RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1366/2004-TPE **ATA/100/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 1er mars 2005

dans la cause

Monsieur Cem KAPANCI
Monsieur Daniel FICHT
Madame Nathalia GAL
Monsieur Michel MONTESSUIT
Monsieur Ferdinand NÄF
Madame Francine WEBER
représentés par Me Alain Maunoir, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

HOSPICE GENERAL
représenté par Me David Lachat, avocat

EN FAIT

1. L'Hospice général (ci-après : l'hospice) est propriétaire des parcelles 667, 669, 1112, plan 37 de la commune de Carouge à l'adresse chemin Charles-Poluzzi à Pinchat. Ces parcelles aux surfaces respectives de 988 m2, 457 m2 et 6871 m2, classées en zone 5 (villas) au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), sont situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par les chemins de Pinchat, Charles-Poluzzi et Jules-Vuy. Au nord-est de ce périmètre se trouve un boisement considéré comme une forêt au sens de la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (LFo - RS 921.0) et cadastrée comme telle en zone cantonale de bois et forêts.

2. En juillet 2002, l'hospice a fait dresser par un bureau de géomètres officiel un « plan-état des lieux » des parcelles 1112 et 667. Il résulte de ce document, établi après un relevé sur place et reconnaissance effectués avec un représentant du service des forêts, de la protection de la nature et du paysage (SFNP), du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (DIAE), que la limite de la zone forêt peut être confondue avec la limite cadastrale des parcelles considérées. Ce plan a été approuvé par le SFNP le 30 juillet 2002.

3. Le 31 mars 2003, l'hospice a déposé auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) une demande définitive d'autorisation de construire intitulée « Habitats groupés Le Réservoir à Pinchat » ayant pour objet la construction de 20 villas représentant 116 pièces sur les parcelles précitées. Cette demande a été enregistrée sous no DD 98'399.

   Le projet est composé de quatre groupes d'immeubles érigés sur la parcelle 1112. Chaque barre d'immeuble comporte 5 villas (un étage sur rez et attique). Les toitures végétalisées ne sont pas accessibles et supportent les panneaux solaires. Les constructions en sous-sol, d'une surface de 2808 m2, dont un parking souterrain de 1535 m2, abritent les locaux techniques, les abris PC, les caves et les buanderies. Le projet prévoit 13 places de parking visiteurs en surface sur la parcelle 667, laquelle abrite également la rampe d'accès au garage souterrain. La parcelle 669 constitue le chemin d'accès.

   L'implantation des immeubles se situe à 26 m de la limite de propriété au nord-est. Le parking visiteurs est dans un alignement de 12,50 m avec les constructions existantes.

   Parallèlement, l'hospice a déposé auprès du DIAE une demande d'abattage d'arbres.

4. Les préavis recueillis par le département dans le cadre de l'instruction de la demande ont tous été favorables.

Ils appellent toutefois les observations suivantes :

- Le Conseil municipal de la ville de Carouge (ci-après : la ville) s'est déclaré favorable au projet et à une dérogation des rapports de surface (délibération du 8 mai 2003), ce qui a amené la ville à émettre un préavis favorable le 22 mai 2003.

- La commission d'architecture (CA) s'est déclarée favorable à une dérogation en application de l'article 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), portant le rapport des surfaces de 0,25 à 0,40 % .

- L'office des transports et de la circulation (OTC) s'est déclaré favorable après modification de la rampe d'accès au parking permettant une circulation à double sens (préavis des 22 avril et 25 juin 2003).

La SFNP a préavisé favorablement à une dérogation au sens de l'article 11 alinéa 2 lettre c de la loi cantonale sur les forêts du 20 mai 1999 (Lforêts - M 5 10) (préavis des 21 mai et 2 juin 2003).

- La direction du patrimoine et des sites, sous-commission nature et sites (SCNS) s'est déclarée favorable au projet et à une dérogation à l'article 11 Lforêt (préavis du 18 juin 2003).

5. Mesdames Francine Weber et Marianne Brand et Messieurs Cem Kapanci, Daniel Ficht, Michel Montessuit, et Ferdinand Näf (ci-après : M. Kapanci et consorts ou les recourants), propriétaires et/ou résidants dans le périmètre concerné ont fait opposition au projet précité sous la plume de leur conseil le 8 mai 2003.

Ils se sont élevés contre la densification des parcelles qui n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Les surfaces en sous-sol étaient trop importantes.

L'accès aux bâtiments projetés était insuffisant.

La distance de 30 m à partir de la lisière sur la parcelle 1112 n'était pas respectée et les conditions d'une dérogation n'étaient pas réalisées.

Le gabarit de hauteur des immeubles projetés (8,87 m) était excessif.

Enfin, les opposants s'inquiétaient des nuisances générées par le trafic ainsi que par l'utilisation des jardins et des places de jeux.

6. Le 7 octobre 2003, l'hospice a pris l'engagement de faire inscrire au Registre foncier une restriction du droit de propriété (droits à bâtir sur les parcelles 667 et 1112).

7. Le 13 octobre 2003, le département a délivré l'autorisation sollicitée retenant l'application des articles 11 Lforêts et 59 LCI.

Le même jour, le DIAE a délivré l'autorisation d'abattage d'un arbre assortie de la condition de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 4'000.-.

8. M. Kapanci et consorts - à l'exception de Mme Brand - ainsi que M. Ferdinand Näf ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) par acte du 14 novembre 2003. Ils ont repris leurs précédentes observations pour s'opposer au projet.

Par courrier du 12 mars 2004 Mme Nathalia Gal a déclaré vouloir participer à la procédure.

9. Après avoir entendu les parties en comparution personnelle le 26 février 2004 et procédé à un transport sur place le 25 mars 2004, la commission a rejeté le recours par décision du 15 avril 2004, notifiée le 26 mai 2004.

- Le grief de violation des dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) devait être rejeté sans autre examen, étant insuffisamment motivé.

- Le grief lié à l'application de l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700) (chemin d'accès) n'était pas fondé. Au surplus, l'OTC s'était montré favorable sans observations au projet.

- La violation alléguée de l'article 11 alinéa 2 Lforêts n'était pas réalisée. Il n'était pas nécessaire de trancher la question de savoir si la détermination de la lisière avait été procéduralement conforme ou non à l'article 4 Lforêts. En effet, il ressortait des constatations faites sur place ainsi que des plans et des extraits cadastraux versés au dossier que les constructions prévues respectaient l'alignement avec les constructions existantes voisines et ce, à une distance comprise entre 25 et 30 m de la limite de propriété, soit à une distance, si la lisière était reportée de 8 à 10 m sur la parcelle à construire, de 15 à 17 m au minimum. La lisière de la forêt, côté nord de la parcelle, était constituée d'arbres de faible importance dont l'emprise de la couronne ne dépassait pas, voire peu la limite de propriété. La dérogation de l'article 11 alinéa 2 lettre c Lforêts était également justifiée à l'égard de cette partie de la zone bois. Les préavis nécessaires sur ce point étaient favorables au projet.

- L'implantation des constructions respectait les dispositions relatives aux distances aux limites de propriété et aux distances entre constructions (art. 69 et 70 LCI). Certes, la CA ne s'était pas explicitement prononcée sur l'éventuelle dérogation fondée sur application de l'article 70 LCI, mais elle l'avait fait à tout le moins tacitement en tant que de besoin.

- Restaient les violations invoquées de l'article 59 alinéa 9 et 10 LCI. Après un examen minutieux, la commission arrivait à la conclusion que les conditions de compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier étaient remplies. Elle avait pu constater de visu que le quartier se trouvait en zone péri-urbaine proche du centre de Carouge. Il était constitué en grande majorité de villas individuelles pour la plupart anciennes. Dans les alentours immédiats l'on trouvait des immeubles villageois. Il y avait également des constructions jumelles, voire mitoyennes. L'intérêt public à la construction de logements dans le cadre des possibilités offertes par la loi primait et devait aboutir, dans la mesure où son application ne faisait pas de l'exception la règle, ce qui n'était pas soutenu en l'espèce. Le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée.

10. M. Kapanci et consorts ont recouru contre la décision précitée par acte du 28 juin 2004.

Aux arguments de fond déjà développés, ils ont encore reproché à la commission d'avoir violé des règles de procédure et, en particulier, leur droit de participer à l'administration des preuves. Pour une raison incompréhensible, la commission avait pris sa décision le 15 avril 2004, sans avoir préalablement envoyé le procès-verbal d'inspection locale aux parties, et sans leur permettre de s'exprimer sur le résultat de cette mesure probatoire. Ce faisant, les premiers juges avaient violé le droit d'être entendu des parties.

La commission avait commis un déni de justice formel en choisissant de limiter son pouvoir d'appréciation, sans statuer réellement sur la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Les premiers juges s'étaient contentés d'examiner si le département n'aurait pas commis d'excès dans la latitude d'appréciation qui serait la sienne. Une telle façon de procéder, par une autorité judiciaire disposant de toutes les compétences techniques et juridiques pour statuer avec une cognition complète, constituait un déni de justice formel.

Pour le surplus, ils ont repris et étayé leurs précédents griefs (art. 59 al. 9 et 10 ; 69 et 70 LCI ; 11 Lforêts ; 19 LAT et 7 OPB).

Ils concluent à l'annulation de la décision querellée ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 98'399 du 13 octobre 2003.

11. Dans sa réponse du 29 juillet 2004, l'hospice s'est opposé au recours.

La violation du droit d'être entendu n'était pas réalisée. M. Kapanci et consorts avaient eu le loisir de se prononcer sur le procès-verbal de transport sur place avant que la commission n'expédie sa décision. À supposer qu'il y ait eu une telle violation, elle serait en toute hypothèse guérie par la faculté accordée aux recourants de s'exprimer pleinement devant le Tribunal administratif.

Le prétendu déni de justice formel et la violation de l'article 59 alinéa 4 lettre b LCI n'étaient pas réalisés. La commission avait confronté l'appréciation du département à la sienne et s'était assurée, notamment en ayant procédé à un transport sur place, que l'administration était restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation. La dérogation au sens de l'article 59 alinéa 4 lettre b LCI de porter l'indice d'utilisation du sol à 0,4 s'appuyait sur les préavis positifs de la ville et de la CA. La politique de densification progressive poursuivie par le département répondait manifestement à l'intérêt public à la construction de logements dans le canton qui souffrait d'une pénurie sévère d'appartements et de terrains susceptibles d'en accueillir de nouveaux. Les parcelles concernées se trouvaient à l'orée d'une métropole en plein essor et le parti de densifier les zones villas proches de la ville plutôt que de densifier les zones de villas plus isolées ne prêtait pas le flanc à la critique.

Les griefs liés à la violation de la Lforêts ne résistaient pas à l'examen. La maison de M. Kapanci était construite à quelques mètres de la forêt et, plus précisément, dans la forêt si on suivait le raisonnement erroné des opposants à propos de la couronne des arbres. L'hospice avait dressé un plan d'état des lieux approuvé le 30 juillet 2002 par l'inspecteur des forêts établissant la limite de la forêt sise à proximité des parcelles 1112 et 667. Il ignorait si le SFNP avait procédé à la publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) de la constatation de l'aire forestière (art. 63 al. 3 Lforêts). Quelle que soit la réponse, les opposants avaient fait valoir ce moyen devant la commission et le faisait à nouveau valoir devant le Tribunal administratif, lequel disposait d'un plein pouvoir de cognition. Ainsi, l'informalité reprochée au SFNP était sans conséquence. Les objectifs poursuivis par la Lforêts étaient pleinement respectés dans le cas d'espèce. Le projet ne portait nullement atteinte à la forêt qui resterait telle quelle et intouchée. La commission consultative des forêts dûment consultée, ainsi que la CMNS avaient émis des préavis positifs au projet.

Les seules conditions de l'article 11 alinéa 2 lettre c LForêts discutées par les recourants étaient en premier lieu celle du respect de la distance de 10 m au moins entre les futures constructions et la forêt du côté de la parcelle 667. Contrairement à ce que soutenaient les recourants, les troncs principaux des arbres et leur ceinture buissonnante ne débordaient pas de la parcelle 665 sur la parcelle 667 sur une distance de 2 à 3 m. De ce fait, les futures constructions étaient bel et bien situées à au moins 12,5 m de ladite forêt. De plus, c'est à tort que les

recourants prétendaient que cette disposition légale présupposait un alignement droit. Le Tribunal administratif avait expressément admis un alignement en forme de demi cercle parallèle à l'alignement de la forêt (ATA/667/2000 du 31 octobre 2000).

Concernant le transfert des droits à bâtir, celui-ci devait s'examiner en tenant compte du fait que les parcelles 667 et 1112 formaient un tout. L'utilisation des droits à bâtir calculés sur les deux parcelles était admissible, aussi bien en surface qu'en sous-sol.

L'autorisation de construire les garages en sous-sol – dérogation au sens de l'article 59 alinéa 10 LCI – avait permis de renoncer à l'édification de quelques garages éventuels ou d'abris à voiture en surface. La solution retenue préservait la qualité de vie des habitants du quartier.

L'argumentation à propos des distances aux limites apparaissait d'emblée vaine (art. 69 al. 1 LCI ; 70 et 73 LCI).

Les parcelles 667 et 1112 étaient équipées au sens de l'article 19 alinéa 1 LAT et donc constructibles (art. 22 al. 2 let. b LAT).

Les doutes émis par les opposants quant à la conformité du projet à l'OPB n'étaient pas étayés et de ce fait le grief irrecevable.

12. Le 30 juillet 2004, le département s'est opposé au recours, réfutant point par point les griefs invoqués par les recourants.

13. Le 18 octobre 2004, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place en présence des parties, de l'inspecteur cantonal des forêts et d'un représentant de la SCNS).

a. La juge déléguée a constaté que les parcelles, propriétés de l'hospice, forment un T. La barre verticale du T est constituée par les parcelles 667 et 669 et la barre horizontale par la parcelle 1112 qui s'étend entre la forêt au nord et les maisons d'habitation sises le long du chemin de Pinchat au sud. La parcelle 669 qui constitue le chemin d'accès est assez large pour permettre le croisement de véhicules. La parcelle des SIG sur laquelle se trouvent les réservoirs est boisée. A l'exception des parcelles précitées, le quartier est abondamment construit de villas individuelles. La maison du recourant Kapanci est très proche de la lisière de la forêt située au nord du périmètre.

b. A l'extrémité nord de la parcelle 1112, la juge déléguée a constaté la présence d'une barrière métallique posée à ras les troncs. Sur la parcelle 1112, le terrain est fait de repousses naturelles. L'on distingue les traces d'un ancien passage. Dans la direction de la propriété Kapanci s'élèvent un petit lilas, deux épicéas et deux petits fruitiers. Au-delà de la barrière, le terrain est de nature

forestière (broussailles, arbres et taillis) sur une épaisseur de 30 m environ. Selon l'inspecteur des forêts, la lisière des forêts n'est jamais fixée à la couronne des arbres mais en fonction de la nature de la végétation du terrain. En l'espèce, lorsque le SNFP a reçu les documents de l'autorisation de construire, il s'est rendu sur place. Il a constaté que la barrière fixée en limite de propriété correspondait à la lisière de la forêt et cela même s'il y avait une différence de quelque deux mètres entre la limite cadastrée et la limite constatée. Estimant qu'il s'agissait d'une modification mineure par rapport aux plans existants, le SNFP avait renoncé à mettre en route une procédure en constatation de nature forestière, ce d'autant plus que les conditions de dérogation étaient de toute façon remplies. L'inspecteur des forêts a encore expliqué que les plans de la zone forêt remontaient à une cinquantaine d'années et qu'ils avaient été établis à une époque ou le trait n'avait pas la même précision ni la même rigueur qu'actuellement. Le cadastre de la zone forestière était actualisé à l'occasion de projets concrets qui permettaient au SFNP de vérifier l'état actuel de la végétation. Il n'y avait pas lieu de faire application en l'espèce de l'article 3 alinéa 1 du règlement d'application de la loi sur les forêts du 22 août 2000 (RaLForêts - M 5 10.01) dès lors qu'il y avait une délimitation physique sur le terrain. L'inspecteur des forêts a versé aux débats huit photographies de la lisière en question.

c. Les recourants ont admis que les constructions envisagées ne devraient pas endommager les arbres existants dont les troncs se trouvaient sur la limite de propriété. En ce sens, les conditions de la dérogation n'étaient pas contestées.

d. La juge déléguée s'est déplacée sur la parcelle 667. Au bas du talus des réservoirs, côté sud, elle a constaté la présence d'une petite haie. Selon l'inspecteur des forêts, ce peuplement avait six ou huit d'âge. Il n'en avait pas été tenu compte et la limite de la zone forestière avait été fixée en bordure de propriété.

Les recourants ont contesté ce mode de faire.

e. En fin de transport sur place, les recourants ont exposé avoir découvert l'existence d'un plan de quartier et d'un règlement datant de 1941. Ils avaient obtenu celui-ci mais non pas celui-là dont il demandait la production.

A la demande des parties, un délai au 15 novembre 2004 leur a été imparti pour faire valoir leurs observations.

14. Les recourants se sont exprimés le 15 novembre 2004.

Au nord est de la parcelle 1112, la limite de la zone villas et celle de bois et forêts ne correspondait pas à la limite parcellaire, celle-ci avançant de quelques mètres à l'intérieur de celle-là. Il était exclu de suivre les explications de l'inspecteur des forêts, sauf à admettre que, d'une façon générale, tous les plans

de zones établis à la plume dans les cinquante dernières années contenaient une marge d'erreur imputable à la fièvre artistique d'un fonctionnaire du département. Il était contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral de ne pas appliquer l'article 3 alinéa 1 deuxième phrase RaLforêts qui définissait de manière précise la limite de la forêt. La délimitation de l'aire forestière avait des conséquences non seulement pour le respect de la distance à la lisière mais aussi sur les droits à bâtir puisque la bande de deux mètres située dans l'aire forestière était inconstructible et donc ne générait aucun droit à bâtir. Il convenait de délimiter de façon formelle l'aire forestière en application de l'article 63 alinéa 3 Lforêts. Cette démarche n'ayant pas été accomplie, les autorisations devaient être annulées.

Le projet était contraire au règlement et plan de quartier du 16 décembre 1941 ignorés de toutes les parties. L'écoulement du temps n'avait pas conduit à l'abrogation de cet instrument d'aménagement du territoire.

Pour le surplus, ils ont persisté dans tous les griefs ténorisés dans leur acte de recours, avec suite de frais et dépens.

15. L'hospice s'est déterminé le 15 novembre 2004.

La limite de zone bois et forêts était établie par un plan au 5/1000ème annexé à la loi sur les forêts du 19 décembre 1952. Le plan de zone reproduit par le site informatique de l'Etat de Genève n'avait aucune force probante, celui-ci mentionnant expressément « seuls les plans légaux approuvés sur papier ont force de loi ». La limite de l'aire forestière avait été approuvée le 30 juillet 2002 par l'inspecteur des forêts. S'écarter de ce document reviendrait à violer le principe de la bonne foi qui s'appliquait à l'administration. S'agissant de l'indice d'utilisation au sol, même si l'on en excluait les deux mètres à la limite nord est, l'indice était de 0,394 et donc compatible avec les exigences de l'article 59 alinéa 4 lettre b LCI, étant précisé que depuis la novelle du 27 août 2004, entrée en vigueur le 21 octobre 2004, l'indice pouvait être porté à 0,44. Quant au règlement de quartier, il n'était plus compatible avec les législations cantonales et fédérales. Il a enfin confirmé que suite au remembrement parcellaire, les parcelles 667 et 1112 avaient été réunies en une seule parcelle, de sorte qu'il n'y avait plus le moindre problème de report des droits à bâtir.

16. Dans ses observations du 15 novembre 2004, le département a plaidé la caducité du plan de quartier qui n'avait pas été approuvé dans les huit ans, à compter de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700). Référence était faite à l'arrêt du Tribunal administratif du 5 décembre 2000 (ATA/763/2000 du 5 décembre 2000).

Il n'avait pas requis de préavis du service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR) dans le cadre de l'instruction de la requête en autorisation de construire. En effet, si un parking de quarante places

était bien une installation au sens de l'article 16 alinéa 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), une telle installation n'était pas propre à atteindre les valeurs limites de planification du degré de sensibilité II. Interpellé, suite au transport sur place, le SPBR s'était prononcé dans ce sens (note du 15 novembre 2004).

Déférant à une demande du Tribunal administratif, le département a versé aux débats les plans de zones d'affectation des communes de Carouge, Troinex, Veyrier et Plan-les-Ouates.

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 qualité pour agir de MM. Kapanci et consorts est donnée, ceux-ci étant tous voisins au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif (ATA/18/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées).

En revanche, le recours présenté par Mme Gal est irrecevable. S'il est établi que celle-ci est propriétaire de la parcelle 1113 et co-propriétaire avec l'hospice de la parcelle 669, il n'en reste pas moins qu'elle ne s'est pas manifestée au département, ni n'a saisi la commission en temps utile. Elle est intervenue seulement en cours de procédure. C'est donc à juste titre que la commission a déclaré son recours irrecevable, ce que le tribunal de céans ne peut que confirmer.

3. La LPA ne donne pas aux parties le droit de s'exprimer après les mesures probatoires. Quant au respect du droit d'être entendu, il fait obligation aux autorités juridictionnelles de tenir un procès-verbal lorsqu'elles procèdent à un transport sur place. Si tel n'a pas été le cas, ce vice peut être réparé lorsque l'autrorité supérieure procède elle-même auxdits actes (ATA/360/2001 du 29 mai 2001).

En l'espèce, s'il est certes regrettable que la commission ait statué sans avoir soumis le procès-verbal de transport sur place aux parties, cette omission a été réparée dans le cadre de l'instruction de la procédure de recours.

Dès lors, ce grief sera rejeté.

4. Les recourants reprochent à la commission d'avoir fait un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation. Le tribunal de céans observe que dans la présente cause, le département s'est en tous points conformé aux préavis formulés par les

services techniques compétents. C'est donc à juste titre que la commission a fait un usage modéré de sa liberté d'appréciation (ATA/179/2004 du 2 mars 2004 et les références citées).

Les reproches formulés par les recourants sur ce point seront rejetés car infondés.

5. Les recourants sollicitent que le SFNP procède à une délimitation formelle de l'aire forestière pour la partie nord est de la parcelle 1112.

Le tribunal de céans renoncera à cette mesure pour les raisons suivantes :

Il résulte du dossier que le 30 juillet 2002, le SFNP a approuvé le plan établi à la demande de l'hospice par un bureau de géomètres officiel selon lequel la limite de l'aire forestière coïncide avec la limite de propriété.

L'ensemble de l'activité étatique doit respecter le principe de la bonne foi garanti par l'article 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). Il en résulte que le citoyen a le droit d'exiger des autorités, à certaines conditions, qu'elles se conforment aux promesses ou assurances précises et ne trompent pas la confiance qu'il a légitimement effacée dans ces promesses et assurances (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.152/2004 du 22 décembre 2004 et les références citées). Le principe de la confiance, découlant de celui de la bonne foi commande, à l'administration, d'adopter un comportement cohérent et dépourvu de contradictions. L'administré ne peut s'en prévaloir que s'il s'est fondé de bonne foi sur une apparence de droit créée par l'autorité (Pierre MOOR, Droit administratif, volume I, Les fondements généraux, 2ème édition 1994, No 5.3.2.2 page 432 et No 5.3.5, page 435).

Ce principe trouve son application en l'espèce. L'hospice était en droit de se fier à l'aval du SFNP pour rétablir son projet de construction. Le SFNP s'est à nouveau penché sur cette question lorsque le projet concret lui a été soumis et, après s'être rendu sur place, il a constaté que la barrière fixée en limite de propriété correspondait à la lisière de la forêt, vu la minime différence existant avec le cadastre d'une part et, retenant, que les conditions de dérogation étaient de toute façon remplies d'autre part. Dans l'hypothèse la plus favorable aux recourants, soit en fixant la limite forestière à quelque deux mètres à l'intérieur de la parcelle 1112, force est de constater que le projet respecte largement la distance dérogatoire minimale de dix mètres de l'article 11 alinéa 2 Lforêts, étant rappelé que l'implantation des constructions se situe à 25 mètres de la limite de propriété. Ainsi, la délimitation formelle de l'aire forestière est sans pertinence sur l'issue du litige.

Par ailleurs, la dérogation à la distance légale de 30 m accordée par le département n'entraîne aucune atteinte à la valeur biologique de la lisière, ni aux

intérêts de la conservation de la forêt. Les recourants ne démontrent pas le contraire, mais fondent leur opposition sur le report des droits à bâtir. A ce sujet, il sera rappelé que les litiges relatifs auxdits droits ne sont pas de la compétence du Tribunal administratif (ATA/653/2004 du 24 octobre 2004). De plus, l'engagement pris par l'hospice le 7 octobre 2003 prévoit expressément que la surface de plancher du projet se rapporte aux parcelles 667 et 1112. Enfin, suite au remembrement parcellaire intervenu en automne 2004, les parcelles 1112 et 667 ont été réunies.

6. Les recourants se réclament d'un plan de quartier de 1941 et du règlement y relatif.

Il est constant que ce plan n'a pas fait l'objet d'une approbation formelle dans le délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur, le 1er janvier 1980, de la LAT. Il est donc devenu caduc (cf. dans ce sens ATA/25/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées). C'est donc à bon escient qu'il n'a pas été pris en considération dans l'examen du projet querellé.

7. Le chapitre VI LCI (art. 58 ss) règle les constructions de la cinquième zone.

a. L'article 59 a pour objet le rapport de surfaces.

Le pouvoir d'appréciation du département - notamment eu égard à l'application de l'article 59 LCI - a été maintes fois confirmé par le tribunal de céans (ATA/788/1997 du 23 décembre 1997 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, le Tribunal administratif observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive leur avis (ATA/156/2003 du 18 mars 2003 et les références citée). Tel est le cas en l'espèce.

b. Selon l'alinéa 1, la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, et avec l'accord de la commune, les proportions peuvent être portées à 40 % (al. 4 let. b), voire à 44 % selon la novelle du 27 août 2004, entrée en vigueur le 21 octobre 2004. Selon la jurisprudence constante en matière d'aménagement du territoire, le nouveau droit est immédiatement applicable (ATA/826/2004 du 26 octobre 2004). En tout état, la densité de 0,4, acceptée par la commune, est respectée par le projet et cela même en retranchant une bande de deux mètres le long de la forêt au nord-est de la parcelle 1112, mais en incluant les droits à bâtir liés à la parcelle 669. L'indice d'utilisation du sol ainsi calculé est de l'ordre de 0,394.

Quant au taux de 0,4, il est, d'une part, compatible avec les principes

régissant l'aménagement du territoire et, d'autre part, justifié par les circonstances. En effet, le Tribunal fédéral a jugé, à plusieurs reprises, qu'il était conforme à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT) de prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir (ATF 119 Ia 300 ; 113 Ia 256). S'agissant du cas précis, la rareté des terrains constructibles à Genève est de notoriété publique. Le projet est par ailleurs compatible avec le visage actuel du quartier dont le tribunal a pu se convaincre qu'il était essentiellement bâti, la seule parcelle vierge de toute construction est en fait celle de l'hospice ! On ne voit pas en quoi de nouvelles constructions viendraient rompre l'harmonie des lieux, au demeurant dévolus à l'habitation.

c. Aux termes de l'alinéa 10 de cet article 59, le département peut, toutefois, admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini aux alinéa 8 et 9 du présent article, si la construction de garages en sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.

Les recourants reprochent au département d'avoir fait application de cette disposition légale en retranchant la surface des garages souterrain (1535 m2). Leur argumentation manque singulièrement de substance, si tant est que l'on ne saurait dénier que la construction de garages en sous-sol permet assurément d'éviter une prolifération d'abris de voitures et autres constructions analogues en surface. Ce faisant, le projet contribue à une meilleure intégration dans le site, ce qui semble avoir échappé aux recourants.

8. Pour ces derniers, le projet ne respecte pas les prescriptions de distance aux limites de propriété (art. 69 LCI), ni celles entre les constructions (art. 70 LCI),

Aucun de ces griefs n'est fondé.

a. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée en limite de propriété privée, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit (art. 69 al. 1 LCI). Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68 LCI, la distance entre les constructions en limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 6 mètres (al. 2) (…).

S'agissant du projet querellé, les distances prévues par l'article 69 alinéa 1 LCI sont respectées. En effet, il résulte des plans versés au dossier que le gabarit des constructions situées à six mètres de la limite de propriété n'est que de 5,5 m. Le faîte du toit sans la corniche de la tourelle la plus proche s'élève à 8,45 m, mais il est distant de 9 m de la limite de propriété.

b. L'article 70 LCI détermine les distances entre les constructions. Selon l'alinéa 3, pour permettre une réalisation architecturale satisfaisante sur une

parcelle déterminée, le département peut accorder, sur préavis de la commission d'architecture, des dérogations aux dispositions du présent article, à la condition que les locaux d'habitation et de travail soient disposés d'une manière rationnelle et salubre.

En l'espèce, le projet a fait l'objet d'un préavis favorable de la CA et il faut admettre que le département a fait un juste usage de son pouvoir d'appréciation dans l'octroi de la dérogation accordée.

9. Les recourants soutiennent que le projet ne peut être autorisé du fait du défaut d'équipements et des voies d'accès.

a. Selon l'article 22 alinéa 2 lettre b LAT, aucune construction ne peut être autorisée si le terrain n'est pas équipé. L'équipement est la condition nécessaire - et non pas suffisante - à laquelle est subordonné tout octroi d'autorisation de construire (Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, office fédéral de l'aménagement du territoire, 1981 p. 231).

b. L'article 19 alinéa 1 LAT dispose qu'un terrain est réputé équipé, notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Cette prescription importante vise avant tout des buts de police (santé, transports, feu). Les voies d'accès, notamment, doivent permettre d'assurer la sécurité du trafic et de garantir le libre accès des services publics de secours aux biens-fonds privés (ATA B. du 28 mars 1990). En outre, un terrain est équipé au sens du droit fédéral lorsque l'aménagement d'un accès suffisant à la construction future est techniquement possible et juridiquement probable (ATA/360/2001 du 29 mai 2001 et les références citées).

En l'espèce, l'aménagement d'un accès suffisant à la construction ne pose pas de problème, la parcelle 669 étant dévolu à cet effet. Certes, il s'agit d'une parcelle en copropriété avec une propriétaire qui n'est pas partie au litige. Quoi qu'il en soit, les questions de droit privé y relatifs n'ont pas à être traitées par le tribunal de céans.

Dès lors, ce grief sera lui aussi rejeté.

10. Les recourants font encore valoir que le trafic induit par les nouvelles constructions serait incompatible avec le droit de l'environnement.

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). En effet, les inconvénients graves pour le voisinage sont tout d'abord examinés en regard du droit fédéral sur la protection de l'environnement (ATA/653/2004 au 29 août 2004 et les références citées) qui règle depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) la protection des personnes contre les atteintes

nuisibles et incommodantes telles que notamment les pollutions atmosphériques et le bruit (art. 1 et 7 al. 1 LPE). Aux termes de l'article 25 alinéa 1 LPE, de nouvelles installations fixes ne peuvent être construites que si les immissions causées par le bruit de ces seules installations ne dépassent pas les valeurs de planification dans le voisinage ; l'autorité qui délivre l'autorisation peut exiger un pronostic de bruit. L'OPB précise ces exigences. Selon l'article 36 OPB, l'autorité d'exécution détermine les immissions de bruit extérieur d'une installation fixe ou ordonne leur détermination, si elle présume que les valeurs limites d'exposition y relatives sont dépassées ou qu'elles pourraient l'être. Le bruit doit être déterminé de cas en cas en fonction de la situation concrète (ATF 117 Ib 125).

En l'espèce, il n'apparaît pas que l'édification des bâtiments litigieux puisse occasionner un dépassement des normes limites d'immissions fixées par l'OPB. Le service compétent en la matière ne dit pas autre chose.

Ce grief ne peut être que rejeté.

11. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Ceux-ci seront condamnés, conjointement et solidairement, à verser à l'hospice une indemnité de procédure de CHF 2'500.-. (art. 87 LPA). Il est en effet légitime qu'en matière d'aménagement du territoire, l'hospice ait mandaté un avocat extérieur à son propre service juridique.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 juin 2004 par Madame Francine Weber, Messieurs Cem Kapanci, Daniel Ficht, Michel Montessuit et Ferdinand Näf contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 15 avril 2004 ;

déclare irrecevable le recours interjeté le 28 juin 2004 par Madame Nathalia Gal contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 15 avril 2004;

au fond :

le rejette;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2’000.-;

alloue à l’Hospice général une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la 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 doit être 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 Me Alain Maunoir, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à Me David Lachat, avocat de l’Hospice général et au département fédéral du développement territorial.

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

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :