

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1878/2008-DCTI

ATA/495/2009

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 octobre 2009

dans la cause

AVADIS ANLAGESTIFTUNG

et

AVADIS VORSORGE S.A.

représentées par Me Christian Luscher, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE
ADMINISTRATIVE**

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

et

VILLE DE GENÈVE

et

Madame Janine DE FOUNÈS

et

ASSOCIATION « LES SQUARES DE SÉCHERON »

toutes deux représentées par Me Nicolas Wisard, avocat

EN FAIT

1. La société Avadis Anlagestiftung est une fondation d'investissement ayant son siège à Baden. Elle est propriétaire des parcelles n^{os} 129, 130, 131 et 132, feuille 9, de la commune de Genève Petit-Saconnex.
2. La Genevoise compagnie d'assurances est propriétaire de la parcelle n^o 137 de la même commune.
3. La société immobilière Bonnaire Mon-Repos S.A. détient, quant à elle, la parcelle n^o 128 et la Zurich compagnie d'assurances sur la vie les parcelles n^{os} 133 à 135.
4. Ces terrains, situés en deuxième zone de construction, font partie d'un îlot, entouré par l'avenue Blanc, la rue Dejean, la rue de Lausanne et la rue du Valais, traversé en son centre, d'est en ouest, par la rue Dentand et du nord au sud par la rue des Garages. De part et d'autre de la rue Dentand, au nord et au sud de l'îlot, se trouvent deux grands jardins surélevés, entourés de hauts murs et bordés par deux lignes de garages qui sont sis sur leur limite est, le long de la rue éponyme.

Des immeubles de sept étages sur rez, dont plusieurs sont propriété des sociétés prénommées, sont disposés autour de ces jardins.

Sur la parcelle n^o 137, sont construits dix-sept des garages précités (ci-après : les garages) S.A.

La parcelle n^o 136 abrite, quant à elle, le jardin sud (ci-après : le jardin), qui est co-propriété de ces mêmes sociétés.
5. Le 13 décembre 2006, la société Avadis Vorsorge S.A., dont le siège social est à Baden, a requis du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) la délivrance d'une autorisation de construire définitive portant sur la construction d'un immeuble de sept niveaux comprenant trente-cinq logements (de 3, 4 et 5 pièces), d'un parking de cinquante places et d'une nouvelle chaufferie, à l'emplacement du jardin et des garages. L'autorisation correspondante de démolir le local-citerne et les dix-sept garages existants, ainsi que celle d'abattre les arbres du jardin actuel, laissé à l'abandon, a été sollicitée par requête du même jour par ladite société.
6. Dans son rapport d'entrée du 20 décembre 2006, la direction du patrimoine et des sites du DCTI s'est déclarée non concernée par le projet. Celui-ci ne portait pas sur un site ou un logement protégés et, en particulier, pas sur un ensemble protégé au sens des art. 89 et ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

7. Le 9 janvier 2007, la commission d'architecture a émis des doutes quant à l'opportunité de remplir, comme le faisait le projet, des espaces urbains aménagés à l'origine pour former des cours.

Elle sollicitait, en conséquence, l'avis préalable de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et celui de la commission d'urbanisme du département du territoire (ci-après : CU).

8. Après s'être rendue sur place, la sous-commission architecture de la CMNS a décerné un préavis défavorable le 20 février 2007.

L'îlot sur lequel devait s'implanter la construction projetée était issu d'un plan d'aménagement conçu en 1926 par les architectes Braillard et Vial.

Ce périmètre présentait une densité élevée (2.2 selon l'indication morphologique pour l'aménagement - DTP, 1986). Il possédait des aménagements extérieurs qui offraient une belle qualité spatiale. Situés au dessus des garages, ceux-là bénéficiaient d'un très bon ensoleillement. Ils contribuaient à la qualité des logements des bâtiments et constituaient l'une des caractéristiques urbanistiques particulièrement dignes de protection de cet ensemble au sens des art. 89 et ss LCI. L'accès au jardin suspendu était assuré par un double escalier généreusement dimensionné qui constituait également un détail digne d'intérêt et caractéristique de cet ensemble. Le 2^{ème} jardin aménagé au sein de l'îlot, de l'autre côté de la rue Dentand, était d'une dimension identique. Le bâtiment proposé allait compromettre l'équilibre harmonieux entre le bâti et ses espaces libres qui rappelait celui du square de Montchoisy. La qualité indéniable de cet ensemble ne pouvait s'harmoniser avec le projet tel que présenté à son examen.

9. La CU a également rendu un préavis défavorable le 22 février 2007.

Cet îlot ouvert se caractérisait par des jardins surélevés, dispositif particulièrement intéressant non seulement parce qu'il favorisait l'ensoleillement et le calme des immeubles qui les bordaient, mais aussi parce que les enfants pouvaient jouer en toute sécurité dans ce milieu urbain dense. Le jardin concerné par le projet avait été répertorié lors du recensement ICOMOS des jardins et parcs historiques et méritait non seulement d'être préservé mais aussi mis en valeur. L'îlot constituait un ensemble du début du 20^{ème} siècle au sens de l'art. 89 al. 2 LCI et méritait d'être protégé à ce titre. L'élaboration d'un plan de site était suggéré, à l'instar de celui élaboré pour les squares de Montchoisy.

10. Le 23 mars 2007, la direction de l'aménagement du territoire a déclaré souscrire au préavis de la CU exposé ci-dessus et a décerné un préavis défavorable au projet.

11. Le 21 février 2007, la fondation Braillard architecte est intervenue auprès du DCTI pour lui faire part de son opposition au projet. La composition du secteur

concerné, réalisé dans les années 1930 se rapprochait très directement de la conception du square ouvert dans le projet d'aménagement du square de Montchoisy à partir de 1926. Cette architecture très innovante dans le contexte genevois, se détachait à l'époque de manière radicale des principes d'implantation traditionnelle en vue de promouvoir une nouvelle forme urbaine pour pouvoir répondre aux impératifs de la ville moderne par l'abandon du système des cours fermées au profit d'une morphologie ouverte. Ces principes de rationalisation de la Ville étaient magnifiquement exprimés dans l'îlot en question, qui méritait d'être préservé dans son intégralité. Les bâtiments composant ce secteur, compris entre les rues de Lausanne, Dejean, du Valais et de l'avenue Blanc, étaient le résultat d'un plan d'aménagement novateur et extrêmement intéressant. La cohérence du schéma d'implantation, son originalité et son caractère achevé, ainsi que le traitement unitaire des volumes conféraient à cet ensemble une valeur urbaine et architecturale indéniable. Le square Château-Banquet, conduite par Pierre et Charles Braillard entre 1953 et 1957, reprenait d'ailleurs cette composition en prolongeant l'idée de morphologie urbaine ouverte dans un secteur urbain à proximité du lac destiné à une bourgeoisie aisée. La rangée des garages avec leur toiture aménagée en jardins plantés trouvait son origine dans les préoccupations de séparer les espaces verts des voies de circulation automobile dans l'entre deux guerres ; elle constituait, par son articulation complète, un cas unique à Genève. La démolition de cet ensemble représenterait une perte irréversible du caractère de ce square dont l'originalité et la valeur urbaine contribuaient à la création d'un cadre de vie agréable et accompli, particulièrement adapté aux espaces de jeux pour enfants.

12. La Ville de Genève (ci-après : la Ville) s'est opposée au projet dans un préavis défavorable daté du 27 février 2007.

Le bâtiment projeté altérerait gravement la cohérence urbaine d'un ensemble caractéristique du début du 20^{ème} siècle, d'une composition finie. L'ajout d'un bâtiment haut était ainsi très problématique sur un plan urbanistique. Il détruirait en outre un espace vert accessible aux habitants dans un secteur déjà fortement bâti. Il était demandé à l'autorité cantonale d'examiner l'opportunité d'élaborer un plan de site qui pourrait déterminer si, et dans quelle mesure, des constructions pouvaient prendre place dans ce périmètre sans porter atteinte à cet ensemble.

13. Le 22 mars 2007, la société d'art public (ci-après : SAP) section genevoise du patrimoine suisse s'est également montrée opposée au projet.

L'ensemble constitué par le périmètre concerné n'était pas isolé et participait à part entière à celui qui s'étendait jusqu'à la rue Dejean. Toute l'organisation de ces squares avec jardins était due à la vision globale et urbanistique d'une grande clarté de Maurice Braillard. L'implantation des immeubles et des terrasses qui venaient s'amortir sur la ligne des garages témoignait de cette vision. Bien qu'ils constituaient de modestes constructions,

ces garages étaient importants dans la composition du lieu. Dans les deux squares, la perspective de ces bâtiments, surmontés de deux balustrades en serrurerie rythmées par des volumes de maçonnerie, formait une arrête essentielle dans la composition de l'ensemble. L'implantation d'un nouvel immeuble intervenait dans cet espace comme un corps étranger incompatible avec l'ordonnance générale des lieux.

14. La commission d'architecture a rendu son préavis le 3 avril 2007, et s'est montrée défavorable au projet. Elle se ralliait aux conclusions de la CU et de la sous-commission architecture de la CMNS.
15. Le 12 septembre 2007, le domaine nature et paysage du DCTI a préavisé favorablement le projet sous réserve des conditions jointes à l'autorisation d'abattage des arbres.
16. Considérant que la construction respectait les dispositions de la LCI, le DCTI a délivré à la société Avadis Vorsorge S.A. l'autorisation demandée, ainsi que les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres.
17. Ces autorisations ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle du 12 décembre 2007.
18. Par acte du 7 janvier 2008, adressé à la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis lors la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), la Ville a recouru contre ces autorisations.
19. Le 10 janvier 2008, l'association « Les squares de Sécheron » (ci-après : l'association), dont le siège est à Genève, a été constituée.

Aux termes de l'art. 2 de ses statuts, l'association a pour but de promouvoir et de défendre les intérêts collectifs et individuels des habitants du quartier de Sécheron vis-à-vis des autorités communales et cantonales ainsi que des entreprises installées dans le quartier, en conformité notamment avec les principes suivants :

- maintien de la qualité de la vie dans le quartier ;
- préservation du cadre bâti et de l'unité architecturale ;
- atteinte minimale à l'environnement et au patrimoine ;
- contact avec les associations et les sociétés poursuivant des buts analogues ainsi qu'avec les autorités.

L'association est habilitée à agir en justice pour défendre les intérêts de ses membres dont la qualité est accordée à toute personne physique majeure

domiciliée dans le quartier de Sécheron, qui en fait la demande et qui s'acquitte d'une cotisation annuelle (art. 3 ch. 1 des statuts).

20. Lors de son assemblée constitutive, l'association a mandaté son comité de recourir auprès de la commission.
21. L'association, ainsi que Madame Janine De Founès, domiciliée au 85, rue de Lausanne à Genève, ont recouru contre l'autorisation de construire auprès de la commission, le 11 janvier 2008.
22. Prié par cette dernière de se déterminer sur la question de savoir si le secteur dans lequel devait s'implanter la construction litigieuse devait ou non être qualifié d'ensemble, au sens de l'art. 89 LCI, le DCTI a indiqué le 12 mars 2008 que les bâtiments n^{os} 128, 129, 131 et 133 disposés autour du jardin n'étaient pas répertoriés auprès du DCTI en tant qu'ensemble. Cependant, il n'était pas contesté que ces bâtiments puissent être qualifiés d'ensemble au sens de la disposition précitée. Tel n'était en revanche pas le cas des garages qui ne faisaient l'objet d'aucune protection légale.
23. Par décision du 14 avril 2008, la commission a admis le recours et annulé les autorisations litigieuses.

L'association disposait de la qualité pour recourir. Elle avait établi par la production de la liste de ses membres que la majorité de ceux-ci habitait proche du projet litigieux et était touchée plus que quiconque par l'autorisation délivrée. Le recours entrait par ailleurs dans le cadre de ses statuts et un comité avait été expressément chargé par l'assemblée générale de déposer le présent recours.

L'art. 89 al. 1 LCI prévoyait que l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle, situés en dehors du périmètre de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications ainsi que du Vieux-Carouge, devait être préservée.

Le périmètre concerné faisait partie de l'inventaire ISOS des sites construits à protéger en Suisse, d'importance nationale, publié par le département fédéral de l'intérieur en 1983-1984. Il était cité sous le no E0.23 comme groupe locatif 1930 faisant face au Château-Banquet avec un objectif de sauvegarde en catégorie B, à savoir la sauvegarde de tous les éléments essentiels à la conservation de la structure, aussi bien dans les constructions principales que dans ses annexes ainsi que dans toutes les composantes de l'espace libre, rue, ruelle, place, espaces verts et dans ses principaux éléments constitutifs (murs, fontaines, etc). Le jardin avait été répertorié lors du recensement ICOMOS des jardins et parcs historiques. Il ressortait de ces documents, ainsi que des préavis défavorables délivrés par les différentes autorités spécialisées que les bâtiments sis dans ce périmètre

constituaient un ensemble digne d'être protégé au sens des art. 89 LCI, y compris les garages.

L'autorisation querellée violait en conséquence les art. 89, 90 al. 1, 92 et 93 al. 1 LCI. La création de nouveaux logements, au surplus en loyer libre et ne répondant pas aux besoins prépondérants de la population au sens de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ne constituait pas un intérêt public prépondérant sur ces objectifs de protection.

24. Les sociétés Avadis Anlagestiftung et Avadis Vorsorge S.A. ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 28 mai 2008 sous la plume du même mandataire (cause No A/1878/2008). Elles concluent à son annulation.

a. La commission avait admis à tort la qualité pour recourir de l'association, qui ne disposait de cette qualité ni au titre de l'art. 145 LCI, ni en vertu des conditions applicables au recours corporatif, le paiement des cotisations par ses membres avant le dépôt du recours déposé par l'association devant la commission n'ayant pas été démontré. Ce vice emportait l'annulation de la décision.

La commission avait violé son obligation de motiver sa décision, la juridiction ne s'étant pas prononcée concrètement sur la balance des intérêts effectuée par le DCTI contre sa décision d'autoriser le projet.

Sur le fond, les art. 89 et ss LCI n'étaient pas applicables car le site ne pouvait être qualifié « d'ensemble » au sens de l'art. 89 LCI. Il ressortait en effet d'une interprétation téléologique et historique de cette disposition que celle-ci visait à protéger des ensembles de style fazyste, construits au 19^{ème} siècle ainsi qu'au début du 20^{ème}, mais ces derniers seulement dans la mesure où ils perpétuaient le mode de construire d'avant-guerre. Il avait été renoncé au cours des travaux préparatoires et après maintes discussions, d'inscrire l'année 1920 comme date butoir au-delà de laquelle une protection n'était plus assurée, ceci afin de garder une certaine souplesse dans l'application de la loi. Cette situation ne pouvait cependant conduire à une interprétation extensive des dispositions précitées. Dès lors, si la protection des ensembles du début du 20^{ème} siècle pouvait exceptionnellement s'étendre à des immeubles construits après 1920, elle ne visait pas la protection des ensembles construits dans les années 1930, selon un style et un mode de construire résolument différent.

b. Si par impossible, les bâtiments concernés devaient être considérés comme faisant partie d'un ensemble, tel ne pourrait de toute façon être le cas du jardin suspendu qui ne pouvait être qualifié de bâtiment. Le préavis de la CMNS avait ainsi été requis à tort. Quant à l'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions

d'urbanisme et d'architecture, il excluait la double consultation de la commission d'architecture et de la CMNS.

Par ailleurs, l'application des art. 89 et ss LCI, si elle devait être admise, ne s'opposait pas à la construction litigieuse. En effet, ces dispositions ne conféraient pas une protection absolue et laissaient à l'autorité une certaine marge d'appréciation. L'intérêt public manifeste à la construction de logements de quatre et cinq pièces en cette époque de grave pénurie, l'emportait largement sur les intérêts allégués par les intimés.

Enfin, le jardin suspendu était dans un état d'abandon total. La partie conservée serait réaménagée et valorisée par la réalisation du projet litigieux.

25. Le même jour, le DCTI a également recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission dont il demande l'annulation (cause No A/1911/2008).

Les art. 89 et ss LCI n'étaient pas applicables au projet. En effet, si les bâtiments des parcelles n^{os} 128, 129, 131 et 133 pouvaient être considérés comme un ensemble malgré le fait qu'ils n'étaient pas répertoriés auprès du DCTI en tant que tel, le jardin et les garages, seuls objets touchés par les autorisations litigieuses ne pouvaient être qualifiés d'ensemble au sens de ces dispositions. La direction du patrimoine et des sites du DCTI avait confirmé ce fait. La consultation de la CMNS était une erreur.

La CU se fondait, dans son préavis, sur des arguments de protection du patrimoine en faisant expressément référence aux art. 89 et ss LCI. Or, cette question n'était pas de sa compétence. En effet, le projet litigieux étant situé en zone ordinaire, il n'imposait pas l'adoption d'un plan d'aménagement, au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Il n'était pas non plus d'une importance telle qu'il impliquait un examen urbanistique. Au vu de ces éléments, ce préavis n'était pas expressément requis par la loi. Le DCTI s'était en conséquence senti libre de s'en écarter. S'agissant du préavis de la CU, seule commission spécialisée et compétente pour se prononcer sur la protection instituée par les art. 89 et ss LCI, il déclarait faire sien l'avis de la CMNS et de la CU. Cette motivation était insuffisante et il n'était pas procédé à l'examen des qualités architecturales du projet, dont la demande de préavis était l'objet.

Plusieurs des autorités consultées, ainsi que la Ville, bien que défavorables au projet, ne s'étaient pas montrées opposées dans son principe à l'implantation d'un bâtiment à cet endroit. Il n'était ainsi pas résulté de la procédure que le jardin et les garages devaient être impérativement maintenus en l'état. Il était par ailleurs notoire qu'un tel projet d'immeubles d'habitations en période de pénurie de logements, situé dans un périmètre non protégé et en zone ordinaire, était d'intérêt

public et que cet intérêt l'emportait sur les préavis prohibés par la loi, incohérents ou non motivés, même pour des logements ne tombant pas sous le coup de la LDTR.

26. Par décision du 30 mai 2008, le Tribunal administratif a ordonné la jonction des recours précités sous le no de cause A/1878/2008 et imparti aux intimés un délai pour y répondre.

27. Le 17 juin 2008, les sociétés Avadis Anlagestiftung et Avadis Vosorge S.A. ont versé à la procédure un document intitulé « densité et qualité : les deux défis d'un urbanisme responsable » édité par la Chambre genevoise immobilière.

Ces documents prônaient les bienfaits de la densité ; ils démontraient qu'avec une densité de 3,2, le quartier des Pâquis demeurait harmonieux.

28. Le département du territoire soit pour lui la direction générale de la nature et du paysage, a déposé ses observations le 1^{er} juillet 2008 et conclu à l'annulation de la décision entreprise.

La visite du site avait mis en évidence l'absence d'arbres majeurs. Une évaluation de la valeur des arbres sacrifiés avait conduit le domaine nature et paysage à fixer une valeur compensatoire de CHF 30'000.-. L'autorisation d'abattage avait été délivrée sous condition que des arbres soient replantés à concurrence de ce dernier montant.

29. Le 2 juillet 2008, le DCTI a répondu au recours interjeté par Avadis Anlagestiftung et Avadis Vorsorge S.A. Il en soutenait les conclusions et se référait à son propre recours, du 28 mai 2008.

30. La Ville s'est déterminée sur les deux recours, le 4 juillet 2008.

Malgré sa densité particulièrement élevée (IUS de 3,2, si l'on considérait uniquement les parcelles composant l'îlot et non les trottoirs dans la surface de référence), l'îlot disposait d'un bon ensoleillement et offrait, à proximité du centre ville un cadre de vie extrêmement agréable, notamment grâce à la qualité de ses espaces verts. Il conservait par ailleurs des loyers modérés.

Cet îlot, très bien structuré, s'inspirait des ensembles d'habitation construits à la même époque dans la périphérie de Vienne en Autriche, caractérisés par de vastes squares paysagés, bordés d'immeubles hauts. Sa production avait été liée au développement de la vocation internationale de Genève et au projet de construction du Palais des Nations situé à proximité.

L'urbanisation de cette portion du quartier avait commencé par la construction, au début du 20^{ème} siècle, d'une série d'immeubles contigus le long de la rue de Lausanne au sud est du périmètre concerné. Ces immeubles, sis du 77

au 85 route de Lausanne, avaient été construits en 1912 par l'architecte Pierre Deléamont.

Le reste du périmètre résultait d'une stratégie d'ensemble qui comprenait les immeubles précités et se référait à un même concept urbanistique. Ainsi, lors de la construction des immeubles se situant entre la rue du Valais, la rue des Garages, la rue Dejean et l'avenue Blanc, c'était une seule et même société immobilière qui avait assuré la promotion de l'ensemble, confiant la réalisation de la partie nord aux architectes Peyrot et Bourrit et la partie sud à Jean Camoletti. Les autorisations relatives à cet ensemble avaient été délivrées entre 1927 et 1931. Dans un souci manifeste d'unifier la composition de l'ensemble, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire avait eu soin, en 1931, d'exiger l'alignement des garages de la partie sud à ceux autorisés en 1929 sur la partie nord de l'îlot.

L'unité architecturale de l'îlot dans son entier ressortait très clairement des photos aériennes versées à la procédure, de la coordination effectuée lors de la délivrance des autorisations de construire de l'époque, ainsi que de la réalisation des bâtiments dans le temps, les chantiers s'étant succédés sans discontinuer.

Même s'ils n'avaient pas de valeur juridique, l'inventaire ISOS des sites construits d'importance nationale ainsi que le répertoire ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse devaient être pris en considération dans la procédure d'autorisation de construire, car ces répertorisations étaient établies par des spécialistes engagés dans la conservation du patrimoine.

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, la protection s'étendait aussi à des objets d'une époque plus récente dont l'unité architecturale était caractéristique. Pour savoir si un objet méritait une protection, il convenait de procéder à un examen d'ensemble, fondé sur des connaissances scientifiques, qui prenaient en compte les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques d'une œuvre. C'est ce qu'avait fait la commission de recours dont la décision devait être confirmée. La liste des ensembles du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle, éditée en 1991 par le service des monuments et des sites du DCTI, n'était pas exhaustive. Son contenu n'avait qu'une valeur indicative, destinée à illustrer le type d'immeubles concerné par les art. 89 et ss LCI. Il résultait de ce répertoire que la période couverte par ces dispositions allait bien au-delà de la période dite « fazyste », James-Fazy ayant gouverné le canton de Genève de 1847 à 1861. Il recensait des ensembles d'immeubles de style très différents, qui affichaient néanmoins une homogénéité et une unité remarquable leur donnant le qualificatif d'ensemble.

Dès lors que l'îlot concerné constituait un ensemble au sens de l'art. 89 LCI, le préavis de la CMNS était requis. La répartition des compétences énoncée à l'art. 4 al. 1 de la loi sur la commission d'urbanisme et de l'architecture du 24

février 1961 (LCUA - L 1 55) avait pour but d'éviter les risques de contradiction qui pouvaient survenir entre la commission d'architecture et la CMNS, ainsi qu'il résultait de l'exposé des motifs à l'appui de cette loi (Mémorial des séances du Grand Conseil 2002 - 2003 / X p. 5751). Même si la commission d'architecture avait été saisie à tort, il n'y avait aucun argument à tirer de l'art. 4 LCUA, puisque les deux commissions avaient rendu deux préavis concordants. Plutôt que d'affaiblir le préavis des commissions consultées, cette concordance aurait dû les renforcer et conduire à un refus d'autorisation.

A titre subsidiaire, si les art. 89 et ss LCI devaient être déclarés inapplicables par le tribunal de céans, les autorisations querellées devraient être annulées, en application de l'art. 15 LCI, la construction projetée nuisant clairement au caractère et à l'intérêt du quartier.

L'art. 14 LCI s'opposait également à la délivrance des autorisations concernées, à cause des inconvénients graves qu'elles causeraient au voisinage et aux futurs habitants. Avec une densité actuelle culminant au dessus de 3, la construction litigieuse ne pourrait que provoquer des nuisances importantes (perte de lumière et d'ensoleillement, nuisances environnementales, visuelles et sonores).

Le document édité par la Chambre immobilière genevoise, versé à la procédure par les sociétés recourantes, vantait les vertus de la densité, tout en prenant pour exemple le square de Montchoisy, qui était inspiré des mêmes principes que les squares de la rue des Garages.

31. L'association et Mme de Founès ont répondu aux recours par un même acte, le 4 juillet 2009. Elles concluent à leur rejet ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'association disposait de la qualité pour recourir tant devant le Tribunal administratif que précédemment, devant la commission. Elle avait été constituée la veille du dépôt de son recours devant la commission par une vingtaine d'habitants, dont la majorité avait payé sa cotisation. L'association comptait aujourd'hui près de deux cents membres mobilisés contre le projet querellé.

Sur le fond, les art. 89 et ss LCI étaient applicables pour les mêmes motifs que ceux développés par la Ville dans sa réponse aux recours. La violation du projet à l'art. 15 LCI résultait en outre clairement de la jurisprudence du tribunal de céans, qui précisait que cette disposition prévoyait une clause d'esthétique prohibant l'enlaidissement d'une localité et/ou d'un quartier. Selon le Tribunal fédéral, l'importance de cette clause était d'autant plus grande que la réglementation cantonale ou communale ne contenait pas de règles concernant les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, tel que c'était le cas à Genève pour la 2^{ème} zone de construction urbaine.

Par ailleurs, l'art. 42 LCI interdisait des constructions sur cour. La commission ayant admis le recours pour un autre motif, elle n'avait pas examiné ce grief qui conservait néanmoins toute sa pertinence.

Enfin, les habitants de l'îlot déploraient depuis longtemps que le jardin soit laissé à l'abandon et n'ait jamais été entretenu par ses propriétaires, aujourd'hui désireux de construire à cet endroit. Ils souhaitaient depuis longtemps la valorisation de ce jardin dont ils ne pouvaient profiter à ce titre, contrairement aux habitants du square voisin, situé au nord de l'îlot, qui était entretenu par ses propriétaires et mis à disposition des habitants. Il était absurde d'envisager comme solution à ce problème la construction d'un immeuble, qui supprimerait toute perspective de valorisation de ce jardin.

32. Le juge délégué a effectué un transport sur place en présence des parties et de la CMNS, le 19 septembre 2008. Cette mesure d'instruction a permis d'établir les faits ci-dessus exposés, relatifs à la configuration des lieux ainsi qu'au caractère non entretenu du jardin. Elle a également donné aux parties l'occasion d'exprimer oralement leurs arguments, sans que des éléments nouveaux utiles à la procédure soient venus compléter leurs écritures.

33. Le 30 septembre 2008, la Ville a sollicité la suspension de la procédure.

Elle avait décidé d'entreprendre, en application de l'art. 39 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), l'élaboration d'un plan de site dont l'aboutissement serait compromis par la délivrance des autorisations querellées.

34. Par décision du 29 mai 2009, le juge délégué a rejeté ladite requête.

35. Le 22 juin 2009, Monsieur Jean-François Empeyta, architecte, a été entendu en qualité de témoin.

Il était vice-président de la société Patrimoine suisse dont le but était de préserver le patrimoine bâti et les paysages. Le périmètre compris entre la rue de Lausanne, la rue du Valais, l'avenue Blanc et la rue Dejean constituait un ensemble urbain de grande qualité, due à la volonté de l'urbaniste, qui s'est étendue au square voisin, de dégager dans ce quartier comme dans le square de Montchoisy, des espaces intérieurs de verdure et de paix, protégés de la circulation et aménagés plus ou moins luxueusement. La rue des Garages traversait certes cet espace mais sa fonction était de donner accès aux garages qui avaient été construits à cet endroit, en lien avec le développement automobile de l'époque.

L'implantation des bâtiments montrait une vision d'aménagement urbain couplé à un désir de dégager des espaces vides de construction. Le fait que des architectes différents aient travaillé sur un même site n'empêchait pas à ce dernier

de constituer un ensemble si ces architectes avaient respecté l'implantation des autres bâtiments, ainsi que leur gabarit. Il fallait néanmoins que ces professionnels soient contemporains les uns des autres, qu'ils aient travaillé dans une fourchette de vingt ans et que les bâtiments concernés aient été construits avec des matériaux relativement proches, ce qui était le cas en l'espèce.

Quant aux garages, ils ne constituaient pas des blocs isolés mais faisaient partie du projet d'ensemble. Ils étaient incorporés dans la pente du terrain et ne présentaient qu'une surface visible, formant une arrête très présente tout le long de la rue des Garages, qui représentait un grand intérêt pour l'ensemble du site. L'implantation d'un nouveau volume perturberait l'ordonnance de cet ensemble et apparaissait plus préjudiciable que la démolition des garages.

36. Les parties ont répliqué et dupliqué entre le 21 et le 30 juillet 2009. Elles ont persisté dans leurs conclusions et développés leurs arguments, sans apporter d'éléments nouveaux complémentaires à leurs précédentes écritures.

La Ville a joint à sa duplique, datée du 30 juillet 2009, un courrier du 24 juillet 2009 adressé au Conseiller d'Etat en charge du DCTI informant ce dernier que la Ville avait décidé d'élaborer un projet de plan de site portant sur le périmètre litigieux.

Elle adressait au tribunal, ainsi qu'aux parties les premiers résultats de l'étude qu'elle avait commandée auprès du bureau d'architecte DLV et à Madame Anita Frei, historienne de l'art, en vue de l'élaboration d'un plan de site à cet endroit.

37. Ensuite de quoi, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Les sociétés recourantes considèrent que la commission a admis à tort la qualité pour recourir de l'association, les membres n'ayant pas tous payé leur cotisation au moment du dépôt du recours.
 - a. Le recours corporatif suppose que l'entité en cause dispose de la personnalité juridique, que ses statuts la chargent d'assurer la défense des intérêts de ses membres, que la majorité, ou tout au moins un grand nombre d'entre elle,

soit touchée et qu'enfin, chacun des membres possède, à titre individuel, la qualité pour recourir (ATF 130 II 519 ; 130 I 85 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1A.83/2006 du 1^{er} juin 2007, consid. 2.6 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 363 ; A. FLUECKIGER/C.-A. MORAND/T. TANQUEREL, Evaluation du droit de recours des organisations de protection de l'environnement, Cahier de l'environnement no 314, Berne 2000, pp. 62 et 67 et les autres références citées).

En l'espèce, ainsi que l'a relevé et établi la commission, l'association remplit toutes ces conditions. Suite au dépôt de son recours, le 3 mars 2008, elle a transmis à la commission la liste de ses membres faisant état d'environ soixante cinq personnes demeurant dans l'îlot. Contrairement à ce que soutiennent les sociétés recourantes, la preuve du paiement des cotisations n'était pas requis dans son cas. En effet, cette démonstration n'est pas une condition formelle de recevabilité du recours, même si à certaines occasions, le Tribunal administratif s'est servi de ce critère pour déterminer si une association anciennement constituée existait encore réellement, lorsque des indices laissaient penser que l'association concernée n'avait plus d'existence dans les faits (cf. ATA/251/2004 du 23 mars 2004).

C'est ainsi à bon droit que la commission a accordé à l'association "les squares de Sécheron", la qualité pour recourir.

b. Cette qualité doit également être reconnue aux sociétés recourantes, dont l'une est co-proprétaire de la parcelle n° 136 et titulaire de droit sur la parcelle n° 137 sur laquelle doit s'implanter la construction litigieuse, et dont l'autre est requérante de l'autorisation pour le compte des propriétaires concernés.

3. Dans un grief d'ordre formel, les sociétés recourantes se plaignent d'un défaut de motivation de la décision attaquée.
4. Le droit à la motivation d'une décision est une garantie constitutionnelle de caractère formel qui est un aspect du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale – Cst. féd. – RS 101 ; ATF 126 I 97 consid. 2 pp. 102-103 ; 120 Ib 379 consid. 3b p. 383 ; 119 Ia 136 consid. 2b p. 138 et les arrêts cités). Cette exigence vise à ce que le justiciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de recours à bon escient. Elle vise également à permettre à l'autorité de recours d'exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149 ; 122 IV 8 consid. 2c p. 14 ; ATA/126/2007 du 20 mars 2007 ; ATA/595/2006 du 14 novembre 2006 ; ATA/140/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/875/2004 du 9 novembre 2004). En l'espèce, la décision est dûment

motivée et les sociétés recourantes ont pu discuter de tous les moyens de droit invoqués à l'appui de celles-ci.

Ce grief est ainsi mal fondé.

5. Sur le fond, les parties se querellent essentiellement sur la question de savoir si le jardin et les garages sur lesquels doit s'implanter la construction projetée font partie d'un ensemble digne d'être protégé, au sens des art. 89 et ss LCI.

6. Selon l'art. 89 al. 1^{er} LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications (let. a) et du vieux Carouge (let. b), doit être préservée. Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue.

Cette disposition n'exige pas que les constructions soient accolées pour pouvoir être qualifiées d'ensemble. La discorde sur le fait que les éléments du jardin sont attachés - par le local de chaufferie, une barrière ou un mur - est ainsi sans pertinence. Cette qualification ne dépend pas non plus de l'existence d'un document ayant une portée juridique ou de l'intégration du site dans la liste - exemplative - tenue par la direction des patrimoines et des sites (art. 90 al. 3 LCI). Elle procède d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé, dont les différents éléments forment un tout projeté et cohérent. Enfin, le fait que la construction soit postérieure à la période fasyste n'est pas davantage un obstacle à cette qualification (ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5 ; MGC 1983/II 2207).

7. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/417/2009 du 25 août 2009 et les références citées). Les autorités de recours se limitent alors à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la

proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

En l'espèce, il résulte des préavis unanimes et nombreux émis par les autorités spécialisées en matière de protection du patrimoine, que les constructions sises sur ce site procèdent d'une conception d'ensemble, basée sur un plan d'aménagement conçu par les architectes Braillard et Vial en 1926, qui se caractérise par une alternance de densité et d'espaces, avec des immeubles hauts et imposants, disposés autour de squares ouverts et plantés, dotés d'une bonne exposition et d'une vue dégagée ; la double lignée des garages venant fermer ces espaces, avec une ordonnance qui ne permet pas de douter de leur appartenance à cet ensemble.

8. Il n'est ainsi pas discutable que l'îlot en question constitue un ensemble au sens des art. 89 et ss LCI, avec ses deux jardins suspendus et ses garages.
9. Ce résultat est encore conforté par le fait que le périmètre concerné fait partie de l'inventaire ISOS des sites construits à protéger en Suisse, d'importance nationale, avec un objectif de sauvegarde en catégorie B, à savoir la sauvegarde de tous les éléments essentiels à la conservation de la structure, aussi bien dans les constructions principales que dans ses annexes ainsi que dans toutes les composantes de l'espace libre, rue, ruelle, place, espaces verts et dans ses principaux éléments constitutifs (murs, fontaines, etc).
10. De même, le jardin a été répertorié lors du recensement ICOMOS des jardins et parcs historiques, ce qui vient encore confirmer qu'il constitue une pièce maîtresse de cet ensemble digne de protection.
11. Enfin, la préoccupation des architectes de réaliser dans cet îlot un ensemble ressort très clairement de cette étude, qui fait état d'une "cohérence remarquable, par l'emplacement des bâtiments, par l'harmonie des gabarits et par les affinités stylistiques marquées entre les trois groupes d'architectes", attestée notamment par la demande faite à Jean Camoletti par le département de l'époque, de déplacer de trois mètres les garages de la partie sud afin de les aligner sur ceux de la partie nord. Les squares s'inscrivent comme des dépendances des parcelles sur lesquelles s'implantent les constructions en périphérie, formant un tout unitaire et indissociable. Des garages identiques à ceux alignés sont disposés dans les angles des rues secondaires et attestent encore de cette unité. L'ensemble architectural de ce périmètre se présente comme une composition fine et équilibrée. La densité de l'ensemble (égale à 3,2 si l'on sort les trottoirs de la surface de référence) est très élevée, les espaces libres aménagés étant conçus comme des espaces de vie dégagés et aérés.

12. Le DCTI allègue que certains des préavis versés à la procédure n'étaient pas obligatoirement requis. Certes, certains d'entre eux n'étaient pas nécessaires au regard de la loi. Ils n'en perdent pas pour autant leur valeur, dès lors qu'ils sont convergents. En l'espèce, le site composant un ensemble digne de protection au sens des art. 89 et ss LCI, le préavis de la CMNS aurait pris le pas sur celui de la CA s'il avait été en contradiction avec ce dernier (art. 93 al. 1^{er} LCI en relation avec l'art. 4 al. 1^{er} LCUA). Ce problème ne s'est toutefois pas posé et la recherche de la solution la plus adaptée à la situation demeurant l'objectif principal poursuivi, il n'y a pas de raison d'écarter le préavis de la CA, qui constitue un document interne et qui vient asseoir les conclusions de la CMNS. Il en va de même pour le préavis de la commission d'urbanisme, qui n'était pas non plus requis par la loi.

13. Selon la jurisprudence, la protection de l'unité architecturale et urbanistique prévue par les art. 89 et ss LCI n'est pas une protection absolue (ATA/950/2004 du 7 décembre 2004). L'art. 90 al. 1 prévoit cependant 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.

En l'espèce, le projet litigieux bouleverse radicalement l'ordonnance des lieux. Le jardin suspendu sis au sud de l'îlot disparaît presque complètement, ainsi que la lignée des garages qui le délimite.

L'importance de la construction projetée apparaît inconciliable avec la protection instituée par les art. 89ss LCI. L'intérêt public à la construction de logements ne saurait prendre le pas sur cette protection légale, sauf à vider de son sens les dispositions qui la consacrent.

14. La décision de la commission doit ainsi être confirmée.

Partant, les recours seront rejetés, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si le projet respecte par ailleurs les art. 14, 15 et 42 LCI.

15. Le DCTI étant exempté par la loi des frais de procédure, les sociétés recourantes seront seules condamnées au versement d'un émolument, fixé à CHF 1'500.-. Une indemnité conjointe et solidaire de CHF 4'000.- sera par ailleurs allouée à l'association et à Mme de Founès, qui ont recouru aux services du même avocat, à la charge d'Avadis Anlagestiftung et de Avadis Vosorge S.A., prises conjointement et solidairement, pour CHF 2'000.- et à la charge de l'Etat de Genève à raison de CHF 2'000.- (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 28 mai 2008 par Avadis Anlagestiftung, Avadis Vorsorge S.A., d'une part, et par le département des constructions et des technologies de l'information, d'autre part, contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 14 avril 2008 ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge d'Avadis Anlagestiftung et d'Avadis Vosorge S.A. le paiement d'un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à l'association « Les squares de Sécheron » et à Mme de Founès une indemnité conjointe et solidaire de CHF 4'000.-, à la charge d'Avadis Anlagestiftung et de Avadis Vosorge S.A., prises conjointement et solidairement, à raison de CHF 2'000.- et à la charge de l'Etat de Genève à raison de CHF 2'000.- ;

dit que, conformément aux art. 82 et ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Christian Luscher, avocat des sociétés recourantes, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département du territoire, à la Ville de Genève et à Me Nicolas Wisard, avocat de Mme De Founès et de l'association "Les Squares de Sécheron".

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :