

du 23 mars 2004

dans la cause

Madame Sonia et Monsieur Jean-Daniel MOTTET
Madame Christine et Monsieur Edward MUZA
Monsieur Ernest Zurcher

et

Messieurs Werner et Bernard WALTER
Madame Christine WALTER
représentés par Me Louis Gaillard, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

Monsieur Pierre SIMON
S.I. LUSERNA 18
représentés par Me Jean-Pierre Carera, avocat

et

ETAT DE GENEVE

et

Madame Kristine BALSLEV et Monsieur Philippe DE ROUGEMONT
Monsieur Raymond MUGGLI

EN FAIT

1. L'Etat de Genève est propriétaire des parcelles N° 652 et 4118. Monsieur Pierre Simon est propriétaire quant à lui de la parcelle N° 653. Ces trois parcelles, feuille 30 de la commune de Genève, sont situées à l'avenue Luserna.
2. Le 26 octobre 1999, M. Simon a sollicité une autorisation de démolir (M 4788-6) la villa et un appartement édifiés sur la parcelle N° 653 à l'avenue Luserna N° 16.
3. Le 26 octobre 1999 également, M. Simon et la S.I. Luserna 18 ont requis l'autorisation définitive de construire (DD 96376) sur les parcelles N° 653 et 4118 un immeuble d'habitation de 6 étages comportant 15 appartements en PPE avec garage souterrain. Cet immeuble devait prolonger l'immeuble déjà construit situé à l'avenue Luserna N° 18.
4. Les parcelles précitées sont toutes incluses dans le plan d'aménagement N° 27272 datant du 24 octobre 1979 et prévoyant, dans le prolongement de l'immeuble à édifier, deux autres immeubles mitoyens de 6 étages sur les parcelles N° 652, 651 et 650. Ces deux dernières, sises 12, avenue Luserna, étaient la propriété des époux Walter.
5. Le 2 août 2000, L'Etat de Genève a requis l'autorisation de démolir (M 4888-6) la villa située sur la parcelle N° 652, au n° 14, avenue Luserna.
6. Malgré les réserves émises par la Ville de Genève au sujet de la demande d'autorisation de démolir (M 4788-6) et celles des voisins - M. Zurcher, Mme Widmer, Mme Anna et MM. Werner et Bernard Walter - ainsi que de M. Muggli à l'encontre de la demande d'autorisation de démolir (M 4888-6), ces deux autorisations de démolir seront délivrées le 26 février 2001.
7. Le projet de construction de l'immeuble sur les parcelles N° 653 et 4118 comportait initialement :
 - une façade devant s'appuyer contre l'immeuble avenue Luserna 18;
 - deux façades munies de fenêtres (l'une donnant sur l'avenue Luserna, l'autre sur le chemin de Villars);
 - et une dernière façade sud-est destinée à rester borgne pour permettre, dans le respect du plan d'aménagement N° 27272, la construction de deux immeubles mitoyens devant être érigés ultérieurement sur les parcelles N° 652, 651

et 650 du même plan.

Dans le cadre de l'instruction de la requête en autorisation de construire DD 96376, tous les préavis techniques, de même que celui de la commission d'architecture ont été favorables après une modification des attiques.

8. Le préavis de l'office des transports et de la circulation (ci-après : OTC), émis le 29 novembre 1999, était favorable sous réserve d'une dérogation relative à la capacité de parcage car normalement 17 places devaient être mises à disposition des habitants et il en manquait deux selon le projet.
9. La Ville de Genève en revanche s'est dite défavorable car elle s'opposait à une densification du quartier et elle craignait que la réalisation des immeubles précités n'empêche l'aménagement, sur les parcelles N° 649 et 648 - qui seraient inconstructibles et devraient lui être cédées gratuitement - d'un parc public d'environ 1'100 m².

Elle concluait en indiquant ne pas vouloir entrer en matière sur une requête définitive d'autorisation de construire et sollicitait la révision du plan d'aménagement précité en suggérant au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) que ladite révision soit étendue au plan d'aménagement voisin N° 26162 du 27 janvier 1970. Elle joignait une localisation des plans auxquels elle se référait.

Le 13 octobre 2000, la Ville de Genève a réitéré sa demande. De plus, les requérants de l'autorisation de construire devraient tenir compte des conditions suivantes:

- Le projet devrait être revu pour exprimer clairement une tête d'immeuble du point de vue architectural et typologique. Ce choix aurait pour conséquence de marquer de façon significative la fin de l'opération prévue en 1979 par le PLQ N° 27272 et de mettre en relation les logements avec l'espace vert à réaliser au pied de l'immeuble;
- Le parking situé le long du chemin de Villars devrait être réduit au strict minimum;
- La répartition des logements devrait se faire de la façon suivante : 70 % de logements subventionnés et 30 % de logements à loyer libre;
- Le projet devrait se conformer au cahier des charges de la Ville de Genève relatif à la constitution, l'aménagement, le nettoyage (sic) et l'entretien de

passages publics sur le domaine privé et respecter le mobilier urbain choisi par elle;

- Il conviendrait enfin d'inscrire différentes servitudes de passage et d'usage.

10. Le 7 décembre 2000, la direction de l'aménagement a émis un certain nombre de conditions d'application des normes de la zone de développement. Il fallait en particulier inscrire au Registre foncier une mention spécifiant que :

"Les fenêtres prévues sur le mur pignon orienté au sud-est pourront être obturées au moment de la réalisation du bâtiment prévu sur la parcelle N° 652 selon le PLQ sans que cela entraîne de dédommagement vis-à-vis des bénéficiaires de ces ouvertures".

Cette mention deviendrait sans objet dans le cas où un nouveau PLQ prévoirait un dispositif d'aménagement permettant de conserver ces ouvertures.

11. Par arrêté du 24 janvier 2001, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la troisième zone au bâtiment à construire sur les parcelles N° 653 et 4118, les conditions figurant dans le rapport de la direction de l'aménagement du 7 décembre 2000 mentionné ci-dessus faisant partie intégrante de l'arrêté.

Ni l'arrêté, ni les conditions précitées n'ont fait l'objet d'une publication.

12. Le 26 février 2001 le DAEL a délivré l'autorisation de construire DD 96376-6, l'immeuble projeté comportant sur la façade sud-est la création de trois ouvertures par étage.

Faisaient parties intégrantes de l'autorisation de construire l'arrêté précité et les conditions posées par la direction de l'aménagement.

13. Le 26 février 2001 également, a été délivrée l'autorisation d'abattage d'arbres conditionnée à l'obligation de replanter un arbre pour CHF 2'000.- au moins.

14. L'autorisation de construire et les deux autorisations de démolir (respectivement DD 96276 et M 4788, M 4888) ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève (ci-après : FAO) du 2 mars 2001, de même que l'autorisation d'abattage d'arbres.

15. Par un seul acte du 29 mars 2001, Madame Sonia et Monsieur Jean-Daniel Mottet ainsi que Madame Christine et Monsieur Edward Muza, tous quatre domiciliés 8, avenue Luserna ainsi que Monsieur Ernest Zurcher domicilié 10,

avenue Luserna ont recouru contre les trois autorisations précitées auprès de la CCRMC en concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et au fond à leur annulation en tant que lesdites autorisations réservaient la possibilité d'obturer les fenêtres prévues sur la façade pignon orientée sud-est pour permettre la réalisation d'un ou de plusieurs bâtiments mitoyens, en contradiction avec les assurances reçues du président du DAEL. Celui-ci avait, dans un courrier adressé le 26 février 2001 à la famille Muza et à M. Zurcher notamment, indiqué qu'il avait pris note de leurs observations et que ce bâtiment "avec prise de jour sur façade pignon, clot définitivement la construction des immeubles en direction sud-est alors même que le plan d'aménagement précité (N° 27272) prévoyait un développement jusqu'en limite de la parcelle 649".

16. Par acte déposé le 2 avril 2001 auprès de la CCRMC, les époux Walter et leur fils Bernard domiciliés 12, avenue Luserna ont conclu de même à la restitution de l'effet suspensif et au fond à l'annulation des autorisations de construire et de démolir.

Leurs deux parcelles, N° 650 et 651 situées au 12, avenue Luserna étaient occupées par un seul immeuble de trois niveaux construit au début du siècle qu'ils exploitaient comme hôtel. Les autorisations délivrées engendreraient des nuisances pour leur hôtel et leurs clients car il était prévu de créer des servitudes de passage en limite de leurs parcelles et les ouvertures sur la façade pignon sud-est permettraient une vue plongeante depuis les fenêtres en question dans leur jardin.

Ils invoquaient des arguments juridiques qui seront développés dans la partie en droit ci-dessous, concernant la violation du plan d'aménagement en vigueur, celle de leur droit de participation à la procédure de revision des plans et le non-respect par l'Etat des engagements pris par le président du DAEL dans son courrier précité.

17. Plusieurs intervenants se sont manifestés les 16 et 19 mai 2001 auprès de la CCRMC, en particulier Monsieur Raymon Muggli habitant sur la parcelle N° 652 à l'adresse 14, avenue Luserna ainsi que Madame Christine Balslev et Monsieur Philippe De Rougemont domiciliés tous deux 71, rue Liotard.
18. Par décision du 4 mai 2001, la CCRMC a octroyé l'effet suspensif au recours.
19. Les parties ont été convoquées en audience de comparution personnelle le 4 octobre 2001; elles ont toutes requis la suspension de la procédure, le représentant de l'Etat indiquant lui-même que depuis un certain temps une modification du PLQ en vigueur devait être étudiée.

20. Par décision du 13 décembre 2001, la CCRMC a ainsi suspendu les deux causes en application des articles 78 et 79 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 2 05).
21. Cette suspension a été renouvelée par décision du 23 janvier 2003 à la suite du décès, survenu dans l'intervalle, de Madame Anna Walter, la procédure étant poursuivie par MM. Werner et Bernard Walter.
22. Ces derniers ainsi que Madame Christine Walter ont sollicité la reprise de l'instruction le 25 février 2003.
23. La CCRMC a tenu une nouvelle audience de comparution personnelle le 8 mai 2003 avec les intervenants précités. Le représentant du DAEL a fait valoir que le Conseil municipal de la Ville de Genève s'était prononcé la veille négativement quant à la modification envisagée du PLQ de sorte que l'Etat ne savait pas quelle suite serait donnée à la procédure.

Le projet de construction en cause dans le dossier ne concernait que la parcelle N° 653 et la parcelle N° 4118. Celles des consorts Walter ne jouxtaient pas les deux parcelles en question de sorte que leurs droits ne seraient en rien affectés par la construction autorisée selon le plan d'aménagement en vigueur. Si le nouveau PLQ était adopté, ces deux parcelles resteraient libres de toute construction.

Le conseil des consorts Walter a réitéré la contradiction existant entre les assurances données par l'Etat d'une part et l'autorisation délivrée d'autre part.

Quant à M. Muggli, il a indiqué que l'autorisation n'était pas conforme à ce qu'il était prévu de faire au niveau du PLQ et qu'il n'avait pas de garantie "quant à la cession des parcelles prévues au projet dans la mesure où les initiants du projet ne maîtrisent pas ces parcelles".

24. Par décision du 2 juin 2003, la CCRMC a admis la recevabilité des recours et des interventions. Elle a estimé la cause en état d'être jugée. Elle a rejeté les recours dirigés contre les deux autorisations de démolir et les a partiellement admis concernant l'autorisation de construire au motif qu'en application du plan d'aménagement actuel, valant plan localisé de quartier, le projet de construction autorisé remplissait toutes les conditions légales de sorte que, malgré le préavis défavorable de la Ville pour des questions de politique d'aménagement, l'autorisation devait être confirmée dans son principe. La seule question à résoudre était celle "de la légalité de l'autorisation délivrée à la création d'ouvertures en façade sur le mur sud-est de l'immeuble projeté et ce, en contradiction avec le plan d'aménagement

actuellement en vigueur".

Estimant que les ouvertures en façade projetées, intégrées au projet à la demande des autorités par les concepteurs (alors que le projet initial prévoyait un mur borgne) ne pouvaient être considérées ni comme conformes au plan d'aménagement ni comme un léger écart audit plan au sens de l'article 3 alinéa 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), la CCRMC a modifié l'autorisation de construire pour indiquer que "les ouvertures en façade sud-est de l'immeuble à construire seront des jours fixes et translucides tant que restera en vigueur le plan d'aménagement N° 27272 du 24 octobre 1979".

25. Par acte posté le 29 juin 2003, Madame Sonia et Monsieur Jean-Daniel Mottet, Madame Christine et Monsieur Edward Muza ainsi que Monsieur Ernest Zurcher ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à l'annulation de l'autorisation de démolir N° 4888. Pour le surplus, ils priaient le tribunal de "veiller à ce que le PLQ soit parfaitement respecté" et ils disaient s'interroger sur le respect de leurs droits à bâtir reportés sur la parcelle N° 652. Ceux-ci leur semblaient menacés par l'autorisation N° 4888 de démolir la maison qui s'y trouve. De plus, le projet de construction de ce nouvel immeuble ne tenait pas compte de la forte densité du quartier et il ne comportait pas de logements sociaux. Enfin, il prévoyait des ouvertures en façade en désaccord avec le PLQ. Puisque ce projet d'autorisation ne concernait que les parcelles N° 4118 et 653, les recourants s'opposaient à la démolition du logement situé sur la parcelle N° 652.

26. Par acte déposé au greffe le 3 juillet 2003, les consorts Walter ont recouru auprès du Tribunal administratif contre les deux autorisations de démolir et l'autorisation de construire en concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et au fond à l'annulation de la décision de la CCRMC et des autorisations délivrées. Ils reprenaient les mêmes motifs que ceux développés dans leur recours auprès de la CCRMC.

27. Le DAEL s'en est rapporté à justice quant à la demande de restitution d'effet suspensif.

28. Par décision du 9 juillet 2003, le tribunal a joint les deux procédures et par décision du 16 juillet 2003, son président a restitué l'effet suspensif au recours.

Le DAEL s'en était rapporté à justice sur cette question et la S.I. Luserna 18 ainsi que Monsieur Pierre Simon en avait fait de même, non sans préciser par l'intermédiaire de leur conseil le 8 juillet 2003, qu'ils n'avaient pas l'intention d'ouvrir immédiatement le chantier.

29. Un délai a été imparti aux intimés pour se déterminer sur le fond du litige, ce que ceux-ci ont fait le 1er septembre 2003.

M. Simon et la S.I. Luserna 18 ont conclu à l'irrecevabilité des interventions et au rejet des recours ainsi qu'à la confirmation de la décision de la CCRMC.

Le DAEL s'en est rapporté à justice sur la recevabilité des recours tout en concluant à leur rejet. Principalement, il a sollicité la confirmation de ses décisions d'autorisation de construire et de démolir et subsidiairement, il a conclu à la confirmation de la décision de la CCRMC.

30. A la requête du juge délégué, Mme Baslev et M. De Rougemont ont précisé qu'ils étaient membres de la société coopérative propriétaire de l'immeuble 71, rue Liotard, lequel était situé à moins de 100 mètres du bâtiment dont la construction était projetée. Ils s'opposaient aux démolitions puisque celles-ci auraient pour effet de faire disparaître non seulement des petites villas mais également la végétation qui les entourait et le fait de construire un nouvel immeuble "rallongerait une de ces barres au détriment de la qualité de vie mise à mal par l'immeuble projeté" ainsi que par celui devant être édifié entre le 29, rue Ernest-Pictet et le 10, chemin Bois-Gentil.

31. Quant à M. Muggli, il a produit un bail à loyer pour la villa du 14, avenue Luserna qu'il louait à la S.I. Luserna 18. La construction à édifier devant l'être sur les parcelles N° 4118 et N° 653 exclusivement, il n'y avait pas lieu de démolir le bâtiment dans lequel il habitait pour y aménager un parc qui ne serait d'ailleurs pas conforme au plan d'aménagement actuellement en vigueur. Celui-ci devrait selon le nouveau plan d'aménagement être prévu sur les parcelles N° 648 et N° 649.

L'autorisation de construire N° 96376 n'était pas conforme au plan en vigueur et il était curieux qu'elle ait été délivrée. M. Muggli concluait à l'annulation des trois autorisations délivrées. Si l'autorisation de construire devait être néanmoins confirmée, de même que l'autorisation de démolir N° 4788, il concluait pour les raisons qui lui étaient propres à l'annulation de l'autorisation de démolir N° 4888.

EN DROIT

1. La recevabilité des deux recours et leur jonction ont déjà été admises par décisions des 9 et 16 juillet 2003.

2. Les intervenants devant la commission sont parties à la présente procédure (art. 60 litt a LPA; art. 147 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05)).

Le plan d'aménagement No 27 272, adopté par le Conseil d'Etat le 24 octobre 1979 est le seul plan existant. En effet, selon la déclaration du représentant du DAEL lors de l'audience de comparution personnelle devant la CCRMC, le Conseil municipal de la Ville de Genève avait refusé le 7 mai 2003 le nouveau plan No 29 228 intitulé "PLQ valant pour partie plan de site au sens des article 38 ss LPMNS" et englobant les parcelles No 4118, 543, 652, 650, 651, 649 et 648, soit toutes les parcelles incluses dans le plan d'aménagement No 27 272 plus les parcelles No 3680 et 644 sises entre le chemin de Villars et la rue Liotard.

Le plan No 27 272, qui constitue un plan d'affectation au sens des articles 14, 21, 33, 35 et 36 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), entrée en vigueur le 1er janvier 1980, était en force à cette dernière date. Pour conserver sa validité selon le droit cantonal il aurait dû, avant le 31 décembre 1987, être approuvé par l'autorité compétente selon la LAT, en application de l'article 35 alinéas 1 litt b) et 3 LAT, ce qui n'est pas démontré.

Néanmoins, les demandes d'autorisation de construire et de démolir datent de 1999; elles ont été délivrées en 2001 et les autorités n'auraient pas pu, sans porter atteinte aux principes de la sécurité du droit et de la confiance, faire table rase des apparences qu'elles-mêmes ont contribué à établir sur le plan juridique pendant vingt ans ([ATA M. et S. du 7 novembre 2000](#) et réf. ment.).

Il en résulte que ledit plan d'aménagement continue à régir ce périmètre, le nouveau projet, soumis au Conseil municipal dans le respect de la procédure prévue par l'article 11 bis, dans sa nouvelle teneur au 25 janvier 2003, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - l 1 30) n'ayant pas abouti à ce jour.

3. Selon ledit projet, un immeuble de 6 étages mais plus petit que celui autorisé est prévu sur les parcelles Nos 4118 et 653.

La villa louée par M. Muggli sur la parcelle No 652 devrait être démolie pour devenir un espace ouvert au public.

Quant aux villas existantes, en particulier celles des consorts Walter, des époux Zurcher et Mottet, elles

seraient maintenues.

4. Par arrêté du 24 janvier 2001, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la 3ème zone au bâtiment à construire.

En restreignant cependant lesdites normes et en imposant aux bénéficiaires de l'autorisation de construire querellée la série de conditions énoncées par la direction de l'aménagement le 7 décembre 2000 - qui n'ont pas été publiées - le Conseil d'Etat a modifié unilatéralement le plan 27 272.

5. En revanche, la solution adoptée par la CCRMC, permettant l'ouverture de jours fixes et translucides "tant que restera en vigueur le plan 27272 du 24 octobre 1979" est conforme à la jurisprudence du tribunal de céans, un jour fixe, translucide et non transparent étant assimilable à un mur ([ATA P. du 2 décembre 2003](#); art. 236 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01)).

6. L'autorisation de démolir 4788 concernant la villa et l'appentis se trouvant sur la parcelle No 653 sera cependant confirmée, de même que celle no 4888 portant sur la villa sise sur la parcelle no 652, l'habitation où vit M. Muggli étant vouée à la démolition dans tous les cas, qu'il s'agisse d'édifier un immeuble de 6 étages selon le plan 27 272 sur cette parcelle-ci ou de créer un parc ouvert au public si le plan 29 228 devait être adopté.

7. Quant au grief de M. Mugli, dirigé essentiellement contre l'autorisation de démolir No 4888, il sera rejeté pour les raisons susmentionnées.

8. Ceux de Mme Balslev et de M. de Rougement, seront écartés s'agissant des autorisations de démolir. Ils se bornent en effet à vouloir le maintien - contrairement au plan 27 272 - des jardins et des villas existantes pour préserver une - voire leur - qualité de vie dans le quartier, sans prendre en considération l'intérêt public prépondérant à la construction de logements en une période où sévit notoirement une grave pénurie.

Leur grief relatif à l'absence de parution de l'autorisation d'abattage d'arbres sera rejeté, ladite autorisation ayant bien été publiée dans la FAO du 2 mars 2001 sous la rubrique "autorisation d'abattage d'arbres délivrées en liaison avec une autorisation de construire", dans le respect du principe général de coordination.

9. Au vu de ce qui précède, les recours seront rejetés.

La décision de la CCRMC sera confirmée en tous

points.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 4'000.- sera mis à la charge des recourants conjointement et solidairement (art. 87 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à M. Simon et à la S.I. Luserna 18 qui y ont conclu, à la charge des recourants pris conjointement et solidairement.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

rejette les recours interjetés les 29 juin et 3 juillet 2003 par Madame Sonia et Monsieur Jean-Daniel Mottet, Madame Christine et Monsieur Edward Muza, Monsieur Ernest Zurcher, Madame Christine et Messieurs Bernard et Werner Walter et confirme la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 2 juin 2003;

confirme les autorisations de démolir N° 4788 et 4888;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 4000.- conjointement et solidairement;

alloue à M. Simon et à la S.I. Luserna 18 une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à charge des recourants pris conjointement et solidairement.

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il est adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi.

communique le présent arrêt à Madame Sonia et Monsieur Jean-Daniel Mottet, Madame Christine et Monsieur Edward Muza, Monsieur Ernest Zurcher, à Me Louis Gaillard, avocat des consorts Walter, à la commission cantonale en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de Monsieur Pierre Simon et de la S.I. Luserna 18, à l'Etat de Genève, et à Madame Kristine Balslev, Monsieur Philippe de Rougemont et Monsieur Raymond Muggli.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani,

Mmes Hurni, Bovy, juges.

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

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme N. Mega