

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4304/2019-LCI

ATA/1075/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 octobre 2020

3^{ème} section

dans la cause

**Madame Diane CARLET DE LA ROZIÈRE et Monsieur Louis DE GALARD
TERRAUBE**

représentés par Me Andres Martinez, avocat

contre

IMMO-PASSION SA

représentée par Me François Bellanger, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
14 mai 2020 (JTAPI/377/2020)**

EN FAIT

- 1) Monsieur Claude SIMON est propriétaire de la parcelle n° 1'323 de la commune de Chêne-Bougeries (ci-après : la commune), à l'adresse 12, chemin Saladin.
- 2) Madame Diane CARLET DE LA ROZIERE est propriétaire de la parcelle voisine n° 1'157, sur laquelle est érigée une maison individuelle, à l'adresse 52, chemin des Fourches. Elle y vit avec son époux, Monsieur Louis DE GALARD TERRAUBE.
- 3) Ces deux parcelles sont en zone 5.
- 4) Le 24 juillet 2018, Immo-Passion SA (ci-après : Immo-Passion) a, par l'intermédiaire de la société Pierre Ambrosetti Architecte SA, mandataire architecte, déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département ou DT) une demande d'autorisation de construire (DD 111'780) portant sur la construction d'un habitat groupé de six logements (47.8 % très haute performance énergétique [ci-après : THPE]) et un abattage d'arbres sur la parcelle n° 1'323.

Le projet prévoyait six places de stationnements habitants, une place visiteurs, une place pour les deux-roues motorisés, cinq places pour les vélos, ainsi que l'abattage de sept arbres. Cinq arbres situés en limite de propriété seraient maintenus et six arbres replantés. L'accès au parking en sous-sol était prévu par un ascenseur à voitures.

- 5) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été émis :
 - favorable sous conditions, le 16 août 2018, de la police du feu ;
 - favorable, le 17 août 2019, de la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN) avec conditions quant à la protection de la végétation existante, respectivement les replantations à effectuer en conséquence ;
 - favorable, le 21 août 2018, de la commission d'architecture (ci-après : CA), à une dérogation selon l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) pour un taux de 47,8 % THPE. Le projet s'implantait de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu environnant, tout en préservant suffisamment de surface végétale ;
 - favorable sans observation, le 28 août 2018, de la direction générale des transports (ci-après : DGT), après modification de l'accès à l'ascenseur afin de permettre à deux véhicules de se croiser ;

- favorable sans observation, au projet et à la majoration de la densité en application de l'art. 59 al. 4 LCI, de la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI), le 18 septembre 2018. Sous remarque, il était noté que « le projet se situe dans un tissu de villas en phase de mutation. Plusieurs autres projets ont été déposés ou sont en cours sur cette voie ». Sous analyse sur l'opportunité, il est mentionné que « les six logements prévus par le projet forment un petit immeuble collectif, avec entrées séparées. L'implantation bâtie est centrée sur la parcelle et comparable à celle du bâtiment actuel. Les accès se font par un ascenseur à voiture dont l'implantation permet de définir un agencement intéressant de la limite, avec le regroupement des usages collectifs côté rue et une desserte compacte des logements. Le gabarit utilisé (R + 2) permet une compacité intéressante pour le projet, tout en restant à l'échelle du reste du quartier. Une majeure partie du projet est en pleine terre et un certain nombre d'arbres sont maintenus » ;
 - favorable sous conditions, le 4 janvier 2019, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) ;
 - défavorable, le 6 février 2019, de la commune au motif de l'absence du formulaire préconisé par le « Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » publié fin juin 2017 (ci-après : le guide) et des abattages d'arbres projetés. Ce préavis faisait suite à un premier préavis défavorable du 19 septembre 2018 pour les mêmes motifs. L'abattage de la totalité des arbres se trouvant sur la parcelle était inacceptable et incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier malgré la volonté de réaliser des jardinets non-clôturés. Le plan M02 était illisible ;
 - favorable, le 7 juin 2019, de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après un préavis défavorable du 25 avril 2019 faisant suite à un premier préavis défavorable du 25 avril 2019 quant au mur de 2 m de haut projeté en limite de parcelle, vu son effet de cloisonnement.
- 6) Le 16 octobre 2019, le département a délivré l'autorisation de construire DD 111'780 laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.
 - 7) Le 15 novembre 2019, Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre ladite décision, concluant à son annulation.
 - 8) Immo-Passion a conclu à l'irrecevabilité du recours, faute de qualité pour recourir de Mme CARLET DE LA ROZIERE et de M. DE GALARD TERRAUBE, subsidiairement à son rejet.

9) Le département a conclu au rejet du recours.

Il s'interrogeait sur la qualité pour recourir de M. DE GALARD TERRAUBE et s'en rapportait à justice s'agissant de celle de Mme CARLET DE LA ROZIERE.

10) Après échanges d'écritures, le TAPI a, par jugement du 14 mai 2020, déclaré recevable et rejeté le recours en retenant en substance les éléments suivants :

Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE devaient se voir reconnaître la qualité pour recourir dans la mesure où ils étaient directement voisins, respectivement propriétaires de la parcelle devant accueillir le projet de construction litigieux. Ils avaient un intérêt direct à l'annulation de la décision du département.

La zone villas dans laquelle se situait la parcelle n° 1'323 ne requérait pas de protection particulière impliquant qu'une faible densité fût maintenue. La CA n'avait dans son préavis favorable émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et avait au contraire relevé qu'il s'implantait de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu environnant, tout en préservant suffisamment de surface végétale. Le département avait choisi de suivre ce préavis, au détriment du préavis défavorable de la commune, ce qui ne constituait pas un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation. Certes, le projet querellé ne présentait pas les mêmes caractéristiques architecturales que la villa propriété de Mme CARLET DE LA ROZIERE ou que certaines villas alentours. Le type d'habitat projeté, dit groupé, modifierait à terme la configuration de la zone villa, évolution que le législateur avait néanmoins souhaitée en appliquant l'art. 59 al. 4 LCI partout où les dérogations prescrites pourraient l'être.

Le périmètre concerné par le projet témoignait d'une diversité des constructions, comprenant des villas individuelles et mitoyennes, des toitures à deux ou quatre pans et des constructions nouvelles à toit plat, notamment sur une parcelle voisine de celle des intéressés (<https://www.etat.ge.ch/geoportail/pro/?mapresources=AMENAGEMENT>).

En outre, le SPI, la DGAN et l'OCAN avaient préavisé favorablement le projet, relevant, pour le premier, qu'il s'intégrait dans un tissu de villas en phase de mutation, plusieurs autres projets ayant été déposés ou étant en cours sur cette voie. La question de l'abattage de certains arbres avait fait l'objet d'un examen complet par la DGAN. Rien ne permettait de conclure que les instances de préavis précitées auraient ignoré le contexte spatial dans lequel le projet envisagé s'insérerait.

L'octroi d'une autorisation fondée sur l'art. 59 al. 4 let. a LCI confrontait le département à devoir mettre en balance différents intérêts lorsqu'il faisait usage de sa liberté d'appréciation. Les choix spatiaux de la commune, qui en l'espèce était la seule à avoir émis un préavis défavorable, demeuraient l'un de ces intérêts, parmi d'autres, dont l'appréciation de la pertinence incombait au département dans le cadre de sa liberté d'appréciation.

- 11) Par acte déposé le 16 juin 2020, Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE ont formé recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 14 mai 2020. Ils ont conclu à son annulation, de même qu'à celle de l'autorisation de construire DD 111'780, sous suite de frais et dépens, comprenant une indemnité équitable pour leur frais de représentation.

Le bien immobilier de Mme CARLET DE LA ROZIERE était une belle maison individuelle à toit à deux demi-croupes et deux longs pans, couverts de tuiles vieilles. L'immeuble projeté serait très moderne, à toit plat, d'une hauteur de 9 m pour une longueur de 34,8 m, en lieu et place de la villa s'y trouvant. Plusieurs arbres devraient être abattus sur la parcelle concernée. Il n'était objectivement pas possible de prétendre que l'immeuble projeté s'intégrerait harmonieusement aux constructions existantes, à savoir des villas individuelles ou contigües, à toits en pans, ne possédant pas d'ascenseur à voitures. Les conditions permettant une dérogation n'étaient ainsi pas remplies (art. 59 al. 4 LCI). La CA n'avait pas tenté de motiver son préavis, ce qui était « asymptotique » et anormal, et consacrait une violation du droit d'être entendu. Le dossier d'autorisation de construire ne contenait pas le formulaire établi par le département destiné à démontrer que les conditions d'une dérogation à l'art. 59 LCI étaient remplies. Le département avait considéré que la présence d'un mur de 2 m entre les deux parcelles constituait une « rupture » dans l'environnement et nuisait au site, de sorte qu'il était difficile de concevoir qu'il s'accommodât de la présence d'un tel immeuble à toit plat.

À s'en tenir au raisonnement du TAPI, l'habitat groupé se multiplierait et transformerait nécessairement la zone villas. Or, la construction d'habitats groupés en zone villas n'était pas la règle, ce que le département avait précisément dénoncé le 28 novembre 2019, en annonçant qu'il n'accorderait plus de dérogations au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. La densité des constructions correspondant au projet litigieux était problématique à de nombreux titres, ce qui était déjà le cas le 16 octobre 2019, notamment la réduction des espaces verts, l'imperméabilisation des sols, la généralisation d'un nombre important de places de parking par ménages et l'absence de participation financière à l'équipement des communes, contrairement à la zone de développement. Ce constat s'imposait d'autant plus que le plan directeur de la commune (ci-après : PDCOM), dans son état au 25 février 2020, prévoyait que la zone concernée par le projet litigieux était à « protéger,

ménager » et présentait une « continuité biologique ». Le TAPI ne disait mot des circonstances qui commanderaient une dérogation et pour cause, puisqu'elles étaient inexistantes en l'espèce.

La seconde condition d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI faisait également défaut. Le fait que, comme le retenait le TAPI, le périmètre accueillît diverses constructions, soit « des villas individuelles et mitoyennes, des toitures à deux ou quatre pans, et des constructions nouvelles à toit plat, notamment sur une parcelle voisine de celle des recourants » ne permettait nullement de déduire une compatibilité du projet avec l'harmonie et l'aménagement du quartier. La zone concernée était au contraire largement composée de villas.

L'utilisation de l'ascenseur à voitures serait source de problèmes évidents. Vu en particulier le rayon de braquage des véhicules familiaux, de l'ordre de 12 m, souvent plus, le conducteur serait contraint de stopper le tournant et de procéder à une marche arrière, sur la zone de stationnement pour autant qu'elle fût libre, ou sur le chemin Saladin. Si un premier véhicule stationnait sur la zone d'attente, et qu'un second entendait sortir de l'ascenseur, le premier des deux devrait réaliser une marche arrière sur le chemin Saladin, qui plus est bordé de places de stationnement le long de la parcelle n° 1'324. Cette situation était constitutive d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. Nonobstant le préavis positif de la DGT, un examen précis de la situation conduisait à constater que le projet provoquerait nécessairement des situations dangereuses sur la voie publique et des manœuvres en marche arrière. Le TAPI ne pouvait valablement fonder son argumentation sur le « SITG » et les « pièces du dossier », sans déterminer lesquelles, pour conclure qu'il existerait au besoin des surfaces de dégagement suffisantes le long du chemin Saladin. Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE étaient directement concernés par cette problématique dans la mesure où l'un des portails de leur propriété était situé à proximité immédiate de l'intersection entre les chemins Saladin et des Fourches, ce qui les conduisait à emprunter fréquemment le premier.

Le projet n'était partant pas conforme aux exigences en matière de sécurité incendie. Il ressortait des plans autorisés que la distance entre l'axe de la place de travail destinée aux pompiers et la façade de l'immeuble était de plus de 15 m, ce qui était contraire aux dispositions applicables en la matière commandant, sans quelconque marge d'appréciation, une distance maximum de 5 à 12 m.

- 12) Aux termes de sa réponse du 17 juillet 2020, Immo-Passion a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais et dépens comprenant une indemnité valant participation à ses honoraires d'avocat.

Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE n'avaient pas la qualité pour recourir. Ils étaient directement voisins du futur

projet, mais accédaient à leur parcelle par le chemin des Fourches. Se rendre dans leur propriété par le chemin Saladin représenterait un détour considérable. Ils ne démontraient ainsi pas subir une quelconque nuisance du fait de la circulation sur ledit chemin. Le portail « à proximité du chemin de Saladin », dont ils se prévalaient pour la première fois en seconde instance était en réalité situé à plus de 50 m du chemin Saladin, sur le chemin des Fourches. Ils n'étaient en ce sens pas spécialement atteints par le projet de construction et leur plainte sous cet angle s'apparentait à une action populaire, par nature irrecevable. Ils n'établissaient par ailleurs pas que le caractère prétendument surdimensionné du projet leur occasionnerait des nuisances. La prétendue violation de dispositions en lien avec la protection contre les incendies n'avait aucun impact sur leur situation concrète, lesdites dispositions visant au demeurant l'intérêt public et non la protection des particuliers.

Dans la mesure où les préavis au projet étaient favorables, à l'exception de celui de la commune, au seul motif que le dossier ne comptait pas un formulaire non obligatoire, la chambre administrative devait observer une certaine retenue dans l'analyse de la situation. Le préavis de la CA n'avait nul besoin d'être motivé, d'autant plus s'il était favorable.

Le PDCOM de Chêne-Bougeries était au stade de l'avant-projet, le document « stratégie d'évolution de la zone 5 » en étant une partie ; il n'avait partant aucune force obligatoire, étant au demeurant un outil de travail liant les autorités entre elles, mais ne produisant aucun effet juridique à l'égard des particuliers. Le « moratoire » du Conseil d'État du 27 novembre 2019 ne s'appliquait en aucun cas au projet envisagé dans la mesure déjà où il avait été annoncé après la délivrance de l'autorisation litigieuse. À supposer qu'il déployât des effets juridiques, il prendrait fin prochainement. Il ressortait du SITG, dont une vue était reproduite, que le quartier était en pleine mutation et comportait déjà un nombre considérable d'habitats groupés.

L'accès à la parcelle de Mme CARLET DE LA ROZIERE se faisait par le chemin des Fourches exclusivement, la présence d'un portail à plus de 50 m n'y changeant rien. Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE ne démontraient pas emprunter le chemin Saladin de manière plus significative que les autres habitants du quartier. Ledit chemin comportait deux voies de circulation pour les véhicules et des places de stationnement alternées, de sorte que le croisement de véhicules ne présentait aucune difficulté particulière, ce qu'avait retenu à juste titre le TAPI. La DGT n'avait pas émis la moindre observation dans son préavis, ce qui confirmait que l'équipement de la parcelle était suffisant, de même que les voies de desserte.

La dernière dalle du bâtiment projeté, à atteindre par les services de sauvetage, correspondait à l'attique se trouvant à une hauteur de 5,85 m, ce qui était conforme aux observations du département. La police du feu avait délivré un

préavis favorable, sans réserve, sur la base des plans, coupes et gabarits détaillés annexés à la demande d'autorisation de construire. Une dérogation au règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) et de sa directive n° 7 (ci-après : la directive n° 7), avait été tolérée en raison de la faible hauteur du futur bâtiment et de la configuration des lieux, soit la quasi absence de pentes. En conséquence, la distance prévue entre le chemin communal et la façade permettait aux pompiers d'effectuer leurs interventions dans de bonnes conditions, à proximité du sinistre, conformément aux normes spécifiques.

- 13) Le département a conclu le 20 juillet 2020 au rejet du recours.

Tout développement de Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE en lien avec les différences que présenterait le projet litigieux par rapport aux constructions déjà érigées sur le site ne suffisait pas à remettre en cause le bien-fondé du jugement attaqué. S'y ajoutait qu'ils ne démontraient pas que les considérations du SPI, sur le respect de l'implantation de la construction actuelle et de l'échelle du quartier, seraient erronées. Il en allait de même pour ce qui était du commentaire de la CA en lien avec la cohérence et l'harmonie du projet avec le tissu environnant.

Si la DGT s'était prononcée de manière favorable au projet, c'était qu'elle avait constaté que, selon les courbes de giration avec le véhicule type de « voiture personnelle » des normes VSS, ce dernier arrivait à sortir sans mordre le trottoir opposé, tout en laissant la place pour un véhicule en attente. Tel qu'il était positionné sur le plan, le véhicule en attente était en mesure d'accéder à l'ascenseur à voitures sans manœuvre de marche arrière. La jurisprudence avait déjà eu l'occasion de préciser que le fait de devoir effectuer une manœuvre malcommode en marche arrière jusqu'à un point permettant l'arrêt ou le croisement ne signifiait pas que l'accès était insuffisant.

Le département avait, dans ses écritures au TAPI, fourni des explications très détaillées sur les raisons en l'espèce justifiant de s'écarter des distances fixées par la directive n° 7.

- 14) Dans leur réplique du 3 septembre 2020, Mme CARLET DE LA ROZIERE et M. DE GALARD TERRAUBE ont relevé que le projet litigieux se situait à quelques mètres de leur parcelle, l'ascenseur à voitures et son aire d'attente à moins de 20 m. L'un de leurs portails était situé à 30 m à peine de l'intersection entre les chemins des Fourches et Saladin ; il était utilisé pour accéder à pied au chemin Saladin, « en moins de trente secondes ». La qualité pour recourir devait donc leur être reconnue.

Ils n'avaient jamais soutenu que le moratoire décrété par le département n'était pas applicable à l'autorisation concernée, vu sa date. Immo-Passion ne

répondait en rien à leur argumentation en lien avec les art. 14 et 59 al. 4 LCI dans laquelle ils persistaient. Elle perdait de vue que l'art. 7.5 de la directive n° 7, à caractère obligatoire, n'indiquait en aucun cas qu'elle prévoyait une marge d'appréciation à l'instance de préavis. L'édification d'un immeuble plutôt que de villas avait pour nécessaire conséquence que cette disposition devait être impérativement respectée.

- 15) Sur ce, les parties ont été informées le 8 septembre 2020 que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (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) a. Ont qualité de partie les personnes dont les droits ou les obligations pourraient être touchés par la décision à prendre, ainsi que les autres personnes, organisations ou autorités qui disposent d'un moyen de droit contre cette décision (art. 7 LPA).

b. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/799/2018 du 7 août 2018 et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

c. De jurisprudence constante, cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle de l'art. 89 al. 1 loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), à savoir que le recourant doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2015 consid. 3.1 ; 1C_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER /Thierry TANQUEREL, Le contentieux administratif, éd. 2013,

pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, op. cit., pp. 115-116).

d. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1).

La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_822/2013 du 4 janvier 2014 consid. 2.2 ; ATA/659/2018 du 26 juin 2018 consid. 4 ; Laurent PFEIFFER, *La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, 2013, p. 93). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/1601/2019 du 29 octobre 2019 consid. 2b ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, *Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire*, 2010, p. 53 n. 60 ad art. 33 LAT).

Est considéré comme voisin immédiat celui dont le terrain jouxte celui du constructeur, se situe en face de lui, séparé par exemple par une route ou un chemin, ou se trouve à une distance relativement faible de l'immeuble sur lequel il y aura la construction ou l'installation litigieuse (Piermarco ZEN-RUFFINEN, *La*

qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 176 et les références citées). Ces conditions peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 174 ; ATA/713/2011 du 22 novembre 2011). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 précité ; ATA/66/2012 du 31 janvier 2012 et la jurisprudence citée).

- 3) En l'espèce, le projet d'habitat groupé en cause se situe sur l'arrière de la parcelle dont la recourante est propriétaire et que le recourant, son époux, occupe également. Les fonds sont directement voisins. Ainsi, quand bien même les deux parcelles ne sont pas desservies par le même chemin, étant relevé que les chemins Saladin et des Fourches se rejoignent non loin des parcelles en cause, les installations projetées sont susceptibles de causer des nuisances aux recourants en tout état compte tenu du gabarit de l'immeuble projeté qui doit remplacer une villa, respectivement des dangers inhérents au non-respect de dispositions de sécurité. Les recourants ont ainsi un intérêt personnel digne de protection à recourir sur ces points. Cet intérêt semble en revanche discutable s'agissant du trafic et des gênes générées sur le chemin Saladin que rien n'oblige les recourants à emprunter, que ce soit en voiture ou à pied. Ils peuvent en effet rejoindre la route de Vandoeuvres et à l'opposé le chemin Rigaud par le chemin des Fourches. Cette question peut néanmoins rester indéçise vu les développements qui suivent.
- 4) 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 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 (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 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 % 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).

- 5) En l'espèce, le PDCOM 2035 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.

Le dossier compte le préavis favorable de la CA du 21 août 2018, avec dérogation à l'art. 59 LCI (47.8 % THPE) et sous condition de « soumettre les teintes et les matériaux pour approbation avant la commande ». La CA a relevé que le « projet s'implante de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu environnant, tout en préservant suffisamment de surface végétale ». Par conséquent, en tant qu'autorité spécialisée, son analyse du projet n'apparaît pas contestable et c'est conformément à son pouvoir d'appréciation que le département s'est fondé sur ce préavis imposé par la loi, malgré le préavis défavorable de la commune, 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 du 13 février 2019, 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 zone villas, en préservant son caractère, de même que les arbres existants.

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 PDCant 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, relevant la majoration de densité proposée en application de l'art. 59 al. 4 LCI, a préavisé favorablement le projet le 18 septembre 2018, remarquant notamment que « le projet se situe dans un tissu de villas en phase de mutation. Plusieurs autres projets ont été déposés ou sont en cours sur cette voie », au chapitre de l'analyse sur l'opportunité notamment que « (...) Le gabarit utilisé (R + 2) permet une compacité intéressante pour le projet, tout en restant à l'échelle du reste du quartier. Une majeure partie du projet est en pleine terre et un certain nombre d'arbres sont maintenus ». Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette appréciation qui, s'agissant en particulier de la mutation du tissu de villas dans le périmètre concerné ressort clairement du SITG.

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 villas avec l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 du PDCant).

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.

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.

Mal fondé sur ce point, le grief des recourants doit être rejeté.

- 6) Selon les recourants, la réalisation d'un immeuble comptant six logements et dont le sous-sol est accessible aux voitures par un ascenseur est de nature à occasionner des inconvénients graves pour les usagers du chemin Saladin.

a. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Au sens de ces dispositions, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11a et les arrêts cités ; André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19 LAT n. 19).

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 ; arrêt

du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; André JOMINI, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 20). La loi n'impose toutefois pas de voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 consid. 7.1).

b. 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).

c. 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 a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé comprenant cinq logements supplémentaires par rapport à la villa qu'il allait remplacer ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 6 d).

d. À Genève, la DGT 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.

e. En l'espèce, les recourants ne contestent pas, à juste titre, que le projet visé bénéficiera de son accès propre par le chemin Saladin. La DGT a rendu le 28 août 2018 un préavis favorable sans réserve, ni remarque, après modification de l'accès à l'ascenseur afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

En raison du caractère technique du préavis de la DGT, 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.

Pour ce qui découlera de la création de cinq logements supplémentaires par rapport à la villa se trouvant jusque-là sur la parcelle, le trafic en résultant 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 Saladin. Selon le département, les courbes de giration avec un véhicule type de « voiture personnelle » des normes VSS permettront de sortir du site sans mordre le trottoir opposé, tout en laissant la place pour un véhicule en attente. Le véhicule en attente sera quant à lui en mesure d'accéder à l'ascenseur à voitures sans manœuvre de marche arrière. Au vu de ces éléments, soit une configuration certes non idéale, mais qui a fait l'objet d'un examen spécifique de la DGT, force est d'admettre que quand bien même la manœuvre ne sera pas d'emblée aisée, ce qui tient déjà au système d'un ascenseur pour accéder au sous-sol, elle sera praticable et n'exposera pas les usagers du bienfonds, ni ceux de la voie publique à laquelle il se raccordera, à des dangers excessifs ou des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

Compte tenu de ces éléments, c'est de manière conforme au droit que le département, puis le TAPI, ont considéré que le terrain était équipé au sens des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT par rapport à la problématique des voies d'accès suffisantes.

- 7) Les recourants soutiennent enfin que le projet envisagé ne respecterait pas les exigences de sécurité, en particulier d'accès au service du feu.
- a. Selon l'art. 7.5 let. b de la directive n° 7, la distance entre l'axe de la place de travail du service du feu et la façade doit être de 5 à 12 m pour un bâtiment dont la dernière dalle est < 9 m de hauteur.
- b. En l'espèce, à teneur des plans, la dernière dalle se trouve à une hauteur de 5,9 m. Le préavis du service du feu, favorable sous conditions détaillées, dont

aucune n'a trait à la distance d'accès, est le résultat d'une analyse attentive et fouillée. L'intimé a dans les observations formulées devant le TAPI expliqué la manière dont devait être interprétée cette directive n° 7, à savoir que la place de travail qu'elle prévoyait ne visait pas à rendre accessible aux pompiers toutes fenêtres de l'immeuble projeté, mais de leur permettre de travailler dans de bonnes conditions à proximité du sinistre, pour leur éviter de devoir transporter du matériel sur de longues distances, ce qui impliquerait une perte d'énergie et de temps. Il ne s'agirait ainsi nullement de rendre nécessaire l'atteinte de l'immeuble par une auto-échelle pour permettre le sauvetage des habitants au moyen de la nacelle.

Rien ne permet de considérer que l'instance spécialisée aurait rendu son préavis en s'abstenant de vérifier la conformité du projet sur ce point, notamment aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP, de sorte que la chambre de céans ne s'en éloignera pas.

En tous points mal fondés, le recours sera rejeté.

- 8) Les recourants supporteront solidairement un émoulement de CHF 1'500.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera alloué à Immo-Passion, à charge des recourants, solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté le 16 juin 2020 par Madame Diane CARLET DE LA ROZIÈRE et Louis DE GALARD TERRAUBE contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mai 2020 ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à charge solidaire de Madame Diane CARLET DE LA ROZIÈRE et Louis DE GALARD TERRAUBE ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Immo-Passion SA, à charge solidaire de Madame Diane CARLET DE LA ROZIÈRE et Louis DE GALARD TERRAUBE ;

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 Andres Martinez, avocat des recourants, à Me François Bellanger, avocat de Immo-Passion SA, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Krauskopf et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :