

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2821/2016-LCI

ATA/1000/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 25 septembre 2018

3^{ème} section

dans la cause

MINK INVEST IMMO SÀRL

représentée par Me François Bellanger, avocat

contre

Madame Gioacchina et Monsieur Christian VOIROL

et

**ASSOCIATION DES HABITANTS DU CHEMIN DES CRÊTS-DE-
FLORISSANT**

représentés par Me Jean-Pierre Carera, avocat

et

Madame Catherine BLANC

représentée par Me Nicolas Daudin, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 juin 2017 (JTAPI/733/2017)**

EN FAIT

- 1) Mink invest immo Sàrl (ci-après : la société) est propriétaire des parcelles n^{os} 2'483 (de 5'032 m²) et 2'479 (de 150 m²), et de 1/11 de la parcelle n^o 2'478 (représentant 150 m²), feuille 23 de la commune de Chêne-Bougeries. Ces parcelles, situées en 5^{ème} zone de construction, sont d'une surface totale de 5'332 m².
2. Trois constructions sont érigées sur la parcelle n^o 2'483, à savoir un bâtiment d'habitation C79 comprenant deux logements d'une surface de 227 m², un bâtiment d'habitation (C81) de 2 m², un bâtiment d'habitation (C82) comprenant un logement de 26 m², et deux autres bâtiments (C83 et C80) de respectivement 19 et 37 m².
3. Madame Gioacchina et Monsieur Christian VOIROL (ci-après : les époux VOIROL) sont propriétaires de la parcelle n^o 2'485, sise 13, chemin des Crêts-de-Florissant.
4. L'association des habitants du chemin des Crêts-de-Florissant (ci-après : l'association), créée le 15 juin 2016, a pour but de « défendre les intérêts des habitants du chemin des Crêts-de-Florissant, en particulier en organisant la zone commune composée du chemin lui-même, du parking, du portail, des haies, des murs, etc. » (art. 3). L'association se compose des habitants du chemin des Crêts-de-Florissant (art. 6).
5. Monsieur Alexis MINKOFF, gérant de la société, a déposé, le 25 août 2014, une demande d'autorisation de construire auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT ou le département), portant sur la construction d'un ensemble d'habitat groupé de huit logements à très haute performance énergétique (ci-après: THPE), garage souterrain et panneaux solaires, sur les parcelles n^{os} 2'483, 2'479 et 2'478, feuille 23, de la commune de Chêne-Bougeries, propriété de la société (DD 107'165).
6. Durant l'instruction de cette demande, des modifications ont été apportées au projet, notamment suite à des demandes d'instances de préavis : le projet a notamment été réduit de huit à sept logements THPE et l'implantation du bâtiment a été modifiée, selon les derniers plans, datés du 21 avril 2016.

Le projet prévoyait désormais un hall de 122 m², pavé, se situant au milieu de la future construction, au niveau du rez-de-chaussée, dont la fonction serait de créer un passage reliant l'arrière du bâtiment à l'avant du bâtiment pour les piétons, et d'accéder aux deux surfaces fermées desservant les entrées des

appartements et au sous-sol. Ce hall serait ouvert sur ses deux côtés les plus étroits, soit du côté de la façade nord-ouest et de la façade sud-est.

a. Le 25 septembre 2014, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a rendu un préavis favorable sous conditions, notamment que les prescriptions et standards de haute performance énergétique soient respectés ; trente jours avant l'ouverture du chantier, une preuve calculée du respect d'un standard de haute performance devait être fournie.

b. Le 17 février 2016, la direction des autorisations de construire a rendu un préavis favorable avec dérogation à l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

c. Le 17 mars 2016, la police du feu a rendu un préavis favorable sous conditions.

d. Le 3 mai 2016, la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu un préavis favorable avec dérogation selon l'art. 59 LCI (48 % THPE).

e. Le 10 mai 2016, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a rendu un préavis favorable sans observations.

f. Le 20 mai 2016, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) a rendu un préavis favorable sous conditions ; l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé, notamment l'accord écrit des propriétaires des canalisations privées existantes pour leur utilisation (ch. 0.06.53).

g. Le 27 mai 2016, la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN) a rendu un préavis « liant » favorable sous conditions.

h. Le 2 juin 2016, la commune de Chêne-Bougeries (ci-après : la commune) a rendu un préavis favorable, en précisant « dans la mesure où une partie substantielle de nos préavis précédents a été prise en considération dans la version définitive du projet ».

7. Le 20 juin 2016, le DT a délivré à M. MINKOFF, une autorisation de construire portant sur un ensemble d'habitat groupé à sept logements THPE – garage souterrain – panneaux solaires – abattage d'arbres (DD 107'165-3).

8. L'autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 24 juin 2016.

9. Par acte du 25 août 2016, les époux VOIROL et l'association, ont recouru contre ladite autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de

première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Voisins directs de la future construction, les époux VOIROL avaient la qualité pour recourir ; l'association également, puisqu'elle bénéficiait de la personnalité juridique, avait pour but la défense des intérêts de ses membres, et l'ensemble de ceux-ci, ou à tout le moins une large majorité, était touché à titre individuel.

Le projet autorisé, de par son volume et son architecture, paraissait inadapté à l'environnement bâti, de sorte que la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI n'était pas justifiée.

Le calcul des surfaces était erroné car le bâtiment existant sur la parcelle ne correspondait pas à la définition des constructions en ordre contigu et il ne s'agissait pas non plus d'un habitat groupé. Le terrain nécessaire pour les bâtiments existants devait être calculé sur la base de l'art. 59 al. 1 LCI, soit avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,25. Le projet autorisé, portant sur une surface habitable de 1'773 m², comportait un indice de 0,65, indice infiniment supérieur au maximum admissible.

Quant au raccordement des eaux qui devait se faire aux collecteurs existants, soit sur la parcelle n° 2'478, les titulaires des droits de copropriété sur cette parcelle de dépendance étaient formellement opposés au projet : la condition imposée dans le préavis de la DGEau était impossible à satisfaire.

10. Le recours a été publié dans la FAO du 9 septembre 2016.
11. Le 4 octobre 2016, la société propriétaire de la parcelle en cause, a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Le projet était entièrement compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, qui était en pleine évolution, ainsi qu'avec les objectifs de densification poursuivis par le législateur.

Le bâtiment principal existant était manifestement une construction en ordre contigu puisqu'il était constitué de deux maisons, disposant chacune d'une entrée et d'un jardin privatif, réunis par un mur mitoyen. La dérogation autorisée par le DT selon l'art. 59 al. 4 LCI était correcte.

Quant à l'accord écrit des propriétaires des canalisations privées pour leur utilisation, le TAPI n'était pas compétent pour connaître d'une question relevant du domaine privé.

12. Par acte du 10 octobre 2016, Madame Catherine BLANC, étant propriétaire de la parcelle n° 871, immédiatement voisine de celle de la société, est intervenue aux côtés des recourants dans la procédure, appuyant leurs conclusions.

L'importance de la construction querellée n'était pas compatible avec la forte arborisation des parcelles concernées confinant à l'existence d'une forêt, ainsi que des essences particulières des arbres dignes de protection la composant. Le projet devait être examiné au regard d'une clause d'esthétique, analogue à celle de l'art. 15 LCI. L'autorité avait excédé son pouvoir d'examen en condamnant la végétation existante, méusant ainsi de l'art. 36 al. 2 loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

L'autorisation violait l'art. 14 LCI vu que la construction serait cause d'inconvénients graves pour les usagers et le voisinage, et créerait de par sa nature, sa situation et le trafic engendré, un danger et une gêne durable pour la circulation.

13. Le 7 décembre 2016, le DT a conclu au rejet du recours.

La CA et la commune ayant préavisé favorablement le dernier projet qui leur avait été soumis, il n'avait eu d'autre choix que de délivrer l'autorisation de construire.

Le hall d'entrée était un passage ouvert des deux côtés, non chauffé, et ne donnant pas directement accès aux appartements. Il ne remplissait pas les conditions d'une construction de peu d'importance et n'entrait donc pas dans le calcul des SBP.

Le bâtiment existant comprenait deux logements. L'entrée de chaque logement se faisait par le rez-de-chaussée de manière indépendante et l'ensemble constituait deux maisons alignées et semblables sur le plan architectural ; il s'agissait d'une construction en ordre contigu. Le rapport de surface ainsi calculé permettait un projet de 1'773,36 m², calcul qui avait été vérifié par l'inspecteur.

La problématique du raccordement des canalisations relevait du droit privé.

14. Le 9 janvier 2017, Mme BLANC a transmis ses observations, persistant dans ses conclusions.

L'OCEN n'avait pas préavisé un THPE mais un « standard de haute performance énergétique ».

Le hall d'entrée ne pouvait pas être qualifié de construction de peu d'importance car il était totalement englobé dans la construction, faisant corps avec elle, ce qui avait pour conséquence d'augmenter le volume bâti. Sa surface

totale de 121,87 m² excédait le maximum autorisable de 100 m² et la ligne verticale mesurait 2,60 m alors qu'elle ne pouvait dépasser 2,50 m.

15. Le 6 février 2017, la société a dupliqué, concluant au rejet des recours.

L'OCEN avait valablement préavisé le projet et pourrait se prononcer définitivement sur le respect du standard énergétique THPE en temps voulu, la preuve calculée du respect du standard énergétique devant être communiquée au plus tard trente jours avant l'ouverture du chantier.

Les mètres carrés de surface brute de plancher (ci-après : SBP) du hall d'entrée, ouvert à l'air libre, et donc situé hors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ne devaient pas être comptabilisés dans le projet, conformément à la norme ORL 514 420 ; l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) ne s'appliquait pas.

Toutes les instances consultées avaient préavisé favorablement le projet, lequel était conforme à la zone et correspondait en tous points aux tendances architecturales actuelles, ainsi qu'au but de densification de la zone villa poursuivi. Les recourants ne démontraient nullement en quoi le projet porterait atteinte à la végétation environnante ; la DGAN avait exigé la replantation des arbres sur la parcelle pour un montant d'au moins CHF 43'000.-.

Le bâtiment existant (C79) représentant une construction en ordre contigu, c'était à juste titre que le DT avait tenu compte d'une densité de 0,40 et autorisé la dérogation en vertu de l'art. 59 al. 4 LCI.

Concernant les inconvénients graves découlant de la construction, le projet était conforme à la zone, la parcelle concernée suffisamment équipée pour l'accueillir et disposant d'un accès suffisant.

Les questions relatives à l'utilisation du chemin privé des Crêts-de-Florissant et de l'accord écrit des copropriétaires des canalisations privées existantes pour leur utilisation pour le futur projet relevaient du droit privé.

16. Le DT a dupliqué le 6 février 2017, persistant dans ses conclusions et reprenant les arguments développés dans ses précédentes écritures.

Le hall d'entrée était un couvert, non habitable, et constituait de ce fait une construction de peu d'importance ; son gabarit de hauteur respectait les normes légales en vigueur et sa surface n'entrait pas en ligne de compte dans le cadre des surfaces des constructions de peu d'importance.

17. Le 29 mars 2017, à la demande du TAPI, le conseil des époux VOIROL et de l'association a produit la liste des membres de l'association avec leurs adresses.

18. Le 27 avril 2017, à la demande du TAPI, le DT a fourni des précisions sur certains calculs de surfaces effectués par ses services.

La surface totale des constructions de peu d'importance actuellement érigées sur la parcelle n° 2'483 était de 45 m², soit 26 m² pour le bâtiment C82 et 19 m² pour le bâtiment C83. Les bâtiments C79, C80 et C81 n'étaient pas des constructions de peu d'importance.

La surface totale des constructions de peu d'importance autorisées dans le cadre du projet était de 41,4 m² : une rampe d'accès au parking de 17,6 m² et une installation de tri sélectif de 23,7 m². Le hall d'entrée, d'une surface de 122 m², ne devait pas être considéré comme une construction de peu d'importance puisqu'il s'agissait uniquement d'un vide découlant de la forme architecturale, ne projetant et n'occupant aucune surface au sol.

La surface totale des constructions de peu d'importance, une fois le projet réalisé, serait dès lors de 86,4 m², soit un ratio de 1,6 % (86,4 m²/5'332 m²), bien inférieur au 8 % autorisé et de moins de 100 m². Si le TAPI tenait compte de la surface du hall de 122 m², le ratio serait de 3,9 % (208,3 m²/5'332 m²), soit toujours inférieur à 8 %.

S'agissant de la seconde condition de l'art. 3 al. 3 in fine RCI, le TAPI devrait ajouter une condition dans l'autorisation de construire demandant à ce qu'« un tableau de mutation définitif relatif à la modification du parcellaire devra être inscrit et validé au RF avant l'annonce d'ouverture de chantier », étant précisé que cette mutation parcellaire devrait faire en sorte qu'aucune des parcelles créées ne contienne plus de 100 m² de construction de peu d'importance.

19. Par courrier du 16 mai 2017, Mme BLANC a persisté dans ses conclusions.

Elle considérait que la surface du hall d'entrée devait être prise en considération car celui-ci faisait masse avec l'ensemble de la réalisation, à l'instar d'un couvert, grossissant à due concurrence le volume projeté. Considérant ce hall comme une construction de peu d'importance, le maximum de 100 m² n'était pas respecté.

L'ajout proposé par le DT ne permettait pas de pallier l'insuffisance de l'autorisation de construire.

20. Par jugement du 30 juin 2017, le TAPI a admis le recours, l'autorisation de construire litigieuse n'étant pas conforme à la loi.

La parcelle comportait actuellement deux constructions en ordre contigu au sens de l'art. 58 al. 2 LCI. Ainsi, le DT avait pris en compte à juste titre l'art. 59 al. 4 LCI pour calculer la SBP de la nouvelle construction, eu égard à la construction existante.

Le hall de 122 m² devait être considéré comme une surface de peu d'importance puisqu'il présentait plus de 50 % de côtés fermés et qu'il occupait effectivement cette surface au sol. La surface du hall était supérieure au 100 m² autorisable en vertu de l'art. 3 al. 3 RCI.

21. Par acte du 4 septembre 2017, la société a interjeté recours contre le jugement du 30 juin 2017, en concluant principalement à son annulation, à la confirmation de la décision du DT du 20 juin 2016, au déboutement des intimés et toute autre partie de toute autre ou contraire conclusion et à la condamnation des parties intimées à tous les frais de la procédure.

Le TAPI avait considéré de manière contraire au droit que l'espace formé par la jointure des deux constructions constituaient une construction de peu d'importance, malgré qu'il soit ouvert sur deux côtés et n'occupe pas de surface au sol. Celui-ci n'était pas habilité par la loi, sauf exception, non réalisée dans le cas présent, à revoir le pouvoir d'appréciation du DT, qui disposait d'un large pouvoir d'appréciation pour définir ce qui entrait dans la notion de « construction de peu d'importance ». De l'avis du département, l'espace situé entre les bâtiments ne devait pas être pris en considération, car il s'agissait uniquement d'un vide découlant de la structure architecturale choisie, ni fermé, ni chauffé, qui ne projetait ou n'occupait aucune surface au sol. Cette appréciation était conforme au droit. Le TAPI avait appliqué de façon illégale l'art. 3 al. 3 RCI et violé cette disposition réglementaire et l'art. 61 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

Conformément au droit, le département n'avait pas comptabilisé la surface de l'espace vide entre les constructions comme entrant dans le calcul de l'IUS. La norme ORL 514 420 était pertinente pour déterminer les surfaces devant entrer dans la SBP ; selon celle-ci, n'entraient pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, notamment les portiques d'entrée ouverts. Les définitions données par la norme SIA 416 étaient également pertinentes et le renvoi à ces normes communément admis.

L'espace relatif au hall d'entrée devait être qualifié de « vide » ; c'était un espace vide, ni fermé, ni chauffé, entre les entrées des deux bâtiments, dont deux côtés était ouverts sur l'extérieur. Cet espace avait pour fonction de mener le piéton devant les entrées respectives des deux bâtiments ou de lui permettre de traverser la construction sans devoir la contourner. Cet espace n'était pas utilisable pour l'habitation ou le travail. Ainsi, il ne constituait pas une surface à

prendre en compte dans le calcul des SBP, conformément à la norme ORL 514 420.

22. Le 6 septembre 2017, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans formuler d'observations.
23. Le 4 octobre 2017, les époux VOIROL et l'association ont déposé leurs observations, en concluant au rejet du recours, à la confirmation du jugement attaqué, à l'allocation d'une indemnité équitable à titre de dépens et au déboutement de tout opposant et de toute autre ou contraire conclusion.

Le hall pavé était ouvert au nord-ouest sur une largeur de 4 m et au sud-est sur 11,60 m. Il était muré, sous réserve des portes d'entrées de 1,10 m se trouvant d'une part et d'autres, sur une longueur totale de 18,58 m sur chacun des côtés nord-est et sud-ouest. Les côtés murés étaient plus de deux fois supérieurs à ceux ouverts sur l'extérieur ; il y avait donc plus de 50 % de côtés fermés.

Ce hall comprenait un plafond, soit le premier étage du bâtiment, dont la hauteur était d'environ 2,60 m, à teneur des plans accompagnant la demande d'autorisation.

Le hall avait été considéré à juste titre comme une construction de peu d'importance. Le cas était similaire à un surplomb d'étages fermés, puisque les deux ouvertures sur l'extérieur totalisaient 15,60 m, alors que les murs intérieurs totalisaient plus de 37 m.

Selon la directive LCI relative aux constructions de peu d'importance (024-v5), publiée le 3 février 2014 sur son site, et modifiée le 10 mars 2017 (<https://www.ge.ch/document/directive-constructions-peu-importance-cdpi> ; ci-après : la directive), le département avait considéré dans un premier temps que le hall d'entrée était une construction de peu d'importance, pour ensuite se raviser, dans le cadre de la duplique, en se référant à une jurisprudence de la chambre administrative (ATA/284/2016 du 5 avril 2016). Cependant, il ne fallait pas se référer au raisonnement du département puisque cette jurisprudence n'était pas transposable au cas d'espèce. Finalement, le DT avait affirmé que le hall n'avait pas à être pris en considération car il s'agissait d'un « vide » n'occupant aucune surface au sol.

Les recourants n'avaient jamais soutenu que le hall, ouvert et pavé, devait être inclus dans le calcul des SBP.

Le hall étant une construction de peu d'importance, l'autorisation de construire était viciée. Premièrement, une construction de peu d'importance ne pouvait pas excéder 2,50 m de haut (art. 3 al. 3 let. a RCI). Cette condition faisait défaut, le plafond du hall se situant à 2,60 m de hauteur. Deuxièmement, selon cette disposition, la surface totale des constructions de peu d'importance ne

pouvait pas être supérieure à 100 m² dans tous les cas. À lui seul, le hall excédait cette limite impérative.

Si le recours devait être admis, la cause devrait être renvoyée au TAPI, dès lors que celui-ci avait annulé l'autorisation querellée sans examiner les autres griefs invoqués en première instance par les opposants au projet.

24. Le 6 octobre 2017, le DT a déposé ses observations et a conclu à l'admission du recours, à l'annulation du jugement attaqué et à la confirmation de l'autorisation de construire délivrée le 20 juin 2016.

S'agissant d'un « vide », ni chauffé ni fermé, découlant de la conception architecturale de ce nouveau bâtiment projeté, la surface projetée au sol du hall n'avait pas à être prise en considération dans le calcul d'une construction de peu d'importance.

Les SBP se déterminaient selon la norme ORL 541 420. L'espace du hall étant ouvert à ses extrémités et pouvant être apparenté à un passage extérieur, il n'avait pas à être pris en considération dans le calcul des SBP telles que définies par l'art. 59 LCI.

25. Le 6 octobre 2017, Mme BLANC a déposé ses observations, concluant au déboutement de toutes les conclusions de la société, à la confirmation du jugement attaqué et à la condamnation de celle-ci en tous les dépens de l'instance, comprenant une indemnité équitable de procédure pour elle-même.

Pour que le projet de construction de la recourante soit validé en ordre contigu ou en habitat groupé (art. 58 al. 1 LCI), il était nécessaire que le hall soit considéré comme une construction de peu d'importance afin de pouvoir bénéficier de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI, pouvant autoriser une surface de plancher habitable de 48 % lorsque la construction était conforme à un THPE. La dérogation requise par la recourante nécessitait une liaison par une construction de peu d'importance, à défaut d'un mur mitoyen.

Selon la directive, en cas de surplomb de l'étage avec un poteau ou un mur, la surface devait être comptabilisée à 100 % comme une construction de peu d'importance, notamment s'il y avait plus de 50 % de côté fermé. Le plafond du hall d'entrée servait de plancher de l'étage du dessus.

26. La chambre administrative a accordé aux parties un délai au 30 novembre 2017 pour produire d'éventuelles observations.

27. Le 28 novembre 2017, la société a formulé des observations quant aux écritures produites par les époux VOIROL, l'association et Mme BLANC, persistant dans ses conclusions.

Contrairement à ce que la directive prévoyait, aucun mur supplémentaire n'était érigé pour soutenir le surplomb d'étage, seul un poteau étant prévu pour chaque habitation à l'emplacement de l'ouverture sur le côté sud-ouest. Le projet de construction se trouvait dans l'hypothèse d'une construction « sans mur » prévue dans la directive, voire dans l'hypothèse d'un mur avec poteau ne fermant pas la construction. La particularité du projet était que les deux bâtiments avec surplomb d'étage se faisaient face en miroir pour que les murs d'étage se rejoignent, formant ainsi un tout.

La directive constituait une forme de pratique administrative, qui exprimait la manière dont celui-ci faisait usage du pouvoir d'appréciation qui lui avait été conféré par la réglementation. L'usage du pouvoir d'appréciation du DT, qui considérait que les murs des habitations qui formaient les murs du hall ne devaient pas être pris en compte, était conforme au droit, vu que ces murs existaient du fait des habitations et n'étaient pas érigés en sus de celles-ci, comme l'exigeait la pratique administrative.

28. Le 18 décembre 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
29. Pour le reste, les arguments des parties seront, en tant que de besoin, repris dans la partie en droit ci-après.

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 et 63 al. 1 let. b LPA ; art. 146 et 149 al. 1 LCI).
2. Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA).

En revanche, les juridictions administratives n'ont pas de compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/10/2017 du 10 janvier 2017 consid. 3a).

3. La recourante conteste que le hall d'entrée de la construction prévue, d'un espace de 122 m², soit considéré comme une construction de peu d'importance. Il

allègue qu'il s'agit d'un « vide », qui ne doit pas être pris en compte dans les rapports de surface.

4. a. Selon l'art. 58 LCI, en 5^{ème} zone, les constructions sont édifiées en ordre contigu ou non contigu (al. 1). Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (al. 2).

b. L'art. 59 LCI régit le rapport des surfaces en 5^{ème} zone à bâtir. Ce rapport correspond à la notion d'IUS en zone de développement. Cette notion est définie, à l'art. 2A al. 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), comme étant le rapport entre la SBP destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains. La notion de droits à bâtir est liée à celle de l'IUS qui les fixe, en zone de développement, sur une portion de territoire donnée, par le biais d'un plan localisé de quartier (ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 3a ; ATA/759/2015 du 28 juillet 2015 consid. 6, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_452/2015 du 11 novembre 2016 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 4).

c. Selon la teneur actuelle de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m² 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, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

L'art. 59 al. 2 LCI dispose que, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol.

À teneur de l'art. 59 al. 4 let. a 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 commission d'architecture, 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 de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

d. En l'espèce, la parcelle comporte déjà une construction (C79), en ordre contigu au sens de l'art. 58 al. 2 LCI selon le TAPI. Compte tenu des surfaces de plancher disponibles, le département, à raison, a calculé la SBP de la nouvelle construction selon l'art. 59 al. 4 LCI.

5. a. La recourante allègue dans son recours, que le hall d'entrée ne constitue pas une surface à prendre en compte dans le calcul des SBP, conformément à la norme ORL 514 420.

b. La norme ORL 514 420 de l'Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL) de l'EPFZ prévoit que « la SBP se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, les portiques d'entrées ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ».

c. Selon le Tribunal fédéral, cette norme se borne à définir les surfaces qui doivent être prises en compte dans la SBP utile. Si elle ne donne aucune indication sur la manière dont il convient de calculer la SBP utile quant aux autres éléments qui n'y sont pas mentionnés, cela ne signifie pas que les cantons disposeraient d'une marge de manœuvre sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 1A.10/2005 du 13 juillet 2005 consid. 3.3).

Dans une jurisprudence relativement récente, la chambre administrative a retenu qu'il fallait, en revanche, dans le calcul de la SBP utile, tenir compte d'un hall d'entrée, d'une cage d'escalier ou d'une coursive même ouverte lorsque ceux-ci donnent accès à des locaux rentables (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 5).

d. À teneur de l'art. 29 RCI, dans sa version entrée en vigueur le 9 novembre 2016, la surface des constructions, selon l'art. 59 LCI, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance.

e. En l'espèce, la norme ORL 514 420 ne concerne pas les constructions de peu d'importance en tant que telles puisqu'elle concerne les SBP. D'ailleurs, les parties ne prétendent pas que le hall litigieux ferait partie des SBP devant être prises en compte selon l'art. 59 al. 4 LCI. En tout état de cause, ce hall d'une surface de 122 m², traversant et non fermé, ne saurait être considéré comme un hall d'entrée devant être pris en considération selon l'ATA/1017/2014.

Il s'ensuit que la norme ORL 514 420 n'est pas pertinente dans le présent cas et que le hall ne fait pas partie de la construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé de la future construction.

6. a. En vertu de l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m (let. a) ; une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) ; une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum (let. c). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 dernière phrase RCI).

La surface à prendre en compte selon cette disposition réglementaire correspond à la surface au sol des constructions de peu d'importance (ATA/284/2016 précité consid. 4b).

- b. Le Tribunal fédéral a jugé que la surface de 50 m² au-delà de laquelle une construction n'est plus considérée comme de peu d'importance est déjà généreuse, de sorte que la dérogation doit s'interpréter restrictivement et que les limites des 8 % et des 100 m² constituent des conditions non pas alternatives, mais cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

À titre d'exemple, sont qualifiées de peu d'importance, pour autant qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de constructions dans laquelle elles sont projetées, les piscines, cabanes de jardin ou vérandas (MGC 1992 p. 4657 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 5c ; ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 consid. 6a).

- c. L'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), rattaché au DT, a édicté la directive, relative aux constructions de peu d'importance.

Elle concerne les types de construction considérés comme une construction de peu d'importance, soit les « garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (p. 1).

Sous la rubrique « prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal » de la directive (p. 4), il découle du dernier croquis en bas à gauche

qu'un surplomb d'étage, s'il n'est pas complété par un mur ou un poteau, ne constitue pas une construction de peu d'importance. En revanche, d'après le dernier croquis en bas à droite, si le surplomb comporte un poteau ou un mur sur sa longueur, il doit être entièrement comptabilisé comme une construction de peu d'importance, notamment s'il compte plus de 50 % de côtés fermés.

d. En règle générale, les instructions, les circulaires et les directives administratives - ou, en d'autres termes, les ordonnances administratives - n'ont, selon la jurisprudence et la doctrine, pas force de loi et ne constituent pas du droit fédéral au sens de l'article 49 let. a de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA-RS 172.021 ; ATF 121 II 478 consid. 2b ; ATA/554/2006 du 17 octobre 2006 consid. 7b ; ATA/839/2003 du 18 novembre 2003 et les références citées).

Si les directives, circulaires ou instructions émises par l'administration ne peuvent contenir de règles de droit, elles sont susceptibles cependant d'apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci. Sans être lié par elles, le juge peut néanmoins les prendre en considération en vue d'assurer une application uniforme de la loi envers chaque administré. Il ne doit cependant en tenir compte que si elles respectent le sens et le but de la norme applicable (ATF 121 II 473 consid. 2b). Ces directives ne dispensent pas de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 138 II 536 consid. 5.4.3 ; 133 II 305 consid. 8.1). Ces principes sont applicables mutatis mutandis en droit cantonal (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 consid. 9b).

e. En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle n° 2'483 comporte déjà deux constructions de peu d'importance, soit les bâtiments C82 (26 m²) et C83 (19 m²), d'une surface totale de 45 m².

Sur cette parcelle, le projet prévoit la construction de deux surfaces, considérées comme des constructions de peu d'importance : une rampe d'accès au parking de 17,6 m² et une installation de tri sélectif de 23,7 m², soit un total de 41,3 m².

Le projet prévoit également un hall pavé de 122 m², se situant au milieu de la future construction, au niveau du rez-de-chaussée, dont la fonction serait de créer un passage pour les piétons, reliant l'arrière du bâtiment à l'avant du bâtiment, et d'accéder aux deux surfaces fermées desservant les entrées des appartements et le sous-sol. Selon le plan du rez-de-chaussée, ce hall serait ouvert sur ses deux côtés les plus étroits, soit du côté de la façade nord-ouest sur une longueur de 4 m et du côté de la façade sud-est sur une longueur de 11,60 m. La

longueur totale des deux côtés fermés serait de 37,16 m, chaque côté mesurant respectivement 18,58 m.

Au vu de la jurisprudence et de la directive publiée par le DT qui n'est sur les points pertinents pas contraire au droit, le hall de 122 m² doit être considéré comme une surface de peu d'importance qui occupe effectivement une surface au sol. En effet, selon ses dimensions, il présente plus de 50 % de côtés fermés, lesdits côtés étant les façades desservant les entrées des appartements. De plus, selon les plans, l'entrée du hall orientée sud-est comporterait deux poteaux.

Ainsi, en plus des 45 m² de surface déjà existants, les constructions de peu d'importance prévues par le projet représenteraient une surface totale de 163,3 m² (122 + 41,3). Cela a pour conséquence que la surface totale des constructions de peu d'importance atteindrait, pour la parcelle considérée, 208,3 m².

Si, certes, cette surface est inférieure au 8 % de la surface totale de la parcelle, elle est supérieure au 100 m² maximum autorisable selon l'art. 3 al. 3 dernière phrase RCI.

7. En tout point infondé, le recours doit être rejeté, l'autorisation de construire délivrée le 20 juin 2016 par le DT n'étant pas conforme au droit.
8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne lui sera pas allouée d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée aux intimés, à hauteur de CHF 1'000.- aux époux VOIROL et à l'association des habitants des Crêts-de-Florissant, pris conjointement et solidairement entre eux, et à hauteur de CHF 1'000.- à Mme BLANC, les intimés ayant procédé avec l'aide de leur avocat et y ayant conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 septembre 2017 par Mink Invest Immo Sàrl contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2017 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Mink Invest Immo Sàrl ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Gioacchina et Monsieur Christian VOIROL et à l'association des habitants des Crêts-de-Florissant, pris conjointement et solidairement entre eux, ainsi qu'une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Catherine BLANC, à la charge de Mink Invest Immo Sàrl ;

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 François Bellanger, avocat de la recourante, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de Madame Gioacchina et Monsieur Christian VOIROL et de l'association des habitants des Crêts-de-Florissant, à Me Nicolas Daudin, avocat de Madame Catherine BLANC, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :