

du 3 février 2004

dans la cause

Madame G. et Monsieur J. M.
représentés par Me Bernard Cron, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

_____ et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

_____ et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

_____ et

S.I. LE PORT-BLANC
représentée par Me Dominique Burger, avocate

EN FAIT

1. La S.I. Le Port-Blanc, de siège à Genève, (ci-après : la S.I.) est propriétaire des parcelles 2044 et 2045 (anciennement 1505), feuille 33 de la commune de C., à l'adresse rampe de C., d'une surface de 10'292 m².

Ces parcelles sont situées en cinquième zone de construction au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30).

2. Le 21 mai 1987, la S.I. a obtenu une autorisation préalable (DP 15692) portant sur la construction de neuf villas à deux logements en ordre contigu, soit deux barres d'immeubles, avec garages souterrains.

Dite autorisation est entrée en force.

3. Le 29 janvier 1988, le département des travaux publics, devenu depuis lors le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a délivré à la S.I. une autorisation de construire ayant pour objet neuf habitations à deux logements en ordre contigu (soit deux blocs d'immeubles, ndr) - garages souterrains -, maison de gardien et parkings sur la parcelle précitée (DD 87047).

L'autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 3 février 1988 et elle est entrée en force.

4. Le 15 décembre 1989, le département a délivré à la S.I. une autorisation de construire douze habitations à deux logements et deux habitations à un logement en ordre contigu - garages souterrains - parkings (DD 87047/2).

L'autorisation a été publiée dans la FAO du 20 décembre 1989 et elle est entrée en force.

5. Le 21 octobre 1999, le département a délivré à la S.I. une autorisation portant modification du projet initial, à savoir la création d'une habitation à deux logements, deux habitations à trois logements et deux habitations à quatre logements (DD 87047/3).

L'autorisation a été publiée dans la FAO du 27

octobre 1999 et elle est entrée en force.

6. L'ouverture du chantier faisant suite à l'autorisation initiale du 29 janvier 1988 a été repoussée en fonction de différents éléments étrangers à celle-ci, en particulier en raison du projet de traversée de la rade, puis de celui du parking d'échange de Genève-plage.

Cette question a fait l'objet d'un volumineux échange de correspondance entre la S.I. et le département. En dernier lieu, celui-ci a confirmé à celle-là, par courrier du 16 juin 1999, que le chantier devait être ouvert trois mois après l'entrée en force de l'autorisation complémentaire sollicitée. Après la délivrance de la DD 87047/3, le département a fixé à la S.I. un délai à fin février 2000 pour commencer les travaux.

Finalement, la S.I. a réalisé le projet en deux étapes. Elle a procédé à la construction de la première barre d'immeuble (A et B), érigée sur la parcelle 2045. Le permis d'occuper a été délivré par le département le 19 juillet 2002.

7. Le 15 février 2002, la S.I. a déposé une demande complémentaire d'autorisation de construire emportant modification du projet initial en ce sens que le parking en surface prévu derrière l'immeuble à construire sur la parcelle 2044 était supprimé et remplacé par un garage en sous-sol (1201,25 m²/28 places dont 20 pour les habitants et huit pour les visiteurs). Les niveaux du bâtiment devaient être adaptés en conséquence (DD 87047/4-3).
8. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, tous les préavis recueillis par le département ont été positifs, à l'exception de celui du service du lac et des cours d'eau (ci-après : le service), pour lequel "tout ou partie du projet n'était pas conforme à l'article 26 alinéa 4 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux - L 2 05) (zone à protéger). Une dérogation selon l'article 26 alinéa 6 ne pouvait pas être accordée". Cependant, compte tenu de l'autorisation initiale, le service ne pouvait pas s'opposer au complément demandé. Il demandait néanmoins de prévoir la mise à ciel ouvert de la partie du nant de Traînant encore enterrée (préavis du 15 avril 2002).
9. Le 27 mai 2002, le département a délivré l'autorisation sollicitée, publiée dans la FAO du 31 mai

2002 (DD 87047/4-3).

Le 27 mai 2002, le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (DIAE) a délivré une autorisation d'élaguer un cèdre, les conditions de cet élagage faisant l'objet d'une annexe à l'autorisation précitée.

10. Madame G. et Monsieur J. M., copropriétaires depuis le 17 décembre 2001 pour 162/1000 de l'immeuble en propriété par étages (PPE) érigé sur la parcelle 2045, ont recouru contre les deux autorisations précitées devant la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) par acte du 27 juin 2002 (recours no 7401 contre la décision du département et recours no 7403 contre la décision du DIAE).

a. Le chantier ouvert ne concernait que le bâtiment en construction sur la parcelle 2045, alors que celui relatif à la construction sur la parcelle 2044 n'avait pas débuté. L'autorisation de construire délivrée était contraire à l'article 26 LEaux, le projet contesté ne respectant pas la distance légale de 30 m et aucune dérogation n'ayant été accordée.

Il en allait de même concernant la distance de 30 m requise par l'article 11 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10) s'agissant de la distance de la construction projetée avec le cordon boisé au bord du nant de Traînant. C'était donc à tort que l'autorisation initiale et les autorisations complémentaires avaient été accordées.

Le projet finalement autorisé par le département n'avait rien à voir avec le projet autorisé le 29 janvier 1988. La création d'un garage souterrain entraînerait d'énormes évacuations de terre et une aggravation conséquente du chantier qu'ils auraient à supporter. La surélévation du niveau du bâtiment projeté entraînerait probablement une perte d'ensoleillement de la parcelle 2045.

La S.I. devait dès lors requérir une nouvelle autorisation de construire et c'est à tort qu'elle avait utilisé la procédure de l'article 10A alinéa 2 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01), consacrée à la demande complémentaire.

Enfin, ils ont plaidé la caducité de l'autorisation définitive, le chantier sur la parcelle 2044 n'étant toujours pas ouvert.

b. Concernant l'autorisation d'élagage, elle devait être révoquée. La conservation du cèdre en question était manifestement digne d'intérêt et la S.I. ne s'était pas engagée à garantir la survie de l'arbre. La meilleure solution garantissant la survie du cèdre serait un redimensionnement de la construction projetée avec suppression du logement prévu juste derrière l'arbre.

c. Ils ont conclu à la révocation de l'autorisation DD 87047/4 ainsi qu'à celle de l'autorisation d'élagage no 2002 0588 et à la caducité de l'autorisation définitive DD 87047 du 29 janvier 1988. Ils ont sollicité un transport sur place.

11. La S.I. a présenté ses observations. L'autorisation délivrée en 1988 respectait parfaitement la législation alors en vigueur.

L'autorisation complémentaire n'apportait pas de modifications de l'implantation des bâtiments initialement autorisés, mais seulement une légère adaptation de niveau.

Elle a conclu à la confirmation des autorisations délivrées.

12. Statuant le 24 février 2003, la commission de recours a rejeté le recours des époux M..

La validité de l'autorisation du 3 février 1988 avait été prolongée durant de nombreuses années dans la mesure où la parcelle considérée avait à plusieurs reprises fait l'objet de projets d'intérêt public de la part de l'Etat directement ou indirectement. Elle était donc toujours en force. Le chantier relatif à l'autorisation délivrée avait bel et bien débuté. Il était en voie d'achèvement pour la première étape du projet, ce dont les époux M. avaient profité puisqu'ils s'étaient portés acquéreurs d'une part de copropriété de l'immeuble édifié. Par conséquent, la caducité prétendue de l'autorisation DD 87047 du 3 février (sic) 1988 ne saurait être constatée.

Dès lors, point n'était besoin d'examiner les

griefs soulevés relatifs au respect des distances à un cours d'eau et à une forêt.

Quant à l'autorisation complémentaire, c'était à juste titre que le département avait procédé par la voie de l'article 10A RALCI, la modification sollicitée du projet initial visant uniquement la mise en sous-sol des box à voitures initialement prévus en surface et ce par la création d'un garage souterrain sous le bâtiment autorisé. La volumétrie, le gabarit et l'implantation du bâtiment initialement autorisé ne subissaient aucune modification d'importance. De plus, tous les préavis délivrés avaient été finalement favorables.

S'agissant de l'autorisation d'élagage accordée par le DIAE, elle ne violait pas la loi, tous les réquisits posés par le service de protection spécialisé étant satisfaits.

Il ressortait des motifs invoqués par M. et Mme M. que ceux-ci ne cherchaient qu'à remettre en cause une fois encore la décision en force d'autorisation de construire.

13. Les époux M. ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée, par acte du 31 mars 2003.

Ils ont développé longuement l'historique des différentes autorisations de construire accordées à la S.I.

Ils ont invoqué une violation de leur droit d'être entendus. A plusieurs reprises, le département avait prélevé des documents dans son dossier, de telle sorte qu'ils n'avaient jamais pu consulter un dossier complet. Ce vice ne pouvait pas être guéri par le Tribunal administratif et pour sauvegarder leur droit à un double degré de juridiction, le dossier devait être renvoyé à la commission de recours.

Concernant la question de la validité de l'autorisation initiale, de la distance des constructions par rapport au cours d'eau et à la lisière de la forêt, de l'annulation de l'autorisation complémentaire ainsi que celle de l'autorisation d'élagage, ils ont repris les arguments développés précédemment devant la commission de recours.

Ils ont conclu préalablement à ce que le tribunal ordonne un transport sur place, principalement, au renvoi de la cause à la commission de recours et alternativement, à l'admission du recours, à l'annulation de l'autorisation complémentaire de construire du 27 mai 2002, à l'annulation de l'autorisation d'élagage du 27 mai 2002 no 2002 0588 et enfin à la révocation de l'autorisation définitive du 29 janvier 1988.

14. Dans sa réponse du 15 mai 2003, la S.I. s'est opposée au recours.

L'autorisation complémentaire n'emportait aucune modification au niveau de l'implantation, de l'enveloppe du bâtiment, de l'alignement de la façade et de la distance aux limites. Les surfaces de plancher n'avaient pas varié. Dans la mesure où le parking était enterré, la surface du sous-sol avait été agrandie. Les 1'452,54 m² y relatifs comprenaient une surface de 1'048,76 m² à laquelle s'ajoutait celle de l'ancien vide sanitaire devenu parking de 403,78 m². La différence constatée par M. et Mme M. dans les surfaces du rez-de-chaussée, à savoir 1'271 m² dans le calcul du rapport des surfaces de 1999 et 1'317 m² dans celui de 2002 provenait uniquement de la différence entre les surfaces chauffées à prendre en considération dans le calcul de la densité et les surfaces de l'emprise générale. En définitive, l'autorisation complémentaire ne permettait qu'un agrandissement du sous-sol pour l'enterrement du garage.

Dans le cadre de l'autorisation complémentaire, le DIAE avait émis un préavis favorable sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'élagage.

Elle a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

15. Le département s'est déterminé le 20 mai 2003. Devant la commission de recours, les époux M. avaient conclu à la révocation de l'autorisation complémentaire et à la constatation de la caducité de l'autorisation de construire initiale. Or, une décision du département ayant pour objet la révocation de l'autorisation complémentaire faisait défaut de telle sorte que la commission de recours aurait dû déclarer le recours irrecevable en tant qu'il portait sur la révocation de l'autorisation de construire complémentaire.

Quant à la constatation de la caducité de

l'autorisation de construire initiale, elle aurait de même dû être déclarée irrecevable parce qu'étrangère à l'objet du litige.

Devant le Tribunal administratif, les époux M. prenaient de nouvelles conclusions en ce sens qu'ils demandaient l'annulation de l'autorisation de construire complémentaire et la révocation de l'autorisation de construire initiale. En tant qu'elles différaient des conclusions prises devant la commission de recours, elles devaient être déclarées irrecevables.

Si par impossible, le Tribunal administratif devait néanmoins admettre ces conclusions nouvelles, la conclusion tendant à la révocation de l'autorisation de construire initiale était irrecevable pour les motifs précédemment évoqués. Le département relevait que les époux M. avaient tout récemment adressé une demande de reconsidération au département portant précisément sur l'autorisation de construire initiale.

S'agissant de la conclusion en annulation de l'autorisation complémentaire, le département a fait siens les développements de la commission de recours.

16. Le 27 mai 2003, le DIAE a conclu au rejet du recours.

Nul ne contestait la nécessité de conserver le cèdre d'une valeur esthétique et l'autorisation d'élagage contenait dans ses conditions toutes les mesures de protection efficaces.

17. A la demande des époux M., le Tribunal administratif a ordonné un deuxième échange d'écritures.

18. Le 29 août 2003, les époux M. ont présenté leur réplique.

Ils ont conclu préalablement à ce que le tribunal ordonne une expertise portant sur les rapports de surface.

Concernant leurs conclusions en révocation de l'autorisation complémentaire, une étude du petit Robert et des dispositions légales topiques permettait de conclure que les termes "révocation", "annulation" et "déclaration de caducité" étaient synonymes de telle sorte que les conclusions prises devant le Tribunal

administratif ne différaient point de celles prises devant la commission de recours.

Ils ont sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur leur demande en reconsidération.

Pour le surplus, ils ont repris et développé leurs arguments antérieurs.

19. Dans sa duplique du 14 octobre 2003, la S.I. a relevé que la demande d'expertise était abusive, le rapport de surfaces n'ayant pas varié par rapport à l'autorisation initiale.

Elle a persisté dans ses précédentes explications et conclusions.

20. Le 4 octobre 2003, le DIAE a persisté dans ses précédentes explications et conclusions, faute d'éléments nouveaux.

21. Dans ses observations du 14 octobre 2003, le département s'est opposé à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de reconsidération du 22 avril 2003. Par décision du 28 mai 2003, il avait refusé d'entrer en matière et les époux M. avaient saisi la commission de recours le 30 juin 2003.

Pour le surplus, il a persisté dans ses explications antérieures.

22. Le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place le 3 décembre 2003.

La juge déléguée a constaté que la construction de la première barre constituant les immeubles A et B était terminée et ceux-ci partiellement habités. Le bâtiment érigé sur la parcelle 2045 se trouve à 10 m environ du cordon boisé.

Elle s'est rendue au bord du nant de Traînant et a pu constater que dans son dernier tronçon à l'air libre, ce dernier longeait la rampe de C.. Le nant est entouré d'un cordon boisé de 50 m de largeur environ.

Elle a constaté qu'aucun travaux n'était en cours sur la parcelle 2045, à l'exception du chemin d'accès aménagé dans la partie inférieure de la parcelle et qui dessert l'immeuble déjà construit.

La S.I. a expliqué qu'à l'origine les deux parcelles n'en formaient qu'une seule. La réalisation du projet s'était faite en deux étapes et la construction de l'immeuble du bas avait entraîné le morcellement de la parcelle. Les travaux concernant l'immeuble du haut n'avaient pas commencé puisque l'autorisation complémentaire emportait une modification des parkings faisant l'objet de la procédure devant le Tribunal administratif.

Dans l'autorisation complémentaire du 21 octobre 1999 (87047/3) les boxes se trouvaient à l'extérieur sur l'arrière de l'immeuble du haut, dans la pente. Cela exigeait la construction d'un mur de soutènement important. La demande complémentaire ayant débouché sur l'autorisation querellée prévoyait la suppression des boxes extérieurs, remplacés par un parking souterrain. De ce fait, l'implantation du futur immeuble serait légèrement plus élevée, l'intégralité de la construction étant surélevée d'un mètre septante. En revanche, les autres paramètres restaient inchangés par rapport à l'autorisation initiale (implantation, gabarit, volumétrie).

La juge déléguée s'est encore rendue au pied du cèdre. Elle a constaté que celui-ci n'avait pas de branches basses, à l'exception d'une seule qui effleurait le sol.

La S.I. a précisé que pendant le chantier, l'accès pour les travaux de gros oeuvre se ferait par le bas de la parcelle et celui pour les travaux de second oeuvre par le chemin existant. L'architecte a encore noté que ledit chemin existait depuis une cinquantaine d'années et qu'il était auparavant l'unique accès de la villa qui se trouvait sur le haut de la parcelle.

EN DROIT

1. Selon l'article 17 alinéa 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), lorsque le dernier jour du délai tombe un samedi, un dimanche ou un jour légalement férié, le délai expire le premier jour utile.

En l'espèce, la décision attaquée a été communiquée le 26 février 2003 et réceptionnée par les

recourants le 27 février 2003. Le délai de trente jours venait à expiration le samedi 29 mars 2003 et reporté utilement au lundi 31 mars 2003.

Dès lors, interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a LPA).

2. Il convient de préciser l'objet du recours devant le Tribunal administratif.

Les recourants demandent l'annulation de l'autorisation complémentaire du 27 mai 2002 (DD 87047/4-3) ainsi que celle de l'autorisation d'élagage du même jour.

Ils demandent également la révocation de l'autorisation du 29 janvier 1988 (DD 87047). S'agissant de cette dernière conclusion, le Tribunal administratif relève que devant la commission de recours, les recourants ont plaidé la caducité de ladite autorisation et non pas sa révocation. Il s'agit à l'évidence d'une conclusion nouvelle et qui, comme telle, sera déclarée irrecevable.

3. Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, alléguant que des pièces auraient été prélevées par le département, ce qui les aurait empêchés de faire valoir un état de faits complet devant la commission de recours.

L'acte de recours ne contient aucun élément concret qui permettrait de se faire une idée à quelles pièces les recourants font allusion. A l'occasion du deuxième échange d'écritures qu'ils ont sollicité, les recourants n'ont pas davantage précisé leurs griefs, se limitant à déclarer qu'ils avaient découvert, en consultant le dossier versé aux débats par le département, un certain nombre de pièces qui n'y figuraient pas auparavant. Cette affirmation toute générale n'était nullement étayée.

De son côté, le département a toujours contesté avoir retiré une quelconque pièce de son dossier.

Le Tribunal administratif observe que les recourants ont eu longuement l'occasion de s'exprimer aussi bien par écrit que lors du transport sur place. Malgré cela, il ignore encore quelles sont les pièces

dont ils n'auraient pas eu connaissance et qui seraient déterminantes pour la solution du litige.

Dès lors, ce grief ne peut qu'être écarté, car non justifié et, partant, non fondé.

4. Les recourants sollicitent la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur la demande de reconsidération qu'ils ont introduite devant le département le 22 avril 2003 et qui fait actuellement l'objet d'un recours pendant le Tribunal administratif (A/2074/2003).

Aucun des motifs de suspension prévus aux articles 14 et 78 LPA n'étant réalisé en l'espèce, le Tribunal administratif renoncera à cette mesure.

5. Selon l'article 10A RALCI, est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou d'une autorisation principale en vigueur (al. 1). La demande qui a pour objet : Un projet sensiblement différent du projet initial (let. a) ou l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé d'une certaine importance (let. b) est traité comme une demande nouvelle et distincte (al. 2). L'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort des autorisations principales (al. 5).

En l'espèce, la modification requise a pour objet la suppression du parking extérieur et la création d'un garage souterrain, ce qui emporte l'adaptation des niveaux du bâtiment à construire. En revanche, la volumétrie, le gabarit et l'implantation du bâtiment initialement autorisé ne subissent aucune modification. Preuve en est les plans déposés à l'appui de la demande complémentaire.

A l'évidence, le déplacement de l'emplacement du parking n'apporte pas une modification fondamentale du projet initial. De surcroît, il ne s'agit pas d'un nouvel élément du projet, en ce sens que des boxes à voitures en surface étaient prévus dès l'ouverture. Il s'ensuit que la procédure prévue à l'article 10A RALCI était parfaitement adaptée pour traiter cette demande complémentaire.

6. Toutes les questions visant l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du

projet sont acquises, en application de l'article 146 alinéa 1 LCI. En l'espèce, le recours est en effet dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'une autorisation préalable en force, et il ne peut pas porter sur des objets agréés par celle-ci (ATA P. M. du 1er juin 1997).

7. Les recourants invoquent un certain nombre de griefs à l'encontre de l'autorisation complémentaire du 27 mai 2002.

a. Concernant la discussion sur le respect de la distance au cours d'eau et à la forêt, outre les considérations émises au considérant précédent, il s'impose de relever que ni la LEaux, ni la LForêts ne prévoient de dispositions rétroactives qui permettraient l'application des nouvelles normes aux autorisations de construire en force.

b. Concernant les griefs liés aux inconvénients générés par le chantier, ils sont par définition temporaires. Ainsi, à supposer qu'ils tombent sous le coup de l'article 14 LCI, selon lequel le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public, il sera rappelé que les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157; 113 Ib 220). Elles conservent toutefois une telle portée dans la mesure où elles tendent à lutter contre un type de nuisances secondaires (ATA M. du 26 août 2003 et les références citées).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'article 14 LCI appartient aux normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Ces normes ne visent pas au premier chef la protection de l'intérêt des voisins (cf. ibidem et dans le même sens ATF C. du 3 février 2003, 1P.530/02).

Enfin, il est de jurisprudence constante que la gêne liée à l'augmentation du trafic ne constitue pas un inconvénient grave (ATA M. précité et les références citées). Cette remarque s'impose d'autant plus en l'espèce où encore une fois les perturbations engendrées par le chantier seront pas la force des choses limitées

dans le temps.

c. Les recourants allèguent que le projet concerné par l'autorisation complémentaire a subi des modifications dans le rapport de surface et des volumes ainsi que dans l'élévation du niveau du bâtiment et qu'une expertise est nécessaire.

Il résulte des pièces produites par la S.I. et des explications recueillies par le tribunal de céans que l'autorisation complémentaire a pour seules conséquences de supprimer la construction d'un mur de soutènement extérieur, d'augmenter la surface du sous-sol de l'immeuble de 790,19 m² et de surélever le niveau de la construction de 1,70 m.

Point n'est donc besoin d'une expertise pour établir ce qui résulte clairement des pièces versées aux débats.

d. Il résulte de ce qui précède qu'aucun des griefs soulevés à l'encontre de l'autorisation de construire n'est fondé.

8. S'agissant de l'autorisation d'élagage, le Tribunal administratif constate que des conditions très strictes ont été posées pour la sauvegarde et l'élagage du cèdre. Les préavis ont été émis par les services spécialisés, dont les représentants se sont rendus sur place et qui ont dû pu émettre, en toute connaissance de cause, les mesures nécessaires à la sauvegarde du cèdre en question.

9. Au vu de ce qui précède, le recours ne peut être que rejeté. Un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent. Une indemnité de procédure de CHF 3'000.- sera allouée à la S.I. Le Port-Blanc, à la charge des recourants.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal administratif
au fond :

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 31 mars 2003 par Madame G. et Monsieur J. M. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 24 février 2003;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 3'000.-;

alloue une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à la S.I. Le Port-Blanc, à la charge de Mme et M. M.;

communique le présent arrêt à Me Bernard Cron, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement et à Me Dominique Burger, avocate de la S.I. Le Port-Blanc.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

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

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci