

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2772/2016-LCI

ATA/1038/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 18 juin 2019**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE**

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**Madame Dara et Monsieur Nazli BAHADORI**

représentés par Me Karin Grobet-Thorens, avocate

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
22 mars 2018 (JTAPI/262/2018)**

---

## EN FAIT

- 1) Madame Dara et Monsieur Nazli BAHADORI (ci-après : les époux BAHADORI) sont copropriétaires de la parcelle n° 6'105 de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune), d'une surface de 1'608 m<sup>2</sup> en cinquième zone de construction. Cette parcelle est située à l'adresse 40, chemin Armand-Dufaux.

Elle se trouve dans une zone où il est prévu, selon le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDC 2030), de favoriser une utilisation diversifiée de la zone villa (fiche A04).

Selon le plan directeur communal 2014 (ci-après : PDCom) adopté le 24 juin 2014, cette parcelle est dans le périmètre « Bellerive et la Gabiule », au sujet duquel ce document recommande un respect strict, sans dérogation, de l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,2 maximum (cf. PDCom, ad no 3.2 p. 39). Toutefois, dans son arrêté d'approbation du 17 septembre 2014, le Conseil d'État a décidé que la proposition de la commune de ne pas envisager, sauf dérogation, la densification de la zone villa avec un IUS supérieur à 0,25 n'était pas validée.

- 2) Le 31 juillet 2015, les époux BAHADORI ont saisi le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département) d'une requête en autorisation de construire. Ils désiraient édifier une maison de deux étages sur rez-de-chaussée avec six appartements et des garages en sous-sol, de haute performance énergétique (ci-après : HPE). L'IUS du projet était de 43.7 %.

Parallèlement, ils ont déposé une requête en autorisation visant à démolir la maison édifée sur leur terrain.

- 3) a. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, la commune a émis un préavis défavorable. La densité du projet ne devait pas être supérieure à 32 %. La construction prévue n'était pas compatible avec l'harmonie et le caractère du quartier.
- b. La commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé que le projet soit modifié afin de diminuer l'impact et la taille des courettes anglaises, de revoir le système de distribution en proposant des couloirs à 110 cm de large au minimum et d'augmenter les dégagements devant les portes palières. Elle précisait que la demande de dérogation liée à la densité du projet était en suspens.

c. La direction générale des transports (ci-après : DGT) a demandé que, au minimum, onze places de stationnement soient disponibles pour les habitants et une pour les visiteurs.

d. La direction des autorisations de construire a indiqué être favorable à la dérogation sollicitée quant à la densité du projet, et demandé une rectification des gabarits sur l'une des façades.

- 4) Les époux BAHADORI ont alors déposé un projet modifié pour répondre aux demandes des diverses autorités de préavis.

La commune a maintenu son préavis défavorable. L'indice d'utilisation du sol était trop élevé. L'immeuble projeté n'était pas compatible avec la qualité de la cinquième zone. Le plan directeur communal envisageait de telles densifications sur des parcelles de plus de 5'000 m<sup>2</sup>. La parcelle était située en limite immédiate de la zone de protection des rives du lac, ce qui imposait de proposer une transition harmonieuse entre les périmètres.

La direction des autorisations de construire a demandé que des indications complémentaires figurent sur certains plans. La CA a rendu un préavis favorable à la dérogation concernant la densité du projet, au sens de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Les autres préavis étaient favorables ou favorables sous conditions.

- 5) Le 14 juin 2016, le département a délivré l'autorisation sollicitée.

Parallèlement, il a indiqué à la commune que le projet répondait aux exigences légales, que la CA considérait qu'il était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement de la zone villa et qu'il répondait aux objectifs du plan directeur cantonal 2030, lequel recommandait une densité d'au moins 40 %.

- 6) Le 22 août 2016, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a été saisi de deux recours, qu'il a joints, contre cette décision :

a. Des voisins, soit Madame Marceline ANZEVIU, Monsieur Robert BENE, Monsieur Alessandro DI NAPOLI, Madame Anne-Claude et Monsieur Claude HABABOU, Madame Anne et Monsieur Patrick MUNZINGER, Madame Séverine et Monsieur Laurent PONTI, Madame Leyla et Monsieur Mauricio SAFDIE, Madame Alexa et Monsieur Pierfrancesco VAGO, Madame Isabel et Monsieur Alain VOIRIOL ont contesté que le bâtiment autorisé s'intègre au quartier, notamment au vu de son taux d'utilisation du sol, de la proximité de la zone de protection des rives du lac et du fait qu'il n'y avait pas eu d'autres constructions contiguës sur ce chemin dans les vingt dernières années.

b. La commune, de son côté, a repris et développé les éléments contenus dans ses préavis. Dès lors que ces derniers étaient pertinents, le département ne devait

pas privilégier la position exprimée par la CA. Cette commission n'était pas à même d'identifier les failles évidentes du projet.

L'autorisation délivrée ne respectait ni le plan directeur cantonal 2030 (ci-après PDCant) ni la compétence communale d'identifier les secteurs à densifier ou à protéger. Son Conseil municipal avait adopté, le 2 juillet 2013, un PDCom prévoyant une zone de transition depuis la zone de protection des rives du lac. Ce document avait été approuvé par le Conseil d'État le 17 septembre 2014.

- 7) Après avoir procédé à un double échange d'écritures, avoir entendu les parties en audience de comparution personnelle, avoir entendu le secrétaire de la CA et l'architecte des recourants, avoir obtenu des montages photographiques du projet et avoir procédé à un transport sur place - les époux BAHADORI ayant fait poser des gabarits - le TAPI a rejeté le recours et confirmé l'autorisation litigieuse, par jugement du 22 mars 2018.

En substance, les gabarits du projet, correctement calculés, respectaient les dispositions légales.

Ainsi que l'avait admis la CA, le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le département, confronté à deux préavis opposés n'avait pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation sollicitée, ce que les actes d'instruction avaient confirmé.

Le projet respectait le PDCant. Quant au PDCom, l'arrêté d'approbation du Conseil d'État réservait la limitation de la densité dans la zone villa.

Le nombre de places de parking était suffisant, le département ayant suivi le préavis de la DGT.

- 8) Le 7 mai 2018, la commune a saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité.

Le projet ne respectait pas le PDCant 2030, dont une des fiches prévoyait qu'il appartenait aux communes d'élaborer des stratégies et d'identifier les secteurs de la zone villa à protéger ou à densifier. Elle était en train de revoir son PDCom conformément au mandat qui lui avait été donné par le PDCant. Le fait que cette révision ne soit pas encore achevée ne permettait pas au département de délivrer, sans discrimination, des autorisations dérogatoires : il devait respecter les efforts de planification communaux.

Le projet ne respectait pas l'art. 59 al. 4 LCI, ce que le TAPI aurait dû admettre, après avoir procédé à une inspection locale et entendu des témoins. Le préavis de la CA était centré sur les qualités intrinsèques du projet, et non sur les conditions d'application de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI.

Le fait qu'une première construction de ce genre soit admise aurait des conséquences importantes, par effet de boule de neige. L'un des voisins directs du projet, au demeurant recourant au TAPI, avait d'ores et déjà déposé un projet afin d'édifier quatre villas mitoyennes avec un indice d'utilisation du sol de 49,93 %. La commune avait saisi le TAPI d'un recours contre l'autorisation délivrée, laquelle ne respectait pas son préavis.

- 9) Le 16 mai 2018, le TAPI a transmis son dossier, sans émettre d'observations.
- 10) Le 15 juin 2018, le département a conclu au rejet du recours. Le législateur cantonal désirait que la cinquième zone à bâtir se densifie, ce qu'il avait concrétisé en donnant au département une certaine liberté d'appréciation. Le fait qu'aucune autorisation de construire n'ait été refusée sur le territoire de Collonge-Bellerive démontrait uniquement que les projets soumis respectaient les conditions de densité.

Il était exact que les mesures adoptées par le département, dans le cadre de la concrétisation du plan directeur cantonal 2030, incitaient les communes à réviser leur plan directeur pour déterminer les zones à densifier ou à préserver, ce que la commune n'avait précisément pas achevé de faire à ce jour.

Quant aux conditions d'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI, elles avaient parfaitement été instruites par le TAPI. Le secrétaire de la CA avait expliqué, lors de son audition, la démarche entreprise par cette commission, laquelle ne prêtait pas le flan à la critique.

- 11) Les époux BAHADORI ont aussi conclu au rejet du recours, le 15 juin 2018, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure, reprenant et développant les éléments retenus par le TAPI dans son jugement concernant le respect du PDCant 2030 et la conformité du projet à l'art. 59 al. 4 LCI.
- 12) Le 5 juillet 2018, les voisins ont précisé qu'ils avaient renoncé à recourir auprès de la chambre administrative, et qu'ils n'entendaient pas prendre de conclusions.
- 13) Le 20 juillet 2018, la commune a indiqué qu'elle renonçait à exercer son droit à la réplique.
- 14) Le 14 janvier 2019, lors d'une audience de comparution personnelle, la commune a persisté dans son recours et précisé que le PDCom avait été adopté en 2014, et n'avait pas pu intégrer les nouvelles dispositions de la LCI. La modification du PDCom devrait être achevée d'ici six mois. Pour cette révision, la commune s'était fondée sur le guide édité par le département en 2017 et avait adopté une stratégie visant à protéger les secteurs ayant de fortes qualités paysagères et à centrer la densification le long des deux grands axes structurants

de la commune soit la route de Thonon et la route d'Hermance. La zone qui devait être particulièrement préservée était celle située entre la route d'Hermance et les rives du lac. Toutefois, la commune n'avait pas évoqué cette mise à jour dans ses préavis. L'art. 59 al. 4 LCI instituait un régime dérogatoire. Le projet d'un voisin, M. HABABOU, avait fait l'objet d'un accord. Il s'agissait de villas contiguës et non de bâtiments comportant des appartements. Ce projet était plus acceptable parce que la densité finale était de 0,32. Il était vrai que cette densité avait été obtenue par acquisition des droits à bâtir du chemin d'accès. Cette parcelle était aussi contiguë à la zone protégée des rives du lac, dont elle était séparée par le chemin Armand-Dufaux.

Les époux BAHADORI ont exposé qu'ils avaient fait le choix de l'habitat groupé afin de limiter au maximum l'emprise au sol du projet. L'autorisation avait été délivrée en 2016, sans que le projet de nouveau PDCom n'ait pu être consulté. Il était douteux qu'il puisse s'appliquer en l'espèce.

- 15) Le 28 janvier 2019, le département a déposé des observations.

Lors de la délivrance de ce type d'autorisation, il était toujours très attentif à ce que préconisait le PDCant et le préavis de la CA. Cette dernière, lorsqu'elle devait statuer sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI, prenait soin d'élargir le périmètre considéré afin d'appréhender l'environnement proche ou le quartier concerné, selon ce qu'indiquait le guide pour une densification de qualité de la zone 5.

- 16) Le 28 janvier 2019, les époux BAHADORI ont déposé des observations.

De nombreux projets, avec une densité comparable, avaient été réalisés sans objection de la commune dans un périmètre proche. Le projet des époux HABABOU ne devait son apparence d'une densité plus faible qu'au rachat du chemin d'accès. Avant ce rachat, l'IUS était de 43,9 %, soit supérieur à leur projet (IUS 43,7 %). Il s'agissait d'une parade puisqu'aucune construction n'aurait pu être faite sur le chemin qui était l'unique accès à la parcelle. La préférence architecturale de la commune pour les villas contiguës, au détriment de l'habitat groupé, n'était pas conforme au PDCant qui traitait de façon identiques les deux types d'habitats. L'emprise au sol de leur projet était inférieure à celle des époux HABABOU.

- 17) Le 28 janvier 2019, la commune a persisté dans les motifs et les conclusions de son recours.

Le projet de modification du PDCom était produit. Il s'agissait du reflet fidèle de la volonté de la commune qui devait encore être soumis aux services cantonaux compétents au cours de l'enquête technique, puis à une consultation publique. La compétence des autorités communales d'identifier les secteurs de leur territoire qu'elles souhaitaient protéger était vidée de son sens si, avant

l'entrée en vigueur du PDCom révisé, le département délivrait sans autre toutes les demandes d'autorisation dérogatoires qui lui étaient soumises sans tenir compte de l'avis exprimé par les autorités communales. Aucun service au sein du département n'avait examiné la question de savoir si le projet était conforme aux objectifs communaux d'aménagement du territoire, alors que le guide publié par le département en 2017, intitulé « quartiers-jardins du XXI<sup>e</sup> siècle » prévoyait que, dans l'attente de la validation de la mise à jour des planifications communales, celles-ci devaient être anticipées par les services cantonaux, la direction de la planification directrice cantonale et régionale ayant répondu qu'elle n'était pas concernée dans son préavis.

Elle reprenait son préavis du 23 mars 2016 indiquant que la parcelle en cause était située en limite immédiate de la zone de protection des rives du lac et qu'elle devait donc proposer une transition harmonieuse entre les différents périmètres. Le département ne saurait prétendre ignorer la volonté communale.

L'art. 59 al. 4 LCI constituait une dérogation aux taux de densité ordinaires et en l'absence de situation exceptionnelle, rien ne justifiait que le département délivre systématiquement les autorisations de construire sollicitées en faisant fi du préavis communal. Depuis janvier 2013, sur soixante-quatre préavis négatifs émis par la commune, le département avait délivré l'ensemble des autorisations à l'exception de deux. Depuis janvier 2013 également, la commune avait préavisé favorablement deux cent quarante-huit demandes définitives sur les trois cent douze qui lui avaient été soumises et deux cent cinquante-quatre APA/APAT sur deux cent cinquante-six. Elle n'avait maintenu son opposition et recours, pour l'essentiel, que contre les projets de densification situés à proximité directe de la zone de protection des rives du lac, en particulier dans le secteur de la Gabiule, comme en l'espèce.

C'était selon ces principes que la commune avait préavisé favorablement le projet des époux HABABOU qui s'insérait mieux dans le quartier considéré puisqu'il consistait en villas contiguës et non en un véritable immeuble, la provenance des droits à bâtir ayant réduit la densité était peu importante.

- 18) La procédure a ensuite été 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) La commune conclut préalablement à ce que la chambre administrative procède à un transport sur place.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3).

En l'espèce, l'autorité judiciaire de première instance a procédé à une instruction complète, sommairement rappelée dans la partie « en fait » du présent arrêt. La chambre administrative, qui a procédé à une audience d'instruction, dispose des éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause. Il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées par la recourante.

- 3) 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 HPE, respectivement à 30 % si elle respecte le standard de très haute performance énergétique (ci-après THPE - 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 département 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 % respectivement 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE ou de THPE (art. 59 al. 4 let. a LCI).

- 4) a. Avant d'autoriser un projet de construction en cinquième zone, dont la densité correspond à celle prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, le département doit ainsi recueillir les préavis de la CA, respectivement celui de la commune du lieu de situation (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 (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 précité).

c. Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

d. 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. 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/166/2018 consid. 7b du 20 février 2018 et les références citées).

- 5) a. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA).

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 de céans 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 qui 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 (ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8a et les références citées).

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).

- b. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).
- 6) La fiche A04 du PDCant 2030 tend à favoriser une utilisation diversifiée de la zone villa dans les secteurs ou une modification de zone n'est pas envisagée.

Elle vise à une accentuation de la densification de la zone villa aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère.

Ses mesures de mise en œuvre sont notamment les suivantes :

- élaborer des stratégies communales pour la zone villas en identifiant les secteurs à densifier ou à protéger;
- effectuer les mesures de protection des sites à valeur patrimoniale ou paysagère ;

Le quatrième paragraphe de la rubrique « problématique et enjeux », intitulé « densité et règles de construction », a la teneur suivante :

« En zone villas, l'indice d'utilisation du sol peut aujourd'hui légalement et moyennant certaines conditions monter jusqu'à 0,4 (0,48 en cas de très haute performance énergétique) et 0,5 pour une parcelle supérieure à 5'000 m<sup>2</sup> (0,6 en cas de très haute performance énergétique). Il s'agit de viser plus systématiquement une telle densité, voire une densité plus élevée dans les parcelles de grande taille, sous certaines conditions. L'indice d'emprise au sol pourrait être substitué à la notion de densité, afin de favoriser la perméabilité du sol et le maintien du maillage vert ».

Les stratégies communales devaient être concrétisées dans les plans directeurs communaux, dans lesquels les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer devaient être identifiés.

- 7) À teneur de l'art. 10 al. 1 et al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le plan directeur communal fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le plan directeur cantonal

Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, ces plans, lorsqu'ils sont adoptés par une commune et approuvés par le Conseil d'État, ont force obligatoire pour ces autorités. Ils ne produisent toutefois aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à leur encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. En outre, le PDCom en vigueur ne comporte pas de limitation de la densité à 0,25 comme voulu par la commune, le conseil d'État n'ayant pas validé cette limitation.

Si le PDCant 2030 donne un mandat aux communes en matière de planification, force est de constater qu'en l'espèce, la commune n'a pas encore mis en œuvre ce mandat par l'adoption d'un nouveau PDCom, lequel est toujours au stade de l'étude. Le projet de révision de ce dernier ne représente ainsi pas un obstacle juridique à l'octroi de l'autorisation litigieuse. Par ailleurs, il a été rappelé que la zone villa dans laquelle se situe la parcelle concernée ne requiert pas de protection particulière qui impliquerait qu'une faible densité soit maintenue. Au contraire, le PDCn préconise expressément la densification de la zone villas. La parcelle n° 6'105 ne faisant pour le surplus pas l'objet d'une mesure provisionnelle prévue en matière d'aménagement du territoire (art. 13b et ss LaLAT), les règles de la zone 5 lui sont applicables sans restriction et le département ne saurait, dans ces conditions, anticiper ou refuser une autorisation de construire conforme à la zone. Enfin, l'argument selon lequel la CA n'aurait pas

procédé à l'analyse du dossier en suivant le processus préconisé par le guide, lequel n'était au demeurant pas édité lorsque la CA a examiné le projet, n'est d'aucun secours à la commune. En tout état, rien ne permet de conclure que cette commission aurait ignoré les lignes directrices posées par ce dernier.

Finalement, la distinction que veut faire la commune entre habitat groupé et villas contiguës ne repose sur aucune base légale.

En conséquence, les griefs doivent être écartés et le recours rejeté.

- 8) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la commune (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, à la charge de la commune (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2018 par la commune de Collonge-Bellerive contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 mars 2018 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge de la commune de Collonge-Bellerive ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Dara et Monsieur Nazli BAHADORI, à la charge de la commune de Collonge-Bellerive ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la commune de Collonge-Bellerive, à Me Karin Grobet-Thorens, avocate de Madame Dara et Monsieur Nazli BAHADORI, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :