

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3501/2008-CE

ATA/335/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 18 mai 2010**

dans la cause

**Monsieur Ead SAMAWI**

représenté par Me Christian Grosjean, avocat

et

**Monsieur Eric ARNOUX**

représenté par Me Jacques Gautier, avocat

contre

**CONSEIL D'ÉTAT**

et

**EQUINOXE INVESTMENTS S.A.**

représentée par Me Yves Jeanrenaud, avocat

---

## EN FAIT

1. Le domaine de Notre-Dame du Lac, soit l'ancienne propriété Boissier, à l'adresse, 17 chemin du Nant d'Argent à Cologny, est implanté sur l'ancienne parcelle n° 2'057 du cadastre de la commune de Cologny, divisée depuis lors entre les parcelles n°s 2'186 de 13'984 m<sup>2</sup>, 2'187 de 10'000 m<sup>2</sup> et 2'188 de 2'400 m<sup>2</sup>.

Ces dernières sont en cinquième zone de construction, à l'intérieur du périmètre défini par la carte annexée à la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - L 4 10).

Ces terrains, où est installée l'école « Notre-Dame du Lac », étaient propriété de l'association Notre-Dame du Lac et ont été acquis depuis lors par la société Equinoxe Investments S.A. (ci-après : Équinoxe).

Dominant ces parcelles au sud, se trouvent les parcelles n°s 2'174, propriété de Monsieur Ead Samawi, et 2'173, propriété de Monsieur Eric Arnoux. Tant M. Samawi que M. Arnoux habitent les villas qui y sont édifiées.

2. Le 4 octobre 2005, la Société d'Art Public, devenue depuis lors Patrimoine Suisse Genève, a saisi le Conseil d'Etat d'une requête afin que l'ancienne parcelle n° 2'057, ainsi que les bâtiments qui y sont édifiés, soient classés.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, le propriétaire de l'ancienne parcelle n° 2'057, admettant que des bâtiments présentaient un indéniable intérêt historique, s'est opposé au classement de la totalité de leur terrain. La commune de Cologny a préavisé défavorablement cette mesure, les bâtiments n'étant pas suffisamment intéressants sur le plan architectural.

Sur la base d'un rapport du conservateur cantonal des monuments, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a indiqué, le 30 mai 2006, être favorable au classement du domaine et a recommandé l'adoption d'un plan de site pour ménager des vues sur le lac et donner une respiration au bâtiment.

Le Conseil municipal de la commune de Cologny a adopté une résolution, le 14 septembre 2006, demandant à ce qu'un projet de plan de site soit élaboré pour l'ancienne parcelle n° 2'057 et certaines parties des parcelles voisines.

3. Un projet de plan de site a été élaboré et mis à l'enquête publique. Il prévoyait trois secteurs sur l'ancienne parcelle n° 2'057. Le secteur A était constitué des terrains supportant les bâtiments utilisés par l'école.

Le secteur B, destiné à la construction de plusieurs villas, jouxtait immédiatement la propriété de M. Samawi.

Le secteur C, au sud-ouest, était destiné à la construction d'une villa individuelle.

L'art. 4 du règlement du plan de site avait la teneur suivante :

« al. 1 : le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur valeur historique, de leur qualité architecturale et de l'appartenance à un ensemble, ils peuvent faire l'objet de travaux d'entretien et de transformations nécessaires à une amélioration du confort des locaux. La surface des constructions localisées dans le secteur A ne doit pas excéder 20 % de la surface de ce secteur. L'aménagement de surfaces de plancher supplémentaires ne pourra être autorisé.

al. 2 : les structures porteuses, de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.

al. 3 : l'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où il ne nécessite aucune intervention en toiture, et qu'il rentre dans le calcul des surfaces visées à l'al. 1 ».

4. a. Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2006, M. Samawi a transmis au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) des observations.

L'indice d'utilisation du sol, en application de la LPRLac, devait être de 0,2. Les bâtiments existants avaient une surface de plancher de 4'090 m<sup>2</sup>, ce qui nécessitait, avec cet indice, une surface de terrain de 20'450 m<sup>2</sup>, alors que l'ancienne parcelle n° 2'057 avait une surface de 26'400 m<sup>2</sup>. La surface prévue pour le secteur A, où se situaient les bâtiments existants de l'école, était de 12'500 m<sup>2</sup>. Cette situation entraînait un dépassement de l'indice d'utilisation du sol autorisé, au vu des constructions pouvant être réalisées dans les deux autres secteurs.

Il n'était pas précisé, dans le secteur B, le type de villas qui pourraient être édifiées et on pouvait craindre la construction de villas en ordre contigu étrangères au périmètre. Une demande définitive d'autorisation de construire avait d'ailleurs été déposée en ce sens, pour six villas sur le secteur B.

De plus, la construction de villas dans le secteur B impliquerait l'abattage de plus de vingt arbres, ce qui était contraire aux objectifs de protection du plan de site ainsi qu'à la LPRLac.

En dernier lieu, le projet de plan de site prévoyait d'utiliser une partie du terrain, propriété de M. Samawi, pour accéder aux villas du secteur B, mais celui-ci s'y était opposé.

b. M. Arnoux s'est opposé au projet de plan de site le 8 décembre 2006. Ce dernier n'avait pas pour but la conservation des monuments historiques et architecturaux et la préservation des aspects caractéristiques du paysage, mais la création d'un nouveau quartier de villas, nécessitant un abattage massif d'arbres. Les surfaces déjà bâties de l'école Notre-Dame du Lac épuisaient les réserves constructibles de l'ancienne parcelle n° 2'057.

5. Le 1<sup>er</sup> février 2007, le Conseil municipal a préavisé positivement, à l'unanimité, le projet de plan de site.

6. Après quelques adaptations, le projet a été soumis à la procédure d'opposition.

a. M. Samawi a formé opposition par courrier du 28 août 2007, reprenant et développant les arguments figurant dans ses observations. M. Arnoux a fait de même, le 31 août 2007.

Le plan de site visait à permettre le développement d'un nouveau quartier.

Le département devait procéder à un calcul exact du rapport de surface, puis modifier le secteur A pour que ce dernier ait la surface nécessaire pour respecter l'indice d'utilisation du sol, soit 20'450 m<sup>2</sup>. Le projet de plan de site devait être aussi modifié en ce qui concerne le chemin d'accès. Tout abattage d'arbres devait être interdit, de même que la construction de villas en ordre contigu.

b. A l'opposition de M. Samawi était notamment jointe une estimation immobilière réalisée par le bureau d'architectes Charrez le 10 avril 2003.

7. Le 20 mai 2008, Patrimoine Suisse Genève, qui avait aussi fait opposition, a indiqué au département avoir trouvé un accord avec la société propriétaire. Moyennant l'intégration d'un certain nombre d'éléments architecturaux et urbanistiques dans le plan de site, l'opposition était retirée.

8. A la demande du département, le bureau Analyses & Développements immobiliers Sàrl a effectué une analyse des surfaces bâties de l'ancienne parcelle n° 2'057. Cette dernière était, en application des normes s'appliquant à la cinquième zone de construction, de 2'842,47 m<sup>2</sup>. La surface minimale de la parcelle devait être de 14'212,35 m<sup>2</sup> afin de respecter l'indice d'occupation du sol de 0,2.

9. Par arrêté du 27 août 2008, le Conseil d'Etat a approuvé le plan de site portant sur le domaine de Notre-Dame du Lac n° 29525B-576 (sic; recte : 29525B-516) et rejeté les oppositions de MM. Samawi et Arnoux.

Le même jour, le Conseil d'Etat a classé les bâtiments B-254, B-255, B-256, B-257, B-258, B-381, B-382 et B-383 situés sur l'ancienne parcelle n° 2'057. Les abords des immeubles classés étaient définis selon le plan 29598-516, qui faisait partie intégrante dudit arrêté.

Ces classements sont devenu définitifs et exécutoires.

10. Le 29 septembre 2008, M. Samawi et M. Arnoux ont recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat approuvant le plan de site.

Le secteur A avait une surface de 14'000 m<sup>2</sup>, le secteur B une surface de 10'000 m<sup>2</sup> et le secteur C une surface de 2'400 m<sup>2</sup>, selon le plan de site.

L'expertise réalisée par le bureau d'architectes Charrez indiquait que la surface totale de plancher des bâtiments existants et maintenus était de 4'090 m<sup>2</sup>, ce qui impliquerait que le secteur A ait une surface de 20'450 m<sup>2</sup>. Le plan de site ne respectait dès lors pas l'indice d'occupation du sol de 0,2 prévu par la LPRLac.

L'analyse réalisée à la demande du Conseil d'Etat utilisait les dispositions légales applicables pour des constructions neuves.

Bien que l'art. 11 du règlement du plan de site prévoit le maintien de la végétation existante, plus de vingt arbres devraient être abattus dans le secteur B.

L'accès aux villas du secteur B devait se faire en partie par la propriété de M. Samawi. L'art. 8 al. 2 du règlement du plan de site précisait qu'un nouvel accès serait créé sur le tracé d'un ancien chemin. La création de celui-ci, trop étroit au vu du trafic qui serait généré, entraînerait l'abattage d'une partie d'une haie. Il rendrait l'épingle à cheveux du chemin du Nant d'Argent dangereuse.

11. Le 6 novembre 2008, Equinoxe a demandé à être appelée en cause.
12. Le 28 novembre 2008, le Conseil d'Etat s'est opposé au recours, reprenant et développant son argumentation antérieure.

L'expert mandaté par le département avait calculé la surface de plancher en application des normes de la cinquième zone, définie par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) qui s'appliquait pour tous les bâtiments et non seulement aux constructions neuves.

13. Par décision du 17 décembre 2008, le Tribunal administratif a appelé en cause Equinoxe.

14. Le 6 février 2009, Equinoxe a conclu au rejet du recours. La surface du secteur A n'excédait que de 1,5 % celle nécessaire à la surface des bâtiments, telle que déterminée par le Conseil d'Etat. Un tel écart était admissible, au vu de la jurisprudence (ATA 505/2007 du 9 octobre 2007). Si tel ne devait pas être le cas, la société propriétaire soutenait qu'une densification différenciée pourrait être appliquée.

La densification des secteurs B et C devait tenir compte de la mesure de protection.

15. Par décision du 9 mars 2009, le Tribunal administratif a ordonné la jonction des deux recours sous le numéro de procédure A/3501/2008.

16. Le 6 avril 2009, le Tribunal administratif a tenu une audience de comparution personnelle et d'enquêtes.

a. Equinoxe a précisé que les bâtiments existants continueraient à être loués à l'institut Notre-Dame du Lac pour une durée de dix ans au moins.

b. Monsieur Joseph Charrez, architecte, a indiqué qu'il ne lui était pas possible de se rappeler des détails de la méthode utilisée pour déterminer les chiffres figurant dans son expertise de 2003. Il transmettrait ces informations par écrit.

L'expertise avait été réalisée gratuitement car ses enfants étaient scolarisés dans cette institution.

Toutes les surfaces du bâtiment étaient prises en compte pour déterminer la surface brute du plancher ; certains éléments, tels que les murs, devaient être retranchés pour déterminer la surface nette.

c. Messieurs François Hiltbrand et François Strobino, du bureau Analyses & Développements immobiliers Sàrl, ont confirmé avoir été mandatés pour déterminer la surface à bâtir des bâtiments existants selon les critères de la cinquième zone. Ils avaient retranché de la surface brute de plancher les surfaces qui ne disposaient pas de jour et précisé le nombre de m<sup>2</sup> habitables au vu de la surface des vitrages de certaines pièces. Les couloirs n'avaient pas été pris en compte car ils n'étaient pas éclairés et qu'il s'agissait de circulation secondaire.

Aucune surface habitable n'avait été retenue au premier étage de la grange, car il n'y avait pas d'éclairage et que les mesures de protection interdisaient de créer des jours.

Les surfaces utilisées, mais qui n'étaient pas habitables au sens de la LCI, n'avaient pas été prises en compte alors que des surfaces habitables, mais non utilisées, avaient été comptabilisées.

Certains des bâtiments de peu d'importance dépassaient le gabarit admissible. Ils avaient été exclus des surfaces comptabilisées car la mesure de classement interdisait de les rendre habitables. Ils s'étaient fondés sur la situation actuelle en ce qui concernait l'affectation.

17. Le 4 mai 2009, M. Charrez a répondu par écrit aux questions qui lui avaient été posées lors de l'audience d'enquête.

Le tableau « données physiques des bâtiments » reprenait l'état existant des bâtiments. Il détaillait au surplus les calculs qu'il avait effectués.

18. a. Le 14 mai 2009, le Conseil d'Etat a maintenu sa position. M. Charrez avait pris en compte des surfaces et des volumes dans une perspective de transformation, qui était des plus aléatoires. Sa démarche s'inscrivait dans le cadre d'une estimation de la valeur des biens immobiliers concernés en vue de leur vente.
- b. Le 20 mai 2009, Equinoxe a persisté dans ses conclusions. L'expertise de M. Charrez ne tenait pas compte des règles définies par la LCI et il n'avait pas procédé à un relevé des surfaces et à une visite des bâtiments.
- c. Le 22 mai 2009, les recourants ont campé leur demande de procéder à un transport sur place et à ce qu'un expert soit nommé pour déterminer la surface habitable des bâtiments. Au surplus, certains calculs de M. Charrez étaient inexacts.
- d. Le même jour, M. Samawi a également maintenu sa position. MM. Hiltbrand et Strobino utilisaient une définition erronée pour les bâtiments de peu d'importance, puisqu'ils ne tenaient pas compte de leur gabarit. De plus, ils utilisaient des dispositions de la LCI et de son règlement d'habitation qui définissaient des normes pour les bâtiments à construire et non pour ceux déjà existants. On ne comprenait pas pourquoi certaines surfaces, exploitées pour un jardin d'enfant, n'étaient pas prises en compte. De même, ils avaient appliqué certaines des directives de l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (ci-après : OCIRT) concernant la surface des jours, inapplicables à un bâtiment existant et affecté à une occupation commerciale.

19. Le 1<sup>er</sup> février 2010, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties.

Une visite des lieux a été réalisée et les différents bâtiments ainsi que les secteurs du plan de site repérés, de même que la végétation se trouvant dans les secteurs B et C.

M. Samawi, depuis l'épingle à cheveux du chemin du Nant d'Argent, a montré l'accès à sa propriété, d'environ trois mètres de large, en pente. Il a souligné les risques posés par la circulation, notamment en hiver.

20. Le 22 février 2010, Equinoxe a apporté quelques précisions au procès verbal, en particulier une inversion des lettres « B » et « C ». L'accès de M. Samawi avait actuellement 3,50 m. et non 3 m. de large.

## 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

En tant que propriétaires d'immeubles immédiatement voisins du périmètre du plan de site n° 29'525B-516, MM. Samawi et Arnoux ont qualité pour recourir. Ils ont préalablement utilisé la voie de l'opposition (art. 35 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). Leurs recours sont donc recevables.

2. Les recourants concluent d'une part, à ce qu'une expertise soit ordonnée par le Tribunal administratif afin d'obtenir le calcul exact des surfaces de plancher des bâtiments existants et, d'autre part, à ce que les auteurs du préavis de l'office cantonal de la mobilité (ci-après : OCM) soient entendus.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

En l'espèce, deux expertises ont été versées à la procédure concernant les surfaces de plancher existantes et la question à trancher apparaît plus juridique que technique. Il a été procédé à l'audition des parties ainsi qu'à un transport sur



place. Dans ces circonstances, le Tribunal administratif renoncera à procéder aux actes d'instruction supplémentaires requis par les recourants.

3. Les parcelles concernées par le présent litige sont englobées dans le périmètre des plans mentionnés à l'art. 2 LPRLac.

Selon l'art. 3 de cette loi, à l'intérieur du périmètre à protéger, la surface des constructions exprimée en m<sup>2</sup> de plancher ne doit pas excéder 20% de la surface des terrains situés en cinquième zone, précisant que l'art. 59 al. 4 LCI n'est pas applicable.

De plus, l'art. 4 LPRLac autorise le Conseil d'Etat à établir, au fur et à mesure des besoins, des plans de site au sens de l'art. 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

4. a. La LPMNS a notamment comme buts la conservation des monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et des antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS) et la préservation de l'aspect caractéristique du paysage et des localités, des immeubles et des sites dignes d'intérêt, ainsi que des beautés naturelles (art. 1 let. b LPMNS). Dans ce cadre, la loi divise la matière en deux grandes parties : la conservation des monuments et des antiquités, d'une part, et la protection de la nature et des sites, d'autre part (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.44/2004 du 12 octobre 2004 ; MGC 1974, IV, p. 3245).

b. Les sites sont traités au chapitre V (art. 35 à 41 LPMNS). Sont protégés les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (art. 35 al. 1 LPMNS). Constituent notamment des sites, les paysages caractéristiques, tels que les rives, les coteaux et les points de vue (art. 35 al. 2 let. a LPMNS) ainsi que les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (art. 35 al. 2 let. b LPMNS).

Le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (art. 38 al. 1 LPMNS). Ce plan et ce règlement déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux tels que maintien des bâtiments existants, alignement aux abords des lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation ; les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) ; les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue ; les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LPMNS). Un tel plan, qualifié de plan d'affectation spécial, déploie des effets contraignants pour les particuliers (Arrêt

du Tribunal fédéral 1P.801/1999 du 16 mars 2000 ; T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 260).

c. Dans le cadre de l'adoption d'un plan de site, les préavis de la commune et de la CMNS sont obligatoires (art. 40 al. 3 LPMNS et 5 al. 2 let. 1 du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments de la nature et des sites du 29 novembre 1976 – RPMNS - L 4 05 01 ; ATA/884/2003 du 2 décembre 2003).

5. En premier lieu, les recourants contestent le plan de site car, selon eux, ce dernier ne prendrait pas en compte l'ensemble des surfaces bâties du secteur A, ce qui permettrait une densification des secteurs B et C supérieure à celle autorisée à l'art. 3 LPRLac.

a. L'art. 59 al. 2 LCI prévoit que, par « surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces », il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol.

Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher des combles lorsque le vide d'étages est inférieur à 2,40 m. par rapport au niveau supérieur de la faîtière, des combles de peu d'importance indépendamment du vide d'étages, des garages de dimensions modestes lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal et des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (art. 59 al. 3 LCI).

b. L'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01) dit que les constructions de peu d'importance sont, pour autant qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m., une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30 degrés et une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m. du sol au maximum.

De plus, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni, au minimum, à 1 m<sup>2</sup>. Sur préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la CMNS, le département peut déroger à la présente disposition afin de permettre la construction de bow-windows ou de vérandas (art. 125 RCI).

c. Les dispositions rappelées ci-dessus sont applicables aussi bien pour déterminer la surface de plancher des bâtiments à construire que pour calculer cette surface dans un bâtiment existant, notamment dans le but de savoir si une nouvelle construction peut être édifée en respectant les normes de la cinquième zone (ATA/15/2008 du 15 janvier 2008; ATA/849/2005 du 13 janvier 2005).

d. Selon l'art. 15 de l'ordonnance relative à la loi sur le travail du 18 août 1993 (822.113 - OLT 3), tous les locaux, postes de travail et passages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent avoir un éclairage naturel ou artificiel suffisant, adapté à leur utilisation.

6. Il est nécessaire de déterminer la surface de plancher habitable des bâtiments existants dans le secteur A, afin de vérifier que les exigences concernant le rapport de surface défini par la LPRLac et le règlement du plan de site soient respectés.

a. Bâtiment 254 :

Ce bâtiment, appelé « la grange », à usage de dépôts, a une surface de 324 m<sup>2</sup> au sol. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 646 m<sup>2</sup> et celle de Hiltbrand & Strobino admet une surface de plancher de 324 m<sup>2</sup>, considérant que le premier étage ne dispose pas de jours suffisants pour recevoir des pièces habitables ou des locaux de travail.

Le Tribunal administratif retiendra ce dernier chiffre (324 m<sup>2</sup>), strictement conforme aux dispositions légales applicables et non contestées par M. Samawi dans son écriture du 22 mai 2010.

b. Bâtiment 255 :

Ce bâtiment, appelé « le pigeonnier », cadastré comme dépôt, a une surface au sol de 43 m<sup>2</sup>. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 42 m<sup>2</sup> [sic] et considère qu'il s'agit d'un bâtiment de peu d'importance dont la surface de plancher ne doit pas être prise en compte.

Ce raisonnement ne peut être suivi, ce pigeonnier dépassant le gabarit des bâtiments de peu d'importance. Une surface de plancher de 43 m<sup>2</sup> sera donc retenue.

c. Bâtiment 256 :

Ce bâtiment, à destination d'une « école privée », a une surface au sol de 743 m<sup>2</sup>. L'expertise Charrez retient une surface de plancher total de 2280 m<sup>2</sup>, composé de 665 m<sup>2</sup> pour le corps sud, 874 m<sup>2</sup> pour le corps central et 745 m<sup>2</sup> pour le corps nord. L'expertise Hiltbrand & Strobino prend en compte une surface de 546 m<sup>2</sup> pour le rez inférieur, 706 m<sup>2</sup> pour le rez supérieur, 477,77 m<sup>2</sup> pour le

premier étage et 89,30 m<sup>2</sup> pour les combles, soit au total 1'819,07 m<sup>2</sup>. Ces experts ont écarté les surfaces sans jours, celles se trouvant à une trop grande distance des façades pour être considérées comme des surfaces de travail selon les normes de l'OCIRT (66,4 m<sup>2</sup>), la loggia et la véranda de 37 m<sup>2</sup> au total, ainsi que les espaces dont la hauteur était inférieure à 1,80 m. Ils ont compté pour moitié les espaces dont la hauteur se situait entre 1,80 m. et 2,40 m. Ils ont, de plus, tenu compte d'une surface de 89,30 m<sup>2</sup> dans les combles, qui pourraient être rendues habitables, bien qu'inexploitées actuellement.

Pour M. Samawi, les directives de l'OCIRT sont inapplicables pour des bâtiments situés en cinquième zone de construction.

Le Tribunal administratif retiendra les calculs et raisonnements de l'expertise Hiltbrand & Strobino en ce qui concerne les rez inférieur et supérieur ainsi que le premier étage. L'application des normes de l'OCIRT est admissible dès lors que le bâtiment est affecté à une école privée. Mais surtout, un résultat similaire serait obtenu en effectuant une déduction tenant compte du fait que ce niveau est partiellement enterré (art. 59 al. 2 LCI). En revanche, la surface des combles ne sera pas prise en compte, en application de **l'art.** 4 al. 3 dernière phrase du règlement du plan de sites qui interdirait l'aménagement de ces espaces dans la mesure où de tels travaux amèneraient à ne pas respecter le rapport de surfaces autorisées. Une surface de plancher de 1'729,77 m<sup>2</sup> sera retenue.

d. Bâtiment 257 :

Ce bâtiment, de 76 m<sup>2</sup>, est une serre. L'expertise Charrez retient une surface de 75 m<sup>2</sup>. L'expertise Hiltbrand & Strobino considère qu'elle ne contient aucune surface de plancher habitable car il s'agit d'un bâtiment de peu d'importance ne pouvant être habité du fait de sa hauteur intérieure, de 2 m.

Le Tribunal administratif fera fond sur cette dernière appréciation, au demeurant non contestée par Monsieur Samawi dans sa dernière écriture. Aucune surface de plancher ne lui sera imputée (0 m<sup>2</sup>).

e. Bâtiment 258 :

Communément appelé « la chapelle », cet édifice de 10 m<sup>2</sup> au sol, est manifestement un bâtiment de peu d'importance, ce dont tous les experts conviennent. Il est, de plus, situé sur la nouvelle parcelle n° 2'187. Aucune surface de plancher ne lui sera imputée (0 m<sup>2</sup>).

f. Bâtiment 381 :

D'une surface de 209 m<sup>2</sup>, il est destiné à un « jardin d'enfants ». L'expertise Charrez lui attribue une surface de plancher de 412 m<sup>2</sup>. L'expertise Hiltbrand & Strobino retient une surface habitable de 209 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée ainsi que

pour le premier étage. Pour les combles, ces experts, en se fondant sur la surface des jours existants et les art. 125 et 130 RCI, retiennent une surface de plancher habitable de 43,5 m<sup>2</sup>.

Dans son écriture du 22 mai 2009, M. Samawi considère que les combles doivent être intégralement prises en compte, puisqu'elles sont déjà utilisées par le jardin d'enfants.

Le Tribunal administratif retiendra le calcul fait par les experts Hiltbrand & Strobino (455,2 m<sup>2</sup>), bien qu'il ressort du dossier que la surface en question soit utilisée en tant que bibliothèque. Cette utilisation ne rend pas ladite surface habitable au sens de l'art. 59 LCI (ATA/434/2005 du 21 juin 2005, et la jurisprudence citée).

g. Bâtiment 382 :

Ce bâtiment d'une surface de 46 m<sup>2</sup> à destination d'un « jardin d'enfants » est contigu au bâtiment 381. Le rez-de-chaussée et le premier étage forment un porche. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 33 m<sup>2</sup> alors que l'expertise Hiltbrand & Strobino admet une surface habitable dans les combles de 11,81 m<sup>2</sup>.

Le raisonnement suivi par ces derniers experts étant strictement identique à celui appliqué au bâtiment 381, le Tribunal administratif retiendra ce dernier chiffre (11,81 m<sup>2</sup>).

h. Bâtiment 383 :

D'une surface de 134 m<sup>2</sup> au sol, ce bâtiment est affecté à une « habitation un logement ». Il est directement contigu aux bâtiments 381 et 382 et concrètement utilisé pour le jardin d'enfants. L'expertise Charrez retient une surface de plancher de 326 m<sup>2</sup>. L'expertise Hiltbrand & Strobino relève qu'au rez-de-chaussée seuls deux locaux, d'une surface totale de 55,6 m<sup>2</sup>, sont habitables. Le solde de la surface n'a pas un éclairage suffisant, ni de connexion avec les surfaces habitables. Le premier étage, de 134 m<sup>2</sup>, est entièrement habitable. En ce qui concerne les combles, un raisonnement similaire à celui fait pour les bâtiments 381 et 382 permet de retenir une surface de 36,79 m<sup>2</sup>.

Le raisonnement suivi étant à nouveau identique à celui appliqué aux bâtiments 380 et 382, le Tribunal administratif retiendra l'existence d'une surface de plancher totale de 226,39 m<sup>2</sup> pour ce bâtiment.

Au vu des éléments qui précèdent, la surface totale de plancher habitable des bâtiments dont le maintien a été ordonné par le plan de site est de 2'790,18 m<sup>2</sup>. La parcelle minimale permettant de respecter l'indice d'utilisation du sol de 0,2 doit avoir 13'950,90 m<sup>2</sup>. Dès lors que le secteur A du plan de site a une

surface de 14'000 m<sup>2</sup> et que la nouvelle parcelle n° 2'186 est de 13'984 m<sup>2</sup>, ce grief sera écarté.

7. Les recourants soutiennent que la construction de nouveaux logements dans les secteurs B et C génèreraient de graves problèmes de circulation.

a. 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).

b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux concernant les problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009).

c. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

d. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C.-A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à examiner si l'autorité ne s'écarte pas, sans motif prépondérant et dûment établi, du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes.

Dans le cas d'espèce, en ce qui concerne les éventuels problèmes générés par le trafic automobile, l'OCM a préavisé favorablement le projet et a été suivi par le Conseil d'Etat. Les éléments mis en avant par les recourants ne sont pas de nature à modifier cette appréciation, car les éventuels problèmes de circulation apparaissent nettement plus en lien avec l'existence de l'école qu'avec les constructions envisagées dans le plan de site. De plus, les dangers mis en avant,

notamment lorsque les routes sont verglacées, sont inhérents à l'hiver dans le canton de Genève, et malheureusement communs à de nombreuses artères en pente. Ils ne peuvent justifier l'annulation du plan de site. Ce grief sera aussi rejeté.

8. Les recourants reprochent au plan de site d'entraîner l'abattage de nombreux arbres situés dans les secteurs B et C.

L'art. 11 LPRLac prévoit la conservation du cadre végétal existant dans le périmètre protégé, étant précisé que, au besoin, la direction générale de la nature et du paysage peut demander que ce cadre soit adapté. Comme cela est rappelé ci-dessus, l'art. 4 de ce même texte donne au Conseil d'Etat le pouvoir d'adopter un plan de site et d'ainsi déterminer les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation, et les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) (art. 38 al. 2 let a et b LPMNS).

C'est exactement ce qu'a fait le Conseil d'Etat en l'espèce. Il a, afin de permettre la conservation et la protection des bâtiments de l'ancien domaine Boissier, déterminé le périmètre d'implantation des nouveaux bâtiments, même si cela devait entraîner l'abattage de certains arbres. Toute autre solution, qui ne tiendrait pas compte de la réalité économique, n'aurait pas permis le classement des bâtiments concernés (arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006; 1P.258/2006 du 9 août 2006).

En agissant ainsi, le Conseil d'Etat est resté dans le cadre des compétences que la LPRLac et la LPMNS lui accordent. Partant, ce grief sera rejeté.

9. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 2'148,90, incluant les frais d'interprète et de transport, sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Equinoxe, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 29 septembre 2008 par Messieurs Ead Samawi et Eric Arnoux contre l'arrêté du 27 août 2008 du Conseil d'Etat ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge conjointe et solidaire des recourants un émolument de CHF 2'148,90, incluant les frais d'interprète et de transport ;

alloue une indemnité de CHF 2'000.- à Equinoxe Investments S.A., à la charge conjointe et solidaire de Messieurs Arnoux et Samawi ;

dit que, conformément aux art. 82 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 Christian Grosjean, avocat de Monsieur Ead Samawi, Me Jacques Gautier, avocat de Monsieur Eric Arnoux, ainsi qu'au Conseil d'Etat et à Me Yves Jeanrenaud, avocat d'Equinoxe Investments S.A.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy et Junod, M. Dumartheray, juges,  
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :