du 21 avril 1998

dans la cause

Monsieur Rémy VAUTHIER

contre

COMMISSION DE RECOURS INSTITUEE PAR LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS DIVERSES

et

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

et

Monsieur Fausto AMBROSETTI

A/227/1998-TPE

et

Madame Micheline AMBROSETTI

et

Monsieur Samuel BABEKOFF

et

Madame Madeleine DING

et

Monsieur Alain JUILLARD

et

Monsieur Gilles LAMBOTTE

et

Monsieur Robert PEYER

et

Monsieur Noga RAPPAPORT
représentés par Me Martin Schwartz, avocat

EN FAIT

1. La Société Générale Alsacienne de Banque Sogenal, à Zurich, est propriétaire de la parcelle N° 1357, feuille 32 de la commune de Cologny, d'une surface de quatre mille cinq cent nonante-cinq mètres carrés, à l'adresse route de la Capite et chemin de Ruth. Elle est située en cinquième zone de construction et est actuellement libre de toute construction.

2. Le 24 octobre 1996, Monsieur Rémy Vauthier, architecte, apparaissant tant en qualité de mandataire que de requérant, a nanti le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (anciennement département des travaux publics et de l'énergie, ci-après : le département) de cinq demandes définitives d'autorisation de construire. La requête N° 94568 concernait l'équipement et la division de la parcelle. Les requêtes N° 94'569 et 94'570 visaient à obtenir l'autorisation d'édifier deux villas avec piscine aux angles ouest et nord de la parcelle; les requêtes N° 94'571 et 94'572 concernaient la construction de deux villas jumelles aux angles sud et est de la parcelle.

3. Les services et commissions consultés lors de l'instruction des requêtes n'ont pas émis d'objections; en particulier, la commission d'architecture a accordé la dérogation nécessaire à ce que les villas jumelles aient un taux d'occupation du sol situé entre 0,2 et 0,25.

   M. Samuel Babekoff, M. Robert Peyer, M. Alain Juillard, M. Gilles Lambotte, M. Madeleine Ding, M. Fausto Ambrosetti et Mme Micheline Ambrosetti, domiciliés respectivement chemin de Ruth 115, 113, 119, 120, 24, 111 et 119, M. Noga Rappaport, domicilié route de la Capite 148 (ci-après : les habitants), se sont opposés à la requête. Le projet n'était pas intégré dans le site. La surdensification accordée ne reposait pas sur une étude attentive et approfondie du dossier et n'était pas justifiée. De plus, le projet ne respectait pas la distance de vingt-cinq mètres prévue à l'article 66 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Enfin, la commune avait lié le projet à la possibilité d'élargir le chemin de Ruth, ce qui était inutile.

4. Le 24 février 1997, le département a délivré les autorisations sollicitées. Il a rejeté les observations

des habitants, en relevant que les constructions projetées respectaient l'harmonie et la typologie du site. L'octroi d'une dérogation au sens de l'article 59 LCI était fondé, puisque tant la commune que la commission d'architecture avaient émis un préavis favorable. Aucun des bâtiments sis le long de la route de la Capite ne respectait la distance de vingt-cinq mètres à l'axe de la route prévu à l'article 11 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LR - L 1 10). Le projet était aligné sur les constructions déjà existantes. La cession d'une bande d'un mètre cinquante le long du chemin de Ruth ne visait pas à élargir la route, mais à créer un trottoir.

5. Par acte du 18 mars 1997, les habitants ont saisi la commission cantonale de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (ci-après : la commission de recours). Ils ont repris et développé l'argumentation contenue dans leurs observations.

M. Rémy Vauthier a conclu au rejet du recours le 16 avril 1997, comme l'a fait la commune de Cologny par courrier du 25 juin 1997.

Il ressort de plus du dossier qu'une audience de comparution personnelle a été tenue le 3 juin 1997 et qu'un transport sur place a été réalisé le 24 juin 1997, sans que des procès-verbaux de ces actes d'instruction ne figurent au dossier.

6. Le 24 juin 1997, la commission de recours, estimant qu'il manquait les plans que le département aurait dû exiger et sans lesquels il n'était pas possible de statuer, a rendu une décision préparatoire invitant le requérant à déposer un plan-masse, avec aménagements extérieurs et indication des niveaux sur le terrain, un plan de géomètre comprenant le talus côté route de la Capite et les coupes y relatives, une coupe dans l'axe du chemin central d'accès aux constructions projetées et une coupe dans l'axe des villas jumelles, pour chaque groupe de villas. La commission de recours a d'autre part fixé aux recourants un délai pour le dépôt d'une écriture complémentaire, ce qu'ils ont fait le 28 juillet 1997.

Le requérant, quant à lui, a déposé les plans sollicités le 26 août 1997.

7. Par décision préparatoire du 16 septembre 1997, la

commission de recours a indiqué que les nouveaux plans déposés devaient être présentés à la commune et à la commission d'architecture pour obtenir les préavis nécessaires à l'éventuel octroi d'une dérogation au sens de l'article 59 LCI.

La commission d'architecture, le 30 septembre 1997, ainsi que la commune, le 20 octobre 1997, ont indiqué être favorables à l'octroi de cette dérogation. La commune relevait qu'elle désirait construire un trottoir le long du chemin de Ruth et qu'il serait nécessaire qu'un hors-ligne d'environ un mètre cinquante soit prévu à cet effet.

8. Par décision préparatoire du 2 décembre 1997, la commission de recours a retourné le dossier au département. Il n'y avait pas eu de décision de ce dernier quant à l'application de la loi sur les routes. Il n'y avait pas de plans d'alignement et l'interdiction de construire s'étendait sur une profondeur mesurée de l'axe de la route de vingt-cinq mètres. Le département était dès lors invité à "établir, selon la procédure en la matière, un plan d'alignement ou de le refuser, dans un cas comme dans l'autre en obtenant une décision en conformité avec la loi".

9. Par requête déposée au greffe de la commission de recours le 28 janvier 1998, M. Rémy Vauthier a sollicité la levée de l'effet suspensif lié au recours en tout ou partie. Le plan d'alignement avait été mis à l'enquête et il ne pouvait qu'être approuvé formellement par le Conseil d'Etat à l'issue de la procédure, particulièrement lourde en l'espèce. L'ajournement de l'ouverture du chantier mettait en péril l'activité professionnelle du requérant, qui assumait la responsabilité d'entrepreneur général à l'égard de ses clients et d'employeur à l'égard de son personnel; l'instruction du recours avait amplement démontré que les griefs invoqués étaient dépourvus de substance. L'attitude des recourants était contraire au principe de la bonne foi et constituait un abus de droit, non protégé par l'ordre juridique.

10. Par décision du 17 février 1998, notifiée le 4 mars 1998, la commission de recours a refusé de lever l'effet suspensif lié au recours; il n'était pas possible de découper en deux secteurs de construction un dossier qui formait un tout.

11. Le 2 mars 1998, soit avant d'avoir reçu la décision rendue par la commission de recours le 17 février 1998, M. Vauthier a saisi le Tribunal administratif d'un recours visant à ce qu'il soit enjoint à ladite commission de statuer sur la demande de levée de l'effet suspensif.

Le Tribunal administratif a rayé cette procédure du rôle en date du 24 mars 1998.

12. Le 5 mars 1998, M. Vauthier a déposé un nouveau recours contre la décision du 17 février 1998 de la commission de recours concluant à son annulation. L'effet suspensif devait être levé pour les cinq autorisations de construire ou à tout le moins pour l'autorisation portant sur l'équipement et la division de la parcelle, et sur les deux concernant les villas individuelles.

M. Vauthier a relevé que la décision litigieuse ne tenait pas compte de l'instruction de la cause déjà faite et n'opérait aucune pesée entre les intérêts en présence.

13. Le 30 mars 1998, le département s'en est rapporté à justice quant à l'issue du recours. Les habitants ont, quant à eux, indiqué que même si la levée de l'effet suspensif était accordée, le département ne pourrait délivrer l'autorisation d'ouverture de chantier, dans la mesure où le plan d'alignement n'était pas encore adopté.

14. Le 6 avril 1998, M. Vauthier a transmis au Tribunal administratif un courrier du département au conseil des intimés, dans lequel il a écarté les observations produites dans le cadre de l'enquête publique concernant le plan d'alignement. M. Vauthier a d'autre part signalé au Tribunal administratif que le conseil municipal de la commune de Cologny avait confirmé le préavis favorable émis par le conseil administratif au sujet dudit plan.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 – LTA – E 5 05; art. 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10).

2. Selon l'article 66 chiffre 1 LPA, le recours a effet suspensif, sous réserve de conditions non réalisées en l'espèce.

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que lorsqu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose, la juridiction de recours peut, à la demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, retirer l'effet suspensif.

La jurisprudence (ATA E. du 9 août 1994) a précisé que trois conditions devaient être réunies pour que l'effet suspensif automatique lié à un recours puisse être retiré, à savoir :

- l'existence d'une requête formelle de la partie lésée;
- une lésion grave des intérêts de celle-ci;
- une absence d'intérêts opposés prépondérants.

L'effet suspensif ne doit être retiré que pour des motifs particulièrement suffisants, importants ou impérieux ou encore lorsque des intérêts publics considérables sont en danger. L'exclusion de l'effet suspensif ne doit être décidée dans ces cas que s'il s'agit d'écarter une mise en danger grave et imminente d'intérêts publics importants, par exemple une menace pour des biens essentiels protégés par la police.

3. En l'espèce, la première condition, soit une requête formelle de la partie lésée, est manifestement remplie.

4. En revanche, le Tribunal administratif constatera que l'exécution immédiate des décisions litigieuses permettrait au recourant de commencer les travaux, objets des autorisations contestées. Le contrôle auquel la commission de recours doit procéder serait rendu illusoire. L'éventuelle admission de la demande de retrait d'effet suspensif reviendrait en effet à modifier la situation existante, préjugeant d'une issue défavorable au recours.

A cet égard, l'intérêt public au respect de la législation en matière de constructions apparaît prépondérant par rapport à l'intérêt privé du requérant d'entreprendre des travaux avant même l'entrée en force de l'autorisation y relative. Cela est d'autant plus vrai qu'en l'espèce, les autorisations litigieuses semblent avoir

été délivrées un peu hâtivement par le département, puisque la commission de recours doit elle-même procéder à l'instruction des requêtes, ce qui aurait dû être fait par l'administration.

De plus, force est de constater que M. Vauthier n'allègue aucun intérêt public à l'exécution immédiate de la décision attaquée.

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

Un émolument, en CHF 500.-, sera mis à la charge du recourant, qui succombe.

Une indemnité de procédure, en CHF 100.-, sera allouée aux habitants, à la charge du recourant, proportionné au travail effectué par leur conseil.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 mars 1998 par Monsieur Rémy Vauthier contre la décision de la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 17 février 1998;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 500.-;

alloue aux habitants une indemnité de CHF 100.- à la charge du recourant;

communique le présent arrêt à Monsieur Rémy Vauthier ainsi qu'à la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Me Martin Schwartz, avocat des autres intimés.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Schucani, Mme Bonnefemme-Hurni, MM. Thélin, Paychère,

juges.

Au nom du Tribunal administratif :
le greffier-juriste adj.: la présidente :

N. Bolli L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière :

Mme J. Rossier-Ischi