires privés concernés, dont le propriétaire du bien-fonds voisin (n° 358) sur lequel était exploitée la marbrerie Rossi. Le projet de relogement de l'entreprise était en bonne voie de concrétisation.

La requête en démolition n'était pas accompagnée d'une requête en autorisation de construire. Il importait que l'engagement pris par le Conseil d'Etat s'agissant des immeubles à construire soit respecté et que l'excavation de quinze mètres de profondeur soit pratiquée seulement lorsque la réalisation des nouveaux bâtiments serait garantie. Il était inadmissible et contraire à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) de supprimer des logements existants sans être assuré simultanément de la construction immédiate de logements en plus grand nombre et répondant aux besoins de la population.

De plus, le comblement de l'excavation et le creusement ultérieur d'un nouveau terrassement au même endroit n'étaient pas prévus par la loi votée par le Grand Conseil. Le creusement de l'excavation et l'assainissement comportaient des risques pour la santé des voisins.

A l'examen des plans d'assainissement, il apparaissait que la parcelle voisine, n° 358 devrait supporter une partie de l'ouvrage, dont notamment le mur périphérique, le revêtement en béton, la fosse de pompage, l'installation ventilation-filtration et le revêtement bitumineux. Or, le propriétaire de ladite parcelle n'avait pas donné son autorisation et n'avait pas contresigné la requête. Faute d'accord, la démolition du bâtiment ne pouvait être entreprise sans qu'elle soit immédiatement suivie par l'assainissement du site. Le DCTI devait surseoir à la délivrance de l'autorisation de démolir jusqu'à l'entrée en force d'une autorisation de construire les bâtiments de remplacement.

12. a. Le 16 mai 2008, le DCTI a autorisé la démolition et l'assainissement conformément à la requête du 18 février 2008. La décision (M n° 5988-3) précisait que les conditions particulières d'application de la LDTR étaient réservées et seraient examinées dans le cadre de la demande définitive de

construire faite en vue de la construction des logements selon le PLQ en vigueur. La décision a été publiée dans l'édition de la FAO du 26 mai 2008. Les plans déposés indiquaient les éléments à démolir et les ouvrages à construire pour procéder à la décontamination. Les parcelles n<sup>os</sup> 359 et 358 étaient concernées par l'ouvrage prévu.

b. Le 26 mai 2008, le DT a rendu une "décision globale" reprenant le texte de la décision du 14 janvier 2008 mais intégrant également l'autorisation de démolition et d'assainissement du 16 mai 2008 rendue par le DCTI. La décision a été publiée dans l'édition de la FAO du même jour.

c. Deux autorisations d'abattage d'arbres (0470-0-1 et 0469-0-1) concernant des arbres situés sur les parcelles sises rue de la Tannerie n<sup>os</sup> 3 et 5 ont été publiées dans la FAO du même jour. Elles concernaient deux lauriers nobles, un érable, l'élagage d'un if au n<sup>o</sup> 5 et un cognassier, deux sureaux et un sureau à trois troncs et quinze mètres de couronne ainsi qu'un érable pour le n<sup>o</sup> 3.

13. Le 23 juin 2008, la FAQH et consorts, auxquels s'était jointe l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : Asloca) ont recouru auprès de la commission contre les autorisations précitées, soit la décision globale de démolition et assainissement du 26 mai 2008 et les autorisations d'abattage d'arbres du même jour, délivrées par le DT, l'autorisation de démolir et d'assainissement du 16 mai 2008 délivrée par le DCTI, et en concluant à leur annulation.

Elles avaient qualité pour recourir en application de la LDTR et de leurs statuts respectifs. Les locataires et propriétaires des bâtiments sis sur les parcelles voisines avaient tous qualité pour recourir. Le collectif de la Tannerie, était en discussion avec l'Etat en vue de formaliser un contrat de bail.

Les griefs soulevés étaient principalement ceux déjà développés dans les observations produites le 19 mars 2008 au DCTI.

En outre, la condition d'urgence de la décontamination n'était pas remplie en raison du confinement mis en place. Tant l'art. 18 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) que l'art. 3 let. b de l'OSites, prévoyaient formellement que lorsque l'assainissement était combiné avec la transformation d'un ouvrage existant, les chantiers devaient se faire simultanément. Tel était le cas en l'espèce.

L'art. 23 al. 2 OSites obligeait les autorités à consulter les personnes directement concernées. Le propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle devait en grande partie être pratiqué le chantier d'assainissement n'était pas au courant de la décision qui ne lui avait pas été adressée.

Le projet d'assainissement impliquait manifestement l'octroi simultané d'une autorisation de construire. La procédure prévue par l'art. 8 de la loi d'application de la législation fédérale sur les sites contaminés du 31 janvier 2003 (LaLSC - K 1 71) n'avait pas été respectée et aucune coordination n'avait été faite.

Finalement, la décision était rendue par un service et non pas par le DT lui-même.

14. Dans sa réponse du 16 septembre 2008, le conseiller d'Etat en charge du DT a présenté des observations et conclu au rejet du recours.

Au vu de l'importance et du type de pollution du site, des mesures d'urgence avaient été prises. Elles ne suffisaient pas à enrayer la pollution mais évitaient que celle-ci ne s'étende. L'assainissement du site devait être entrepris dans les meilleurs délais. Aucun article de loi n'obligeait à lier l'autorisation d'assainissement à celle de construire et aucune coordination supplémentaire n'était nécessaire.

La décision avait été rendue par délégation du pouvoir de signature du chef du département à un service, ce qui ressortait de l'organisation interne du département.

La loi n'obligeait en rien les autorités administratives en charge de la procédure d'assainissement de sites contaminés à procéder à une consultation des personnes habitant dans le voisinage qui n'étaient ni détentrices ni perturbatrices.

15. Lors d'une audience de comparution des parties devant la commission, le 14 novembre 2008, la représentante du DCTI a précisé qu'aucun projet de construction concret n'existait.

Il y avait des contacts entre le DCTI et le propriétaire de la parcelle n° 358 qui n'avait toutefois pas donné son accord à ce jour. Il était question qu'il quitte les lieux avec son entreprise de marbrerie.

Le DT a indiqué que la décision du 14 janvier 2008 avait été retirée en raison d'absence de coordination avec l'autorisation de démolir et que l'excavation était prévue jusqu'à une profondeur de quinze mètres pendant six mois. Les matériaux enlevés seraient évacués par camion après avoir été déposés dans des containers. Si à la fin de l'excavation, il n'y avait pas de projet de construction, le trou serait remblayé pour des motifs de sécurité.

16. Par décision du 22 décembre 2008, la commission a admis le recours et annulé "l'autorisation de construire du 16 mai 2008 M 5988-3 et d'assainir du 26 mai 2008".



Suite à une demande d'interprétation formée par le DT, elle a rectifié et précisé le dispositif de sa décision du 22 décembre 2008 par décision du 9 avril 2009 : l'autorisation de démolir du 16 mai 2008 du DCTI, l'autorisation d'assainissement du 26 mai 2008 du DT et les autorisations d'abattage d'arbres du 26 mai 2008 du DCTI étaient annulées. Les autorisations d'abattage d'arbres ayant été délivrées en liaison avec l'autorisation de démolir elle devait suivre sans sort. En outre il s'agissait d'une autorisation de démolir et non de construire qui était visée.

Le recours était recevable. Lors de l'examen de la requête de démolition, le service juridique LDTR avait considéré qu'elle portait sur un immeuble comprenant cinq logements totalisant vingt-deux pièces, soit trois logements de quatre pièces et deux logements de cinq pièces. Cet immeuble était assujéti à la LDTR. La condition au préavis favorable du service juridique était que l'application de la LDTR soit réservée dans le cadre de la demande définitive de construire qui serait déposée en vue de la construction de logements selon le PLQ. Cette réserve avait été reprise dans l'autorisation délivrée le 16 mai 2008.

Néanmoins, la LDTR prévoyait que, sauf dérogation, nul ne pouvait démolir tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR. Les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 6 al. 2 LDTR n'étaient pas remplies en l'espèce car aucune autorisation de construire n'avait été requise, voire délivrée, à propos de la reconstruction des bâtiments, dont l'affectation était déterminée par le PLQ. En conséquence les autorisations devaient être annulées.

17. Le 17 mars 2009, le DT a recouru au Tribunal administratif contre la décision de la commission du 22 décembre 2008, notifiée le 3 et reçue le 4 mars 2009. Le recours a été enregistré sous le n° A/925/2009.

La qualité pour recourir des occupants de l'immeuble, sis 3, rue de la Tannerie devait être déniée, ces derniers étant "occupants sans titre", aucun contrat de bail n'ayant été conclu avec l'Etat de Genève.

Le raisonnement de la commission était mal fondé car le texte des art. 5 et 6 LDTR était parfaitement clair et seules les let. a et c de l'art. 6 al. 1 conditionnaient la démolition d'un bâtiment d'habitation à une reconstruction. Tel n'était pas le cas de la let. b relative aux dérogations d'intérêt public à l'interdiction de démolir. Cette interprétation littérale était également confirmée par les travaux préparatoires.

Le site de la Tannerie devait être assaini de toute urgence en raison de l'atteinte aux eaux souterraines de la nappe du Genevois servant à l'approvisionnement en eau potable des habitants du canton. L'assainissement revêtait un intérêt public prépondérant.

La LDTR ne saurait avoir pour effet de rendre inapplicables les dispositions du droit fédéral relatives à la protection de l'environnement, qui plus est dans un cas d'urgence. En outre l'autorisation de démolir réservait explicitement l'application de la LDTR lors de l'examen du projet de reconstruction de logements.

18. Le 19 mars 2009, le DCTI a également recouru contre la décision de la commission du 22 décembre 2008. Le recours a été enregistré sous le n° A/960/2009. Il sollicitait la jonction du recours avec celui déposé par le DT et renvoyait à la motivation de ce dernier.
19. Le 20 mai 2009, le DCTI a recouru contre la décision de la commission du 9 avril 2009, notifiée le 27 avril 2009 (A/1893/2009) et le 28 mai 2009, le DT en a fait de même (A/1891/2009).

Les recourants demandaient la jonction des quatre recours déposés et concluaient à l'annulation des décisions de la commission.

En sus des motifs déjà développés, le DT faisait valoir que la validité matérielle des autorisations d'abattage d'arbres n'avait pas été mise en cause par la commission qui les avait annulées en raison de leur lien avec l'autorisation de démolir. Le DCTI renvoyait à nouveau aux écritures antérieures du DT.

20. Invité à se déterminer sur les recours du DCTI, le DT s'est rallié aux arguments invoqués par le DCTI et sollicitait la jonction des causes le 14 mai et 30 juin 2009.
21. La FAQH et consorts (ci-après : les intimés) se sont déterminés le 14 mai 2009 et le 11 juin 2009 dans le cadre des quatre recours.

Ils sollicitaient également la jonction des causes et exposaient en plus de la motivation déjà développée devant la commission, que la LDTR était rédigée de telle manière que l'art. 6 al. 1 LDTR était soumis dans son ensemble, soit y compris la let. b, aux conditions de l'art. 6 al. 2 LDTR, lorsque le projet impliquait une reconstruction de bâtiment de logement, ce qui était le cas en l'espèce.

En outre, l'intérêt public exigé pour l'octroi d'une dérogation n'était pas réalisé, le confinement hydraulique étant efficace et pouvant perdurer jusqu'à la reconstruction.

L'autorisation de démolition portait aussi sur les ouvrages, constructions et installations de l'assainissement. Ceux-ci débordaient largement sur la parcelle n° 358 dont le propriétaire n'avait pas donné son autorisation et n'avait pas contresigné la requête. Il était impensable de démolir le bâtiment 3, rue de la Tannerie si le chantier d'assainissement ne pouvait pas immédiatement être engagé. L'autorisation n'était pas valable pour ce motif également.

L'ouvrage tel qu'autorisé était constitué par une fosse de six mètres de profondeur sur un terrain nu, sans remblayage et sans aménagement. Il pourrait subsister pendant une période indéterminée. Il constituait un ouvrage incompatible avec les exigences minimales de sécurité et de salubrité.

22. Sur quoi, les causes ont été gardées à juger.

### EN DROIT

1. En application de l'art. 70 LPA, il convient de joindre, sous le numéro A/925/2009, les causes A/925/2009, A/960/2009, A/1891/2009 et A/1893/2009, qui opposent les mêmes parties et se rapportent à une cause juridique commune.

2. Les recours interjetés auprès du tribunal de céans les 17 et 19 mars 2009 et les 20 et 28 mai 2009 contre les décisions de la commission des 22 décembre 2008 et 9 avril 2009, l'ont été dans les délais et devant l'autorité compétente. Ils sont donc recevables, (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

3. Les départements recourants reprochent à la commission une mauvaise application de la LDTR, ayant conduit à l'annulation des trois autorisations d'assainissement, de démolition et d'abattage d'arbres.

Il convient donc, en premier lieu, d'examiner cette question puis, cas échéant, celle de savoir si les autorisations sont, par ailleurs, conformes au droit.

4. a. La LDTR, qui a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans certaines zones (art. 1 et 2 LDTR), s'applique au bâtiment érigé sur la parcelle n° 359, ce qui n'est par ailleurs pas contesté.

b. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment affecté à l'habitation au sens de la loi n'est pas autorisé en principe, sauf dérogation (art. 5 LDTR). Le département compétent peut accorder une dérogation pour des raisons de sécurité ou de salubrité, "lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé des se habitants ou des tiers et s'il n'est pas possible de remédier à cet état de fait sans frais disproportionnés pour le propriétaire. Dans ce cas, la construction nouvelle doit comporter une surface de plancher affectée au logement au moins équivalente" (art. 6 al. 1 let. a) ou pour des motifs d'intérêt public, lorsque cet intérêt "le commande, soit pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public, de travaux publics ou la construction d'édifices publics" (let. b) ou encore, à certaines

conditions, pour des motifs d'intérêt général, lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement (let. c).

5. a. Les parties divergent quant à l'interprétation qui doit être faite de l'art. 6 al. 1 LDTR. Les recourants estiment que la let. b de la disposition n'implique pas forcément qu'une construction nouvelle aux conditions de l'art. 6 al. 2 LDTR soit autorisée conjointement à l'autorisation dérogatoire de démolition.

b. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, le juge doit rechercher la véritable portée de la norme en la dégagant de la relation qu'elle entretient avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique ; ATF 129 V 258 263 consid. 5.1 p. 263 et les réf. citées). Le but de l'interprétation est de rendre une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative, et d'aboutir à un résultat satisfaisant fondé sur la *ratio legis*. Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir un ordre de priorité entre elles (ATF 135 III 20 consid. 4.4 p. 23 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 131 I 394 consid. 3.2 p. 396).

En l'espèce, le texte clair de la loi ne souffre pas d'interprétation puisqu'à la lecture de la disposition, il apparaît que tant la let. a que la let. c contiennent les termes "construction nouvelle" ou "reconstruction" alors que ces termes, ni aucun autre terme équivalent, ne figurent dans la let. b.

De plus, l'un des cas visés par la let. b, soit la construction d'édifices publics, exclut de fait toute autre construction.

Cette interprétation est confortée par les travaux préparatoires de la loi dans lesquels il est exposé, s'agissant de l'art. 6 al. 3 LDTR consacré aux dérogations à l'interdiction de démolir liées à l'intérêt public, que "lorsque la dérogation est accordée pour des motifs d'intérêt public, elle n'est pas liée à une condition. Il s'agira par exemple d'une démolition rendue nécessaire en vue de la réalisation, en lieu et place, d'un ouvrage ou d'une construction d'utilité publique (MGC 1983/I p.1246).

Il découle de ce qui précède que la commission a retenu à tort que l'autorisation de démolir et d'assainir violait l'art. 6 al. 1 et 2 LDTR en raison de l'absence de projet concret de construction.

6. Reste à examiner si les autorisations litigieuses sont par ailleurs conformes au droit.

Les intimés estiment que l'intérêt public exigé pour l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 6 LDTR fait défaut, le confinement hydraulique étant efficace et pouvant perdurer jusqu'à ce qu'un projet de reconstruction conforme au PLQ soit réalisé.

Par ce grief, les intimés confondent l'intérêt public à l'assainissement et l'urgence de cette mesure.

a) L'art. 6 al. 1 let. b LDTR ne requiert pas de condition pour l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de démolir lorsqu'un intérêt public, tel un assainissement, le commande. Il prévoit uniquement la simultanéité de la mesure d'assainissement mais non celle d'une éventuelle reconstruction sur le site.

b) La législation fédérale en matière de sites pollués prévoit une obligation d'assainissement s'ils causent des atteintes nuisibles ou incommodes à l'environnement, ou s'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent (art. 1 al.1 et 2 OSites ; art. 16 LPE).

En l'espèce, l'intérêt public à la décontamination définitive du site est clairement établi par les investigations réalisées et n'est pas contesté par les parties. De même, les rapports de CDS indiquent que les mesures d'urgence prises ne peuvent en aucun cas constituer une mesure à moyen ou long terme, le confinement n'éliminant pas la source pollution comme seul peut le faire un assainissement du site.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que le lien établi par les intimés entre l'urgence de la mesure d'assainissement avec la réalisation du PLQ n'est fondé sur aucune disposition légale. De plus, l'autorisation d'assainissement est commandée par un intérêt public fondé sur la législation fédérale notamment, tel qu'exigé par la LDTR, comme seule condition à l'octroi de la dérogation.

7. Les intimés reprochent également aux autorisations querellées de prévoir la construction de l'ouvrage nécessaire pour l'assainissement en partie sur la parcelle n° 358, dont le propriétaire n'aurait pas donné son accord. De ce fait, le chantier d'assainissement ne pourrait être réalisé et la démolition de l'immeuble serait alors prématurée.

La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements intérieurs ainsi qu'extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels ou de ceux des tiers (art. 3 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 ; ATA 330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/81/2009 du 17 février 2009 ; ATA/21/2008 du 15 janvier 2008). Quant aux procédures de recours prévues par les art. 145 et 149 LCI, elles

permettent de contrôler si les autorisations de construire délivrées ne sont pas en contradiction avec des dispositions de la LCI et des règlements prévus par cette dernière, notamment le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01), mais non de veiller au respect de droits réels. Le contrôle du respect du droit de propriété reste dévolu aux tribunaux civils dont la mise en œuvre est précisément réservée par l'art. 3 al. 6 LCI ; dès lors, le Tribunal administratif ne saurait examiner le bien-fondé d'une autorisation de construire délivrée en stricte conformité aux dispositions de la LCI pour la seule raison qu'elle serait de nature à violer des droits réels (ATA/78/2007 du 20 février 2007 et les réf. citées), qui ne sont d'ailleurs pas ceux des intimés.

L'art. 3 al. 6 LCI ne signifie pas qu'une autorisation ne peut pas être délivrée si elle contrevient aux droits des tiers, ce dont l'administration n'a d'ailleurs pas toujours la possibilité de se rendre compte. Cet article constate seulement que les droits des tiers subsistent même si une autorisation de nature à les léser a été délivrée (ATA/78/2007 précité).

Il résulte de ce qui précède que les griefs invoqués, liés au droit de propriété, ne relèvent pas de la compétence du Tribunal administratif.

8. Finalement, l'ouvrage tel qu'autorisé présenterait un danger en raison d'une fosse de 6m dont le remblayage ne serait pas prévu dans les autorisations.

a. A teneur de l'art. 1 al. 1 let. c LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé modifier la configuration du terrain.

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).

b Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

c. L'objet de l'autorisation d'assainissement porte sur la construction d'un ouvrage provisoire permettant la décontamination du site par l'extraction des matériaux pollués. Les étapes de cet assainissement sont décrites en détail dans les plans établis par CDS et figurent au dossier. Ces derniers indiquent dans le schéma de la phase 7, travaux de finition, une fosse de 6m avant le repli des installations. Néanmoins, entendu en audience d'enquêtes par la commission, le DT a précisé que si, à la fin du chantier de décontamination, aucun projet de construction n'avait abouti, la fosse serait comblée pour des raisons de sécurité.

De plus, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la LCI, son règlement d'application ou les autorisations délivrées (art. 121 LCI). La parcelle est propriété de l'Etat qui reste responsable de la sécurité des constructions et installations (art. 122 LCI).

En conséquence, la crainte des intimés d'un danger qui serait créé par le chantier d'assainissement est infondée et ce grief sera écarté.

9. Au vu de ce qui précède, les recours seront admis et les autorisations litigieuses, conformes au droit, rétablies. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des intimés pris conjointement et solidairement ; aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**préalablement :**

ordonne la jonction des procédures A/925/2009, A/960/2009, A/1891/2009 et A/1893/2009 sous le numéro de cause A/925/2009 ;

**à la forme :**

déclare recevables les recours interjetés le 17 mars 2009 par le département du territoire et le 19 mars 2009 par le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 22 décembre 2008 ainsi que les recours interjetés le 20 mai 2009 par le département des constructions et des technologies de l'information et le 28 mai 2009 par le département du territoire contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 9 avril 2009 ;

**au fond :**

les admet ;

annule les décisions de la commission cantonale de recours en matière administrative des 22 décembre 2008 et 9 avril 2009 ;

rétablit l'autorisation de démolir M-5988-3 du 16 mai 2008 du département des constructions et des technologies de l'information, la décision d'assainissement globale

du département du territoire du 26 mai 2008 et les autorisations d'abattage d'arbres 047001 et 0469-0-1 du 26 mai 2008 du département du territoire ;

met à la charge de la Fédération des associations de quartier et d'habitants, l'Association genevoise de défense des locataires, Madame Alejandra Ayala Prati, Madame Christiane Buhler, Monsieur Michel Buhler, Madame Nicole Shah-Ducommun, Madame Sylvie Burgnard, Monsieur Laurent Gaberell, Madame Ania Tchelnokova, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.- ;

dit qu'aucune indemnité de procédure n'est allouée ;

dit que, conformément aux art. 82 et ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Nils de Dardel, avocat de la Fédération des associations de quartier et d'habitations, l'Association genevoise de défense des locataires, Madame Alejandra Ayala Prati, Madame Christiane Buhler, Monsieur Michel Buhler, Madame Nicole Shah-Ducommun, Madame Sylvie Burgnard, Monsieur Laurent Gaberell, Madame Ania Tchelnokova, au département du territoire, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative et à l'Office fédéral de l'environnement.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :

le vice-président :

F. Rossi

Ph. Thélin



Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :