

du 29 mai 2001

dans la cause

Madame Dominique RAYMOND

représentée par Me Caroline Ferrero, avocate

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

REGIE FONCIERE S.A.

et

SCHNEIDER S.A.

représentées par Monsieur Michel Gruner, architecte

**EN FAIT**

1. Madame Dominique Raymond est la propriétaire de la parcelle 814, feuille 10 de la commune de Jussy, sur laquelle existe une maison d'habitation, dont elle occupe le rez-de-chaussée. La Régie Foncière S.A. et Schneider S.A. sont propriétaires des parcelles Nos 786, 787, 788 et 806, même feuille, même commune, situées au sud-est de ladite parcelle, avec un côté contigu aux parcelles 805, 815 et 814. Toutes les parcelles sont sises en zone 4B protégée.
  
2. Une demande en autorisation de construire a été enregistrée le 11 octobre 1994 sous le N° 93252 par le Département des travaux publics, actuellement département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) portant sur la construction de deux immeubles d'appartements, un garage souterrain et des parkings sur les parcelles Nos 786, 787, 788 et 806, situées 15-17 chemin des Prés-Seigneur. La commune de Jussy a délivré un préavis négatif, tandis que la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a requis un complément, puis émis un préavis favorable le 23 janvier 1996, accordant des dérogations de distances aux limites de propriété et entre construction selon à l'article 106 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Par décision du 22 avril 1996, publiée le 26 avril sans mention de dérogations, dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO), le département a délivré l'autorisation sollicitée. Le même jour, le Département de l'intérieur, de l'environnement et des affaires régionales (DIEAR) a publié une autorisation en abattage d'arbres.
  
3. Le Régie Foncière S.A. et Schneider S.A. ont sollicité, le 3 décembre 1998, une autorisation complémentaire de construire N° 93252/2 relative à la modification des typologies et des façades ainsi qu'à l'implantation des bâtiments. La commune de Jussy a émis un préavis positif, alors que le CMNS a requis des modifications avant de se montrer également favorable au projet. L'autorisation complémentaire a été délivrée le 22 juin 1999, puis publiée dans la FAO le 25 juin, sans mention de dérogation.
  
4. Par lettre du 14 septembre 1999 adressée au département, Mme Raymond a déclaré s'opposer à l'abattage

d'arbres. Sa lettre a été transmise, pour raisons de compétence, à la commission de recours en matière de constructions (la commission). Le 12 octobre 1999, Mme Raymond a envoyé une nouvelle lettre à la commission relative à l'autorisation complémentaire N° 93.252/2, déclarant avoir appris que des dérogations avaient été accordées sans justification et que celles-ci n'avaient pas été mentionnées dans la publication parue dans la FAO, ce qui était de nature à induire les tiers intéressés en erreur. Par décision du 9 novembre 1999, la commission a déclaré le recours irrecevable pour cause de tardiveté. Saisi d'un recours de Mme Raymond, le Tribunal administratif a jugé tardifs le recours contre l'autorisation d'abattage d'arbres publiée le 26 avril 1996, ainsi que celui dirigé contre l'autorisation de construire complémentaire publiée le 25 juin 1999, tenant la parution pour régulière dès lors que ladite autorisation ne supposait pas l'octroi de dérogations. Il a en revanche considéré que la parution de l'autorisation principale le 26 avril 1996 ne l'était pas, car elle ne mentionnait pas les dérogations accordées par le DAEL, de sorte qu'à défaut de notification conforme à l'article 47 LPA, le délai de recours n'avait pas commencé à courir. Par arrêt du 18 avril 2000, il a par là renvoyé la cause à la commission pour examen du fond du litige. Il y a lieu de préciser que le chantier a été ouvert en octobre ou novembre 1999 et que les immeubles sont aujourd'hui sous toit, avec une livraison prévue en été 2001.

5. Lors de l'audience de la commission du 20 juin 2000, Mme Raymond a déclaré que le principal motif de son recours résidait dans la hauteur de l'immeuble qui lui masquerait la vue sur le Mont-Blanc. Quant au département, son délégué a indiqué que le projet correspondant à l'autorisation complémentaire était plus favorable à la recourante que le précédent, en ce sens que le bâtiment était déplacé vers le sud-ouest, à une distance de 9,5 mètres de la limite de propriété et d'une trentaine de mètres de sa maison. Pour sa part, le représentant des propriétaires a précisé que la suppression des dérogations entraînerait une réduction de la hauteur de l'immeuble de 1,20 mètre, impliquant la suppression des mezzanines. Dans sa décision du 22 août 2000, la commission a considéré que le non respect des distances était moindre qu'auparavant, en sorte que la dérogation accordée par le département pouvait être qualifiée de minime. Elle a d'autre part relevé que les préavis de la commune et de la CMNS étaient positifs et retenu qu'en les suivant, le département avait procédé à

une saine appréciation de la situation. Elle a enfin estimé que la dérogation accordée avait un impact visuel insignifiant depuis l'habitation de la recourante et qu'elle n'avait pas un droit absolu à ce que sa vue sur le Mont-Blanc soit vierge de toute construction. Par ces motifs, elle a rejeté le recours, avec suite d'émolument.

6. a. Mme Raymond a formé le 26 septembre 2000 un recours auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission. S'agissant des faits, elle s'est bornée à se référer aux pièces du dossier et, en droit, a soutenu que les distances aux limites de propriété, celles entre constructions, les gabarits et les balcons violaient les dispositions idoines de la LCI, sans que des dérogations fussent justifiées en regard de l'article 106 LCI, qui a pour but de sauvegarder le caractère architectural et le site environnant. La recourante s'est aussi plainte de ce que les travaux se fussent poursuivis, nonobstant son recours déclaré recevable par le Tribunal administratif.

Le département a exposé dans sa réponse du 3 novembre 2000 que, selon une pratique courante, il ne publiait que les dérogations aux articles 11, 12 et 59 LCI, en sorte que celles accordées dans le cas de l'autorisation principale N° DD 93252 n'avaient pas fait l'objet d'une mention dans la FAO. Quant à l'autorisation complémentaire N° DD 93252/2, la publication n'indiquait pas de dérogation à la LCI, car aucune autre n'avait été accordée par rapport à l'autorisation principale. Sur le fond, il a allégué que l'article 106 LCI faisait appel à des notions juridiques indéterminées, qui laissaient à l'autorité administrative un pouvoir d'appréciation dans leur interprétation, moyennant consultation préalable de la commune et de la CMNS. Or, en l'espèce, la demande complémentaire avait reçu l'aval de l'une et de l'autre, sans qu'il fût établi par la recourante que lesdits préavis eussent un caractère arbitraire. Le département a ajouté que la dérogation relative à la distance à la limite de propriété était minime (1,9 mètre) et soutenu que le recours de Mme Raymond était essentiellement motivé par sa volonté de conserver la vue sur le Mont-Blanc. Dans une lettre du 9 novembre 2000, la recourante a relevé que son recours n'avait pas été publié dans la FAO, comme le prescrit l'article 147 LCI, ce qui avait enlevé aux tiers la possibilité de se joindre à elle. Quant aux préavis, elle a estimé qu'ils ne contenaient aucune motivation ou explication sur l'octroi des dérogations. Dans une lettre subséquente du 17 novembre

2000, le représentant des intimés a relevé, quant à lui, que les immeubles étaient déjà sous toit et que les revendications de la recourante étaient tardives.

b. Mme Raymond a répliqué le 22 décembre 2000, reprenant le grief précité et produisant une liste d'habitants de Jussy appuyant son recours. Elle a rappelé que la construction avait bénéficié de dérogations, en particulier quant aux distances, au gabarit et aux escaliers extérieurs, sans aucune justification, ni motivation. A ses yeux, les préavis de la CMNS n'étaient pas suffisamment explicites pour établir de façon convaincante que le bâtiment respectait le caractère architectural du village. Au moyen de photos, elle a montré que l'immeuble en construction ne s'intégrait pas au site, celui-ci présentant un caractère urbain qui jurait avec les maisons villageoises qui l'entouraient. Elle a demandé au département de fournir la liste des dérogations accordées et au Tribunal d'ordonner un transport sur place.

Dans sa duplique du 26 janvier 2001, le département a répété que les dérogations relatives à la distance entre bâtiments et à celle aux limites de propriété avaient été accordées dans le cadre de l'autorisation principale du 22 avril 1996, entrée en force, tandis qu'aucune dérogation supplémentaire n'avait été octroyée à l'occasion de l'octroi de l'autorisation complémentaire, contestée par la recourante. La demande de production de la liste des dérogations était ainsi infondée. Il a soutenu que les conditions de l'octroi de dérogations au sens de l'article 106 LCI étaient remplies, dès lors que la CMNS avait donné son accord, observant pour le surplus qu'elles étaient mineures et pas de nature à remettre en cause le caractère architectural du village de Jussy. En dernier lieu, dans une lettre du 16 février 2001, l'architecte des intimés a relevé que la réduction des distances avait permis de concentrer les immeubles, ce qui allait dans le sens d'une meilleure protection du site et que la recourante était mal venue de se plaindre dès lors que les parcelles avaient été vendues par la famille Raymond pour y réaliser des logements.

#### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction

compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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. a. Mme Raymond a recouru par lettre du 14 septembre 1999 auprès du département, qui l'a transmise à la commission pour raison de compétence, puis par lettre du 12 octobre 1999 directement auprès de la commission. La première fois, elle s'est opposée à l'abattage d'arbres, qui avaient le mérite de la protéger des immeubles prévus et, la seconde fois, elle a attaqué l'autorisation de construire complémentaire N° 93252/2 publiée dans la FAO du 25 juin 1999 aux motifs que les dérogations accordées par le département n'étaient pas justifiées et que la publication précitée ne les mentionnait pas. Le recours a été publié à deux reprises dans les FAO des 27 octobre et 3 novembre 1999, avec la précision que les tiers disposaient d'un délai de 30 jours pour intervenir dans la procédure. La commission a déclaré le recours irrecevable, dans tous ses aspects, pour cause de tardiveté, et le Tribunal administratif a confirmé sa décision quant à l'abattage des arbres et l'autorisation complémentaire de construire. Il a en revanche reconnu la recevabilité du recours en tant qu'il visait l'autorisation principale N° 93252 publiée le 26 avril 1996, considérant qu'en l'absence de mention des dérogations, la notification était irrégulière au regard de l'art. 47 LPA et qu'aucun délai de recours n'avait commencé à courir. Il y a lieu de relever que, formellement, Mme Raymond a recouru contre l'autorisation complémentaire N° 93252/2 et non contre l'autorisation principale N° 93252. Nonobstant ce libellé incomplet, le Tribunal administratif a admis, dans son précédent arrêt, que la recourante avait en réalité voulu attaquer les deux autorisations. Cela faisant, il a fait preuve de mansuétude, en application du principe selon lequel un formalisme excessif, en particulier lorsque le recourant agit en personne, ne doit pas rendre trop difficile l'accès aux juridictions administratives.

b. Ces circonstances ont toutefois entraîné une situation particulière, en ce sens que, partant de l'idée que l'autorisation principale était en force, les propriétaires ont poursuivi les travaux, sans réaction du département, en sorte que les immeubles sont aujourd'hui sous toit.

c. S'agissant du grief de la recourante relatif à

l'absence de publication de son recours dans la FAO, force est de constater qu'elle commet une erreur, celui-ci ayant été publié à deux reprises conformément à l'art. 147 LCI. Les tiers ont ainsi été dûment avisés de la procédure et auraient pu intervenir s'ils l'avaient désiré. Le grief est par là manifestement sans fondement.

3. La 4<sup>ème</sup> zone rurale (4<sup>ème</sup> zone B) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, situées dans des villages ou des hameaux (art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987-LALAT-L1 30). Lorsque la zone est en outre protégée, l'aménagement et le caractère architectural du quartier ou de la localité considéré doivent être préservés (art. 12 al. 5 LALAT).

Dans les villages situés en zone protégée, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations, ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriété et les vues droites (art. 106 al. 1 LCI).

Les zones de villages protégés sont manifestement distinctes de la quatrième zone; les dispositions applicables dans cette zone, ainsi que les règles générales de la LCI ne leur sont applicables qu'à titre subsidiaire (J. REVACLIER, La protection des villages en droit genevois, in RDAF 1974 p. 388). Cependant, une dérogation aux règles générales n'est possible, selon l'art. 106 LCI que si l'application des règles spéciales est imposée par les buts de protection pour lesquels elles ont été édictées. En d'autres termes, l'art. 106 LCI n'autorise une dérogation aux dispositions de la 4<sup>ème</sup> zone et aux dispositions générales de la LCI que si cette dérogation permet d'assurer la sauvegarde du caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations, ainsi que le site environnant. (ATA W. du 1.9.1998; ATA H. du 2.3.1999).

4. La règle de l'art. 106 al. 1 LCI contient une clause d'esthétique; elle fait appel à des notions juridiques imprécises et indéterminées (RDAF 1992 p.

277). Le contenu de telles notions varie selon les conceptions de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. C'est-à-dire que ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement (B., KNAPP, Précis de droit administratif, 1982, p. 25).

Selon une jurisprudence bien établie, le Tribunal administratif doit s'imposer une certaine retenue lorsque l'autorité administrative a suivi le préavis de la CMNS, composée de spécialistes (ATA du 31.8.1999 dans la cause C.). Lorsque la consultation de la CMNS et de la commune sont imposées par la loi, soit lorsque les lieux concernés se trouvent dans une zone protégée, cette circonstance confère un poids certain à leur préavis dans l'appréciation que fait l'autorité de recours (ATA S. du 17 mai 1994).

5. En l'espèce, la CMNS a émis un préavis favorable le 23 janvier 1996 dans le cadre de l'autorisation principale, puis donné son accord à l'octroi de dérogations suite aux modifications intervenues lors de l'autorisation complémentaire. Quant à la commune de Jussy, elle a d'abord émis un préavis négatif, puis s'est montrée favorable au projet. Le département les a suivis, considérant que les conditions d'application de l'art. 106 LCI étaient réalisées. C'est ce qu'il appartient au Tribunal administratif d'examiner, soit de contrôler que le département n'a pas ignoré des conceptions répandues pour s'en rapporter aux idées et sentiments de certaines personnes au sens esthétique particulier et aux goûts orientés de façon bien définie, ou encore se serait laissé guider par des considérations non fondées objectivement et étrangères ou en contradiction avec le but visé par la loi (ATA du 26.9.1995 dans la cause M.).
6. Les immeubles litigieux s'élèvent en bordure du village de Jussy, dans une zone agricole déclassée, à proximité - au nord-est - de maisons relativement anciennes (dont celle de la recourante), mais qui ne présentent pas entre elles d'identité architecturale perceptible. Au nord-ouest, ils sont bordés par des bâtiments récents, qui abritent plusieurs commerces au rez-de-chaussée. Ils sont assez éloignés des constructions anciennes, illustrées par les photos produites par la recourante, soit la mairie et la belle maison sise à l'angle de la route de Juvigny et de la route de Lullier. Ils sont par ailleurs situés à plus de 30 mètres de l'habitation de Mme Raymond, dont ils sont

séparés par un jardin arborisé. Dans ces conditions, l'on ne voit pas que le département eût des motifs prépondérants et dûment établis de s'écarter des préavis de la CMNS et de la commune, qui ont admis que les immeubles s'intégraient dans le site environnant. Le Tribunal administratif ne saurait ainsi lui faire grief, ni à la commission d'avoir dérogé aux règles générales de la LCI et leur reprocher d'avoir abusé de leur pouvoir d'appréciation.

7. Tous les griefs de la recourante étant écartés, le présent recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.-- sera mis à la charge de la recourante, ainsi qu'une indemnité de procédure de CHF 1'000.-- en faveur conjointement de la Régie Foncière S.A. et de Schneider S.A..

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 26 septembre 2000 par Mme Raymond contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 22 août 2000;

**au fond :**

le rejette;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.-;

alloue à la Régie Foncière S.A. et Schneider S.A., conjointement, une indemnité de CHF 1'000.- à charge de la recourante;

communique le présent arrêt à Me Caroline Ferrero, avocate de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi qu'à Monsieur Michel Grüner, architecte, représentant la Régie Foncière S.A. et à Schneider S.A.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy,  
M. Paychère, juges, M. Peyrot, juge suppléant

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste :            le vice-président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux  
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci