

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1509/2019-LCI

ATA/724/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 4 août 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Simin et Monsieur Gilles SAUVIN,  
Madame Carole et Monsieur Pierre-Alain et LAPAIRE**  
représentés par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**WAVE ART Srl**  
représentée par Me Sidonie Morvan  
et  
**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**  
et  
**COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
2 décembre 2019 (JTAPI/1068/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) La parcelle n° 5'188, feuille 42 de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune), d'une surface de 2'735 m<sup>2</sup>, est située au 19, chemin Crêts-de-la-Capite, en 5<sup>ème</sup> zone à bâtir, dans un périmètre inscrit dans le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant 2030). À teneur du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), la parcelle se situe également en bordure du site classé du Signal de Bonvard.

Une villa, dont la démolition a été autorisée, était érigée sur cette parcelle (M'8132).

- 2) Le 24 avril 2018, Wave Art Sàrl (ci-après : Wave Art), en accord avec les propriétaires de la parcelle, a déposé une demande d'autorisation définitive de construire un habitat groupé de six logements répondant à un standard de haute performance énergétique (ci-après : THPE) 44 %, avec garage souterrain, installation de sondes géothermiques et abattage d'arbres sur ladite parcelle. La demande a été enregistrée sous la référence DD 111'486.

Étaient notamment joints :

- les plans, desquels il ressort que le projet était constitué de deux volumes reliés et intégrés dans la pente de la parcelle. Le premier volume, érigé en amont, était composé de quatre étages, dont deux situés en sous-sol. Le second volume, érigé en-dessous, était composé de deux étages, dont l'un partiellement situé en sous-sol. Le premier sous-sol, soit le garage, mesurait 391,84 m<sup>2</sup>. Le deuxième sous-sol, comprenant les caves, les locaux techniques et les locaux à vélos, mesurait 396,45 m<sup>2</sup> ;
  - un document dénommé « rapport de surface » établi le 18 avril 2018, indiquant que la surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet s'élevait à 1'199,43 m<sup>2</sup> ;
  - le formulaire de requête DGT\_N03 indiquant que douze places de stationnement avaient été prévues dans le garage souterrain, ainsi qu'une place visiteur et une place livraison en extérieur ;
  - un plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) et un plan d'abattage des arbres, desquels il ressort que le projet impliquait l'abattage de trois bouleaux, un pin, un cyprès, un épicéa, un if et quelques arbres fruitiers.
- 3) Dans le cadre de l'instruction, les préavis suivants ont notamment été émis :

- le 15 mai 2018, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC-IC) a rendu un préavis favorable avec dérogations. La surface de sous-sol retenue était de «  $397 \text{ m}^2 + 34 \text{ m}^2 = 431 \text{ m}^2$  », représentant 15,80 % de la parcelle ;
- le 1<sup>er</sup> juin 2018, la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) a préavisé favorablement sans observation ;
- le 4 juin 2018, la direction générale des transports, devenue depuis lors l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), a sollicité la modification du projet afin de prévoir la mise en place d'un feu de signalisation pour régler la circulation dans la rampe d'accès au garage souterrain, l'augmentation de la profondeur de la zone d'attente située au débouché de ladite rampe, un autre emplacement pour le local poubelles, ainsi que l'augmentation de la profondeur de l'ascenseur pour permettre l'introduction des vélos ;
- le 4 juin 2018, la direction générale de l'agriculture et de la nature, devenue l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), a rendu un préavis favorable avec pour conditions notamment le respect intégral du PAP, la mise en place d'un arrosage sous le cèdre pendant la durée du chantier et le suivi des travaux à proximité du cèdre par un arboriste-conseil mandaté ;
- le 12 juin 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a sollicité la modification du projet. Celui-ci était compact et s'inscrivait de manière harmonieuse dans son environnement urbanistique avec une implantation cohérente, tout en préservant suffisamment de surface végétale. Toutefois, la saillie au dernier étage péjorait la luminosité des étages inférieurs sans apporter de réelle valeur ajoutée, de sorte qu'il fallait modifier la volumétrie en conséquence ;
- le 13 juin 2018, la commune a préavisé défavorablement le projet, sollicitant sa modification afin que le nombre de niveaux soit modifié et la densité réduite. Si certes elle était sensible à la nécessité de créer des logements sur son territoire, il était nécessaire de préserver des zones résidentielles peu densifiées. Le projet, d'une densité de 44 % et dont la typologie n'était pas conforme avec l'harmonie du quartier de villas individuelles dans lequel il se trouvait, ne pouvait pas être accepté. Son gabarit imposait un immeuble de quatre étages, alors que les villas alentours n'en comportaient qu'un seul. La masse ainsi constituée détonnait totalement dans cette zone villas avec une végétation remarquable. Si une densité de 48 % pouvait se justifier pour les parcelles de surface importante ou le long des axes majeurs de la commune, tel n'était pas le cas en l'espèce ;
- le 2 juillet 2018, l'OCAN a rendu un préavis liant arbres hors-forêt favorable sous conditions de notamment replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 35'000.- et de fournir un projet chiffré de replantation pour accord préalable.

- 4) Le 11 octobre 2018, Wave Art a fait parvenir au département du territoire (ci-après : le département ou DT) un projet modifié. Elle y a annexé un courrier du même jour à l'attention de la commune indiquant que la pente existante avait été utilisée pour insérer une partie du volume du projet dans le terrain, et ce afin de respecter le gabarit du quartier. La hauteur maximale du projet respectait ainsi l'altitude d'un étage sur « rez » caractéristique des villas alentours.
- 5) Sur cette base :
- le 30 octobre 2018, la CA a rendu un préavis positif avec dérogations au taux de 44,6 % et sous conditions que la toiture/terrasse soit abaissée d'au moins 20 cm afin d'améliorer les dégagements visuels des espaces de jour, et de soumettre les teintes et les matériaux pour approbation ;
  - le 6 novembre 2018, l'OCT a rendu un préavis favorable sous conditions qu'un feu de signalisation soit également installé au bas de la rampe d'accès du garage souterrain et que le local dénommé « rangement » soit effectivement dédié aux douze places de stationnement pour vélos ;
  - le 22 novembre 2018, la commune a rendu un préavis défavorable. La parcelle sur laquelle se situait le projet était entourée sur deux côtés par le site classé du Signal de Bonvard. Il était ainsi nécessaire que la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), qui n'avait étonnamment pas été consultée, le soit. La construction présentait quatre niveaux de façade en raison de la pente, une élévation totalement inappropriée dans ce site constitué de villas traditionnelles ou modernes. Les quartiers bordant les zones protégées n'étaient pas adéquats pour édifier des constructions d'envergure. Finalement, le quartier était éloigné du réseau routier structurant et mal desservi par les transports en commun.
- 6) Par décision DD 111'486 du 13 mars 2019, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et Canton de Genève (FAO), le département a délivré à Wave Art l'autorisation globale sollicitée. Les conditions contenues dans les divers préavis, notamment ceux de la CA, de l'OCT et de l'OCAN, ainsi que le préavis liant, faisaient partie intégrante de sa décision et devaient être strictement respectées (cf. condition n° 5).
- 7) Par courrier du même jour, le DT a informé la commune que l'autorisation de construire avait été délivrée, relevant notamment que la parcelle n'était au bénéfice d'aucune mesure de protection, de sorte qu'il n'avait pas l'obligation de consulter la CMNS avant de rendre sa décision.
- 8) Par acte du 12 avril 2019, la commune a interjeté recours par-devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

La dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) avait été octroyée pour ce projet, alors même que le préavis rendu par la commune était négatif. Le DT ne pouvait pas se contenter de faire primer le préavis, non motivé, de la CA, sans demander à cette dernière en quoi les arguments de la commune devaient être écartés. Avec ses quatre niveaux, alors que les villas alentours disposaient d'un seul étage au-dessus du rez-de-chaussée, le projet n'était pas adapté au quartier dans lequel il était censé s'intégrer. La dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI ne pouvait être transformée en règle par le DT, sauf à violer le principe de la séparation des pouvoirs et à se substituer au législateur cantonal. Le DT avait ainsi appliqué une solution trop schématique, assimilable à un excès de son pouvoir d'appréciation.

En outre, la fiche A04 du PDCant 2030 réservait expressément les compétences communales en matière de planification. La commune révisait ainsi actuellement son plan directeur communal (ci-après : PDCom). Or, si pendant ce laps de temps, le DT délivrait systématiquement des autorisations dérogatoires, qui plus est dans les périmètres que les communes entendaient protéger, tout l'effort de révision serait vain et cela constituait une violation du PDCant 2030. Les préavis négatifs de la commune auraient par conséquent dû être pris en compte par le DT.

La CMNS n'avait pas examiné la question de savoir si le projet en cause portait atteinte aux objectifs de protection du site classé du Signal de Bonvard, en violation de l'art. 47 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). Dans son dernier préavis, la commune avait d'ailleurs expressément demandé que la compatibilité du projet avec le site classé soit examinée par l'instance compétente précitée, mais le DT n'avait pas donné suite à cette demande.

Plusieurs arbres « remarquables », soit un if, un cèdre, des bouleaux et des marronniers, recensés dans l'inventaire cantonal des arbres, se situaient sur la parcelle. L'emprise au sol et l'implantation du projet entraîneraient inévitablement leur abattage, sans que la biodiversité ne soit prise en compte, en violation de la loi sur la biodiversité du 14 septembre 2012 (LBio - M 5 15).

- 9) Par acte du même jour, Madame Simin et Monsieur Gilles SAUVIN, ainsi que Madame Carole et Monsieur Pierre-Alain LAPAIRE ont également interjeté recours par-devant le TAPI concluant à l'annulation de l'autorisation de construire DD 111'486.

Leurs parcelles étaient contiguës avec le bien-fonds visé par l'autorisation de construire contestée. Les intéressés, après reprise des griefs soulevés par la commune, ont ajouté que la réalisation du projet d'habitat groupé allait entraîner de graves troubles pour la circulation et la sécurité routière du périmètre, en particulier le chemin des Crêts-de-la-Capite, compte tenu du nombre de places

prévues dans le garage souterrain. Le projet ne prévoyait qu'une seule place visiteurs, ce qui était insuffisant, non conforme aux exigences et allait induire des stationnements sauvages le long du chemin, augmentant ainsi les dangers déjà créés. La rampe d'accès au parking souterrain, présentant une forte déclivité, était située le long de la parcelle des époux SAUVIN, ce qui leur causerait d'importantes nuisances. Elle devait donc être déplacée sur le flanc Est de la parcelle. Le sous-sol du projet représentait plus de 28 % de la surface de la parcelle alors même que le DT n'avait pas justifié l'octroi d'une telle dérogation.

- 10) Les procédures ont été enregistrées sous les numéros de cause A/1509/2019 et A/1511/2019.
- 11) Par observations du 31 mai 2019 dans les deux dossiers, Wave Art a conclu, préalablement, au retrait de l'effet suspensif et, principalement, au rejet des recours et à la confirmation de l'autorisation de construire.

Le préavis de la commune ne pouvait prévaloir sur celui de la CA, dans la mesure où le législateur avait précisément exclu tout pouvoir décisionnel des communes s'agissant de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. La CA avait d'ailleurs analysé la compatibilité du projet avec l'harmonie du quartier. Le projet, qui reprenait « le même langage architectural » que les bâtiments de la parcelle contiguë, profitait de la pente afin d'insérer naturellement une partie de son volume dans le terrain, tout en respectant le gabarit du quartier. Le sous-sol était entièrement sis sous l'assiette du bâtiment et les habitants allaient pouvoir profiter d'une large surface de jardin. Divers autres projets de villas contiguës ou d'habitats groupés étaient en cours dans la commune. Le projet répondait aux besoins de la population collongeoise.

L'octroi de l'autorisation de construire ne violait pas le PDCant 2030 et le processus de révision du PDCom, lequel devait respecter le PDCant 2030, ne pouvait pas conduire à un refus systématique des demandes d'autorisation de construire déposées dans l'attente de son adoption. Le projet ne pouvait par ailleurs pas être refusé sur la base de sa proximité avec le site classé du Signal de Bonvard, dès lors qu'il n'y portait pas atteinte. Ainsi, il n'était pas de la compétence de la CMNS de se prononcer.

La parcelle se situait à 100 m environ d'un arrêt de bus, de sorte que l'argument de sa prétendue mauvaise desserte tombait à faux. L'augmentation de la circulation sur le chemin allait être minime, dans la mesure où il ne s'agissait d'ajouter que cinq logements. En tout état, les époux SAUVIN et LAPAIRE pouvaient emprunter un chemin autre que celui des Crêts-de-la-Capite pour accéder à leurs parcelles, de sorte qu'ils n'étaient pas impactés par la construction du projet. La rampe du garage souterrain allait être recouverte de verdure, limitant ainsi les nuisances sonores. L'OCT n'avait ni sollicité la création de places visiteurs supplémentaires, ni relevé de risques liés à la sécurité des usagers du

chemin. Le calcul des intéressés s'agissant de la surface du sous-sol du projet était faux, dans la mesure où celle du parking souterrain ne devait pas être prise en compte puisqu'elle évitait la construction en surface de constructions de peu d'importance à destination de garages.

- 12) Il ressort du site Internet de l'État de Genève (<http://ge.ch/geodata/SIPATRIMOINE/SI-EVI-OPS/EVI/edition/objets/2011-25734.htm>) que le Signal de Bonvard offre un panorama de qualité. La butte et les terrains en contrebas ont été classés pour assurer la sauvegarde d'un site caractéristique par son coteau et la vue qu'il offre.
- 13) Par décision du 20 juin 2019 (DITAI/284/2019), le TAPI a joint les causes A/1509/2019 et A/1511/2019 sous le numéro de cause A/1509/2019 et, après avoir demandé la détermination des autres parties, a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif de Wave Art.
- 14) Par observations du 24 juin 2019, le DT a conclu au rejet des recours.

Il avait fait une correcte application de l'art. 59 al. 4 LCI et avait uniquement mis en œuvre la volonté du législateur dans la promotion d'une utilisation du sol plus intensive. Le préavis de la CA était motivé. En outre, le gabarit de la construction proposée respectait celui de la zone 5. La commune avait voulu, dans son PDCom, imposer un indice d'utilisation du sol de 25 % au maximum, ce qui avait été refusé par arrêté du Conseil d'État du 17 septembre 2014. Cela démontrait qu'elle n'avait aucunement l'intention d'admettre sur son territoire des projets similaires à celui qui était litigieux, bien que cette possibilité fût prévue par la loi. Le PDCom ne pouvait pas être pris en considération, dans la mesure où il n'avait pas été adopté. En tout état, un projet de construction conforme au droit cantonal ne pouvait pas être refusé au seul motif qu'il contrevenait à la planification communale.

Le préavis de la CMNS n'était pas nécessaire. L'abattage d'arbres pouvait être autorisé, comme l'avait d'ailleurs préavisé favorablement l'OCAN. Le projet litigieux n'était pas de nature à engendrer des nuisances en matière de circulation routière, dans la mesure où le chemin ne desservait qu'un nombre limité d'habitations.

- 15) Par répliques du 25 juillet 2019, les époux LAPAIRE et SAUVIN, et la commune ont persisté dans leurs conclusions. L'intimée et le DT n'avaient pas fourni d'images montrant le projet de face, dans la mesure où cette vue délivrait une impression « d'immeuble » de quatre étages. Cette façade « disgracieuse » allait être la seule visible aux alentours et allait ressortir ostensiblement de la pente du coteau. La construction litigieuse, d'une surface brute de plancher avoisinant les 2'000 m<sup>2</sup>, était trois fois plus massive que la villa qui se trouvait auparavant sur la parcelle.

Le taux d'utilisation du sol prévu à l'art. 59 al. 4 LCI constituait une dérogation à la règle ordinaire, de sorte que la pratique du DT, consistant à systématiquement délivrer des autorisations dérogatoires était contraire à la législation. Le PDCom de la commune avait été approuvé par le Conseil d'État le 17 septembre 2014, contrairement à ce que soutenait le DT. Le projet de mise à jour relatif à la zone 5 dudit plan directeur allait en outre être soumis prochainement à l'enquête publique. La commune souhaitait protéger le site du Signal de Bonvard de constructions trop importantes qui seraient visibles depuis l'intérieur dudit site. En empêchant la commune d'identifier les zones à bâtir des zones à protéger et en accordant systématiquement des autorisations de construire au mépris du préavis communal, le DT violait le PDCant 2030.

Le va-et-vient des nombreux véhicules des habitants de la parcelle engendrerait une augmentation sensible du trafic, impactant de ce fait de manière importante les époux LAPAIRE et SAUVIN dont les parcelles se trouvaient à proximité immédiate de la rampe d'accès du parking souterrain. Ceci était d'autant plus vrai que la rampe, très pentue, obligerait les véhicules à accélérer fortement à la montée. Le chemin des Crêts-de-la-Capite, particulièrement étroit, était emprunté par de nombreux promeneurs, de sorte que la circulation supplémentaire allait créer des problèmes de sécurité. Le bus ne circulait pas sur le tronçon devant le projet litigieux, mais bien plus bas, au niveau de l'embranchement avec le chemin de Bonvard. Le DT ne pouvait se contenter d'accorder une dérogation concernant le sous-sol dont la taille excédait le maximum autorisé, sans même se prononcer sur celle-ci.

- 16) Par duplique du 30 août 2019, le DT a rappelé que l'OCAN, instance spécialisée, avait considéré que les arbres à abattre ne possédaient aucun intérêt ou valeur particulière.
- 17) Par duplique du 2 septembre 2019, Wave Art a relevé que les arbres à abattre ne faisaient l'objet d'aucun recensement officiel visant leur conservation et n'étaient pas spécifiquement identifiés dans le plan directeur communal. L'OCAN avait sollicité la plantation de nouveaux arbres en compensation et l'intérêt à la densification du territoire prévalait sur la conservation de quelques arbres.
- 18) Le TAPI a par jugement du 2 décembre 2019 rejeté les recours de la commune, de même que des époux SAUVIN et LAPAIRE.
- 19) Par acte déposé le 20 janvier 2020, les époux SAUVIN et LAPAIRE ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 111'486.

Ils se référaient à l'état de fait du jugement entrepris, lequel ne tenait toutefois pas suffisamment compte du caractère remarquable du site aux environs

immédiats du projet querellé, ce que la chambre de céans pourrait constater au moyen d'un transport sur place. La parcelle concernée par le projet était directement contiguë au site classé du Signal de Bonvard et ses abords, offrant un panorama de qualité. La butte et les terrains en contrebas avaient été classés pour assurer la sauvegarde d'un site caractéristique par son coteau et la vue qu'il offrait. Les habitants de la région et des promeneurs aimaient à s'y balader pour admirer la vue exceptionnelle sur l'ensemble de la campagne environnante et le lac. Le chemin des Crêts-de-la-Capite, dont la largeur avait été mesurée à 3,45 m, était très fréquenté par les promeneurs, sportifs, parents et enfants des alentours. Enfin, le périmètre se distinguait par un terrain en forte déclivité ce qui rendrait visible à plusieurs kilomètres une construction aussi massive que celle prévue et viendrait défigurer le caractère du site.

Le département avait violé l'article 59 al. 4 LCI en délivrant l'autorisation querellée. Il s'était basé sur un préavis de la CA nullement étayé et ne permettant pas de comprendre les raisons l'ayant conduite à considérer ce projet comme « harmonieux » eu égard à l'environnement en question. Au contraire, la commune avait précisément développé ses arguments dans son préavis négatif en expliquant notamment qu'elle souhaitait densifier aux abords des grands axes de son territoire communal afin notamment de préserver la zone concernée. Il se justifiait dans ce cas spécifique d'apprécier les circonstances de manière plus rigoureuse et que le département, à plus forte raison la CA, se penchent de manière plus approfondie sur l'impact de la construction envisagée dans son environnement. Les appartements prévus ne répondraient aucunement aux besoins du public dès lors qu'il s'agirait de logements de grand luxe à des prix largement inaccessibles à la classe moyenne. Quant à l'intérêt du propriétaire à voir réalisée une construction conforme à la zone, il ne lui donnait pas pour autant une garantie de bénéficier d'une dérogation dont l'application devait rester exceptionnelle et justifiée. À la connaissance des recourants, aucune construction projetée en dérogation au taux usuel d'indices du sol n'avait jamais été refusée par le département sur le territoire de la commune de Collonge- Bellerive. Or, il était impossible que les circonstances aient justifié à chaque fois l'octroi d'une telle dérogation. Preuve en était qu'on comprenait mal dans quelles circonstances un projet pourrait être considéré comme disgracieux ou non intégré, si une construction aussi massive que celle projetée en l'espèce pouvait être réalisée en bordure d'une zone protégée particulièrement sensible. Ceci était d'autant plus vrai que depuis que la cause avait été gardée à juger par le TAPI, le département avait effectué une volte-face complète en décrétant le 28 novembre 2019 un gel des dérogations à la densité en zone 5. Or, le projet litigieux, deux volumes en terrasse de deux étages, représentait le parfait exemple de ce que le département cherchait désormais à éviter, à savoir une densité de 1'300 m<sup>2</sup> de SBP et 800 m<sup>2</sup> de sous-sol, soit encore un immeuble de quatre étages, dénué d'intérêt architectural, en bordure immédiate d'une zone protégée. L'immense sous-sol envisagé permettant d'accueillir plus d'une dizaine de véhicules n'apparaissait pas davantage

conciliable avec la volonté du département de limiter la prolifération des voitures et places de stationnement en zone villa. Enfin, la validation de l'autorisation de construire reviendrait à péjorer encore davantage le patrimoine de la commune, laquelle était déjà l'une des plus sévèrement touchées. Si les recourants étaient conscients qu'ils ne pouvaient se prévaloir de ce moratoire dans la mesure où le projet litigieux avait été soumis au département antérieurement au 28 novembre 2019, ils n'en demeurait pas moins qu'il fallait éviter d'autoriser une construction ne correspondant plus à la future politique d'aménagement du canton.

Le raisonnement du TAPI selon lequel le PDCOM de la commune n'aurait pas été violé dans la mesure où la fiche A04 du PDCN 2030 préconiserait une densification plus systématique de la zone villa ne saurait être suivi. C'était là une lecture pour le moins schématique et simpliste de ladite fiche. D'autre part, la densification de la zone villa visée par le PDCN ne pouvait s'affranchir du contenu de l'art. 59 al. 4 LCI, constituant une exception et non la règle. Le département semblait d'ailleurs vouloir mettre à jour les fiches A03 et A04 dudit PDCN précisément afin d'en éviter une lecture trop large.

Il était illogique que la CMNS ne doive pas être consultée au seul motif que le projet litigieux ne serait pas directement dans une zone protégée, d'autant plus, comme en l'espèce, où il serait visible depuis le site classé. De plus, au regard de la nouvelle position du département vis-à-vis de la zone 5, il était probable qu'un tel préavis aurait été sollicité si le projet litigieux lui avait été soumis postérieurement à son volte-face dès lors qu'il cherchait désormais à limiter la « diminution de la qualité paysagère », ce qui serait le cas de l'implantation de l'immeuble en terrasse de deux fois deux étages projeté.

Le TAPI avait retenu que les arbres destinés à être abattus bénéficiaient d'un statut « d'arbres historique » ce qui, en application de la jurisprudence de la chambre administrative, constituait un obstacle à l'édification d'une construction. Le département aurait partant dû privilégier leur sauvegarde, d'autant plus que les logements de luxe prévus ne répondaient aucunement aux besoins de la population. Ces arbres auraient pu être maintenus dans le cadre d'un projet plus raisonnable ne visant pas uniquement la réalisation de bénéfices substantiels. L'abattage des arbres en question apparaissait également contraire aux nouvelles directives instituées par le département s'agissant notamment d'éviter la « diminution de la qualité paysagère et des essences végétales » et « l'appauvrissement du paysage végétal ».

La réalisation d'un immeuble de six logements dont le sous-sol pourrait accueillir plus d'une dizaine de voitures était de nature à occasionner des inconvénients graves pour ce secteur composé de quelques rares villas individuelles bordant une zone protégée. Cet élément était aussi en contradiction avec la nouvelle position du département s'agissant d'endiguer « l'augmentation significative du nombre de véhicules » en zone villas. Le chemin des

Crêts-de-la-Capite avait effectivement (nonobstant les données du système d'information du territoire à Genève [SITG]), une largeur de 3,45 m de sorte que son usage accru créerait inmanquablement un risque pour l'ensemble des usagers.

Le sous-sol du projet, d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>, représentait le 28 % de la surface de la parcelle, ce qui excédait le maximum autorisé par la loi et représentait une surface de 134 m<sup>2</sup> par logement, ce qui était incompréhensible et permettrait le parcage d'une dizaine de voitures tout en conservant un important espace pour les locaux techniques. Le département ne pouvait dans ces conditions se contenter d'accorder une dérogation sans se prononcer sur la nécessité d'un souterrain d'une telle immensité. Les voisins de la parcelle concernée par la construction d'un tel sous-sol avaient un avantage pratique à en obtenir la réduction dans la mesure où cela occasionnerait pour eux moins de nuisances (pollution et bruit).

- 20) Le TAPI a transmis son dossier sans observations.
- 21) Dans sa réponse du 25 février 2020, Wave Art a conclu préalablement au retrait de l'effet suspensif au recours, principalement à son rejet et à la confirmation de l'autorisation de construire des DD 111'486 délivrée le 13 mars 2019.

Les recourants s'accrochaient désormais en vain au « gel de la zone villas » décidée provisoirement alors qu'il ne s'appliquait pas aux demandes déposées avant le 28 novembre 2019. Le fait que la commune n'ait pas recouru contre le jugement du TAPI suffisait à démontrer l'exactitude de sa motivation et que les griefs des recourants relevaient uniquement d'un inconfort esthétique subjectif. Dans le recours, ces derniers ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle de la juridiction précédente.

Le secteur alentour au projet litigieux était déjà en cours de densification. Ainsi, sur la parcelle n° 5'918 de la commune, sise 7A chemin des Crêts-de-la-Capite, un habitat groupé de six logements (44 % HPE) avec garage souterrain, places de stationnement extérieures, capteurs solaires en toiture et abattage d'arbres était en cours de construction. Cet immeuble se situait à moins de 50 m du projet querellé et était également composé en terrasses (selon illustration). La construction de trois villas contiguës et de villas jumelles (43.99 % HPE) avec portail, panneaux solaires, mur de soutènement et garage à voiture était encore en cours sur l'ancienne parcelle n° 7'638 située aux 175 F à J de la route de la Capite. Le 25 octobre 2018, la construction d'un bâtiment de logements avec garage souterrain et abattage d'arbres avait été autorisée sur la parcelle n°3'661. Le Conseil d'État avait expressément refusé de valider le plan directeur communal de la commune adopté par son Conseil municipal le 2 juillet 2013 sous l'aspect « de ne pas envisager, sauf exception, la densification de la zone villas avec un indice d'utilisation du sol supérieur à 0,25 ».

L'intimée, afin d'éviter d'inutiles redites, se référait à ses observations du 31 mai 2019 ainsi qu'au jugement du TAPI s'agissant de l'interprétation et de l'application de l'article 59 al. 4 LCI au cas d'espèce. La CA avait dans son premier préavis du 12 juin 2018 relevé que le projet était compact et s'inscrivait de manière harmonieuse dans son environnement urbanistique avec une implantation cohérente, tout en préservant suffisamment de surface végétale. Elle avait donc bien examiné la question de la compatibilité du bâtiment projeté avec l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le TAPI avait relevé que cette commission avait motivé son préavis et procédé à un examen circonstancié des critères permettant l'octroi de l'autorisation dérogatoire. Le caractère résidentiel – qualitatif, vert et spacieux – de la construction projetée était maintenu tout en densifiant la parcelle. Par son insertion dans la pente naturelle, son gabarit était conforme à la zone 5. La large surface de jardin, représentant plus de 50 % de la parcelle autour du bâtiment projeté et la conservation de plusieurs arbres majeurs maintenaient le caractère vert du quartier, de même que des toitures végétales. L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) était inférieur au maximum légal autorisé. Le projet était ainsi adapté au quartier dans lequel il était censé s'intégrer. Le seul fait que les recourants ne l'apprécient pas n'était pas un motif de recours. Deux autres demandes d'autorisation de construire deux groupes de deux habitations mitoyennes avec garages souterrains et couverts à voitures étaient en cours d'instruction auprès du département. De plus, toutes les villas « classiques » du quartier étaient différentes, créant déjà une diversification. La décision, provisoire, du département de geler la densification de la zone villas depuis le 28 novembre 2019 ne pouvait conduire à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée par la même autorité en mars 2019. Ce gel était au demeurant déjà en force lorsque le TAPI avait statué de sorte qu'il en avait implicitement tenu compte dans son jugement. La construction d'appartements de qualité sur la commune répondait également à un intérêt public, à savoir aux besoins de personnes souhaitant continuer à vivre dans cette commune. Le caractère prétendument luxueux des appartements projetés ne pouvait exclure intérêt public du projet, dit intérêt à la réalisation de logements sur le canton de Genève n'étant pas limité à la création de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. En effet, la pénurie touchait toutes les catégories de logements d'une à sept pièces et plus.

Pour autant que recevable, le grief des recourants d'une violation du PDCn 2030 était infondé. En tout état, leur position selon laquelle le projet ne correspondrait pas à la planification communale ne pouvait être suivie. Le projet n'affectait en effet en rien le paysage dès lorsqu'il remplaçait une maison existante par une construction de même hauteur, que le grand cèdre était maintenu et que de nouveaux arbres seraient plantés. Il ne portait pas atteinte au site du Signal de Bonvard déjà protégé par les parcelles classées. Le nombre de places de parking prévu en sous-sol répondait aux exigences du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP - L 5 05.10) en vigueur et ne saurait dès lors être critiqué.

C'était encore à juste titre que le TAPI avait retenu qu'il n'y avait pas lieu de requérir le préavis de la CMNS puisqu'il n'était pas obligatoire, la parcelle en question ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection. De plus, le projet ne portait aucunement atteinte au site classé du Signal de Bonvard lequel avait pour but de protéger en priorité la vue depuis la colline sur les coteaux et non l'inverse. Comme justement relevé par le TAPI, les arbres à abattre ne jouissaient pas d'un statut spécial dès lors qu'ils ne figuraient pas à l'inventaire du canton de Genève, ce que les recourants ne remettaient pas en cause. Leur recensement par le SITG comme « arbres historiques », c'est-à-dire vraisemblablement anciens, ne signifiait pas encore qu'ils bénéficiaient d'un intérêt historique, ce que les recourants ne démontraient d'ailleurs pas. Au contraire, leur abattage avait dûment été autorisé par le département, instance spécialisée dans le domaine. L'abattage étant subordonné à la plantation d'une nouvelle végétation pour une valeur minimale de CHF 35'000.-, le caractère vert et la biodiversité seraient maintenus.

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Le chemin des Crêts-de-la-Capite desservait d'ores et déjà de nombreuses villas et était en pleine mutation. La réalisation du projet comptant six appartements, soit cinq de plus qu'actuellement, n'entraînerait qu'une augmentation minime de son utilisation et n'était manifestement pas de nature à causer de graves troubles pour la circulation, étant relevé qu'il s'agissait d'un chemin partiellement emprunté par le bus TPG A reliant Rive à Gy.

Comme retenu à juste titre par le TAPI, le grief des recourants d'une prétendue violation de l'art. 59 al. 8, 9 et 10 LCI était irrecevable dans la mesure où ils ne disposaient d'aucun intérêt pratique à son admission dans la mesure où la surface du sous-sol projeté n'avait aucun impact sur leur situation. En tout état, selon les calculs effectués par la DAC-IC, la surface du sous-sol s'élevait à 431 m<sup>2</sup>, soit une surface brute de plancher de 15,80 %, nettement inférieure au maximum légal autorisé.

- 22) La chambre administrative a par décision du 19 mai 2020 refusé de retirer l'effet suspensif au recours.
- 23) Dans sa réponse au recours du 8 mai 2020, le département a conclu au rejet du recours. Les quelques arguments supplémentaires qu'il fait valoir par rapport à ceux développés par l'intimé seront repris dans la partie en droit en tant que de besoin.
- 24) Au terme d'une brève réplique du 8 juin 2020, les recourants se sont demandé s'il ne serait pas souhaitable que la chambre administrative procède à un transport sur place, démarche permettant de mieux se déterminer sur la compatibilité du projet contesté en regard de l'environnement existant.

- 25) Les parties ont été informées par courriers de la chambre administrative du 23 juin 2020 que la cause était gardée à juger.

### EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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) Les recourants sollicitent un transport sur place, afin de constater que le projet litigieux, par son implantation, voire sa nature, serait incompatible avec les particularités du site.
- a. Le droit d'être entendu, 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), comprend le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 143 III 65 consid. 3.2 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D\_42/2019 du 25 mars 2020 consid. 3.1).
- b. En l'espèce, le dossier de l'autorité intimée comprend notamment les différents plans et préavis, en particulier de la CA, de la DAC-IC, de l'OCT, de l'OCAN et de la commune, de même que les données issues du site internet de l'État mentionné sous consid. 12. supra lié au Signal de Bonvard et son panorama de qualité. Par ailleurs, les recourants ont pu exprimer leur position et produire les pièces pertinentes durant la procédure devant l'instance précédente, puis devant la chambre administrative. Cette dernière dispose en conséquence d'un dossier complet et s'estime suffisamment renseignée pour trancher le litige en toute connaissance de cause.
- Il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête des recourants.
- 3) Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant l'autorisation de construire délivrée par l'autorité intimée.

Dans un premier grief, les recourants reprochent au département d'avoir autorisé l'application de la dérogation au rapport de surfaces contenu à l'art. 59 al. 4 LCI, dont les conditions ne seraient pas remplies. Ils reprochent à l'instance précédente de ne pas avoir pris en considération la stratégie de planification de la commune pour la cinquième zone de construction et d'avoir privilégié le préavis favorable de la CA par rapport à celui de ladite commune, défavorable.

a. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

La cinquième zone de construction est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DT peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune – exprimé sous forme de préavis rendu par l'exécutif municipal (art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05) – que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du DT, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

Comme cela ressort des travaux préparatoires, le législateur a été confronté à la question de soumettre également la densification prévue par la let. a de l'art. 59 al. 4 LCI à l'accord de la commune, exprimé sous forme de délibération

municipale, comme cela est prévu pour le cas de figure de la let. b de cette norme. Il y a répondu négativement considérant que dans l'hypothèse de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, la nécessité d'obtenir un tel accord de la commune compromettrait l'objectif de densification poursuivi par cette disposition (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 et les références citées).

c. Comme le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser, la première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que la chambre administrative ne peut pas contrôler, alors que la seconde relative à la compatibilité du projet pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité, lequel doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relève non pas de l'opportunité, mais de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, dont la chambre administrative est habilitée, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (art. 61 al. 1 et 2 LPA ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 5a).

d. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 et la jurisprudence citée).

e. Selon une jurisprudence bien établie, 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 celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant

des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 et les références).

f. En l'état de la législation, les préavis, en particulier lorsqu'ils sont obligatoires, ont un poids certain. Toutefois, ce poids n'oblige jamais l'administration à les suivre, pour autant qu'elle ait des motifs d'agir ainsi. De plus, lorsque deux préavis obligatoires sont opposés, aucun d'entre eux n'a une prééminence automatique sur le second. Il appartient à l'autorité cantonale d'apprécier globalement les motifs des préavis rendus avant de rendre sa décision. La chambre administrative, lorsque le TAPI – qui comme il a déjà été dit est composé pour partie de spécialistes – a suivi la décision querellée, doit garder une réserve certaine (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4).

g. En l'espèce, le PDCOM de la commune est en cours de révision, de sorte qu'il n'a été ni adopté par le Conseil municipal ni approuvé par le Conseil d'État, lequel peut y apporter des réserves, voire en écarter certaines parties.

L'analyse à laquelle a procédé la CA, qui a exigé une modification au projet quant à la saillie au dernier étage puis un abaissement de la toiture/terrasse soit d'au moins 20 cm pour améliorer les dégagements visuels des espaces de jour, ne prête pas le flanc à la critique. La CA a retenu que le projet modifié soumis le 11 octobre 2018 par Wave Art était « compact et s'inscrivait de manière harmonieuse dans son environnement urbanistique avec une implantation cohérente tout en préservant suffisamment de surface végétale », étant rappelé que les préavis favorables de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés selon une jurisprudence constante (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5e ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2).

La position de la commune, laquelle n'a pas fait recours contre le jugement du TAPI nonobstant son préavis défavorable, apparaît davantage comme une tentative d'imposer la manière dont elle entend traiter la transition entre les zones villas et les zones agricoles, en favorisant les constructions d'une densité de 48 % pour les parcelles de surfaces importantes ou le long des axes majeurs de la commune. Or, la parcelle en question échappe à ces deux critères puisqu'il s'agit en l'espèce de préserver le site du Signal de Bonvard et ses abords.

La chambre administrative relèvera encore que, au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la SPI, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCOM est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 13). Or, cette instance a préavisé favorablement le projet le 1<sup>er</sup> juin 2018, sans émettre d'observations.

De plus, la volonté de densification des autorités genevoises résulte du PDCant 2030 adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet puisque pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villa avec l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 du PDCant).

Cette volonté de densification en 5<sup>ème</sup> zone ne se confond pas avec l'exigence de construction de logements à prix abordables telle que prévue dans la zone de développement, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). La zone de développement a en effet pour l'essentiel comme objectif de favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt public (ATA/1325/2017 du 26 septembre 2017 ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I p. 266 et 267). Il ne peut en conséquence être fait le grief à la société intimée d'avoir choisi de construire, en 5<sup>ème</sup> zone, un habitat groupé d'un standing supérieur à celui imposé par la LGZD.

En conséquence, il appert que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 59 al. 4 let. a LCI en délivrant l'autorisation querellée et le grief doit être écarté.

Enfin, comme les recourants le reconnaissent eux-mêmes, ils ne peuvent se prévaloir du gel des dérogations à la densité en zone 5 décrété par le Conseil d'État le 28 novembre 2019 et valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire, étant relevé que le 30 juin 2020, le département a présenté l'avancée des discussions politiques entre le canton, le Grand Conseil et l'Association des communes genevoises en vue d'une levée du gel des dérogations avant la fin de l'année 2020.

4) Les recourants reprochent encore au DT de ne pas avoir soumis la demande d'autorisation de construire litigieuse à la CMNS pour préavis, alors même que la parcelle est contigüe au site classé du Signal de Bonvard.

a. Conformément à l'art. 4 LPMNS, sont notamment protégés les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).

La LPMNS institue en son art. 46 al. 2 la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine. Il s'agit d'une commission consultative, qui donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort, notamment sur tout projet de travaux concernant « un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site » (art. 47

al. 1 LPMNS ; art. 5 al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01).

Selon l'art. 5 al. 3 RPMNS, il incombe au département de saisir la CMNS ou ses sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis est obligatoirement requis en application de 5 al. 2 RMPNS.

b. En l'espèce, même si la parcelle en question est effectivement limitrophe au site du Signal de Bonvard, elle ne se situe pas dans son périmètre, mais bien en 5<sup>ème</sup> zone. Or, la LPMNS ne prévoit pas que le préavis de la CMNS doive être demandé pour une demande d'autorisation de construire prévue dans ladite zone de sorte que c'est à juste titre que le TAPI a retenu qu'il ne pouvait être reproché au département de ne pas avoir requis un tel préavis.

S'agissant de l'intérêt de ce site et du fait que le voisinage de la construction envisagée pourrait lui nuire, il sera relevé que l'implantation de l'habitat n'aura en finalité pas une hauteur supérieure à la villa sise jusque-là sur la parcelle en cause. Or, le Signal, comme son nom l'indique, permet un point de vue en contrebas, en l'occurrence en direction du coteau, respectivement du lac, lequel sera préservé.

Partant ce second grief des recourants sera également rejeté.

5) Les recourants estiment encore que c'est à tort que l'autorisation permet l'abattage d'arbres dont le TAPI a retenu le statut « historique », ce qui, en application de la jurisprudence de la chambre de céans constituerait un obstacle à l'édification d'une construction sur la parcelle en cause. L'abattage prévu d'une grande partie de la végétation existante sur la parcelle, notamment composée d'arbres remarquables et recensés dans l'inventaire cantonal des arbres constituerait une violation de la LBio.

a. À teneur de son art. 1 al. 2, la LBio a pour buts d'assurer une meilleure prise en compte de la biodiversité par la population, ainsi que des prestations qu'elle lui délivre, d'en garantir la préservation et la gestion, au bénéfice des générations présentes et futures et sa répartition équilibrée sur le territoire cantonal, d'initier, de coordonner et de soutenir toute action et, d'encourager tout projet ou démarche innovants en matière de biodiversité.

Afin de favoriser une bonne connaissance de l'état de situation et de l'évolution de la biodiversité, le département met en place un système d'information s'appuyant sur le SITG (art. 5 al. 1 LBio). Ce système d'information doit, en particulier, permettre de documenter et de suivre les effets des mesures prises en faveur de la biodiversité, en vue d'assurer une amélioration permanente de la gestion durable de cette ressource et d'en informer la population et les acteurs concernés. Il constitue également un outil en vue de la prise de décisions par les autorités (art. 5 al. 2 LBio).

b. La LPMNS a notamment pour but d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c).

À teneur de l'art. 36 al. 1 LPMNS, le Conseil d'État édicte les dispositions nécessaires à la protection, la conservation et l'aménagement des sites visés à l'art. 35 LPMNS. Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).

En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04), qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Il est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10), ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché sans autorisation préalable du département. L'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures compensatoires (art. 15 al. 1 RCVA). Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage ou le défrichage est autorisé (art. 15 al. 2 RCVA).

c. La directive du département d'août 2008 concernant la conservation des arbres (ci-après : la directive ; art. 16 RCVA) précise les règles décisionnelles en matière de conservation du patrimoine arboré et vise à assurer la protection des arbres en place et le renouvellement du patrimoine arboré (art. 1). La décision de maintenir un arbre est prise lorsque cet intérêt prime sur les motifs d'abattage et celle d'abattage seulement si des motifs valables empêchent le maintien de l'arbre (art. 2 de la directive). Les critères de maintien sont évalués en relation directe avec l'espèce par une personne qualifiée de l'OCAN (art. 2.1 de la directive).

Les art. 2.1.1 à 2.1.4 de la directive énumèrent lesdits critères, à savoir : la beauté et l'intérêt du sujet (élément majeur du paysage, arbre remarquable, intérêt écologique), son état sanitaire (vigueur, absence de maladies, de blessures, qualité statique, couronne et charpente équilibrées) et son espérance de vie (potentialités de développement futur, espace disponible, conditions environnementales), ainsi que d'autres cas (impossibilité de compenser et de renouveler, maintien d'un espace plantable, situations particulières). Est qualifié d'« élément majeur du paysage », un arbre ou un ensemble d'arbres exceptionnel par son implantation et

son intérêt sur la perception d'un site. Est qualifié d'« arbre remarquable », un arbre exceptionnel par son âge, ses dimensions, sa forme, son intérêt dendrologique ou ses références historiques. Les art. 2.2.1 à 2.2.5 de la directive énumèrent les motifs d'abattage, à savoir : les dangers et incidences de l'arbre sur les biens et les personnes, le type et l'importance de la construction ou de l'aménagement projeté, la mise en valeur d'autres arbres, l'entretien d'un ensemble végétal, la prévention phytosanitaire et le respect des lois, servitudes ou conventions, pour autant qu'un préjudice soit prouvé (ATA/552/2013 du 27 août 2013 ; ATA/398/2013 du 25 juin 2013 ; ATA/114/2010 du 16 février 2010).

d. Les directives sont des ordonnances administratives dont les destinataires sont ceux qui sont chargés de l'exécution d'une tâche publique, et non les administrés. Elles ne sont pas publiées dans le recueil officiel de la collectivité publique et ne peuvent donc avoir pour objet la situation juridique de tiers (Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3<sup>ème</sup> éd., 2012, ch. 2.8.3.1). L'ordonnance administrative ne lie pas le juge, mais celui-ci la prendra en considération, surtout si elle concerne des questions d'ordre technique, mais s'en écartera dès qu'il considère que l'interprétation qu'elle donne n'est pas conforme à la loi ou à des principes généraux (ATA/552/2013 du 27 août 2013 consid. 4d).

e. En l'espèce, il ressort du PAP et du plan d'abattage des arbres que le projet de construction implique l'abattage de trois bouleaux, un pin, un cyprès, un épicéa, un if et quelques arbres fruitiers. Le cèdre situé sur la parcelle est en revanche conservé. Comme retenu à juste titre par le TAPI, si certes certains des arbres visés bénéficient du statut d'« arbres historiques » à teneur de la carte « nature » du SITG, ils ne figurent pas en tant qu'arbres remarquables à l'inventaire des arbres du canton de Genève (<https://ge.ch/tericasaisie>). Les arbres qui doivent être abattus ne jouissent donc d'aucun statut spécial qui impliquerait d'apprécier la question de leur abattage de manière particulièrement restrictive.

L'OCAN, instance compétente dans ce domaine et le mieux à même de prendre en considération tous les paramètres spécifiques, s'est déclaré favorable au projet avec pour condition notamment le replantage des arbres pour un montant de CHF 35'000.-. Le département, en suivant ledit préavis, n'a pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage des arbres visé.

6) Selon les recourants, la réalisation d'un immeuble comptant six logements dont le sous-sol pourrait accueillir plus d'une dizaine de voitures est de nature à occasionner des inconvénients graves pour ce secteur composé de quelques rares villas individuelles bordant une zone protégée.

a. Le département peut refuser des autorisations de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de

salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. a à e LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015).

b. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/253/2016 du 22 mars 2016 et les arrêts cités). La chambre administrative avait notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/66/2001 du 30 janvier 2001).

c. À Genève, l'OCT se fonde, en général, sur les normes VSS. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, ces normes ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). Leur application doit respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/588/2017 du 23 mai 2017 ; ATA/758/2016 précité; ATA/98/2012 du 21 février 2012 et les références citées ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703).

La norme VSS 640 050 s'applique aux accès riverains, soit au raccordement destiné à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien-fonds générant un trafic de faible intensité.

d. En l'espèce, l'OCT a rendu le 6 novembre 2018 un préavis favorable sous conditions qu'un feu de signalisation soit « également » installé au bas de la rampe d'accès du garage souterrain et que le local dénommé « rangement » soit effectivement dédié aux douze places de stationnement pour vélos. L'OCT n'a en revanche émis aucune réserve et n'a formulé aucune remarque au sujet des risques de circulation avancés par les recourants.

En raison du caractère technique de ce préavis, la chambre de céans ne peut s'en écarter que si l'autorité administrative a manifestement excédé la limite de sa liberté d'appréciation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, les voies d'accès à la parcelle litigieuse revêtent des caractéristiques suffisantes, d'un point de vue technique, pour assurer la desserte de la construction projetée, laquelle n'engendrera pas d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. Pour ce qui est du trafic qui en découlera, s'agissant de la création de cinq logements supplémentaires par rapport à la villa se trouvant jusque-là sur la parcelle, il ne saurait être la source d'une trop grande incommodité pour les voisins et qualifié « d'augmentation significative du nombre de véhicules sur le chemin des Crêts-de-la Capite ». Dans ces conditions et en particulier de l'examen de la situation par l'OCT, nul besoin de déterminer si la largeur du chemin des Crêts-de-la-Capite est d'environ 6,2 m comme cela ressort du SITG ou 3,5 m selon la seule appréciation des recourants. En tout état, comme retenu à juste titre par le TAPI, dans la mesure où cette portion du chemin est rectiligne et bénéficie donc d'une bonne visibilité, piétons et voitures devraient y circuler sans danger accru par rapport à la situation actuelle.

7) Les recourants se plaignent enfin de la surface du sous-sol qu'ils estiment être de 800 m<sup>2</sup>, ce qui représenterait les 28 % de la surface de la parcelle et excéderait le maximum autorisé par la loi. Un souterrain d'une taille moindre réduirait les nuisances (pollution et bruit) pour le voisinage.

a. Il sera d'abord relevé que les recourants ne critiquent pas, à juste titre, le raisonnement du TAPI s'agissant de la conformité du nombre de places de parking prévues en sous-sol avec RPSFP, de sorte que la chambre administrative fait sienne ladite argumentation.

b. Dans le cadre du recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral a jugé que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire de dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles que celles portant sur l'aménagement intérieur de la construction (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253 = RDAF 2008 I 487). Ce qui est décisif, c'est l'avantage pratique que l'admission du recours pourrait lui procurer (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504 = RDAF 2014 I 413 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33 = RDAF 2012 I 480 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2).

En application de cette jurisprudence au cas d'espèce, il doit être constaté, à l'instar du TAPI, que les recourants ne disposent d'aucun intérêt pratique à

l'admission de ce moyen, puisqu'une éventuelle violation à cet égard n'entraînerait pas de modification de l'impact visuel de la construction litigieuse en surface.

c. Par surabondance, le raisonnement suivi par le TAPI, des suites de l'autorisation du département délivrée sur la base de l'art. 59 al. 10 LCI, pour parvenir à la conclusion que dans la mesure où le garage souterrain projeté permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface, il est permis de déroger aux rapports de surface tels que prévus aux al. 8 et 9 de cette même disposition, ne souffre aucune critique et sera confirmé en tant que de besoin.

- 8) Compte tenu des conditions posées par les instances de préavis ainsi que de l'absence d'éléments lui permettant de s'écarter des préavis, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit.
- 9) Vu ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 10) Vu cette issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis, solidairement, à la charge des quatre recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Wave Art, également à la charge des recourants, solidairement (art. 87 al. 2 LPA). Il ne sera alloué aucune indemnité à la commune de Collonge-Bellerive qui, bien qu'elle compte moins de 10'000 habitants, n'a pas engagé de frais pour la défense de ses intérêts.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 janvier 2020 par Madame Simin et Monsieur Gilles SAUVIN, ainsi que Madame Carole et Monsieur Pierre-Alain LAPAIRE, contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 décembre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Madame Simin et Monsieur Gilles SAUVIN, ainsi que Madame Carole et Monsieur Pierre-Alain LAPAIRE, solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Wave Art Sàrl à la charge de Madame Simin et Monsieur Gilles SAUVIN, ainsi que Madame Carole et Monsieur Pierre-Alain LAPAIRE, pris solidairement ;

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 ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat des recourants, à la commune de Collonge-Bellerive, à Me Sidonie Morvan, avocate de Wave Art Sàrl, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Payot Zen-Ruffinen et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :