

du 16 mars 2004

dans la cause

Monsieur Paul EPINEY

Les consorts TAMMAN, soit Messieurs Gabriel, Salomon, David
et Joseph TAMMAN
représentés par Me François Bolsterli, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

et

DGI S.A.

Monsieur Pascal NODE-LANGLAIS
représenté par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Pascal Nodé-Langlois est propriétaire de la parcelle no 2029, fe 78, de la commune de Genève, section Plainpalais, sise entre l'avenue Eugène-Pittard et les falaises de l'Arve, à Champel.

Messieurs Gabriel, Salomon, David et Joseph Tamman (ci-après : les consorts Tamman) sont propriétaires de la parcelle voisine no 2028, fe 78 de la commune de Genève.

Monsieur Paul Epiney est propriétaire de la parcelle suivante no 2027, fe 78 de la même commune.

2. Ces parcelles sont situées en zone ordinaire 5, développement 3, 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) et de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), et partiellement en zone de bois et forêts. Elles sont comprises dans le périmètre du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) no 29'128.

3. Au cours de la procédure d'adoption du PLQ, le 17 juin 2002, Monsieur Nodé-Langlois et un autre voisin, Monsieur Guyonnet, ont fait opposition. Le projet prévoyait la construction de deux immeubles d'habitation sur les parcelles no 2027 (propriété de M Epiney) et 2028 (propriété des consorts Tamman). Pour le reste du périmètre concerné, le PLQ valait plan de site au sens des articles 38 ss. de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) et prévoyait le maintien des constructions existantes.

Après avoir rejeté les oppositions, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ dans un arrêté du 18 décembre 2002. Messieurs Nodé-Langlois et Guyonnet ont interjeté recours devant le tribunal de céans contre cet arrêté (causes A/111/2003 et A/112/2003).

Le Tribunal administratif a rejeté les recours par un arrêt du 20 janvier 2004. Dès lors, le PLQ est entré en force.

4. La parcelle 2029 a une surface de 5'260 m², dont 3'703,80 m² se situent en zone constructible et le reste en zone de bois et forêts.

Les constructions existantes sont une maison de maître (cadastrée sous no G 528) et une maison de gardien (cadastrée sous nos G 527 et G 626). Elles représentent au total une surface habitable de 768,45 m².

5. Le 7 septembre 2001, DGI S.A., entreprise générale

mandatée par M. Nodé-Langlois, a requis une autorisation de construire définitive portant d'une part sur la réhabilitation de la maison de maître et celle de la maison de gardien (y compris un atelier attenant) et d'autre part sur l'agrandissement de la terrasse de la villa principale, la construction d'un garage et d'une piscine.

6. Après divers remaniements du projet et après avoir recueilli tous les préavis requis, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) a accordé, le 19 août 2002, l'autorisation de construire sollicitée. Le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : DIAE) a pour sa part autorisé, le même jour, l'abattage d'un arbre.

7. Par acte du 20 septembre 2002, M. Epiney et les consorts Tamman ont recouru contre les autorisations délivrées. Suite au recours de M. Nodé-Langlois, le PLQ no 29'128 n'était pas entré en force. La parcelle 2029 n'était donc pas encore comprise dans un plan de site maintenant les conditions de la zone 5, et l'autorisation n'était pas conforme aux exigences de la zone de développement 3.

Les griefs des recourants portaient sur le coefficient d'utilisation du sol, les constructions de peu d'importance, la construction de la piscine et l'agrandissement de la terrasse.

8. Le 14 avril 2003, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) a pour l'essentiel confirmé la décision du DAEL, n'admettant le recours qu'en tant qu'il concernait la création de la piscine. Elle a également confirmé la décision du DIAE.

9. M. Epiney et les consorts Tamman ont interjeté recours, le 26 mai 2003, contre la décision de la CCRMC.

Ils n'ont plus contesté l'autorisation d'abattage et ont pris acte de l'annulation de l'autorisation de construire la piscine. Ils ont conclu à l'annulation de la décision de la CCRMC et de l'autorisation de construire pour le surplus.

La parcelle no 2029 devait rester apte à remplir les objectifs urbanistiques assignés à la zone de développement 3 par les dispositions de la LaLAT et de la LGZD, et ce tant que le PLQ no 29'128 n'était pas en force. Le DAEL avait violé la loi en accordant l'autorisation de construire avant l'adoption du PLQ.

Par ailleurs, l'indice d'utilisation du sol dépassait le coefficient maximum admissible selon l'article 59 alinéa 1 de la loi sur les constructions et

installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), soit 20,7% au lieu de 20%. Les constructions de peu d'importance, au sens de l'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01), dépassaient quant à elles le maximum admis de 100 m2 pour totaliser 122 m2.

Enfin, l'agrandissement projeté de la terrasse ne respectait pas les règles de distance aux limites de propriété et la CCRMC s'était fourvoyée en ne reconnaissant pas aux recourants la qualité pour recourir sur ce point particulier.

10. Le 25 juin 2003, le DIAE a constaté que l'autorisation d'abattage n'était plus litigieuse et a conclu au rejet du recours.
11. Le DAEL a répondu le 27 juin 2003. A propos des dispositions applicables à la parcelle 2029, l'article 2A LGZD donnait un large pouvoir d'appréciation au DAEL, et l'autorisation accordée était conforme à l'article 19 alinéa 3 LaLAT.

L'indice d'utilisation du sol, de 20,7%, se rapportait à des constructions existantes dont la surface habitable n'était pas modifiée par le projet querellé et qui avaient fait l'objet, en leur temps, d'une autorisation de construire en bonne et due forme entrée en force.

Seules devaient être considérées comme constructions de peu d'importance l'atelier existant (50 m2) et le garage projeté (50 m2) : la surface totale n'excédait donc pas le maximum autorisé.

Le grief tiré de la violation des distances aux limites de propriété (art. 69 LCI) était irrecevable; il devait de toutes façons être écarté dans la mesure où l'agrandissement de la terrasse était conforme à une pratique validée par le Tribunal administratif.

Le DAEL a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 35 LaLAT; art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le premier grief invoqué par les recourants concerne la violation des dispositions applicables à la parcelle no 2029 située en zone 5, développement 3 (art. 19 al. 3 et 30 LaLAT, art. 2 et 2A LGZD).

Il convient tout d'abord de relever qu'à ce jour, le PLQ no 29'128 est, finalement, entré en force. Il vaut pour partie plan de site au sens des articles 38 ss. LPMNS. Son règlement précise qu'il a pour but d'assurer la protection des bâtiments existants et la préservation des qualités paysagères et architecturales du site "Falaises - Eugène Pittard" (art. 1). Le régime applicable à la parcelle no 2029 est ainsi précisément fixé (articles 3, 4 et 5 du règlement du plan de site) et ne laisse place à aucune interprétation.

Néanmoins, même si tel n'avait pas été le cas, le grief aurait dû être déclaré mal fondé. En effet, l'article 2A LGZD prévoit, dans le périmètre des zones de développement, que le département peut refuser la délivrance d'une autorisation de construire requise selon les dispositions de la zone ordinaire lorsque la réalisation du projet serait de nature à compromettre les objectifs de la zone de développement.

Cette disposition pose comme condition à un éventuel refus que le projet risque de compromettre les objectifs de la zone de développement. En l'occurrence, l'autorisation sollicitée était conforme au PLQ en voie d'adoption, et ne compromettait en rien les objectifs de la zone de développement. De plus, l'article 2A LGZD laisse un large pouvoir d'appréciation à l'autorité, qui peut, mais ne doit pas, refuser une autorisation de construire requise selon les dispositions de la zone ordinaire.

L'autorisation accordée à l'intimé doit sur cette base être confirmée.

3. Le second grief soulevé concerne le dépassement des rapports de surface autorisés par l'article 59 LCI.

L'article 59 alinéa 1 LCI prévoit que la surface de construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Il s'agit de la surface brute de plancher (al. 2), sans prendre en considération les constructions de peu d'importance (al. 7), définies à l'article 3 alinéa 3 RALCI: celles-ci ne doivent servir ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou artisanale, et elles ne doivent pas excéder une surface de 50 m². Leur surface totale sur une parcelle ne doit pas dépasser 100 m².

En l'espèce, il ressort des plans visés "ne varietur" un indice d'utilisation du sol de 20,7%, calculé sur la base des surfaces habitables de la maison de maître

et de la maison de gardien. Cette dernière, cadastrée sous deux numéros distincts (G 527 et G 626), forme cependant un tout. Deux constructions de peu d'importance figurent sur les plans: un atelier, existant, de 50 m², et un garage, à construire, de 50 m² également.

Le rapport des surfaces résulte de constructions existantes. Les maxima fixés par l'article 59 LCI ne trouvent pas à s'appliquer à des bâtiments construits avant l'adoption de la LCI et qui ont fait l'objet d'autorisations de construire en force. De plus, les constructions en cause doivent être maintenues conformément au règlement du plan de site. Le dépassement, minime, ne saurait être constitutif d'une violation de l'article 59 LCI.

Les constructions de peu d'importance, au nombre de deux, respectent quant à elles le maximum de 100 m² autorisé par l'article 3 alinéa 3 RALCI.

Ce second grief doit donc également être écarté.

4. Le dernier grief concerne la violation de l'article 69 LCI: l'agrandissement projeté de la terrasse ne respecte pas les distances aux limites de propriété.

La doctrine et la jurisprudence reconnaissent des conditions strictes pour admettre la qualité pour recourir d'un tiers, en particulier d'un voisin. Il doit être touché plus que quiconque ou que la généralité des administrés, ce qui suppose un rapport spécial, digne d'attention avec l'objet du litige. En matière d'aménagement du territoire, la qualité pour recourir du voisin est toujours étroitement liée à deux facteurs interdépendants: la distance par rapport au projet et l'intensité des nuisances attendues. L'autorité procède dans chaque cas à un examen des circonstances concrètes. Un simple intérêt de fait, de nature économique, idéale ou autre suffit; point n'est besoin d'un intérêt juridique, protégé par la norme prétendument violée. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause. (Piermarco ZEN-RUFFINEN, Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne, 2001, pp. 694 ss.). Est ainsi atteint celui à qui la décision attaquée apporte des inconvénients qu'il pourrait éviter grâce au succès du recours ou celui à qui ce recours pourrait procurer des avantages dont la décision attaquée le prive (ATF 111 Ib 159, consid. 1b).

Les recourants se plaignent d'une violation des distances aux limites de propriété qui ne jouxtent pas leur parcelle. Bien que voisins, on ne voit pas en l'occurrence quels avantages ils perdraient à l'agrandissement de la terrasse, ni quels inconvénients leur apporterait la décision attaquée. On ne voit pas non

plus en quoi ils seraient touchés plus que la généralité des administrés par la décision.

Ainsi, faute d'un intérêt digne de protection, la qualité pour recourir ne saurait être admise sur ce point.

5. Mal fondé en tous points, le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Un émoluments de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). Une indemnité totale de CHF 2'000.- sera allouée à DGI S.A. et à M. Node-Langlois, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif :

rejette dans la mesure où il est recevable le recours interjeté le 26 mai par Monsieur Paul Epiney et les consorts Tamman contre la décision de la Commission cantonale de recours en matière de constructions du 14 avril 2003;

alloue une indemnité totale de CHF 2'000.- à DGI S.A. et à M. Node-Langlois, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement;

met à la charge des recourants pris conjointement et solidairement un émoluments de CHF 2'000.-;

communique le présent arrêt à Me François Bolsterli, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de construction, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, à DGI S.A., ainsi qu'à Me Jean-Franklin Woodtli, avocat de l'intimé.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes 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