

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1017/1998-TPE

ATA/950/2004

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 décembre 2004

dans la cause

Madame Janet C.-B.
Madame Pamela I.-S.
Monsieur Peter H.
Madame Barbara et Monsieur Giuseppe T.-Z.
Monsieur Willy P.
représentés par Me David Lachat, avocat

contre

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

et

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

et

SOCIÉTÉ CULTURELLE A.
représentée par Me Dominique Burger, avocate

EN FAIT

1. La société culturelle A. (ci-après : A.), de siège à Zurich, est propriétaire des parcelles 1803 et 1797, feuille 72 de la commune de Genève-Plainpalais, à l'adresse 18, avenue de Beau-Séjour. Ces parcelles sont situées à l'angle de l'avenue de Beau-Séjour/place Reverdin/chemin Maurice-Roch. Elles sont situées en zone 4A et 4B développement 3.

La première abrite une maison d'habitation qui fait partie d'un ensemble de villas mitoyennes de même architecture (château Ashbourne). Sur la seconde se trouve un garage.

2. Le 10 juin 1997, A. a déposé auprès du département des travaux publics et de l'énergie, devenu depuis lors le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) une demande définitive d'autorisation de construire ayant pour objet la transformation et l'agrandissement d'une résidence d'étudiants. Cette demande a été enregistrée par le département sous no DD 94949.

La transformation ne portait que sur l'intérieur du château Ashbourne. Le projet d'extension, sur la parcelle 1797, était composé de trois corps de bâtiment, à savoir une aile très basse rattachée au bâtiment existant, en parallèle à l'avenue de Beau-Séjour, un corps principal (un rez-de-chaussée plus un étage) situé à l'angle de l'avenue de Beau-Séjour et du chemin Maurice-Roch et une petite aile basse en retrait dudit chemin. La hauteur la plus haute de cette nouvelle construction, à toit plat, était de 5,50 m pour la partie la plus haute en dessus du sol.

3. Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, le département a recueilli des préavis favorables, voire sans observations.

Il faut savoir que compte tenu d'une étude portant sur la conception d'ensemble de l'avenir du quartier concerné d'une part et de la qualité du site tant du point de vue du patrimoine bâti que végétal d'autre part, plusieurs instances de préavis se sont prononcées à deux reprises. Le projet lui-même a été remanié à la demande notamment de la ville de Genève et de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Ainsi, la ville de Genève s'est dans un premier temps déclarée défavorable au projet (préavis du 1^{er} septembre 1997) puis est revenue sur sa position (préavis du 12 décembre 1997). De même, la direction de l'aménagement a émis un préavis défavorable le 19 septembre 1997 sur lequel elle est revenue le 6 février 1998 en se référant au préavis favorable du service des monuments et des sites (SMS) du 29 janvier 1998. La CMNS s'est déclarée favorable le 20 août 1997. La commission d'architecture également (préavis du 22 juillet 1997).

4. Le 5 mars 1998, le département a délivré l'autorisation sollicitée, qui a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) le 11 mars 1998.

Parallèlement, le service de la protection de la nature et des paysage a délivré à A. une autorisation d'abattre quatre érables et un sapin à la condition de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 7'000.-.

5. Mesdames et Messieurs Janet C.-B., Pamela I.-S., Peter H., Barbara et Giuseppe T.-Z. et Willy P. (ci-après : Mme C.-B. et consorts) ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) d'un recours contre la décision précitée, par acte du 8 avril 1998.

Tous étaient propriétaires, voire locataires, de parcelles et d'immeubles situés sur l'avenue de Beau-Séjour, sauf M. P., propriétaire de la parcelle 1583 à l'adresse 62 bis, avenue de la Roseraie.

Les immeubles de l'avenue de Beau-Séjour et de la place Reverdin formaient entre eux et avec le château Ashbourne un ensemble architectural de la fin du XIXème siècle méritant une protection au sens de l'article 89 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05).

Les préavis recueillis par le département prêtaient à discussion : ceux de la ville de Genève et de la direction de l'aménagement étaient hautement contradictoires, celui de la CMNS n'était pas motivé et celui de la commission d'architecture laconique.

Au sujet du projet lui-même, le bâtiment prévu le long du chemin Maurice-Roch serait acceptable; en revanche, tel n'était pas le cas du bâtiment de tête, à toit plat, trop haut, et qui ne s'harmonisait pas avec l'ensemble, ni avec le château Ashbourne lui faisant face.

6. Dans le cadre de la procédure, il s'est avéré qu'Action patrimoine vivant (APV) avait déposé, le 7 juin 1998, auprès du Conseil d'Etat, une demande de classement de l'ensemble des villas de l'avenue de Beau-Séjour nos 10 à 18, voire l'établissement d'un plan de site englobant la place Reverdin.

7. Après avoir entendu les parties et procédé à un transport sur place, la commission a rejeté le recours par décision du 4 septembre 1998.

Le projet respectait l'espace de la place Reverdin et les nouveaux bâtiments ne masqueraient ni la vue sur le bâtiment existant, ni même l'ouverture de la place Reverdin. S'agissant de la forme de la toiture plate, elle ne causait aucun problème avec l'architecture des bâtiments voisins d'autant plus que le bâtiment de l'ancienne clinique Beaulieu, dont la volumétrie était très importante, avait également une toiture plate. La hauteur du gabarit du bâtiment principal était

conforme à l'article 32 LCI et la distance entre les deux alignements respectait l'article 21 alinéa 1 lettre c du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01). Quant aux griefs liés au respect des servitudes fixant la hauteur des constructions ainsi que le respect du caractère architectural des bâtiments, il était irrecevable pour le premier car relevant de la compétence des tribunaux civils et non fondé pour le second comme vu précédemment.

Enfin, une requête de classement adressée au Conseil d'Etat n'était pas suffisante pour contraindre le propriétaire à n'apporter aucun changement à l'état primitif ou à la destination de l'immeuble sans autorisation d'une autorité compétente (art. 13 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

8. Le 6 octobre 1998, Mme C.-B. et consorts ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée.

Ils ont complété leur argumentation précédente en demandant la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la procédure de classement en cours devant le Conseil d'Etat et un transport sur place.

Ils ont conclu à l'annulation de la décision querellée.

9. Dans sa réponse du 10 novembre 1998, A. s'est opposée à toutes les conclusions prises par Mme C.-B. et consorts, relevant au surplus qu'APV avait certes déposé une demande de classement, mais n'avait pas recouru contre l'autorisation de construire.

10. Le 12 novembre 1998, le département a donné son accord à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu concernant les mesures de protection du patrimoine sollicitées par différentes parties.

Le 30 novembre 1998, le département a encore précisé qu'il venait de nantir la ville de Genève de la question de l'adoption d'un plan de site pour le secteur concerné.

11. Par décision du 4 décembre 1998, l'instruction de la cause a été suspendue.

12. Le 24 décembre 1999, A. a informé le Tribunal administratif que de nouveaux projets étaient à l'étude, sans pour autant qu'elle renonce à celui qui avait été autorisé.

13. Compte tenu des différentes procédures connexes en cours, l'instruction de la cause a été suspendue une nouvelle fois le 2 février 2000.

14. Par courrier du 21 février 2001, A. s'est adressée au Tribunal administratif.

Le délai de deux ans fixé par l'article 39 LPMNS pour l'adoption d'un plan de site était échu. Il convenait de reprendre la procédure et de fixer le délai au fond.

15. Le 27 février 2001, le Tribunal administratif a ordonné la reprise de la procédure.

16. Le 1er juin 2001, le département a informé le Tribunal administratif de la mise à l'enquête du plan de site du périmètre concerné (plan 29'184).

Les parties ont eu différents échanges de correspondance au sujet dudit plan de site et des procédures que celui-ci engendrait.

17. Le Tribunal administratif a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 19 mars 2003, audience à laquelle participait un représentant du SMS.

A. a précisé que les nouveaux projets envisagés depuis la délivrance de l'autorisation de construire n'étaient plus d'actualité. Le plan de site avait depuis lors été adopté et permettait la réalisation projetée.

Elle a confirmé qu'elle avait utilisé l'autorisation d'abattage d'arbres qui lui avait été délivrée.

Le département a relevé que le plan de site n'était pas encore définitif.

Le SMS a confirmé que la CMNS était actuellement défavorable au projet qui avait conduit à l'autorisation querellée et cela au vu du développement de la situation, et notamment du plan de site. Il est vrai que la position de la CMNS se fondait sur le projet modifié de 2000 et celle-ci n'avait pas repris l'étude du projet, objet de l'autorisation de construire délivrée en 1998.

18. Le 13 juin 2003, le département a présenté ses observations sur le fond.

L'autorisation de construire querellée avait été délivrée sur la base de différents préavis requis, tous favorables au projet et de surcroît ne revêtant qu'un caractère consultatif. En application de la jurisprudence, le Tribunal administratif se devait de restreindre son pouvoir d'appréciation lorsque, comme en l'espèce, tous les préavis recueillis allaient dans le même sens, que l'autorité inférieure s'était ralliée et de plus elle avait effectué un transport sur place.

Depuis la décision de la commission, un plan de site avait été élaboré et adopté le 5 mars 2003. Toutefois, compte tenu du fait que des recours à l'encontre dudit plan étaient actuellement pendants, ce dernier ne constituait pas de droit applicable et dès lors ne pouvait être pris en compte dans la résolution du litige.

Il a conclu au rejet du recours.

19. Le 28 août et le 9 octobre 2003, Mme C.-B. et consorts d'une part, et A. d'autre part ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions.
20. Par courrier du 24 novembre 2003, le département a informé le Tribunal administratif que la procédure de classement portant sur les villas 10-18, avenue de Beau-Séjour était toujours suspendue.
21. Le plan de site no 29'184 n'est à ce jour pas entré en force (cf. Arrêts du Tribunal fédéral 1P.28/2004 et 1P.44/2004 du 12 octobre 2004).

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La recevabilité du recours de Mme C.-B. et consorts doit être admise, tous les recourants pouvant être considérés comme des voisins au sens où l'entend la jurisprudence (ATA/644/2004 du 24 août 2004 et les références).
3. L'objet du litige ne porte que sur les constructions nouvelles érigées le long de l'avenue Beau-Séjour et à l'angle du chemin Maurice-Roch.
4. Les parcelles considérées sont situées en quatrième zone A (gabarit maximum 15 m) et B (gabarit maximum 10 m) incluses dans une zone de développement 3.

La quatrième zone est destinée à recevoir des maisons d'habitation (art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Quant à la troisième zone de développement, elle a été adoptée à cet endroit par le Grand Conseil en 1963 et 1966. Cela étant, le département a expressément confirmé qu'il ne souhaitait pas l'application du caractère développement de la zone qui permettrait de construire un bâtiment plus haut (comparution personnelle devant la commission du 29 mai 1998).

Les articles 30 et suivants LCI sont consacrés aux normes à respecter dans la quatrième zone, en particulier les gabarits (art. 31 ss LCI) et les distances aux limites (art. 33 ss LCI).

5. Le bâtiment litigieux est soumis aux articles 89 et ss LCI. La protection de l'unité architecturale et urbanistique prévue par ces articles n'est pas une protection absolue (cf. ATA/256/1996 du 7 mai 1996, consid. 3). L'article 90 alinéa 1 prévoit en particulier que les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus et qu'en cas de rénovation et de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments

particulièrement dignes de protection doivent en règle générale être sauvegardés.

6.
 - a. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).
 - b. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi car les lieux concernés se trouvent dans une zone protégée (art. 15 al. 2 et 106 al. 1 LCI), cette circonstance confère un poids certain à son préavis dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/318/2004 du 20 avril 2004 et références citées).
 - c. Le nouvel article 4 alinéa premier de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (L 1 55), entré en vigueur le 15 mai 2004, est applicable à la présente espèce (ATA/626/2004 du 26 octobre 2004). Il s'ensuit que désormais la double consultation de la commission d'architecture et de la CMNS est exclue et que cette dernière est aujourd'hui seule compétente pour connaître d'une intervention sur un bâtiment répertorié et protégé au sens de l'article 89 LCI.
 - d. De jurisprudence constante, lorsque 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/683/2004 du 31 août 2004 ; ATA/697/2004 du 31 août 2004, 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 administrative 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 (ATA/646/1997 du 23 octobre 1997).
7. En l'espèce, tous les préavis recueillis par le département ont finalement été favorables. Ils ont été suivis par la commission, laquelle a procédé à un transport sur place. Dans ces conditions, selon la jurisprudence constante du tribunal de céans, celui-ci s'impose une certaine retenue dans l'appréciation du cas qui lui est soumis.
8. Depuis la délivrance de l'autorisation de construire, un plan de site couvrant le périmètre concerné a été adopté par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003. En l'état, ce plan n'est pas entré en force. Il ne peut donc constituer le droit applicable pour la résolution du cas d'espèce. Cette constatation a entre autres pour conséquence

que le préavis du 28 novembre 2000 de la CMNS, élaboré dans le cadre dudit plan de site, et de surcroît à l'aune d'un autre projet de construction que celui faisant l'objet de l'autorisation de construire, n'est pas pertinent.

9. En l'état actuel du droit applicable à la présente espèce, le Tribunal administratif ne peut que constater que toutes les dispositions légales ont été parfaitement respectées, en particulier eu égard aux gabarits des bâtiments projetés ainsi qu'aux distances entre les alignements et les limites de propriété.

10. Les recourants mettent en cause l'esthétique du projet en particulier le bâtiment de tête au toit plat qui ne s'harmoniserait en aucune manière ni avec la maison existante et ses clochetons, ni avec le château Ashbourne qui lui fait face.

L'article 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites ; elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, dont la jurisprudence du tribunal de céans précise qu'elle constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, *Précis de droit administratif*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, p. 34-36, n° 160-169).

En l'espèce, la commission d'architecture n'a fait aucune observation sur le projet querellé. Quant aux remarques de la CMNS, elles ont été intégrées et le projet remanié, c'est donc en tenant compte de l'avis des spécialistes en la matière que le département a délivré l'autorisation. Partant, cette dernière ne peut être que confirmée de même que celle de la commission.

11. Enfin, la question des servitudes soulevées par les recourants échappe à la compétence du tribunal de céans (ATA/653/2004 du 24 août 2004 et les références citées).

12. Au vu de ce qui précède, le recours ne peut être que rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants qui succombent, pris conjointement et solidairement, et une indemnité

de procédure de CHF 3'000.- sera allouée à la société culturelle A. qui a pris des conclusions dans ce sens, à la charge des recourants.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 octobre 1998 par Mesdames et Messieurs Janet C.-B., Pamela I.-S., Peter H., Barbara et Giuseppe T.-Z. et Willy P. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 4 septembre 1998;

au fond :

le rejette;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 3'000.-, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à la société culturelle A., à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

communique le présent arrêt à Me David Lachat, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ainsi qu'à Me Dominique Burger, avocate de la société culturelle A..

Siégeants : Mme Bovy, présidente M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :