

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1035/2018-LDTR

ATA/1426/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 septembre 2019

3^{ème} section

dans la cause

Monsieur Jean-Paul MÉTRAL, Madame Françoise-Alberte et Monsieur Marcel THORENS, LA COUR DU CHÂTEAU SA
représentés par Me Jean-Marie Faivre, avocat

contre

ATELIER BONNET ARCHITECTES SÀRL

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE – OFFICE DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE (OAC)**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 octobre 2018 (JTAPI/1056/2018)**

EN FAIT

- 1) a. Feu Madame Annette BONNET était propriétaire des parcelles n^{os} 5'958 de 971 m² et 5'959 de 170 m², sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive, à l'adresse 54, chemin du Vieux-Vésénaz, à Vésénaz.

Plusieurs bâtiments sont édifiés sur la parcelle n^o 5'958, soit – selon les données cadastrales – les bâtiments

- n^o 365 (habitation deux logements de 91 m²), 54, chemin du Vieux-Vésénaz,
- n^o 6'250 (habitation à plusieurs logements de cinq niveaux hors-sol, de 159 m² édifié en 2016), 52A, chemin du Vieux-Vésénaz,
- n^o 1'646 (habitation un logement de 12 m²),
- n^o 364 (autre bâtiment de 62 m²), 52, chemin du Vieux-Vésénaz,
- n^o 1'647 (autre bâtiment de 4 m²).

Sur la parcelle n^o 5'959 sont édifiés les bâtiments n^{os} 1'648 (autre bâtiment de 14 m²) et n^o 3'972 (habitation – rez activité de 130 m², 56, chemin du Vieux-Vésénaz). Ce dernier est contigu, le long du chemin du Vieux-Vésénaz, avec le bâtiment n^o 365 de la parcelle n^o 5'958. Tous deux ont été édifiés entre 1946 et 1960.

Ces parcelles sont situées en zone d'affectation 4B.

Elles sont aussi comprises dans le périmètre du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n^o 28'500A « Vieux-Vésénaz » adopté par le Conseil d'État le 14 juin 1993. La légende de ce dernier indique, pour les bâtiments 364, 365, 1'646, 1'647, 1'648 et 3'972 « constructions existantes conservées dans leurs gabarits et leurs affectations ». De plus, il prévoit le périmètre de l'implantation d'un bâtiment de logement de deux étages et superstructures sur un rez-de-chaussée au fond de la parcelle n^o 5'958, périmètre dans lequel le bâtiment 6'250 a été construit. Le PLQ contient un tableau de répartition des droits à bâtir qui prévoit, pour le lot composé des parcelles n^{os} 5'958 et 5'959, la possibilité de construire 1'407 m² de surface brute de plancher.

b. La Cour du Château SA (ci-après : la Cour du Château), dont Monsieur Jean-Paul MÉTRAL est l'ayant droit économique, est propriétaire des parcelles n^o 7'826 – issue de la division de la parcelle n^o 7'564 – et n^o 4'850, lesquelles jouxtent directement la parcelle n^o 5'958. Monsieur Marcel THORENS est propriétaire de la parcelle n^o 7'562 et Madame Françoise-Alberte THORENS

de la parcelle n° 7'563, sur lesquelles est édiée la Maison forte de Vézenaz. L'ensemble des bâtiments constituant la Maison forte de Vézenaz et les parcelles n°s 7'562, 7'563 et 7'564 les contenant a été classé par arrêté du Conseil d'état du 1^{er} juillet 1987. Le 24 août 1988, le Conseil d'État a modifié son arrêté, excluant du périmètre protégé une partie de la parcelle n° 7'563, sans lien avec la présente affaire.

- 2) Le 9 juin 2017, l'Atelier Bonnet Architectes Sàrl (ci-après : l'Atelier Bonnet) a saisi le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département ou le DT), d'une demande d'autorisation de construire et d'une demande de démolition. Les deux immeubles, l'un de deux logements et l'autre de trois logements et deux commerces, devaient être démolis. Un immeuble, constitué de deux corps, l'un contenant trois logements et l'autre une partie commerciale de deux commerces au rez-de-chaussée devait être édié. Le projet prévoyait quatre niveaux hors-sol, le dernier étant en retrait à front de rue pour la partie vouée au logements, et un niveau pour la partie commerciale.

Le projet disposerait d'une surface brute de plancher de 468 m² alors que le bâtiment n° 6'250 disposaient de 608.83 m² de surface brute de plancher.

- 3) a. Au cours de l'instruction des requêtes, les préavis concernant la demande de démolition ont été favorables, avec conditions pour celui émanant du service LDTR.

Il en allait de même pour les préavis concernant la demande d'autorisation de construire, y compris en ce qui concernait les demandes de dérogation impliquées par le projet.

- b. Le 11 juillet 2017, la Cour du Château a émis des observations concernant les deux requêtes. Elle était propriétaire de deux parcelles mitoyennes, soit les n°s 7'826 et 4'850, lesquelles disposaient d'un droit de passage sur la parcelle n° 5'958.

Les requérants ne l'avaient pas contactée à ce sujet. Il était impératif que la question de ce droit de passage soit parfaitement réglée.

- 4) Par décision du 23 février 2018, le département a délivré les autorisations sollicitées.
- 5) Le 26 mars 2018, Mme THORENS, M. THORENS, M. MÉTRAL ainsi que la Cour du Château (ci-après : les voisins) ont saisi le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) d'un recours visant tant l'autorisation de démolir que l'autorisation de construire en question.

Le projet de construction autorisé s'écartait des dispositions du PLQ en vigueur et le vidait de sa substance. Ce dernier prévoyait que les constructions existantes devaient être conservées dans leurs gabarits et leurs affectations. L'écart entre le projet et le PLQ dépassait la mise au point technique du dossier et n'était pas justifié par un autre motif d'intérêt général.

- 6) Par jugement du 30 octobre 2018, rendu après un double échange d'écritures, le TAPI a refusé d'exécuter les mesures d'instruction sollicitées, soit principalement la pose de gabarits et la tenue d'un transport sur place, et a rejeté le recours.

Le PLQ était en force depuis vingt-cinq ans et presque intégralement exécuté, sous réserve des deux immeubles en cause. Le projet avait recueilli des préavis favorables aussi bien en ce qui concernait la démolition que la construction du nouveau bâtiment.

La modification du gabarit du bâtiment devait être qualifiée de mineure. Elle était principalement située sur cour.

La protection de la Maison-Forte de Vézenaz s'étendait uniquement aux parcelles n^{os} 7'562, 7'563 et 7'564 de Collonge-Bellerive et s'arrêtait au-delà des constructions projetées.

- 7) Le 3 décembre 2018, les voisins ont saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité.

Préalablement, un gabarit devait être installé et, au fond, les autorisations délivrées devaient être annulées.

Les préavis favorables qui avaient été délivrés devaient être appréciés à l'aune des exigences légales et le projet litigieux ne respectait pas le PLQ.

- 8) Le 8 janvier 2019, le département a conclu au rejet du recours.

La pose d'un gabarit et la tenue d'un transport sur place n'étaient pas nécessaires au vu des éléments figurant dans le dossier et des outils disponibles sur Internet.

Le projet était conforme au PLQ. La différence de gabarit entre les bâtiments existants et ceux prévus était mineure. Le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant les préavis délivrés, lesquels étaient motivés et tous favorables.

- 9) Le 8 janvier 2019 toujours, l'Atelier Bonnet a conclu au rejet du recours.

La Maison-Forte de Vézenaz avait été classée plus de cinq ans avant l'adoption du PLQ, et ce dernier aurait intégré des mesures de protection si ces dernières avaient été nécessaires.

- 10) Mme BONNET est décédée le 10 février 2019.
- 11) Le 11 février 2019, le juge délégué à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place au cours duquel M. Pierre BONNET, fils de feu Mme BONNET et associé de l'Atelier Bonnet, a présenté la situation du projet, composé au sud d'un bâtiment bas commercial avec un toit plat végétalisé et, le jouxtant au nord, d'un bâtiment avec trois niveaux sur rez-de-chaussée, le niveau supérieur étant légèrement en retrait de la rue. La partie logement serait surmontée d'un toit plat. Les participants sont allés visualiser la situation du projet depuis la Cour du Château dont certains bâtiments ont été rénovés.

Au terme du transport sur place, les parties ont convenu qu'un court délai, unique, leur serait accordé pour d'ultimes observations.

a. Le 5 mars 2019, les recourants ont maintenu leur position. Le projet de construction dérogeait, d'une manière importante et inadmissible, au PLQ.

Il dérogeait aussi à l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et impliquait un déplacement de l'assiette des constructions projetées en limite du chemin du Vieux-Vézenaz. Un étage de plus était créé, par rapport à l'état existant. La surface de plancher excédait manifestement de plus de 10 % les exigences légales, résultant de la stricte application du PLQ.

b. Le 28 février 2019, le département a conclu au rejet du recours, les explications de M. BONNET confirmant les éléments figurant au dossier.

c. Le 28 février 2019 encore, l'Atelier Bonnet a apporté des précisions au sujet de ses dire lors du transport sur place. Les parcelles concernées par le projet étaient intégralement situées en zone 4B ordinaire, et non protégée. Le projet de construction avait été étudié intensivement afin de favoriser une bonne intégration, reprenant la volumétrie complexe du secteur.

- 12) Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 -

LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 2) Les voisins ont conclu à ce que la procédure soit suspendue, vu le décès de feu Mme BONNET.

Il ressort toutefois du dossier que la de cujus, ancienne propriétaire des parcelles concernées, n'a jamais participé à la procédure, la réponse au recours déposée en main du TAPI n'émanant pas de la propriétaire, mais bien du requérant des autorisations de construire et de démolir, soit l'Atelier Bonnet, société qui dispose de la personnalité morale.

Partant, cette conclusion préjudicielle sera rejetée.

- 3) Les recourants ont conclu préalablement à ce que des gabarits soient posés.

a. 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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités).

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 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3).

b. En l'espèce, la chambre administrative a procédé à un transport sur place. De plus, des photomontages représentant le projet se trouvent dans le dossier. Ainsi, la chambre administrative dispose des éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause et il ne sera pas donné suite à la mesure d'instruction sollicitée par les recourants.

- 4) Les voisins font grief au projet de ne pas respecter la distance par rapport à la parcelle n° 4'850, exigée dans cette zone par l'art. 11 LCI.

a. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Lorsque la consultation de la commission d'architecture est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/521/2017 du 9 mai 2017). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/166/2018 consid. 7b du 20 février 2018 et les références citées).

b. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA).

c. En l'espèce, la dérogation à l'art. 11 LCI a été préavisée favorablement par la commission d'architecture, laquelle a effectué un examen approfondi du dossier. Le département, ainsi que l'autorité judiciaire de première instance, ont suivi ce préavis. Les voisins n'apportent aucun élément concret qui permettrait de remettre en cause cette appréciation.

Partant, ce grief sera rejeté.

5) Les voisins reprochent ensuite au projet de ne pas être conforme au PLQ 28'500.

a. Les projets de construction concernant des parcelles comprises dans le périmètre d'un PLQ doivent être conformes à celui-ci. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre que le projet s'écarte légèrement du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie (art. 3 al. 3 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).

S'agissant d'une dérogation, cette disposition doit s'interpréter restrictivement pour ne pas vider de sa substance la procédure d'adoption de ce type de plan, et en particulier la participation publique à l'élaboration de ceux-ci (ATA/164/2018 et les références citées).

b. Sous l'empire de l'art. 3 al. 5 de loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), dont la teneur est similaire à l'art. 3 al. 3 LExt, la juridiction de céans a considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011), la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010), un écart de surface brute de plancher de 3 % qualifié de peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007), ce dernier arrêt soulignant que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Un projet comportant un attique de 51,50 m² affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie a été considéré comme une modification mineure du PLQ (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012).

c. En l'espèce, la chambre administrative retiendra que le PLQ, adopté il y a plus de vingt-cinq ans, a été largement concrétisé depuis lors.

L'affectation des bâtiments, soit un rez commercial pour l'un et du logement pour l'autre, est similaire à celle existante.

Le gabarit du projet est certes plus important que celui des bâtiments actuels. Il en reprend cependant globalement leur rythme, prévoyant un étage supplémentaire dans l'un des corps, alors que l'espace destiné aux commerces occupe un seul niveau. De plus, l'implantation des bâtiments existants, notamment par les décrochements existants, est largement respectée. Par ailleurs, l'accès à la cour, prévu dans le PLQ, reste ouvert au public.

La surface brute de plancher, telle que prévue par le PLQ pour le secteur concerné, est respectée.

De plus, l'ensemble des préavis réunis, notamment celui de la commune, de la commission d'architecture, ainsi que la direction de la planification directrice cantonales et régionale était favorable au projet.

Dans ces circonstances, le grief sera écarté et il sera retenu que le projet litigieux n'implique que des modifications mineures du PLQ et peut en conséquence être autorisé.

En conséquence, le recours, en tous points infondé, sera rejeté.

- 6) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'528.45.-, comprenant les frais de transport sur place de CHF 28.45, sera mis à la charge conjointe et solidaire des

recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'Atelier Bonnet, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 décembre 2018 par la Cour du Château SA, Monsieur Jean-Paul MÉTRAL, Madame Françoise-Alberte et Monsieur Marcel THORENS contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 octobre 2018 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'528.45 à la charge conjointe et solidaire de la Cour du Château SA, de Monsieur Jean-Paul MÉTRAL, de Madame Françoise-Alberte et Monsieur Marcel THORENS ;

alloue à l'Atelier Bonnet Architectes Sàrl une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge conjointe et solidaire de la Cour du Château SA, de Monsieur Jean-Paul MÉTRAL, de Madame Françoise-Alberte et Monsieur Marcel THORENS ;

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 Jean-Marie Faivre, avocat des recourants, à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de l'Atelier Bonnet Architectes Sàrl, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance

Siégeant : M. Thélin, président, Mme Krauskopf, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :