

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2376/2017-LCI

ATA/417/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 avril 2019

3^{ème} section

dans la cause

Monsieur Charles-Antoine DE PESTERS

représenté par Me Pascal Pétroz, avocat

contre

ATON DÉVELOPPEMENT SA

représentée par Me Michel D'Alessandri, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
17 avril 2018 (JTAPI/351/2018)**

EN FAIT

- 1) L'État de Genève est propriétaire de la parcelle n° 6'062, feuille 34 de la commune de Collonge-Bellerive, d'une surface de 1'813 m² sur laquelle est érigée un bâtiment d'une surface au sol de 191 m², dénommée « maison Decroux », originellement destinée à l'habitation, ainsi que deux autres bâtiments de moins de 20 m². La maison Decroux abrite des bureaux administratifs ainsi qu'un centre de réinsertion.

La parcelle, sise à l'adresse 1bis, chemin du Vieux-Vésénaz, est située pour 1'533 m², en zone 4B protégée et sur sa partie ouest, longeant la route de Thonon, en 5^{ème} zone de construction pour 280 m². Elle est bordée à l'ouest par la route de Vésénaz, au sud par le vallon du Nant de la Contamine, à l'est par une parcelle comprenant une ancienne dépendance bordant le chemin de la Haute-Belotte et au nord par des parcelles sises le long de la route de Thonon.

- 2) Par requêtes du 1^{er} décembre 2015, déposées auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire, Aton Développement SA (ci-après : Aton) a demandé l'autorisation de démolir les bâtiments existants (M – 7'548) et l'autorisation de construire une habitation à neuf logements de deux étages sur rez-de-chaussée, plus attique, avec parking souterrain (DD 108'521-1). Un échange de parcelles était envisagé entre Aton et l'État de Genève.

- 3) La valeur 4+ ayant été attribuée à la « maison Decroux » par le recensement architectural de 1983, Aton a mandaté Madame Nathalie RILLIET, historienne de l'art, en décembre 2015, avant le dépôt de la demande de démolition, pour obtenir un historique et une analyse architecturale de la propriété.

La maison avait été construite à la fin des années 1870, mais l'auteur des plans de construction n'avait pas été identifié, il était toutefois probable que ce soit un entrepreneur. Deux modifications importantes avaient été faites par l'ajout d'un bow-window à l'ouest par l'architecte Alphonse PERRET en 1905, puis différents travaux réalisés depuis les années 1970 à l'intérieur, au détriment d'une partie du décor et de la partition des pièces. L'ancienne maison se trouvait désormais à la frontière de deux zones : celle du Vieux-Vésénaz et celle des nouveaux développements. Elle avait conservé son volume et une partie de ses éléments d'origine marquants (serliennes et véranda), elle ne pouvait cependant pas être mise sur le même plan que des villas de plus haut standing réalisées à la même époque par des architectes. C'était essentiellement sa place dans l'espace, son rapport avec son ancienne dépendance construite sur la parcelle qu'elle jouxtait et la proximité du Vieux-Vésénaz qui venait renforcer la valeur

secondaire que l'on pouvait attribuer à cette maison et c'était son environnement, en partie démoli, qui en faisait un objet qui retenait l'attention.

4) Dans le cadre de l'instruction de la demande en autorisation de démolir, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- favorable sans observations, par l'inspectorat de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) le 3 mai 2016 ;
- favorable sous conditions de mise à jour du plan du registre foncier, de la direction de la mensuration officielle (ci-après : DMO) le 4 mai 2016 ;
- favorable sans observations de la commune de Collonge-Bellerive, le 25 mai 2016 ;
- favorable sous conditions concernant le stockage des hydrocarbures et les eaux de chantiers de la direction générale de l'eau (ci-après : DGeau), le 27 mai 2016 ;
- favorable sous conditions de protection des arbres proches de constructions, de la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN) le 20 mai 2016 ;
- favorable sans observations du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), le 8 juin 2016 ;
- favorable sous conditions de requête de permission de fouille de la direction générale du génie civil (ci-après : DGGC), le 14 juin 2016 ;
- défavorable de la sous-commission architecture (ci-après : SCA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), le 14 juin 2016. Le préavis indiquait notamment que le bâtiment était situé dans la zone 4B protégée de Vézenaz. Après avoir pris connaissance de l'étude historique et architecturale de Mme RILLIET et entendu le rapport de visite de ses délégués, l'intérêt patrimonial de la maison résidait à la fois dans les qualités substantielles et historiques caractéristiques et dans l'emplacement spécifique marquant fortement la limite de la zone de densification de Vézenaz au nord. En regard de ce contexte particulier, la commission était défavorable à la demande de démolition.

Le dossier contient encore une note de service de l'architecte cantonal, du 27 janvier 2017, auquel les requêtes en démolition et en construction ont été soumises. Après une visite sur place, il estimait en substance que la valeur patrimoniale du bâtiment était mineure et limitée à son implantation et à son gabarit, lesquels pourraient être susceptibles de marquer une articulation entre

deux morphologies urbaines distinctes. Il précisait également que le projet de construction envisagé tenait compte de ces principes urbanistiques.

En réponse à la note de service de l'architecte cantonal, la directrice générale de l'office du patrimoine et des sites, conservatrice cantonale des monuments a indiqué dans une note de service du 28 février 2017 qu'à son avis les éléments significatifs dans le site constituaient un ensemble dont l'intérêt patrimonial résidait à la fois dans les qualités substantielles et historiques, et dans leur emplacement spécifique marquant fortement la limite de la zone de densification. Elle recommandait de suivre le préavis de la CMNS.

5) L'instruction de la demande de construction a notamment donné lieu aux préavis suivants :

- favorable, le 3 mai 2016 de la DAC avec dérogation concernant la limite de zones ;
- favorable le 4 mai 2016 de la DMO et le 18 mai de la police du feu, sous conditions ;
- favorable sans observations, le 25 mai 2016 de la commune de Collonge-Bellerive ;
- favorable sous conditions le 31 mai 2016 de la DGGC ;
- favorable sous conditions sur la base d'une étude acoustique du 24 septembre 2015 réalisée à la demande d'Aton, du SABRA. Selon les mesures faites sur le bâtiment à détruire, les dépassements importants des valeurs limites d'immission (ci-après : VLI) prévisibles seraient de 4-5 dB(A) de jour et 8-9 dB(A) de nuit à l'embrasure des fenêtres ouvertes des locaux sensibles au bruit puisque les façades donnant sur la route de Thonon seraient à une distance similaire. Les éléments fournis dans l'étude constituaient la voie minimale à suivre par le maître de l'ouvrage afin que les exigences légales soient respectées ;
- le 14 juin 2016, la CMNS a indiqué, se référant à son préavis relatif à la demande d'autorisation de démolir, qu'elle ne pouvait qu'être défavorable à la requête en autorisation de construire ;
- les 27 juin 2016, 1^{er} mars, 2 mars 2017, la DGEau, le service de géologie, sols et déchets et la direction générale des transports (ci-après : DGT) ont émis un préavis favorable sous conditions ou sans observations ;
- les 7 mars et 21 mars 2017, la DGAN a émis un préavis favorable sous condition et un « préavis liant arbres hors-forêt » favorable, sur la base du dossier d'abattage produit moyennant diverses conditions.

6) Par décisions du 28 avril 2017, publiées le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, le département a autorisé la démolition sollicitée, vu l'autorisation de construire DD 108'521 délivrée conjointement sur la base du projet n° 2 du 27 janvier 2017, précisant que les préavis précités, notamment ceux de la DGT, de la DGAN du SABRA et de la DAC, faisaient partie intégrante de la décision et devaient être strictement respectées (condition n° 5 de l'autorisation).

7) Par un seul acte déposé le 30 mai 2017, Monsieur Charles-Antoine DE PESTERS, propriétaire de la parcelle n° 761, feuille 40, de la commune de Cologny, voisin direct de la parcelle le long de la route de Thonon, a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre les deux autorisations en concluant à leur annulation. Un complément aux recours a été déposé le 19 juin 2017.

Concernant l'autorisation de démolition, il voulait éviter de subir les désagréments liés à la destruction de l'habitation existante. La décision violait l'art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) qui prévoyait que la consultation de la CMNS était imposée dans le cas des villages protégés et le département aurait dû suivre ce préavis et refuser les demandes.

Concernant l'autorisation de construire, rien ne permettait au département de s'éloigner du préavis de la CMNS et de l'avis formulé par la conservatrice cantonale des monuments. De plus, la commission d'urbanisme n'avait pas été approchée malgré le fait que la parcelle soit en partie en zone villas. La CMNS n'avait pas examiné la question des distances aux limites. Aucune garantie n'avait été fournie quant au respect des mesures contre le bruit.

8) Le 12 juillet 2017, Aton a conclu au rejet du recours.

9) Le 25 août 2017, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

Concernant l'autorisation de démolir, le préavis de la CMNS n'avait pas convaincu et ne visait pas à sauvegarder le caractère architectural de l'agglomération protégée et du site environnement. Les parcelles situées immédiatement au nord de la parcelle concernée comportaient des constructions réalisées ou autorisées présentant des caractéristiques résolument modernes alors qu'elles étaient situées dans la même zone 4B protégée. Les mesures préconisées par la CMNS s'apparentaient plus à des mesures de protection telles qu'une mise à l'inventaire ou un classement.

Concernant l'autorisation de construire, le projet était essentiellement sis en zone 4B protégée et seuls 12,3 m² étaient situés en zone 5, la question pouvait se

poser de savoir si le département pouvait faire l'économie de la mise en œuvre de l'art. 26 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

- 10) Le 22 novembre 2017, lors d'une audience de comparution des parties devant le TAPI, Monsieur Benoît DUBESSET, architecte et membre de la SCA, a indiqué que ce dossier avait posé un problème à la commission. L'état de la maison avait été dénaturé. Elle donnait directement sur la route et avait été endommagée par des aménagements précédents. Elle formait un ensemble avec une dépendance qui avait plus d'intérêt que la maison elle-même, mais qui se situait sur une autre parcelle et dont le sort était indépendant de celui de la « maison Decroux ».

La maison n'était plus habitable car la route avait empiété sur quinze mètres de la terrasse qui la protégeait. Aucune mesure de protection phonique n'était envisageable. Elle ne pouvait être utilisée que pour des activités.

Une procédure d'inscription à l'inventaire paraissait mal aisée. Aucune procédure n'avait été ouverte. L'application rigoureuse du droit de la protection des monuments commandait de maintenir le bâtiment, mais compte tenu des circonstances telles que la situation alentours et le retard pris dans le recensement au niveau cantonal, il était conscient de la faiblesse du préavis lié aussi au fait qu'aucune mesure de protection n'apparaissait envisageable. Le bâtiment contenait des éléments intrinsèques dignes d'intérêt. L'adoption d'un plan de site n'entraînait pas en ligne de compte en raison de l'état de la zone 4B à cet endroit et une mesure de classement était a fortiori inenvisageable. Le préavis avait été adopté par consensus, sans vote.

- 11) Le 6 décembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- 12) Par jugement du 17 avril 2018, le TAPI a disjoint les procédures, rejeté le recours contre l'autorisation de démolir (procédure A/2376/2017) et s'agissant de la procédure d'autorisation de construire, il a constaté l'absence du préavis obligatoire de la CMNS. Par économie de procédure, un délai était fixé au département pour produire ce préavis ainsi que celui de la commission d'urbanisme (procédure A/5103/2017).

S'agissant de la démolition, tous les préavis, sauf celui de la CMNS, avaient été favorables. Ce préavis, obligatoire, dûment motivé, était établi après une visite des lieux, ne devait assurément pas être négligé, mais sa valeur restait consultative. Au vu des déclarations de M. DUBESSET, il convenait de relativiser la portée du préavis. Dans les environs de la parcelle, qui se trouvait dans un périmètre protégé, mais dont les caractéristiques avaient été fondamentalement modifiées au cours du temps, de nombreuses parcelles accueillait ou s'apprêtaient à accueillir, le long de la route de Thonon, des constructions d'une

ampleur similaire à celle du projet visé. L'appréciation de la situation faite par l'autorité demeurerait défendable et admissible. L'autorisation de démolir était conforme au droit. Toutefois, il se justifiait de lier les décisions et celle de démolir ne pourrait être exécutée que si et lorsque l'autorisation de construire DD 108'521-1 serait entrée en force.

S'agissant de l'autorisation de construire, le département avait délivré l'autorisation en se fondant sur l'art. 26 al. 2 LaLAT, qui dispose que lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone. Bien que le recours à cette disposition soit douteux, il pouvait s'avérer utile, voire nécessaire de consulter la commission d'urbanisme.

- 13) Par acte mis à la poste le 18 mai 2018, M. DE PESTERS a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 17 avril 2018, en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de démolir. Préalablement, il sollicitait l'audition de Madame Erica DEUBER ZIEGLER, historienne de l'art, membre de la SCA, présente lors de la visite effectuée le 3 juin 2016. Sur mesures provisionnelles, il demandait qu'il soit fait interdiction à la CMNS de rendre un second préavis dans le cadre de la requête en autorisation de construire DD 108'521-1.

L'audition de l'autre membre de la CMNS ayant participé à la visite effectuée le 3 juin 2016 avec M. DUBESSET était indispensable puisque le témoignage de celui-ci était en contradiction avec le préavis de la CMNS.

S'agissant de l'autorisation de démolir, le jugement entrepris violait l'art. 106 LCI puisqu'il faisait fi du préavis de la CMNS sans qu'aucun intérêt prépondérant quelconque ne prévale. Il violait également les principes d'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire.

Les préavis non obligatoires tels ceux de l'historienne mandatée par le constructeur ou celui de l'architecte cantonal ou encore de la conservatrice cantonale des monuments ne devaient pas être pris en compte de façon prédominante au détriment de celui de la CMNS.

Le reste des griefs concernait l'autorisation de construire.

- 14) Le 28 mai 2018, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.

- 15) Le 31 mai 2018, Aton a répondu au recours en concluant à son rejet ainsi qu'à celui de la demande de mesures provisionnelles. Elle concluait également au versement d'une indemnité de procédure.

Le recours contre la décision incidente d'impartir un délai au département pour communiquer le préavis de la CMNS était tardif. Il en allait de même de la décision de disjonction des procédures.

Le jugement devait être confirmé sans que d'autres témoins ne soient entendus. La demande était également tardive car elle n'avait pas été faite dans le cadre des observations déposées après l'audition de M. DUBESSET.

- 16) Le 4 juin 2018, le département a déposé des observations concluant à l'irrecevabilité de la demande de mesures provisionnelles.
- 17) Par décision du 11 juin 2018, la chambre administrative a déclaré irrecevable la demande de mesures provisionnelles.
- 18) Le 27 juin 2018, le département a déposé des observations sur le fond, concluant au rejet du recours. Il s'opposait à l'audition demandée ainsi qu'à tout autre acte d'instruction complémentaire.

Les griefs du recourant étaient contestés point par point.

- 19) Le 28 juin 2018, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 20) Parallèlement à l'instruction de la procédure A/2376/2017 par la chambre administrative, la procédure A/5103/2017 concernant l'autorisation de construire DD 108'521/1 s'est poursuivie devant le TAPI.

a. Le 22 juin 2018, le département a produit le préavis favorable sans observations de la commission d'urbanisme du 23 mai 2018 ainsi qu'un préavis de la CMNS du 5 juin 2018 demandant un projet modifié : la parcelle était située face au lac, en bordure de la route de Thonon, à l'entrée sud de la zone 4B protégée qui s'étendait du Vieux-Vésenaz au hameau de la Haute-Belotte. La singularité de la partie sud de la parcelle était caractérisée par la présence du ruisseau de Contamine avec son cordon boisé et l'existence d'une propriété datant du XIX^{ème} construite sur l'autre versant du Nant sur la parcelle voisine. Ces éléments significatifs dans le site participaient à la qualité paysagère des abords de la propriété et marquaient la limite de la zone de densification du secteur nord qui avait déjà fortement altéré l'identité du Vieux-Vésenaz. La commission notait que les annexes de l'ancienne maison Decroux, datant de la fin du XIX^{ème} étaient encore présentes sur la parcelle voisine n° 6'061, formant un ensemble de dépendances caractéristiques de cette époque et devraient être préservées. Le projet s'implantait le long de la route, entre un bâtiment de bureaux récent

d'expression contemporaine et le vallon de Contamine marqué par son cordon boisé. La densité du programme générait une morphologie inadaptée à l'échelle du tissu environnant et le projet était problématique par l'impact de sa volumétrie dans ce site sensible. Sans exclure le principe d'une densification de la parcelle par un développement mesuré, la commission insistait sur le maintien des éléments caractéristiques marquant l'environnement immédiat, de manière à préserver son identité. Ainsi, le projet devait être modifié pour répondre aux remarques suivantes : la volumétrie générale devait s'inscrire en adéquation avec l'échelle des bâtiments environnants ; une diminution générale du programme trop dense, de manière à limiter la volumétrie de manière à assurer le maintien des éléments caractéristiques du site, soit la topographie du terrain, le cordon boisé, les anciennes dépendances, l'alignement et le gabarit. Le projet devait s'inscrire en retrait de la route dans le prolongement du bâtiment voisin implanté sur la parcelle n° 7'688 et avec un gabarit similaire en réduisant le nombre de niveaux. La commission estimait que la construction d'un immeuble de logements directement à l'aplomb de la route de Thonon entraînait un rapport à la circulation routière, dense sur ce tronçon, difficilement compatible avec la création de logements de qualité. Elle était opposée à l'implantation du bâtiment et des terrasses en partie sud de la parcelle, dont la proximité avec le vallon et son cordon boisé était trop importante. Elle demandait l'étude d'une solution respectueuse de la morphologie du terrain naturel, la réduction de l'emprise du bâtiment et de rester à distance des arbres majeurs présents sur le site. Aucune dérogation selon l'art. 106 LCI ne devait être octroyée, les constructions devant impérativement respecter les lois et règlements en vigueur et s'inscrire dans le gabarit légal de construction.

b. Le 25 juillet 2018, Aton a déposé des observations.

Elle produisait des photographies de bâtiments voisins situés le long de la route de Thonon qui démontraient que l'échelle du bâtiment prévu était d'une ampleur parfaitement similaire et en adéquation avec l'échelle des bâtiments environnants. Comme l'avait relevé l'architecte cantonal, le projet proposait un corps de bâtiment en partie double, la première reprenant l'implantation et le gabarit de la villa actuelle et la seconde se décalant en retrait par rapport à la route de Thonon.

Aton répondait encore point par point au préavis de la CMNS dont les remarques n'étaient pas fondées.

c. Le 26 juillet 2018, M. DE PESTERS a déposé des observations persistant dans les conclusions de son recours.

Le préavis complet de la CMNS, essentiel au regard de la jurisprudence constante, n'appelait aucune remarque complémentaire et l'autorisation de construire devait être annulée.

d. Le 23 août 2018, le département a déposé des observations.

La commission d'urbanisme avait considéré que l'art. 26 al. 2 LaLAT était applicable. Dans d'autres dossiers, la CMNS avait rendu des préavis favorables avec ou sans réserve, l'accent étant mis sur la préservation du village de Vézenaz, plus particulièrement au niveau des parcelles situées de part et d'autre du chemin du Vieux-Vézenaz, s'agissant de parcelles situées au nord de la parcelle concernée (n^{os} 6'460, 6'461, 7'688 et 9'346) qui proposaient tous des constructions réalisées ou autorisées présentant des caractéristiques résolument modernes, alors qu'elles étaient situées dans la même zone 4B protégée. Concernant le Nant de Contamine et le cordon boisé, la CMNS n'avait pas compétence pour se prononcer sur des sujets relevant d'autres autorités de préavis.

e. Dans son jugement du 2 novembre 2018, le TAPI a rejeté le recours de M. DE PESTERS, l'autorisation de construire DD 108'521-1 étant conforme au droit.

La commission d'urbanisme avait préavisé favorablement l'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT, ce qui impliquait que le projet n'avait pas à être examiné sous l'angle des dispositions régissant la 5^{ème} zone.

Le SABRA avait préavisé favorablement le projet et fixé des conditions à l'autorisation. Le grief en lien avec la protection contre le bruit, sans réelle substance, était écarté.

Le préavis négatif de la CMNS demeurait consultatif et le département ne s'était pas fondé sur des considérations dénuées de pertinence et étrangères au but visé par les dispositions légales applicables pour considérer que l'autorisation de construire pouvait être délivrée.

21) Par acte mis à la poste le 6 décembre 2018, M. DE PESTERS a interjeté recours auprès de la chambre administrative en concluant à l'annulation du jugement et de l'autorisation de construire.

Il convenait de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure A/2376/2017 concernant l'autorisation de démolition.

Le jugement violait l'art. 106 LCI ainsi que le principe de l'interdiction de l'arbitraire, dans la mesure où il n'avait pas été tenu compte des préavis de la CMNS, cela d'autant plus que le TAPI avait requis de la part de la CMNS qu'elle rende un second préavis.

Le préavis de la CMNS était prépondérant et il n'existait aucun motif pertinent permettant au département de s'en écarter, ni aucun intérêt public prépondérant.

22) Le 11 décembre 2018, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.

23) Le 21 janvier 2019, Aton a déposé ses observations en concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Elle répondait point par point aux griefs soulevés par le recourant et s'opposait à la demande de suspension de la procédure qui n'avait pour but que de prolonger le litige.

24) Le 21 janvier 2019, le département a transmis ses observations, concluant au rejet du recours et s'opposant à la demande de suspension de la procédure.

L'environnement de la parcelle n° 6'062 était principalement constitué, au nord du Nant de Contamines, de constructions réalisées ou autorisées présentant des caractéristiques résolument modernes alors qu'elles se situaient dans un périmètre protégé. Le bâtiment ne méritait pas d'être protégé, notamment au vu des aménagements et autres interventions qu'il avait eu à subir depuis sa construction, lesquels l'avaient fortement dénaturé, si ce n'était endommagé, mais la situation aux alentours et le développement important de la zone 4B protégée dans laquelle la parcelle était située ne lui permettait pas non plus de s'opposer au projet de construction sur lequel il avait à se prononcer. Le préavis de la CMNS portait sur des éléments qui n'étaient pas de sa compétence et sur des faits qui n'apparaissaient pas être corrects, comme le prétendu alignement des constructions existantes le long de la route de Thonon.

25) Le 23 janvier 2019, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

26) Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la mesure utile dans la partie en droit du présent arrêt.

EN DROIT

1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Selon l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

En l'espèce, les causes A/2376/2017 et A/5103/2107 avaient été disjointes par le TAPI dans son jugement du 28 avril 2017. Elles opposent les mêmes

parties, se rapportent au même complexe de faits et concernent des décisions dépendantes l'une de l'autre. Enfin, toutes deux sont en état d'être jugées et la demande de suspension faite par le recourant n'a dès lors plus d'objet. Vu la connexité entre les questions juridiques litigieuses, les deux procédures seront jointes sous le numéro de cause A/2376/2017.

- 3) Le recourant sollicite l'audition de Mme DEUBER ZIEGLER, membre de la CMNS, ayant participé à la visite du 3 juin 2016.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_24/2017 du 13 décembre 2017 consid. 2.2).

En l'espèce, le dossier contient deux préavis de la CMNS et le TAPI a procédé à l'audition de l'autre membre de la CMNS ayant participé à la visite des lieux avant que la CMNS n'adopte son préavis défavorable à la démolition de la « maison Decroux ». Figurent également au dossier un avis de l'architecte cantonal ainsi que celui de la directrice de l'office du patrimoine et des sites. L'audition de Mme DEUBER ZIEGLER ne permettrait pas de modifier les éléments qui ressortent déjà du dossier, dans la mesure où le préavis de la CMNS est défavorable et donc, va dans le sens voulu par le recourant. L'audition de l'historienne de l'art ne permettrait, au mieux, que de confirmer ce préavis déjà motivé.

En conséquence, il sera renoncé à l'audition du témoin proposé. Pour le surplus, le dossier est complet et en état d'être jugé.

- 4) Le litige porte sur la conformité au droit d'une autorisation de démolir et d'une autorisation de construire. Le recourant invoque que les décisions seraient arbitraires et violeraient l'art. 106 LCI.
- 5) Conformément à l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble (ATA/211/2018 du 6 mars 2018). L'autorité commet un abus de son pouvoir d'appréciation tout en respectant les conditions et les limites légales, si elle ne se fonde pas sur des motifs sérieux et objectifs, se laisse guider par des éléments non pertinents ou étrangers au but des règles ou viole des principes généraux tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATA/189/2018 du 27 février 2018 ; ATA/38/2018 du 16 janvier 2018 et les références citées).

- 6) a. Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (art. 3 al. 3 LCI).
- b. La parcelle concernée par les autorisations est colloquée en zone de village protégé au sens des art. 105 et ss LCI. Dans ces zones, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites (art. 106 al. 1 LCI). Dans la mesure où il n'est pas dérogé par l'art. 106, les dispositions applicables à la 4^{ème} zone rurale le sont aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés (art. 107 LCI).

De manière générale, l'art. 106 LCI confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêts du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; 1C_123/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017).

L'art. 106 LCI renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'art. 15 LCI, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui l'interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce (ATA/537/2017 précité ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012). Cette notion juridique indéterminée

laisse donc un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/141/2009 du 24 mars 2009 et les références citées).

- 7) Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Selon le système prévu par la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/537/2017 précité ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 et les références citées).

Selon la jurisprudence cantonale, la chambre 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 ces dernières. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté 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. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre de céans exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/213/2018 du 6 mars 2018 ; ATA/1547/2017 du 28 novembre 2017 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre de céans 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/451/2017 du 25 avril 2017 ; ATA/814/2014 du 28 octobre 2014 et les références citées ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011). Ce principe exige qu'une mesure restrictive doit être apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2 et les arrêts cités ; 135 I 233 consid. 3.1).

- 8) En l'espèce, les préavis de la CMNS sont les seuls qui sont défavorables à la démolition et au projet de construction. Dans l'appréciation du poids des préavis de la CMNS, il convient de prendre en compte les éléments qui suivent.

Dans son préavis portant sur la démolition, la CMNS a retenu que le bâtiment, son jardin et sa dépendance formaient un ensemble caractéristique des propriétés du bord du lac de son époque. La villa jouxte le ruisseau de la Contamine marquant la frontière communale avec Cologny et sa zone villa qui s'étendait le long des rives du lac. Sur l'autre versant du Nant, caché par le cordon boisé, s'élevait une villa de la même époque, aujourd'hui rénovée. La villa en elle-même possédait les qualités requises pour justifier sa conservation malgré d'importantes transformations. La plupart des interventions étaient réversibles et le bâtiment gardait des éléments caractéristiques qui méritaient d'être préservés. L'intérêt patrimonial résidait à la fois dans les qualités substantielles et historiques caractéristiques et dans leur emplacement spécifique marquant fortement la limite de la zone de densification de Vézenaz au nord.

Il apparaît donc que ce préavis ne porte pas principalement sur les questions en lien avec la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle du village protégé, comme le prévoit pourtant l'art. 106 al. 1 LCI. Il porte presque uniquement sur les qualités intrinsèques de la maison et le caractère réversible des interventions ayant altérés certains des éléments caractéristiques. Or, les zones protégées visent à la conservation de l'harmonie et de l'identité d'un secteur défini, par le biais de règles notamment sur les alignements, les gabarits et les couleurs (ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 ; Lucien LAZZAROTTO, La protection du patrimoine, in : Bénédicte FOËX/Michel HOTTELIER, La garantie de la propriété à l'aube du XXI^{ème} siècle, 2009, p. 113). Le préavis porte bien plus sur les qualités intrinsèques du bâtiment, voire de l'ensemble qu'il forme avec son annexe construite sur une parcelle adjacente. Même ses caractéristiques de propriété du bord du lac de son époque ne sont pas rattachées au village de Vézenaz, ou ne sont pas distinguées d'autres propriétés situées hors de la zone protégée. Ces mêmes remarques sont valables également concernant l'avis de la conservatrice cantonale des monuments, également consultée, dans lequel elle indique que la singularité de la partie sud du périmètre protégé est caractérisé par l'existence du ruisseau de la Contamine avec son cordon boisé et la présence d'une seconde propriété datant du XIX^{ème} construite sur l'autre versant du Nant et dans lequel elle retient le caractère dominant du bâtiment principal, implanté en surplomb de la rampe de Vézenaz, s'inscrivant comme un témoin remarquable dans le site. Pour le reste, son avis concerne l'état du bâtiment ainsi que le fait que la maison et sa dépendance forment un ensemble caractéristique des propriétés du bord du lac de l'époque.

Le dossier contient encore d'autres éléments qui doivent être pris en compte pour apprécier le préavis de la CMNS dans le cadre de la protection instaurée par les art. 105 et ss LCI. Ainsi, Mme RILLIET, dans son étude, a relevé que le bâtiment s'inscrivait dans la production courante de villas de campagne genevoises à la fin du XIX^{ème}. Même si elle s'insérait dans un tissu ancien, notamment en lien avec la villa sise de l'autre côté du ruisseau de la Contamine,

cette continuité était rompue par l'extension du nouveau Vézenaz, qui jouxtait désormais la maison au nord. Sa place à proximité du Vieux-Vézenaz renforçait la valeur secondaire qui pouvait lui être attribuée et c'était son environnement, maintenant en partie démoli, qui en faisait un objet qui retenait l'attention. L'architecte cantonal, dont le préavis a été demandé par le département, a retenu que le bâtiment se distinguait du point de vue urbanistique du tissu villageois plus ancien du Vieux-Vézenaz. Son gabarit et son implantation correspondait à ceux du tissu de villas situé au sud, de l'autre côté du Nant, mais pas aux constructions situées au nord et à l'est qui présentaient des volumes plus importants et étaient généralement implantées différemment sur leurs parcelles. La question de la pertinence à englober cette parcelle dans la zone 4B protégée aurait dû légitimement se poser.

Il apparaît ainsi que la portée du préavis de la CMNS, rendu après une visite des lieux et défavorable à la démolition, dont les conclusions sont partagées par la conservatrice cantonale des monuments, doit être relativisée, dans la mesure où ce préavis s'éloigne de l'examen qui doit être fait à la seule lumière des critères de l'art. 106 al. 1 LCI, à savoir la sauvegarde du caractère architectural et l'échelle des agglomérations ainsi que du site environnant (arrêts du Tribunal fédéral 1P.361/2006 du 27 septembre 2006 consid. 3.4 ; 1C_123/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3), mais qu'il se concentre principalement sur les aspects de conservation du bâtiment en lui-même ou par rapport à son annexe ou la villa sise sur la parcelle voisine.

À ces considérations s'ajoutent encore les faits suivants, s'agissant de l'environnement de la parcelle. Le village de Vézenaz ne comporte aucun bâtiment bénéficiant de la protection découlant de la mise à l'inventaire et un seul bâtiment bénéficiant d'une mesure de classement, la maison forte de Vézenaz, sise 42-44, chemin du Vieux-Vézenaz, loin de l'implantation prévue par le projet litigieux.

En conséquence, en se distançant du préavis de la CMNS et en fondant sa décision sur les autres préavis, unanimement positifs, dont celui obligatoire de la commune de Collonge-Bellerive, il faut admettre, comme l'a fait la juridiction de première instance, que le département n'a pas outrepassé son large pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de démolir.

Dans ces conditions, la confirmation de l'octroi de l'autorisation de démolir par le TAPI est justifiée et il n'y a pas lieu de s'en écarter et le recours sera rejeté sur ce point.

- 9) Concernant l'autorisation de construire, le recourant fait grief au département ainsi qu'au TAPI d'avoir violé le principe de l'interdiction de l'arbitraire et de l'art. 106 LCI, dans la mesure où il n'avait pas été tenu compte des préavis de la CMNS, rejoignant ainsi les griefs examinés ci-dessus.

- 10) Afin de vérifier que l'autorité n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire litigieuse, il convient d'examiner les motifs qui fondent sa décision de s'écarter du préavis défavorable de la CMNS, en privilégiant les préavis favorables au projet de construction ; ainsi que les motifs qui ont fondé le jugement du TAPI – qui est également constitué, pour partie, de personnes possédant des compétences techniques spécifiques – confirmant cette décision.

La CMNS a rendu deux préavis concernant le projet de construction, le premier était sans contenu puisque la CMNS s'est bornée à renvoyer l'autorité à son préavis défavorable à la démolition. Le second, rendu le 5 juin 2018, demande une modification du projet, la densité du programme générant une morphologie inadaptée à l'échelle du tissu environnant, le projet étant problématique par l'impact de sa volumétrie dans ce site sensible. En outre, elle refusait toute dérogation sur la base de l'art. 106 LCI au gabarit légal de construction applicable.

En l'espèce, il convient de préciser que le projet ne requiert aucune dérogation aux dispositions de la LCI. Dans ces cas, seules restent à examiner les questions de la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle de l'agglomération et du site environnant (art. 106 al. 1 LCI ; ATA/232/2006 du 2 mai 2006).

La chambre de céans a déjà admis qu'il était possible de s'écarter du préavis de la CMNS dans le cas d'un projet de reconstruction après démolition, dans un village protégé bénéficiant de surcroît d'un plan de site. Le préavis défavorable de la CMNS était motivé par le fait que le projet ne respectait pas l'implantation et les gabarits de la construction existante, exigence qui découlait du règlement du plan de site alors que les bâtiments alentours avaient certaines particularités contrevenant au même règlement, vieux de plus de trente ans, qui résultaient notamment d'autorisations dérogatoires délivrées (ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017).

En l'espèce, les parcelles situées au nord de la limite du Nant de Contamine qui sépare la commune de Collonge-Bellerive de celle de Cologny et donc au nord de la parcelle concernée par le projet de construction contiennent des constructions (ou sur lesquelles des constructions ont été autorisées), alors qu'elles se situent dans le même périmètre protégé, présentant des volumes et des caractéristiques résolument modernes très éloignés des exigences fixées par la CMNS.

Ainsi, il ressort notamment des renseignements figurant sur le système d'information du territoire genevois (SITG) que la parcelle directement voisine du projet le long de la route de Thonon, n° 7'688, supporte un bâtiment d'activités de 910 m² au sol, d'une hauteur de trois étages, avec des façades entièrement vitrées,

construit à environ 15 m de la « maison Decroux ». La parcelle n° 9'346, située à une centaine de mètres du bâtiment, le long de la route de Thonon, supporte un bâtiment d'activités et de bureaux de 3'837 m² et d'un maximum de trois niveaux hors sol.

À cela s'ajoute que le représentant de la CMNS, entendu par le TAPI, a déclaré que la situation avait déjà beaucoup évolué dans les alentours de la « maison Decroux » et qu'il était vraisemblablement trop tard pour envisager une mesure de conservation, compte tenu de l'importance des interventions réalisées dans cette zone.

En outre, dans son dernier préavis, la CMNS se fonde notamment sur des éléments tels que la qualité paysagère des abords, soit le ruisseau et son cordon boisé ainsi que les arbres majeurs présents sur le site. Or, aucun de ces éléments paysagers ne sera touché par la construction projetée et des préavis favorables spécifiques ont été délivrés par la DGeau et la DGNP notamment.

En conséquence, il convient de retenir que le poids du préavis obligatoire de la CMNS pouvait être relativisé par le département, compte tenu des éléments mis en évidence ci-dessus concernant l'environnement immédiat du projet.

Dans ces conditions, la confirmation par le TAPI de l'autorisation de construire est justifiée et il n'y a pas lieu de s'en écarter.

11) Au vu de ce qui précède, les recours infondés seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Aton, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 18 mai 2018 et le 6 décembre 2018 par Monsieur Charles-Antoine DE PESTERS contre les jugements du Tribunal administratif de première instance des 17 avril et 2 novembre 2018 ;

les joint sous le n° de cause A/2376/2017 ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de Monsieur Charles-Antoine DE PESTERS ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Aton Développement SA, à la charge de Monsieur Charles-Antoine DE PESTERS ;

dit que, conformément aux art. 82 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 Pascal Pétroz, avocat du recourant, à Me Michel D'Alessandri, avocat de Aton Développement SA, au département du territoire, soit pour lui l'office des autorisations de construire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :