RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2756/2020 A/2851/2020 JTAPI/612/2021
A/2906/2020 A/2913/2020 LCI

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 14 juin 2021

dans la cause

SOCIETE IMMOBILIERE CLOBEL SA, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

Mesdames et Messieurs Annette EKBERG, Michel et Mélanie GUIRAL, Antoine JODRY, Marie MARTORY, Jérôme PUTZEYS, Bernhard RIEMER, Eric et Iran ROTHLISBERGER, Francis WEBER, représentés par Me Claire BOLSTERLI, avocate, avec élection de domicile

Madame Bernadette MAURICE, représentée par Me Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

Mesdames et Messieurs Laurent et Barbara LÉVY, Mustafa ELIACIK, Sarah MUGNIER, Hubert MATHET et TNF CAPITAL SA, représentés par Me Guerric CANONICA, avocat, avec élection de domicile

contre

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION B22, représentée par Me Diane SCHASCA, avocate, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle n° 1040 de la commune de Genève-Eaux-Vives, d'une surface de 1’522 m2, au lieu-dit Belmont, soit à l'adresse 22 route de Chêne.

   Cette parcelle, actuellement vierge de toute construction, est située en zone d’affectation primaire 5 et en zone de développement (ZD) 3, à proximité immédiate du plan de site n° 29’792, dit du Clos-de-Belmont (ci-après : le plan de site), le long de la route de Chêne, adopté par le Conseil d'Etat le 12 février 2014.

   Le chemin du Clos-Belmont qui dessert notamment la parcelle n°1040 appartient au périmètre protégé dudit plan de site.

2. La parcelle n° 1040 est grevée de plusieurs servitude de restrictions à bâtir (RS 40928), d’affectation (RS 40928) et de hauteur (RS 40908) au profit respectivement des parcelles n° 1035, 1037, 1060, 1062, 1070, 1585, 1728 (= 3552), 2679, 2680 et 1624.

   Ces servitudes prévoient notamment qu'il ne pourra être élevé sur les parcelles « qu'une seule villa destinée à l'habitation d'une famille. Il pourra en outre être élevé des dépendances de la maison principale, mais la hauteur de ces constructions ne pourra dépasser cinq mètres jusqu'au faîte ». De plus, il est prévu que les fonds servants ne pourront « élever de mur de clôture entre leurs propriétés d'une hauteur de plus d'un mètre et cinquante centimètres au-dessus du niveau moyen de la propriété la plus élevée ».

   Par ailleurs, elle est grevée d’une servitude de passage (réciproquement avec les autres parcelles situées sur le chemin) afin de permettre aux habitants d’utiliser le chemin privé du Clos-Belmont.

3. Par arrêté du 23 février 2018 (ci-après : l’arrêté), le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (ci-après : DETA) a déclaré que la circulation de tous les véhicules au Clos-Belmont était interdite, à l’exception de ceux y accédant, et que le stationnement y était également interdit, des deux côtés.

4. Le 13 décembre 2019, avec l’accord de l’Etat de Genève, la Société Coopérative de Construction et d'Habitation B 22 (ci-après : la coopérative), laquelle dispose d’un droit de superficie sur la parcelle n° 1040, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande préalable d'autorisation de construire (DP 18868) portant sur l'édification d'un immeuble d'habitation de cinq étages plus attique (R+5+A), ce qui correspondait à un gabarit, hors superstructure (ou gabarit de toiture), de 15,9 m (423 m à la dalle de

couverture - 407,10 m correspondant au niveau naturel moyen du terrain), avec surfaces pour activités au rez-de-chaussée – parking souterrain – abattage d'arbres. La surface brute de plancher (SBP) était de 1'842 m2.

Selon les explications développées par son mandataire architecte, dans son courrier joint à la demande préalable, l'immeuble de logement proposait la densité minimale requise en ZD3 (IUS = 1,2) afin d'optimiser la bonne intégration dans le patrimoine végétal et construit du quartier. Le projet renonçait ainsi à des mètres carrés constructibles pour favoriser une meilleure insertion dans le site avec un bâtiment venant se glisser entre les arbres existants du parcellaires. La parcelle étant fortement arborisée, un plan d'abattage, daté du 2 décembre 2019, a également été produit. Le périmètre concerné étant bien desservi au niveau des transports publics (trains, trams et bus) et la voie verte étant également située à proximité, pour ce qui concernait la mobilité douce, il était décidé de ne pas réaliser de parking souterrain, seules deux places de stationnement étant proposées à l'extérieur.

5. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été délivrés :

- favorable, le 13 janvier 2020, de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), sous conditions et avec souhaits, soit notamment que la construction offre 100 % de logements LUP subventionnés ;

- favorable, le 14 janvier 2020, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), sous conditions notamment du dépôt d'une requête en autorisation d'abattage dans le cadre de la demande définitive d'autorisation de construire, accompagnée d'un plan d'aménagement paysager (PAP). Il était relevé que les aménagements prévus dans le domaine vital du cordon arboré situé à l'entrée de la parcelle devront préserver le système racinaire de cette végétation. Le revêtement devra notamment être perméable et se faire sans décaissement.

- favorable, le 21 janvier 2020, de la commission d'architecture (CA), considérant que le projet proposé s'articulait de manière harmonieuse dans le parc, tout en préservant le cordon boisé. Par conséquent, elle validait l'implantation et le gabarit du volume proposé ;

- favorable, le 31 janvier 2020, de la police du feu, sous conditions que le dossier soit complété lors du dépôt de la demande définitive et que le projet déposé réponde aux différentes normes de protection incendie ;

- favorable, le 3 février 2020, de l'office cantonal des transports (OCT), sous conditions, en vue de la demande définitive, de la transmission d'une

convention par laquelle les habitants de la coopérative s'engageaient à ne pas posséder de voiture et cette dernière s'engageait à ne pas délivrer d'attestation aux locataires pour l'obtention d'un macaron. Quant au local vélo, il devait prévoir un stationnement sur deux niveaux avec un système de rail escamotable ;

- favorable avec dérogations de l'art. 2 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) qui permettait de renoncer à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) dans un quartier déjà fortement urbanisé, le 5 février 2020, de l'office de l'urbanisme, qui a rappelé que cette parcelle était située dans le périmètre identifié par le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030) comme étant propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol. Il était en outre sis en zone 5 de développement 3 donc soumis à la LGZD et en principe à l'élaboration au préalable d'un PLQ, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD restant réservé. S'agissant de la densité, le projet proposait 1842 m2 de surface brute de plancher (SBP), soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,2. L'ID était identique et ainsi conforme avec les orientations du PDCn 2030 pour ce périmètre qui visait une densité modérée à intermédiaire avec un ID minimal de 1 à 1.8. Concernant le plan d'utilisation du sol (PUS) de la ville de Genève, le projet était situé en secteur 3 et ainsi soumis au PLQ. Nonobstant, en l'absence de PLQ, un minimum de 80% des SBP devaient être dévolues aux logements. Quant à l'opportunité du projet, comme le précisait la fiche A02 du PDCn 2030, l'un des objectifs annoncés était de poursuivre la densification différenciée en réalisant les potentiels restants. Le secteur était situé à proximité immédiate de la gare des Eaux-vives, périmètre en renouvellement urbain et le plan de site n'incluait pas la parcelle 1040 qui offrait ainsi encore une possibilité de développement. Le projet permettait de réaliser dix-neuf logements d'utilité publique et en coopérative. L'effort des architectes pour préserver au mieux l'abondante végétation présente sur la parcelle était salué, de même que le choix et l'engagement pris de ne pas réaliser plus de deux places de stationnement voiture. Le gabarit projeté, soit R+4 côté Clos-Belmont et Rinf + R + 4 côté route de Chêne, s'inscrivait dans son contexte de manière fine, surtout vu la forte déclivité du terrain entre la route de Chêne et Clos-Belmont. L'intention de vouloir créer des terrasses accessibles était également saluée.

- favorable, le 3 mars 2020, de la Ville de Genève, sous conditions en lien notamment avec les places de stationnement et la mobilité, ainsi que la préservation de la substance arborisée. La Ville était tout à fait favorable à l'octroi d'une dérogation portant sur la réduction du nombre de places de stationnement pour les voitures des habitants, relevant la situation exceptionnelle du bâtiment, à proximité immédiate de la gare des Eaux-Vives, des lignes de tram et de la voie verte d'agglomération ;

- favorable, le 16 juin 2020, du service de l'air, du bruit et du rayonnement non ionisant (SABRA), sous condition de la remise d'un rapport acoustique « aux étapes ultérieures » sous-entendu dans le cadre du dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire, afin de démontrer le respect des exigences de l'art. 31 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) sur la base d'une modélisation acoustique prenant en considération la typologie du site. Il était relevé qu'après modification du projet, la nouvelle typologie présentée permettait, à son sens, le respect des valeurs limites d'immission sur au moins une fenêtre dans tous les locaux sensibles. Ce préavis faisait suite à un premier préavis du 7 février 2020 demandant des pièces complémentaires, une modification du projet et mettant en évidence le fait que cette future construction serait exposée au bruit de la route de Chêne, avec un dépassement (pour la façade concernée) de 1dB pour la période de jour et de 5dB pour la période de nuit. Certains appartements, mono-orientés, laissant subsister des locaux sensibles au bruit dépassant les valeurs limites d'immission, il a proposé - dès lors qu'il lui semblait possible de résorber de tels dépassements - que des mesures d'ordre typologique ou constructives soient mises en œuvre afin de pouvoir y faire face et qu'un rapport acoustique lui soit également remis afin de déterminer précisément les dépassements et de proposer une solution permettant le respect des exigences l'art. 31 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (ci-après : OPB) pour tous les locaux sensibles au bruit des futurs bâtiments. Les recommandations de cette étude devraient être prises en compte et les plans modifiés si nécessaire. Le projet n'était ainsi en l'état pas conforme aux exigences de l'art. 31 al. 1 OPB mais il semblait possible de résorber les dépassements par des mesures d'ordre typologique ou constructive susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit. Au stade ultérieur du projet (DD), une mise à jour du rapport acoustique serait demandée et devrait démontrer les respects de l'OPB. De même, les exigences de l'art. 32 OPB et notamment le respect des exigences de la norme SIA 181 (édition 2006 — isolation phonique du bâtiment) devraient être prises en compte par le maître d'œuvre et traité dans le rapport acoustique au stade ultérieur du projet (DD).

- favorable, le 14 juillet 2020, de la direction des autorisations de construire (DAC), sous conditions notamment de permettre l'accessibilité et l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite et de respecter certaines conditions d'aménagement (respect des jours et vues droites, avec la mise en place de vitrage fixe et translucide ou de brise-vues). Ce préavis faisait suite à deux préavis favorables sous conditions et demandant une modification du projet des 6 janvier et 22 mai 2020.

6. Le 11 août 2020, le département a délivré 1'autorisation préalable de construire DP 18'868, reprenant les conditions émises par les différentes instances

consultées, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

7. Par acte du 14 septembre 2020, agissant sous la plume d'un conseil, SOCIETE IMMOBILIERE CLOBEL SA (ci-après : CLOBEL SA) a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de cette autorisation, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement au constat de sa nullité et, subsidiairement à son annulation.

   Propriétaire de la parcelle n° 1624, à proximité immédiate de la parcelle n° 1040 sur laquelle portait l'autorisation préalable de construire (DP 18868), elle disposait manifestement d'un intérêt digne de protection à recourir et seule une annulation de ladite autorisation permettrait de préserver ses intérêts, étant rappelé que le projet consisterait en un immeuble de logement de forme particulière comprenant quatre excroissances aux extrémités d'un rectangle, cinq niveaux plus un attique destiné à une « salle de réunion/des fêtes », et une hauteur de 15,9 m.

   Au fond, la DP 18868/1 était affectée de plusieurs vices graves justifiant son annulation.

   Elle violait tout d'abord l'art. 2 LGZD, dans la mesure où aucun PLQ couvrant le périmètre de la parcelle n° 1040 n'avait été adopté (al. 1) et que les conditions d'une dérogation à l'obligation d'adoption préalable d'un PLQ n'étaient pas réalisées (al. 2). A cet égard, il n'existait en effet aucun arrêté du Conseil d'Etat, la consultation de la commune de situation n'avait pas eu lieu et les deux conditions matérielles prévues à l'art. 2 al. 2 LGZD, à savoir l'accord de la Commune du lieu de situation et la réalisation d'un des cas de dérogation visé à l'art. 2 al. 2 let. a à e LGZD, soit en particulier la lettre c, n'étaient pas réalisées.

   La parcelle n° 1040 était par ailleurs grevée de nombreuses servitudes de restriction de bâtir, dont notamment une servitude de limitation de hauteur de constructions à l'altitude de 414 m, superstructures comprises, en faveur de sa parcelle. Dès lors qu'elle n'entendait pas y renoncer, la seule option possible pour que le projet litigieux puisse se réaliser était l'adoption d'un PLQ, puis une déclaration d'utilité publique pour autant que le projet contienne 60 % de logements sociaux (6A LGZD). A défaut, il était impossible de construire, voire même d'envisager de construire et, dans un tel cas, la dérogation fondée sur l'art. 2 al. 2 LGZD devait être refusée car elle aboutirait à une impossibilité objective de construire.

   Les règles de la LCI sur les distances avaient également été violées. En l'espèce, le gabarit de la construction projetée avait été calculé sur la base de l'art. 27 al. 1 LCI comme si la future construction venait s'implanter le long d'une voie urbaine. Sur la base de cette disposition, le gabarit maximal serait de 13.035 m, soit une hauteur insuffisante pour permettre le gabarit de 15.90 m autorisé, raison pour

laquelle le département avait fait usage de l'art. 27 al. 3 et 5 LCI pour octroyer un surplus de 6 m au lieu de 3 m et atteindre un gabarit maximal de 16.035 m. Or, d'une part, l'art. 27 al. 1 LCI n'était pas applicable, puisque l'on n'était pas en présence de constructions à front ou en retrait des voies publiques ou privées mais de constructions situées à l'intérieur d'une propriété privée, ce qui imposait d'appliquer l'al. 2 de cette disposition, et, d'autre part, les conditions d'une surélévation n'étaient pas remplies. A cet égard, au vu des caractéristiques du quartier et de la zone primaire concernée, il n'était pas possible de considérer que la villa se trouvant sur sa parcelle soit un immeuble aligné le long du chemin privé du Clos-Belmont. Il s'agissait en réalité d'une villa construite à l'intérieur d'une parcelle au sens de l'art. 27 al. 2 LCI. De plus, le département avait appliqué les règles de la troisième zone pour son calcul alors que, comme vu ci-dessus, la dérogation de l'art. 2 al. 2 LGZD n'avait pas été valablement octroyée. Les parcelles n° 1039, 1046 et 1624 étaient en zone 5 et la ZD3, respectivement les règles de cette zone pour calculer des distances, ne leur étaient ainsi pas applicables en l'absence de PLQ. Le département aurait dès lors dû effectuer le calcul sur la base de l'art. 27 al. 2 LCI et retenir un gabarit de 6.61 m. Augmenté de 3 mètres, le gabarit maximal était de 9.67 m, respectivement de 12,67 m, en cas de surélévation selon l'al. 5 de cette disposition, soit, en tout état, un gabarit inférieur au 15,9 m de la construction projetée. Cela étant, les dispositions sur les surélévations étaient inapplicables. Le département n'avait d'ailleurs pas examiné le respect des conditions posées par l'art. 27 al. 3 LCI. L'office des autorisations de construire avait publié le 26 octobre 2016 un Guide et des directives sur la Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire en cas de surélévation d'immeubles de logements (ci-après : Guide et Directives surélévation) posant un certain nombre d'exigences à suivre. Or, toutes celles-ci faisaient défaut dans le cas d'espèce. La situation serait particulièrement critique la concernant, vu la faible distance entre la façade de sa villa et celle de la construction projetée avec ses quatre étages et son attique.

La commission des monuments de la nature et des sites (CMNS) aurait de plus dû être consultée du fait de la proximité du projet querellé à une zone protégée par un plan de site et de son impact certain sur cette zone protégée du fait de la hauteur projetée de la construction, en application de l'art. 47 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

L'autorisation préalable violait enfin les art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) et 30 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). Dans son premier préavis du 7 février 2020, le SABRA avait soulevé le problème du bruit routier et requis une modification du projet ainsi qu'une étude acoustique au stade de l'autorisation préalable. Dans son préavis du 16 juin 2020, il l'avait finalement requise au stade de l'autorisation

définitive. L'étude acoustique, essentielle pour apprécier la compatibilité du projet avec les art. 20 LPE et 30 al. 1 de l'ordonnance du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN - RS 451.1), n'avait jamais été fournie et un tel revirement de l'autorité de préavis était contraire au droit.

Ce recours a été ouvert sous le n° de cause A/2756/2020.

8. Par acte du 14 septembre 2020, agissant sous la plume d'un conseil, Mesdames et Messieurs Yves BALMER, Laurine BENAVENT, Christine BOUVIER, Raymond et Janine CRETEGNY, Raymond et Eliane DE PEYER, Sylvie DE SARRAU, Annette EKBERG, Guillaume ENGELI, Théo et Mélissa FAM, Michèle FOUSSARD, Maureen GOTSCHI, Michel et Mélanie GUIRAL, Arnold HAGENBACH, Antoine JODRY, Antonio et Pasqualina MARTIGNETTI, Marie MARTORY, Tatiana MATVEEVA, Jean-Mathieu MEYER, Jérôme PUTZEYS, Karl RICHARDSON, Emmanuelle RICHOZ ZUGG, Bernhard RIEMER, Eric et Iran ROTHLISBERGER, Kurt et Ivonne SALOMON, Olivier TESNIERE, Madeleine TENA TESNIERE, Francis WEBER, Man Na WU, Manoutchehr et Nadine YOUSSEFI (ci-après : M. BALMER et consorts) ont également interjeté recours auprès du tribunal à l'encontre de la DP 18868, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, un délai supplémentaire convenable devait leur être octroyé afin de compléter leurs écritures.

Tous copropriétaires et habitants de la parcelle n° 1037, attenante à la parcelle n° 1040 concernée, ils disposaient manifestement d'un intérêt digne de protection à recourir dès lors que la réalisation du projet querellé, soit un immeuble de 19 appartements, modifierait considérablement leurs conditions de vie dans la mesure où ils bénéficiaient actuellement d'une vue dégagée sur un parc et de la tranquillité du quartier.

Au fond, le projet violait l'art. 15 LCI et n'était pas en conformité avec le plan de site, allant totalement à l'encontre du caractère du quartier, composé majoritairement de villas datant du début du XXe siècle qui étaient l'œuvre d'architectes de premier plan. En outre, la parcelle n° 1040, actuellement vierge de toute construction et dotée de grands arbres protégés, était un lieu apprécié des familles du quartier. Bénéficiant d'une vue plongeante sur ce parc, leurs conditions de vie seraient péjorées par la construction de l'immeuble projeté.

Ils s'opposaient enfin à la radiation de la servitude de restriction au droit de bâtir dont la parcelle n° 1040 était grevée au profit notamment de leur parcelle, laquelle constituait un obstacle à la réalisation du projet de construction. Par économie de procédure, l'autorisation querellée devait dès lors être annulée.

Cette procédure a été ouverte sous le n° de cause A/2851/2020.

9. Par acte du même jour, agissant sous la plume d'un conseil, Madame Bernadette MAURICE a recouru auprès du tribunal à l'encontre de la DP 18868, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, un transport sur place devait être ordonné.

Propriétaire des parcelles n° 1041, 1042, 1064 et 1065 directement voisines de celle visée par l'autorisation querellée, elle disposait de la qualité pour recourir contre cette dernière.

Au fond, le projet litigieux soulevait plusieurs problématiques liées à son implantation, sa volumétrie et sa dévestiture.

Tout d'abord, la parcelle n° 1040 n'était pas équipée afin de permettre sa réalisation. En effet, même si elle n'était pas formellement visée par le plan de site, il devait être admis qu'elle l'était d'un point de vue matériel, compte tenu de sa situation géographique et de ses caractéristiques. Elle était en effet directement adjacente à la limite du périmètre protégé. Tant la CMNS que l'OCE en avait d'ailleurs tenu compte dans leurs préavis et le plan de site prévoyait la création d'un cheminement piétonnier dont une partie du tracé correspondait à la limite Ouest de la parcelle n° 1040 ce qui confirmait que ce bien-fonds était indirectement et matériellement compris dans le périmètre protégé et que la réalisation du projet n'était donc pas envisageable. Cette conclusion s'imposait également du fait que le plan de site prévoyait le maintien du mur de soutènement situé au Nord des parcelles n° 1042, 1074 et 1076, lequel s'étendait également sur la limite Nord de la parcelle n° 1040. La CMNS avait ainsi rendu un préavis défavorable s'agissant du premier projet de construction prévu sur cette parcelle.

Par ailleurs, en raison de l'existence du mur protégé susvisé, la parcelle n° 1040 ne disposait d'aucun accès direct depuis la route de Chêne, l'accès s'effectuant en bifurquant depuis la route de Chêne via le Clos-Belmont, soit un petit chemin privé reliant la route de Chêne à une impasse, d'une part, et à la rue Agasse, d'autre part. Il s'agissait d'un chemin étroit difficilement praticable et dépourvu de trottoir tout le long de son tracé. Elle renvoyait pour le surplus à l'arrêté du DETA. A cela s'ajoutait que, récemment, la voirie avait menacé de suspendre son service du fait de l'étroitesse de cette voie de passage. Cette dernière ne pourrait ainsi manifestement pas absorber une surcharge de trafic liée à la réalisation d'un immeuble de six étages contenant pas moins de 19 nouveaux logements (sans préjudice de deux espaces d'activités), ni être considérée comme techniquement adaptée afin de permettre le passage de la voirie, l'accès à la parcelle par les services d'incendie et de secours et accueillir tout le trafic supplémentaire qui serait engendré par le projet en cause.

Un projet d'une telle envergure n'était pour le surplus absolument pas compatible avec l'environnement dans lequel il s'inscrivait, à savoir un quartier résidentiel essentiellement composé de villas individuelles avec des jardins.

Elle rappelait également que la Police du feu avait à l'époque préavisé défavorablement un projet concernant la même parcelle et présentant donc les mêmes obstacles en termes d'équipement technique, que le chemin privé du Clos-Belmont était grevé de servitudes de passage en faveur de plusieurs parcelles voisines et que la parcelle n° 1040 avait été grevée de plusieurs restrictions au droit de bâtir, de restrictions d'affectation et d'une restriction de hauteur des constructions. Or, la réalisation du projet constituerait une aggravation intolérable desdites servitudes. Par ailleurs, cette étroite voie de desserte, dépourvue de trottoir, n'était pas prévue, ni praticable, pour les utilisateurs d'un tel immeuble, dans la mesure où elle ne présentait pas les conditions de commodité et de sécurité requises par la jurisprudence. L'intimée avait de plus décidé de ne pas prévoir de sous-sol à proprement parler - et donc aucun garage souterrain - et de supprimer quasiment toute place de stationnement. Or, à sa connaissance, aucune demande de dérogation n'avait été formée par la requérante à l'appui de sa demande d'autorisation préalable de construire et il n'apparaissait pas que les conditions nécessaires à l'octroi d'une dérogation seraient remplies en l'espèce, au sens de l'art. 8 al. 2 RPSFP. En tout état, quand bien même une dérogation serait justifiée, il est parfaitement insensé de quasiment supprimer toute place de stationnement, au lieu de réduire le nombre à concurrence du minimum légal. A cela s'ajoutait qu'il n'était aucunement garanti, au vu des plans produits, que les exigences imposées par la loi en matière d'accessibilité des constructions et installations et d'adaptabilité des logements pour les personnes à mobilité réduite seraient satisfaites. Les engagements pris par les habitants de la coopérative n'y changeaient rien et leur prise en compte dépassaient les prérogatives dont le département pouvait se prévaloir car ils contrevenaient à la garantie de la propriété. En effet, si la coopérative venait à vendre son immeuble, les nouveaux propriétaires ne seraient plus liés par ces engagements, avec les conséquences qui en résulteraient pour le voisinage en matière notamment de stationnement sauvage, danger et gêne durable pour la circulation.

L'instruction menée par le département était en outre irrégulière. Il était ainsi pour le moins étonnant que, dans son préavis du 31 janvier 2020, la Police du feu ait reporté l'examen relatif à la dévestiture et l'implantation du projet au stade de la demande définitive, alors même que ces éléments auraient manifestement dû faire l'objet d'une analyse concrète avant l'octroi de la DP 18868, dans la mesure où ils avaient directement attrait à la dévestiture et à l'implantation du projet. Elle se référait à l'instruction faite dans la DP 18788. Ainsi, en l'espèce, le plan « Informations de protection incendie » fourni était particulièrement lacunaire et ne renseignait pas de manière adéquate au sujet des voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours. Il n'était dès lors pas possible de vérifier si le projet respectait les normes prévues dans la directive 7 à laquelle l'instance spécialisée faisait référence. Il s'agissait manifestement d'un choix délibéré de la part de la requérante, du fait de l'absence de voie d'accès techniquement adaptée relevée ci-dessus. A cela s'ajoutait que, de manière étrange, contrairement au

dossier DP 18788 et alors même que le projet de construction concernait la même parcelle et le même périmètre, la CMNS n'avait pas été consultée.

L'autorisation préalable violait par ailleurs l'art. 2 al. 2 lit. c LGZD. Le département avait procédé à une appréciation erronée du cas d'espèce en considérant le secteur en question comme déjà fortement urbanisé et il ne ressortait pas du dossier que le Conseil d'Etat aurait consulté le Conseil administratif de la Ville de Genève ou le Maire avant de renoncer à l'exigence d'établissement d'un PLQ.

Enfin, à sa connaissance et au vu du dossier, la requérante n'avait pas fourni au département de plan désignant les arbres à abattre sur la parcelle n° 1040, en violation de l'art. 7 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01). Cette lacune était d'autant plus grave que la parcelle n° 1040 était fortement arborisée et boisée. Elle n'avait pas plus fourni les éléments de calcul du ratio de places de stationnement et la demande de dérogation justifiée, comme préconisé par l'art. 7 al. 2 lit. m RCI.

Cette procédure a été ouverte sous le n° de cause A/2906/2020.

10. Par acte du 17 septembre 2020 enfin, agissant sous la plume d'un conseil, Mesdames et Messieurs Laurent et Barbara LÉVY, Mustafa ELIACIK, Sarah MUGNIER, Hubert MATHET et TNF CAPITAL SA ont recouru auprès du tribunal à l'encontre de la DP 18868, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, un transport sur place ainsi qu'un rapport de circulation sur le Clos-Belmont, par le Bureau Trafitec Ingénieurs Conseils SA, devaient être ordonnés.

Respectivement propriétaires des parcelles n° 1066, 1072, 1070 et 1681, situées à une distance comprise entre 35 et 100 m de la parcelle litigieuse, ils étaient tous domiciliés dans le périmètre défini par le plan de site. Ils disposaient d'un intérêt particulier à l'annulation de la décision entreprise en tant que les dix-neufs logements projetés, pour lesquels n'étaient prévues que deux places de stationnement hors sol, ne seraient desservis que par le chemin privé du Clos-Belmont, seule voie d'accès à leur propriété. Or, la construction litigieuse impliquerait inévitablement un accroissement du trafic et partant des nuisances sonores comme des risques pour la sécurité routière sur ce chemin qui n'était pas en mesure d'absorber un tel trafic supplémentaire, sans évoquer les nuisances liées à l'existence d'un important chantier pendant de très nombreux mois.

Au fond, l'autorisation préalable entreprise avait été délivrée en dépit des inconvénients graves que le projet présentait pour les usagers et le voisinage ainsi que de la création d'un danger ou d'une gêne durable pour la circulation. En l'état, nombre de voitures des riverains ou de leurs invités peinaient à circuler sur le

chemin du Clos-Belmont, large de moins de 5 mètres, dont seuls 4 mètres étaient utilisables pour la circulation, rendant les croisements particulièrement difficiles. Bien que ce chemin fasse l'objet d'une stricte interdiction de stationner, cela n'était pas toujours respecté, compliquant encore davantage la circulation. Or, en l'espèce, le projet qui comprendrait 19 logements, prévoyait la réalisation de 2 places de stationnement « habitants » pour une SBP de 1'842 m 2. L'accès à la parcelle se ferait exclusivement par le Clos-Belmont. Une dérogation avait certes été expressément accordée par la Ville de Genève au regard de la situation de la parcelle et de l'engagement de la coopérative de cadrer la demande en stationnement, le respect des engagements attendus de la part des locataires n'était cependant pas garanti. Dans ces circonstances, il était fort à prévoir que le Clos-Belmont fasse les frais du stationnement sauvage qui découlerait du non-respect, par les locataires, sous-locataires ou leurs invités, des engagements pris envers la coopérative. La construction des logements impliquerait par ailleurs un important accroissement du trafic, déjà excessif, sur le Clos-Belmont, avec tout ce que cela impliquerait en termes de difficultés supplémentaires de croisement. A cela s'ajoutait que le plan de site prévoyait la création d'un cheminement piétonnier public entre la route de Chêne et la rue Agasse, lequel créerait inévitablement un trafic de piétons sur le Clos-Belmont, où circulent toutes sortes de véhicules motorisés, sans qu'aucun aménagement, ni aucune installation, n'aient été prévus pour assurer leur sécurité. Dans ces conditions, la dérogation au RPSFP était contraire à l'art. 14 LCI et la dévestiture du projet insuffisante. Le tribunal pourrait constater ces dangers et nuisances à l'occasion d'un transport sur place et en ordonnant le rapport de circulation requis.

L'autorisation violait enfin l'art. 2 al. 1 LGZD, ayant été délivrée en l'absence d'adoption d'un PLQ. Une dérogation avait été délivrée en application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD au motif que le quartier serait déjà fortement urbanisé, ce qui était erroné. Le secteur n'était ainsi, en l'état, absolument pas équipé pour accueillir la construction de près de vingt logements en lieu et place d'un terrain nu.

Cette procédure a été ouverte sous le n° de cause A/2913/2020.

11. Par courrier du 22 septembre 2020, Mme FOUSSARD a informé le tribunal qu'elle n'entendait pas participer à la procédure A/2851/2020. Son nom avait été ajouté, à son insu, dans la liste des recourants. Sur quoi, le tribunal l'a rendue inactive.

12. Le 28 septembre 2020, le conseil de M. BALMER et consorts a transmis au tribunal un complément de recours avec la liste des recourants mise à jour. Seuls Mesdames et Messieurs Annette EKBERG, Michel et Mélanie GUIRAL, Antoine JODRY, Marie MARTORY, Jérôme PUTZEYS, Bernhard RIEMER, Eric et Iran ROTHLISBERGER, Francis WEBER (ci-après : Mme EKBERG et consorts) et Antonio et Pasqualina MARTIGNETTI maintenaient ainsi leur recours.

La portée du plan de site devait être étendue, par application analogique de l'art. 26 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), à la parcelle n° 1040, qui se situait en bordure immédiate de ce dernier, sauf à vider de son sens la protection accordée au secteur Agasse/Clos-Belmont.

13. Par courrier du 9 octobre 2020, les époux MARTIGNETTI, sous la plume de leur conseil, ont indiqué renoncer à poursuivre la procédure (cause A/2851/2020).

14. Par observations du 16 novembre 2020, le département s'est déterminé dans les causes A/2756/2020 et A/2851/2020. Il a conclu au rejet des recours, s'en rapportant à justice s'agissant de leur recevabilité, au vu notamment des griefs invoqués.

A/2756/2020

La recourante lui reprochait une violation de l'art. 2 LGZD. Or, pour rappel, la demande préalable visait à permettre au requérant, conformément à ce que prescrivait l'art. 5 al. 1 LCI, d'obtenir une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté. Dans ces conditions, le Conseil d'Etat n'avait pas à rendre, à ce stade, un arrêté autorisant la mise en œuvre des normes de la ZD. Il n'aurait d'ailleurs pas pu se prononcer sur les conditions particulières liées à ce projet, ainsi que l'imposait la loi, sur la base de la demande simplifiée remise. Pour le surplus, conformément à ce que prescrivait l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, la commune (soit, en l'occurrence, son conseil administratif) avait bien été consultée et elle avait préavisé favorablement la demande, sans notamment remettre en cause le fait qu'aucun PLQ n'aurait été adopté et que le quartier concerné ne serait pas assez densément urbanisé. A cet égard, il relevait que la parcelle n° 1040 était la seule qui demeurait libre de construction dans le périmètre et, partant, encore « propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ».

S'agissant du calcul du gabarit, il maintenait que la parcelle concernée se situait au nord et au sud le long de deux voies de communication, l'une publique (celle de la route de Chêne) et l'autre privée (celle du Clos-de-Belmont située sur deux parcelles privées) et par voie de conséquence, son calcul. Les conditions liées à la mise en œuvre de l'art. 27 al. 3 et 4 LCI, qui permettait un gabarit supplémentaire de 3 m pour la construction de logements, avaient pour le surplus été examinées, preuve en était le fait que l'ensemble des instances de préavis consultées à ce sujet avait préavisé favorablement le projet, soulignant ses qualités, soit en particulier son articulation harmonieuse dans le parc, tout en préservant le cordon boisé (préavis de la CA du 21 janvier 2020), l'inscription fine du gabarit proposé dans son contexte, surtout au vu de la forte déclivité du terrain (préavis de l'office de l'urbanisme du 5 février 2020). La Ville de Genève avait uniquement demandé que des précautions soient prises afin de protéger les arbres maintenus et le

département n'avait pas à aller rechercher le préavis de la CMNS lorsque le projet ne se situait pas dans un périmètre protégé. C'était en réalité ses intérêts personnels que la recourante voulait protéger.

Les griefs de violations des art. 22 LPE et 30 OPB étaient enfin infondés. La demande préalable étant trop peu précise pour que tous les détails constructifs soient présentés à ce stade de la procédure, le SABRA avait finalement demandé, après modification du projet permettant le respect des valeurs d'immission sur au moins une fenêtre dans tous les locaux sensibles, que le rapport acoustique lui soit présenté dans le cadre du dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire.

A/2851/2020

Contrairement à ce que soutenaient les recourants, la parcelle concernée n'était pas située dans le périmètre du plan de site, de sorte que les normes qui le régissaient ne pouvaient pas s'appliquer. Partant, le préavis de la CMNS n'avait pas à être recherché. La CA avait pour le surplus immédiatement préavisé favorablement le projet, mettant en évidence le fait qu'il s'articulait de manière harmonieuse dans le parc, tout en préservant le cordon boisé. Il en était allé de même de l'office de l'urbanisme qui avait considéré que le gabarit proposé s'inscrivait dans son contexte de manière fine, surtout au vu de la forte déclivité du terrain. Quant à la Ville de Genève, elle avait uniquement demandé que des précautions soient prises afin de protéger les arbres maintenus et, à cet égard, l'OCAN avait préavisé favorablement la demande sous réserve du dépôt d'une requête en autorisation d'abattage dans le cadre de la demande définitive d'autorisation de construire, accompagnée d'un plan d'aménagement paysager. Dans ces conditions, le département ayant suivi les préavis précités, l'autorité de recours devait s'imposer une certaine retenue. Le grief en lien avec la servitude de restriction de droit à bâtir était enfin irrecevable dès lors que, de jurisprudence constante, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, la législation genevoise en matière de police des constructions ayant pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction.

15. Par observations du 17 novembre 2020, le département s'est déterminé dans les causes A/2906/2020 et A/2913/2020, concluant au rejet des recours, avec suite de frais et dépens.

A/2906/2020

En préambule, la DP 18788 n'était en rien liée à la présente procédure (DP 18868).

S’agissant de l’équipement du terrain, la loi n'imposait pas des voies d'accès idéales. En l'espèce, la voie d'accès mesurait environ 5 m de large et était au bénéfice d'un arrêté de circulation, lequel interdisait la circulation de tous véhicules, à l'exception de ceux y accédant, ainsi que le stationnement de part et d'autre ; elle était accessible dans les deux sens et dépourvue de trottoirs. Les préavis tant de l'OCT que de la police du feu étaient favorables, sous conditions, ce qui tendait à démontrer que ce chemin était prima facie adapté à la circulation routière, que ce soit pour les particuliers, la voirie ou les services d'incendie et de secours. S'agissant des places de stationnement, de l'accessibilité et de l'adaptabilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, il ne lui appartenait pas de se prononcer à ce stade de la procédure sur ces aspects. Une demande de dérogation aux places de stationnement avait pour le surplus bel et bien été requise par la coopérative. Enfin, le département n’avait pas à rechercher le préavis de la CMNS, la parcelle concernée étant située en dehors du plan de site et il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, s’agissant des servitudes invoquées.

La recourante lui reprochait d’avoir autorisé le projet sans interpellé la CMNS et alors que le préavis de la police du feu était incomplet. A cet égard, cette instance avait demandé la production d’un certain nombre de documents dans le cadre de la demande définitive et c’était, lors de l’instruction de cette dernière, qu’ils seraient examinés. Comme déjà indiqué, la CMNS n'avait pas à se prononcer sur ce dossier.

La recourante lui reprochait également d'avoir délivré l'autorisation querellée sans que la Ville de Genève n'ait eu l'occasion de se prononcer sur le projet, alors que la parcelle concernée était située en ZD, qu'aucun PLQ n'avait été adopté et que les conditions de la dérogation de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD n'étaient pas réunies, le périmètre concerné ne pouvant pas être considéré comme étant fortement urbanisé et ne pouvant plus l'être eu égard au plan de site. Or, non seulement le conseil administratif de la Ville de Genève avait été consulté, mais il avait également préavisé favorablement la demande, sans notamment remettre en cause le fait qu'aucun PLQ n'aurait été adopté et que le quartier concerné ne serait pas assez densément urbanisé. A cet égard, il relevait que la parcelle n° 1040 était la seule qui demeurait libre de construction dans le périmètre et, partant, encore « propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ».

Le dossier n’était enfin aucunement lacunaire, contenant non seulement un plan général, relevant les arbres existants et à abattre, du 25 novembre 2019, mais également un plan d'aménagement paysager, du 28 novembre 2019, mettant en évidence les arbres à replanter. La coopérative avait de plus, s'agissant des places de stationnement, produit les formulaires relatifs au nombre de places

« ajoutées », « supprimées » ou « modifiées » (formulaires DGT N03 et N04), ainsi qu'un courrier d'engagement relatif à la dérogation demandée et aux raisons qui l'amenait à la requérir.

A/2913/2020

S'agissant des inconvénients graves invoqués en lien avec le chemin du Clos-De-Belmont, pour rappel, cette voie d'accès mesurait environ 5 m de large et était au bénéfice d'un arrêté de circulation interdisant la circulation de tous véhicules, à l'exception de ceux y accédant, ainsi que le stationnement de part et d'autre. Le chemin piétonnier prévu par le plan de site ne l'emprunterait que sur une toute petite portion. L'OCT s'était prononcé en faveur du projet sous condition du dépôt d'un certain nombre de documents dans le cadre de la demande définitive, ce qui tendait à démontrer que ce chemin était, prima facie, adapté à la circulation des véhicules comme des piétons. Il ne lui appartenait pour le surplus pas, à ce stade, de se prononcer sur la question des places de stationnement. Il apparaissait toutefois évident que la limitation de ces places ne pourrait se faire que moyennant le respect des conditions strictes qui lui étaient liées et auxquelles la coopérative avait déjà indiqué vouloir adhérer.

Le grief de violation de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD était enfin infondé, étant relevé que, dans le périmètre, la parcelle n° 1040 était la seule qui demeurait libre de construction et qui était encore « propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ». Il pouvait dès lors parfaitement considérer que le quartier concerné était déjà densément bâti, sachant que le périmètre du plan de site était protégé et qu'aucune nouvelle construction ne pourrait y être érigée. Il n'appartenait pour le surplus, s'agissant des servitudes invoquées, pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant.

16. Par observations du 15 décembre 2020, la coopérative s'est déterminée dans les causes A/2756/2020, A/2851/2020, A/2906/2020 et A/2913/2020 dont elle a requis la jonction. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des recours, dans la mesure de leur recevabilité, et à la confirmation de la DP 18868.

Cause A/2756/2020

A titre liminaire, la Coopérative B22 était bel et bien la société coopérative de construction et d'habitation B22.

Au fond, la parcelle concernée se situant en ZD 3, la LGZD lui était applicable. Il n'était pour le surplus pas contesté qu'aucun PLQ n'avait été établi mais c'était dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire définitive que le Conseil d'Etat pourrait autoriser l'application des normes de la ZD sur la base de l'ensemble des préavis rendus et, à défaut d'adoption d'un PLQ, octroyer

une dérogation sur la base de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, dont les conditions étaient ici manifestement remplies, vu le périmètre en renouvellement urbain et à forte densité dans lequel le projet viendrait s'implanter et étant précisé que la commune, soit le conseil administratif de la Ville de Genève, avait déjà préavisé favorablement cette demande. L'office de l'urbanisme, qui avait analysé la conformité et l'opportunité du projet dans son préavis du 5 février 2020, avait d'ailleurs relevé que ce dernier était situé dans un périmètre identifié par le PDCn 2030 (fiche A02) comme étant propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol. Concernant le PUS de la Ville de Genève, le projet étant situé en secteur 3, en l'absence d'un PLQ, un minimum de 80% des surfaces brutes de plancher (SBP) devaient être dévolues aux logements. L'un des objectifs annoncés par la fiche A02 du PDCn 2030 était enfin de poursuivre la densification différenciée en réalisant les potentiels restants.

Le grief de violation de l'art. 27 LCI devait être rejeté. La parcelle sur laquelle le bâtiment serait érigé se situait au nord d'une voie publique, soit la route de Chêne, et au sud d'une voie privée, soit Le-Clos-De-Belmont (sic) et le département avait fait usage de la possibilité offerte par l'art. 27 al. 3 LCI, dont les conditions étaient remplies, d'autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit. A cet égard, toutes les instances concernées avaient souligné la qualité du projet et l'esthétisme par lequel la nouvelle construction s'implantait dans le paysage. La CA avait validé le gabarit du volume proposé pour un projet s'articulant de manière harmonieuse dans le parc et l'office de l'urbanisme s'était déclaré favorable à ce bâtiment qui s'inscrivait dans son contexte de manière fine, surtout vu la forte déclivité du terrain. Le gabarit de l'immeuble, de H 3/4 D + 6, était donc conforme au maximum autorisé par l'art. 27 al. 5 LCI.

Les griefs de violation des art. 22 LPE et 31 OPB devaient enfin être écartés étant relevé que si le SABRA avait dans son premier préavis demandé l'établissement d'un rapport acoustique, c'était dans le but de lui permettre, si nécessaire, de modifier ses plans sur la base des recommandations de ce dernier, et ainsi de respecter les exigences de l'OPB précitées pour tous les locaux sensibles au bruit. Le SABRA ayant ensuite constaté dans son préavis du 16 juin 2020 que, suite au projet modifié, la typologie proposée pourrait effectivement permettre le respect des VLI sur au moins une fenêtre de tous les locaux sensibles au bruit, l'étude acoustique avait été demandée au stade ultérieur du projet.

Cause A/2851/2020

La recevabilité du recours était douteuse dans la mesure où l'argumentation des recourants portait sur le plan de site, dans lequel la parcelle litigieuse n'était pas incluse, et que la question des servitudes ressortait du droit privé. Les recourants ne démontraient pour le surplus pas leur qualité pour agir, soit en particulier en quoi le projet leur porterait une atteinte particulière, respectivement de quelle manière leur tranquillité serait modifiée par l'édification du bâtiment. A cet égard,

une augmentation du trafic n'était pas à craindre, l'utilisation des transports en commun et de la mobilité douce étant souhaitée par l'intimée.

Au fond, la parcelle n° 1040 n'étant pas incluse dans le plan de site, le règlement y relatif était d'aucune pertinence pour cette dernière. L'art. 26 al. 2 LaLAT n'était pour le surplus pas applicable dès lors qu'il concernait les zones ordinaires et que le département n'avait nullement fait usage de la possibilité offerte par cette disposition.

Le grief des recourants, qui soutenaient que le projet allait à l'encontre du caractère du quartier, tombait à faux, au vu des préavis favorables de la CA et de l'office de l'urbanisme. Il n'appartenait enfin pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, la législation genevoise en matière de police des constructions n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple. Le fait que l'État de Genève soit propriétaire de la parcelle grevée d'une servitude - et qu'il puisse avoir, à ce titre, des obligations envers des particuliers - ne modifiait pas l'objet de la décision litigieuse basée sur le droit administratif, particulièrement le droit des constructions et de l'aménagement du territoire, ni le fondement juridique des prétentions visant à obtenir le respect de la servitude précitée, soit le droit privé (art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC RS 210). Partant, le grief tiré de la violation de la servitude est irrecevable devant tribunal de céans.

A/2906/2020

La recevabilité du recours était douteuse, la recourante n'invoquant aucun argument laissant penser qu'elle subirait un préjudice du fait du projet. Un accroissement du trafic n'était pour le surplus pas à craindre dès lors que l'utilisation des transports en commun et de la mobilité douce était un souhait de l'intimée.

Au fond, à titre liminaire, les prétentions fondées sur le droit privé, telle la question des servitudes, n'était pas du ressort des juridictions administratives, mais des juridictions civiles. Quant aux griefs s'appuyant sur le plan de site, ils devaient être rejetés, la parcelle n° 1040 n'en faisant pas partie. La DP 18788, abandonnée, avait enfin pour objet un projet différent et l'instruction faite dans ce cadre ne saurait être juxtaposée à celle du cas d'espèce.

Pour le surplus, l'accès à la parcelle était suffisant, du fait de ses caractéristiques et de l'arrêté de circulation, preuve en était les préavis favorables délivrés. Quant aux places de stationnement, une demande de dérogation avait été faite et la convention signée par l'intimée serait inscrite au registre foncier. Les engagements pris seraient ainsi maintenus même en cas de vente de l'immeuble. Il n'appartenait par ailleurs pas au département de se prononcer à ce stade en lien

avec l'art. 109 al. 1 LCI, étant précisé que l'instruction du dossier n'avait pas révélé de problème particulier à ce sujet.

L'instruction menée par le département était tout à fait adéquate, la recourante tentant en réalité de substituer son appréciation à celle des instances spécialisées.

L'art. 2 LGZD n'avait pas été violé. Pour rappel, la parcelle concernée se situait en ZD3 et la LGZD lui était applicable. Aucun PLQ n'avait été établi. Le projet n'en était toutefois qu'au stade de la demande préalable et c'était dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire définitive que le Conseil d'Etat pourrait autoriser les normes de la ZD sur la base de l'ensemble des préavis rendus ou, à défaut, octroyer une dérogation sur la base de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, au vu des caractéristiques du périmètre. L'ensemble des documents requis au sens de l'art. 7 RCI avait enfin été fourni.

A/2913/2020

La recevabilité du recours était douteuse, seul l'accroissement du trafic étant invoqué à titre de préjudice. Or le projet ne prévoyait la réalisation que de deux places de parc et l'augmentation du trafic n'était pas à craindre, l'utilisation des transports en commun et de la mobilité douce étant un souhait de l'intimée. Elle s'opposait aux actes d'instruction sollicités, non pertinents et disproportionnés.

Au fond, les prétentions fondées sur le droit privé, telle la question des servitudes, n'était pas du ressort des juridictions administratives, mais des juridictions civiles.

S'agissant pour le surplus des prétendus inconvénients graves pour le voisinage, pour rappel, l'OCT avait préavisé favorablement le projet sous conditions de la transmission d'une convention par laquelle les habitants de la coopérative s'engageaient à ne pas posséder de voiture, et à ce que cette dernière s'engageait à ne pas délivrer d'attestation aux locataires pour l'obtention d'un macaron. Il n'avait émis aucune autre réserve. Il fallait en déduire que le chemin était adapté à la circulation routière induite par le projet. L'office de l'urbanisme et la Ville de Genève avaient par ailleurs salué le choix de ne réaliser que deux places de stationnement voitures pour tout l'immeuble. Une dérogation avait été obtenue dans ce sens. Aucun trafic supplémentaire ne serait ainsi engendré. Les recourants faisaient un procès d'intention aux futurs habitants de l'immeuble, étant en outre rappelé l'existence de l'arrêté de circulation. Quant au chemin piétonnier prévu par le plan de site, qui ne passerait que par quelques mètres sur le chemin Clos-Belmont, il ne pouvait être retenu qu'il engendrerait une augmentation de passage sur ce chemin avec les risques qui y étaient liés, pour autant que ce grief soit en rapport avec l'objet du présent litige, ce qui était contesté.

L'art. 2 LGZD n'était enfin pas violé. Pour rappel, la parcelle concernée se situait en ZD3 et la LGZD lui était applicable. Aucun PLQ n'avait été établi. Le projet

n'en était toutefois qu'au stade de la demande préalable et c'était dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire définitive que le Conseil d'Etat pourrait autoriser les normes de la ZD sur la base de l'ensemble des préavis rendus ou, à défaut, octroyer une dérogation sur la base de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, au vu des caractéristiques du périmètre.

17. Dans leurs répliques respectives des 15 et 28 janvier 2021, les recourants ont persisté intégralement dans leurs allégués et conclusions.

A/2756/2020,

L'identité entre la Coopérative B22 et la société coopérative de construction et d'habitation B22 n'était pas démontrée.

La défense des intimés quant à la violation de l'art. 2 LGZD reposait sur deux prémisses erronées. L'autorisation préalable de construire, qui permettait d '« obtenir une décision de principe sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet », était une décision finale sur le plan cantonal, tranchant de manière définitive, au plan cantonal, ces questions. En conséquence, tous les éléments importants pour la construction et par conséquent les rapports avec les voisins étaient réglés par l'autorisation préalable. Il en allait de même des obstacles essentiels de droit public. L'art. 146 LCI assimilait ainsi la portée de l'autorisation préalable de construire à celle d'un PLQ, soit un plan d'affectation spécial au sens de l'art. 14 LAT. En conséquence, l'autorisation préalable de construire n'était pas une autorisation de construire mineure qui permettrait d'échapper à l'application de l'art. 2 LGZD.

En second lieu, dans un autre arrêt du 17 novembre 2020 (ATA/1152/2020), la chambre administrative avait rappelé que selon « l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une ZD est subordonnée (…) à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un PLQ (…) », sans faire aucune distinction entre les autorisations définitive et préalable, ce que signifiait clairement que la délivrance de n'importe quel type d'autorisation de construire, y compris l'autorisation préalable selon l'art. 5 al. 1 LCI, était soumise à l'adoption d'un PLQ préalable. Cette approche était confirmée par l'analyse du détail du projet effectué par la chambre administrative dans la suite de l'arrêt. De fait, le PLQ devait fixer l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet, soit exactement les mêmes éléments que ceux sur lesquels portait l'autorisation préalable de construire. Dans ce même arrêt, la chambre administrative avait par ailleurs jugé que seul le Conseil d'Etat était compétent pour accorder la dérogation fondée sur l'art. 2 al. 2 LGZD.

Persistant dans son grief de violation des règles de la LCI sur les distances, elle a encore relevé que, faute de densification, le quartier de Clos-Belmont restait soumis au régime de la zone d'affectation primaire 5 du fait du plan de site. Pour

ce motif, il n'était pas possible de considérer que sa villa soit un immeuble aligné le long du chemin privé du Clos-Belmont. Par ailleurs, si, comme en l'espèce, une voie privée, aménagée sur des parcelles en zone 5, séparait une parcelle où l'on appliquait le régime de la ZD3 et une parcelle en zone 5, cette voie privée ne pouvait servir de référence pour le calcul du gabarit. L'approche du département était dès lors illégale. La dérogation fondée sur l'art. 2 al. 2 LGZD n'ayant enfin pas été accordée par le Conseil d'État, la construction projetée était illicite car l'art. 27 LCI était inapplicable à la parcelle n° 1040, faute de pouvoir lui appliquer le régime de la ZD3. Aucun des préavis ne traitait pour le surplus de la dérogation de l'art. 27 al. 3 LCI ni ne mentionnait expressément cette disposition. Il n'était dès lors pas possible d'affirmer que son bien-fondé avait effectivement été examiné par les autorités de préavis.

Elle persistait enfin à considérer que l'étude acoustique était essentielle pour apprécier la compatibilité du projet avec l'OPB, respectivement le caractère autorisable ou non de la construction projetée au regard de son art. 31 al. 1. En conséquence, le SABRA ne pouvait reporter cette demande au stade de l'autorisation définitive.

A/2851/2020

Les recourants ont précisé, s'agissant de leur qualité pour recourir, être directement impactés par le projet querellé du fait notamment qu'ils bénéficiaient de la vue du côté de la parcelle n° 1040, celle-ci étant située à quelques mètres seulement de leurs appartements. En tant que copropriétaires et/ou habitants de la parcelle directement adjacente, ils seraient ainsi directement touchés par le projet de construction d'un immeuble de 19 appartements répartis sur cinq niveaux hors-sol et subiraient plus que quiconque les nuisances engendrées par celui-ci. Ils seraient en particulier privés de la vue plongeante sur le parc dont ils jouissaient actuellement et ce, même si le cordon boisé était en partie maintenu, et ne bénéficieraient plus de la tranquillité du quartier, reconnue et protégée par le plan de site. Outre les violations invoquées dans leur recours, le projet violait également les art. 14 al. 1 let. a LCI et 2 al. 1 LGZD, en raison de la circulation extrêmement difficile sur le Clos-Belmont qui serait encore péjorée par le projet. Pour tous ces motifs, ils disposaient donc d'un intérêt pratique à l'annulation de l'autorisation de construire.

Au fond, il devait être admis que la parcelle n° 1040 appartenait matériellement au plan de site, avec les conséquences en termes de protection qui en découlaient. L'on devait encore s'interroger sur une potentielle violation de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, du fait de l'étroitesse du chemin du Clos-Belmont, de l'absence de trottoir sécurisé sur une grande partie de son tronçon et du parking « sauvage » de certains véhicules qui rendaient difficiles le croisement des véhicules et compliquait l'accès des véhicules de secours et du service de la voirie. Un arrêté de circulation avait d'ailleurs été adopté. Or, quand bien même la coopérative

entendait privilégier la mobilité douce et les transports en commun en ne prévoyant que deux places de stationnement extérieures pour les 19 logements projetés, des problèmes de circulation et de stationnement se poseraient inévitablement lorsque d'éventuels visiteurs souhaiteraient accéder en voiture et/ou en moto/scooter au futur immeuble. La zone aurait dès lors dû être préalablement soumise à la procédure d'adoption d'un PLQ au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LGZD. Or, à cet égard, rien n'indiquait que le Conseil d'Etat aurait consulté le Conseil administratif de la Ville de Genève ou le Maire avant de renoncer à l'établissement d'un PLQ, comme l'exigeait pourtant la loi.

A/2913/2020

Les recourants ont encore relevé que le Conseil d'Etat n'avait jamais rendu l'Arrêté permettant de renoncer au PLQ et qu'il était faux de soutenir qu'une telle dérogation pourrait être obtenue au stade de l'autorisation de construire. Les éléments fixés par un tel plan devaient en effet impérativement l'être avant la délivrance d'une demande préalable, sauf à vider le plan d'affectation du sol de sa substance.

A/2906/2020

La recourante a précisé ses intérêts en lien avec sa qualité pour recourir et soulevé de nouveaux griefs, à savoir la violation des plafonds et des règles dérogatoires en matière de hauteur de gabarit et de distance en limite de propriétés.

En l'espèce, sur la base du plan coupe 2-2 produit par l'intimée, la hauteur du bâtiment projeté était de 18.54 m, soit la différence entre le terrain naturel (407.46 m) et la terrasse (426 m). La limite entre sa propriété et le bâtiment projeté étant de 6.17 m, il en découlait que la hauteur du gabarit du bâtiment ne pouvait pas dépasser 13.28 m (soit 5/3 x 6.17 + 3). Partant, la hauteur de l'immeuble litigieux de 18.54 m, voire de 15.90 m en prenant le niveau de la dernière dalle, violait l'art. 27 al. 2 LCI. De même la distance de 6.17 m était contraire à l'art. 29 al. 1 LCI, la distance entre la construction projetée et la limite de propriété devant être au minimum de 9.324 m (soit 3/5 x [18.54 – 3]). La solution ne serait pas différente sous l'angle dérogatoire. Aux termes de l'art. 27 al. 5 LCI, 2ème schéma de calcul, la hauteur du gabarit ne pouvait en effet pas dépasser 16.28 m (soit 5/3 x 6.17 + 6). Par ailleurs, il ne ressortait aucunement du dossier que les conditions d'une telle dérogation auraient fait l'objet d'un examen par la CA ou la CMNS, ni qu'elle aurait été octroyée. Elle n'aurait en tout état pu l'être car la condition de l'art. 27 al. 3 LCI, soit le fait que la hauteur du gabarit ne devait pas compromettre l'harmonie urbanistique de la rue, compte tenu du gabarit des immeubles voisins, n'était pas remplie en l'espèce. A titre de rappel, toutes les villas situées aux alentours de la parcelle considérée comportaient un ou deux étages (R+l ou R+2) au maximum. Pour ces mêmes raisons, une dérogation en vertu des art. 11 al. 1 ou

4 LCI n'aurait pas non plus pu être octroyée. L'art. 7 ch. 1 du règlement du plan de site était également violé, tout comme les art. 29 al. 2 et 21 al. 5 LCI.

Contrairement à ce que soutenait le département, la commune n'avait enfin pas été consultée en lien avec la dérogation de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD et il en allait de même du Conseil d'Etat. Un PLQ était d'autant plus justifié en l'espèce que plusieurs projets de construction étaient prévus et en cours d'instruction dans le secteur.

18. Dans ses dupliques respectives des 18 et 19 février 2021, la coopérative a persisté dans ses arguments et conclusions.

A/2756/2020

Elle a précisé qu'aucune dérogation de la hauteur n'avait été demandée, le projet restant inférieur aux gabarits légaux et il ne pouvait être déduit des arrêts cités par la recourante qu'un arrêté du Conseil d'Etat était nécessaire au stade déjà de la demande préalable. Au vu du dossier, il ne faisait aucun doute qu'un tel arrêté serait prononcé. Le département n'avait de plus pas appliqué l'art. 27 al. 1 LCI mais son al. 5, se fondant sur sa pratique constante résumée dans le guide d'application de la LCI (https://www.ge.ch/document/4333/telecharger, p. 21). La parcelle concernée ne se trouvait pas dans le périmètre du plan de site et était située en zone 5. Les gabarits étaient dès lors ceux applicables à cette zone et non ceux des parcelles voisines. L'on n'était enfin pas en présence d'une surélévation d'immeuble, étant précisé que le département avait fait usage de la possibilité offerte à l'art. 27 al. 3 LCI après consultation de toutes les instances concernées.

A/2906/2020

S'agissant des nouveaux griefs invoqués, le département n'avait appliqué ni l'al. 1 ni l'al. 2 de l'art. 27 LCI mais son al. 5. Quant aux géomètres, ils avaient tenu compte de la pratique constante du département, résumée dans le guide d'application de la LCI (https://www.ge.ch/document/4333/telecharger), et en particulier du calcul préconisé en p. 21, soit dans les cas où les constructions dans la rue avaient une implantation aléatoire. Les distances entre propriété avaient été calculées conformément à l'art. 29 al. 2 LCI, seule disposition applicable en l'espèce. La recourante substituait pour le surplus son appréciation à celle des instances de préavis.

19. Dans ses dupliques respectives des 18 et 22 février 2021, le département a également persisté dans son argumentation et ses conclusions.

A/2756/2020 et A/2913/2020

Il a rappelé que l'autorisation préalable n'était qu'une étape vers la délivrance d'une autorisation de construire définitive dont l'arrêté du Conseil d'Etat

appliquant les normes d'une ZD faisait partie intégrante. Cela étant, l'absence de cet arrêté ne saurait entraîner, en vertu du principe de l'économie de procédure, l'annulation de l'autorisation préalable, dès lors qu'il pouvait toujours être produit en cours de procédure.

A/2906/2020

Pour rappel, la limitation du nombre de places de stationnement se ferait moyennant la production, dans le cadre de la demande définitive, d'une convention liant les habitants de la coopérative ainsi que cette dernière, ce qui, avec l'arrêté de circulation, devrait largement contribuer à éviter les inconvénients dénoncés. Le comportement problématique des usagers de la route excédait le cadre du présent litige.

Pour le surplus, vu en l'espèce la distance de 6,17 m avec la limite de propriété de la recourante, il était en droit d'autoriser un gabarit théorique, hors superstructure (gabarit de toiture), de 16,28 m (art. 27 al. 3, 5, 35 al. 1 et 36 LCI). Le gabarit autorisé de 15,62 m (423 m à la dalle de couverture — 407, 38 m correspondant - à cet endroit - au niveau naturel moyen du terrain) était dès lors tout à fait conforme. Il n'y avait pas eu de mise en œuvre d'une dérogation ni de l'art. 11 LCI. Il rejetait enfin les critiques quant à l'évaluation faite du projet au sujet de son intégration dans le quartier, du point de vue notamment de son harmonie urbanistique et rappelait que l'ensemble des instances de préavis consultées l'avait préavisé favorablement, soulignant ses qualités.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

4. À teneur de l'art. 60 let. b LPA, 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 est titulaire de la qualité pour recourir.

5. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi (ATA/399/2009 du 25 août 2009; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3; 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

   L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit 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 contention 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).

6. En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/52/2007 du 6 février 2007 et réf. cit.).

Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles 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 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m. (ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2c et la jurisprudence citée).

Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). La proximité avec l'objet du litige ne suffit ainsi pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée 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 ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011, consid. 1). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief et il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 2 ; 1C_141/2009 du 24 juin 2009 consid. 4.4). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour apprécier la recevabilité des griefs du recourant. Le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique. Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure en revanche irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 et les références citées).

7. En cas d'atteinte purement idéale ou immatérielle, les conditions pour recourir sont plus strictes que pour les immissions dites matérielles (Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 127).

8. En matière d'autorisation de construire, la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour recourir aux voisins s'ils invoquent la violation de dispositions du droit des constructions qui tendent non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de leurs propres intérêts de voisins (ATF 127 I 44 consid. 2c). Ils doivent en outre se

trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction litigieuse ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les arrêts cités). La jurisprudence admet à ce propos que les règles sur les distances aux limites peuvent être considérés comme des règles mixtes tendant à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (cf. notamment ATF 127 I 44 consid. 2d; 118 Ia 232 consid. 1b ; 117 Ia 18 consid. 3b ; 115 Ib 456 consid. 1e et les arrêts cités). De même, une norme qui a pour effet de limiter la densité et le volume des constructions dans un quartier, comme par exemple un coefficient maximum d'utilisation ou d'occupation du sol peut aussi être considéré comme une règle mixte, au sens précité (ATF 127 I 44 consid. 2d; 117 Ia 18 consid. 3b). La densification des constructions dans une zone déterminée a en effet des incidences immédiates sur l'étendue des espaces verts qui profitent directement ou indirectement à tous, sur la charge de l'équipement générale qui sert aussi aux voisins, sur l'ampleur des nuisances qui en résultent, sur le mode de jouissance des aménagements collectifs du secteur, voire sur l'ensoleillement des immeubles qui se trouvent à proximité (ATF 113 Ia 468 consid. 1b et les arrêts cités).

9. En l'occurence, le projet autorisé prévoit la construction d'un immeuble d'habitation de cinq étages plus attique (R+5+A), ce qui correspond à un gabarit, hors superstructure (ou gabarit de toiture), de 15,9 m (423 m à la dalle de couverture - 407,10 m correspondant au niveau naturel moyen du terrain), avec surfaces pour activités au sous-sol — abattage d’arbres. La SBP est de 1'842 m2.

Comme cela ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (SITG), les recourants sont tous domiciliés dans un rayon de moins de 100 m du projet contesté, soit à des distances pour lesquelles la qualité pour recourir a été admise par la jurisprudence. Cela étant et comme rappelé ci-dessus, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas encore à leur conférer la qualité pour recourir. Si certes le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit, est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique.

En l’espèce, dans la mesure où les recourants se plaignent notamment du fait que le projet, d'une hauteur trop élevée, ne respecte pas l'harmonie du quartier et aura pour conséquences d'augmenter les nuisances sur le chemin privé menant à leurs domiciles, notamment en raison du trafic et de la dangerosité pour les usagers qu'engendreront les véhicules des habitants ou visiteurs des futures constructions, la qualité pour recourir doit leur être reconnue et le tribunal entrera en matière sur leur recours, l'admission de tels griefs étant effectivement susceptible de leur procurer un avantage pratique. La question de la recevabilité de certains des griefs soulevés sera examinée dans un deuxième temps.

10. L'intimée sollicite la jonction des causes A/2756/2020, A/2851/2020, A/2906/2020 et A/2913/2020.

11. À teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

12. En l'espèce, les quatre recours reposent sur un complexe de faits semblables et liés, concernant une seule et même autorisation de construire délivrée à l'intimée, de sorte qu'ils doivent être traités, du point de vue juridique, en commun.

    Il y a dès lors lieu d'ordonner leur jonction sous le numéro de cause A/2756/2020.

13. Préalablement, certains recourants sollicitent un transport sur place ainsi qu'une expertise, à savoir un rapport de circulation sur le chemin du Clos-Belmont par le Bureau Trafitec Ingénieurs Conseils SA.

14. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend notamment le droit pour les parties de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

    Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

15. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, au vu notamment de la solution adoptée ci-après.

    En tout état, les plans et les fiches techniques versés au dossier ainsi que les outils disponibles sur Internet permettent parfaitement de visualiser le projet litigieux, son futur emplacement, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère et les données relatives au chemin du Clos-Belmont. Le transport sur place sollicité aurait pour objet les mêmes éléments d'appréciation, de sorte que cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. De même, la mise en œuvre d'un rapport de circulation ne constitue pas une mesure nécessaire, le dossier contenant en particulier le préavis des instances compétentes en la matière.

Les conclusions préalables des recourants seront donc rejetées.

16. La présente procédure a pour objet une autorisation préalable de construire. Selon l'art. 5 al. 1 LCI, la demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté. D'après la jurisprudence, elle constitue une demande simplifiée qui peut être présentée avant le dépôt d'un projet définitif. Elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail et à l'administration de compulser de tels plans, tant que les questions de principe n'auront pas été résolues (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3b ; ATA/692/1997 du 11 novembre 1997 consid. 5 ; ATA/423/1997 du 1er juillet 1997 consid. 2 et les arrêts cités).

17. L'autorisation préalable confère certaines expectatives au constructeur mais ne confère pas le droit d'obtenir une autorisation définitive, ni de commencer les travaux. Il n'est pas pour autant exclu, même si la décision est entrée en force, qu'elle puisse être remise en cause par la suite, à l'instar de tout acte administratif unilatéral tel qu'une autorisation de construire ordinaire. La révocation de la décision implique alors la balance des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 2.3 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 322 ss ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, volume II, 3ème éd. 2011, p. 382 ss).

18. On ne se trouve pas dans l'hypothèse de deux procédures simultanées pouvant donner lieu à deux décisions contradictoires. Il s'agit d'une procédure en deux étapes donnant lieu d'abord à une autorisation préalable puis à une autorisation définitive. En réalité, il n'y a pas de risque de décisions contradictoires : soit l'autorisation préalable est accordée et le requérant peut passer à l'étape suivante, soit elle est refusée et il n'y pas lieu de passer au stade suivant (ATA/952/2016 du 8 novembre 2016).

19. Au regard du droit cantonal, la décision d'autorisation préalable n'est pas une décision incidente au sens de l'art 57 let. c LPA, mais une décision finale au sens de l'art. 57 let. a LPA, conformément à la jurisprudence constante de la chambre administrative (ATA/1811/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/1810/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7 et les références citées).

20. Dans un premier grief, certains recourants font valoir une violation de l’art. 2 LGZD. Ils reprochent au département d’avoir délivré l’autorisation préalable querellée alors même qu’aucun PLQ n’avait été adopté (al. 1) et que les conditions d’une dérogation à l’obligation d’adoption préalable d’un PLQ n’étaient pas réalisées (al. 2). A cet égard, le Conseil d'Etat n’avait pas rendu d’arrêté renonçant à l’adoption d’un PLQ, la commune du lieu de situation n’avait pas été consultée et aucun des cas de dérogation visés à l'art. 2 al. 2 let. a à e LGZD, soit en particulier la lettre c, n’était réalisé. Le quartier n’était pas déjà

fortement urbanisé et le secteur n'était, en l'état, absolument pas équipé pour accueillir la construction de près de vingt logements en lieu et place d'un terrain nu.

Le département estime pour sa part que le Conseil d'Etat n'avait pas à rendre au stade de l'autorisation préalable l'arrêté autorisant la mise en œuvre des normes de la ZD, relevant qu'il n'aurait d'ailleurs pas pu se prononcer sur les conditions particulières liées au projet sur la base de la demande simplifiée remise. Pour le surplus, conformément à ce que prescrivait l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, la commune (soit, en l'occurrence, son conseil administratif) avait bien été consultée et elle avait préavisé favorablement la demande, sans notamment remettre en cause le fait qu'aucun PLQ n'aurait été adopté et que le quartier concerné ne serait pas assez densément urbanisé. La parcelle n° 1040 était d'ailleurs la seule qui demeurait libre de construction dans le périmètre et, partant, encore « propice à une densification afin de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ».

21. Selon l'art. 75 al. 1 Cst., l'aménagement du territoire incombe aux cantons, la Confédération fixant les principes applicables à cette matière. Le droit fédéral comprend notamment des règles générales sur les plans d'affectation (art. 14 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700), qui délimitent en premier lieu les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 ss LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Conformément à l'art. 18 al. 1 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation, telles que, à Genève, les ZD au sens de l'art. 12 al. 4 de la loi d'application de la LAT (LaLAT - L 1 30 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_558/2009 du 25 mai 2010 consid. 3.1).

22. En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. À l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la ZD, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue (art. 12 al. 4 LaLAT).

23. Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des ZD affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).

24. À teneur de l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une ZD est subordonnée, sous réserve de deux exceptions non pertinentes en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ,

assorti d'un règlement (let. a), et des conditions particulières applicables au projet (let. b).

En dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses décrites sous let. a à e (art. 2 al. 2 LGZD), dont celle d'une autorisation dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (let. c).

25. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Dans le cas où plusieurs interprétations sont possibles, le juge recherche la véritable portée de la norme en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique), du but recherché, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort des travaux préparatoires (interprétation historique). Le sens que prend la disposition dans son contexte est également important. Lorsqu'il est appelé à interpréter une loi, le Tribunal fédéral adopte une position pragmatique en suivant une pluralité de méthodes, sans soumettre les différents éléments d'interprétation à un ordre de priorité (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; ATF 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

26. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a eu l'occasion de préciser qu'il ressortait des textes tant de la LaLAT que de la LGZD que la délimitation d'une ZD par le Grand Conseil ne suffit pas à elle seule pour l'application des normes de cette zone. Ces dernières ne sont applicables qu'après autorisation du Conseil d'État ou renonciation à ce dernier à l'établissement d'un PLQ. Les normes de la zone primaire restent donc applicables à la ZD constructible aussi longtemps que le Conseil d'État n'a pas autorisé leur application en approuvant un PLQ, assorti d'un règlement, et les conditions particulières applicables au projet ou renoncé à l'établissement d'un PLQ (ATA/1144/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées, dont ATA/857/2014 du 4 novembre 2014 consid. 8).

27. En l'espèce, la parcelle concernée par le projet querellé se situent en zone d'affectation primaire 5 et en ZD 3. Comme rappelé ci-dessus, conformément à l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'une autorisation de construire dans une ZD est soumise à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ et d'un règlement (let. a) ainsi que des conditions particulières au projet (let. b). Il n'est pas contesté qu'aucun PLQ n'a été établi et qu'aucun arrêté au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD, en vue de déroger à l'élaboration d'un PLQ, n'a été rendu par le Conseil d'État.

Ni la LGZD, ni son règlement d'application ne précise le type d'autorisation de construire visé à l'art. 2 al. 1 LGZD. Ces textes font toutefois référence à deux endroits à des autorisations spécifiques. Ainsi, les art. 3A LGZD, 10 et 11B RGZD mentionnent spécifiquement « autorisations définitives de construire », les distinguant ainsi du terme générique « autorisation de construire ».

L'exposé des motifs relatif à la modification de l'art. 2 LGZD n'est pas d'un grand secours dans le cas d'espèce mais vient confirmer le principe qu'un arrêté soit adopté par le Conseil d'Etat, avant que le département ne puisse formellement délivrer l'autorisation de construire sollicitée, sous réserve d'exceptions formalisées par ladite modification. Son adoption s'est ainsi faite « Dans le cadre de la réflexion générale engagée par le Conseil d'Etat, et en particulier le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), sur la question de l'accélération des procédures en matière d'autorisations de construire, l'un des problèmes examiné est celui des compétences attribuées au Conseil d'Etat par diverses législations cantonales (…) ». L'objectif poursuivi par la modification était ainsi d'alléger les procédures en conférant au département la possibilité de traiter seul les requêtes en autorisation de construire portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires (Mémorial des séances du Grand Conseil du 6 avril 2001 ; https://ge.ch/grandconseil/m/memorial/seances/540407/17/10/). Hormis celles ayant trait à l'objet des requêtes concernées, il n'est ainsi pas prévu d'autres exceptions à l'obligation faite au Conseil d'Etat d'adopter l'arrêté visé à l'art. 2 al. 1 et 2 LGZD.

S'agissant enfin des explications données par le département, elles peinent à convaincre, apparaissant contraires à la ratio legis de l'art. 2 LGZD et ne correspondant au demeurant pas à sa pratique.

En effet, selon l'art. 2 al. 3 LGZD, les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'art. 2 al. 2 LGZD peuvent notamment fixer tout ou partie des éléments visés à l'art. 3 al. 1 et 3 LGZD. Ainsi, en particulier le gabarit d'une construction en ZD est fixé dans le PLQ (art. 3 al. 1 let a LGZD). Le principe de l'art. 2 al. 1 LGZD veut en conséquence que le gabarit soit approuvé par le Conseil d'État par ce biais. En application de l'art. 2 al. 3 LGZD, ce n'est que dans l'hypothèse où le Conseil d'État a renoncé à l'élaboration d'un PLQ au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD, que le gabarit peut être fixé dans l'autorisation de construire. Or c'est précisément ce qui s'est fait en l'espèce, puisque l'autorisation préalable a notamment pour objet de fixer le gabarit de la construction projetée, sans toutefois que le Conseil d'Etat n'ait été sollicité en vue d'approuver un PLQ respectivement d'y renoncer (art. 2 al. 1 ou 2 LGZD). Il résulte de ce qui précède que, dans la mesure notamment où le gabarit est déjà examiné dans le cadre de l'autorisation préalable, il ne peut être passé outre l'arrêté du Conseil d'Etat (cf dans ce sens A/2660/2017 consid. 7). La position du département dans le cadre de la présente procédure n'apparait ainsi pas conforme au but recherché, singulièrement à l'intérêt protégé (interprétation téléologique) par la LGZD.

Ce raisonnement vaut également s'agissant de l'examen de la let. c de l'art. 2 al. 2 LGZD, soit la condition de « quartier de développement déjà fortement urbanisés », qui doit précisément être examinée par le Conseil d'Etat. Or, ici encore, il appert que cette question est déjà traitée par l'office de l'urbanisme,

dans son préavis du 5 février 2020 « favorable avec dérogation de l'art. 2 al. 2 LGZD », sans que le Conseil d'Etat ne se soit prononcé à ce sujet ni même d'ailleurs qu'il ait consulté le Conseil administratif ou le maire de la commune sur cette question.

Il apparait au surplus contraire à l'objectif même poursuivi par la procédure d'autorisation préalable de construire, qui viendrait à être confirmée, d'imposer aux requérants de dresser des plans de détail et à l'administration de les compulser, alors même que la question de savoir si les conditions de l'art. 2 LGZD sont en l'occurrence remplies n'a pas été résolue, soit en particulier celle de savoir si le projet s'implantera dans un quartier déjà fortement urbanisé, préalable nécessaire, en l'absence de PLQ, à la délivrance d'une autorisation de construire.

Le département soutient qu'il a procédé de la sorte dès lors que le Conseil d'Etat n'aurait pas été en mesure de se prononcer sur les conditions particulières liées au projet et de rendre son arrêté sur la base de la demande simplifiée remise. Cet argument doit être écarté, étant, d'une part, nullement étayé ni démontré et, d'autre part, infirmé par sa propre pratique. Le tribunal a en effet connaissance d'à tout le moins deux procédures dans lesquelles le Conseil d'Etat a rendu l'arrêté autorisant la dérogation de l'art. 2 al. 2 LGZD préalablement à la délivrance d'une autorisation préalable (DCCR/405/2010 du 26 mars 2010 confirmé par ATA/653/2010 du 21 septembre 2010 ; JTAPI/1403/2015 confirmé par ATA/521/2017 du 2 décembre 2015).

Le tribunal ne saurait enfin, comme le suggère le département, requérir ledit arrêté dans le cadre de la présente procédure, en vertu du principe de l'économie de procédure, vu en particulier le pouvoir d'examen du Conseil d'Etat dans le cadre de l'art. 2 LGZD. Il doit au demeurant être relevé que le 24 février 2021, allant dans le sens de la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/1152/2020 du 17 novembre 2020, consid. 7), le Conseil d'Etat a modifié l'art. 5 RGZD en ce sens que la compétence qui lui était attribuée par l'art. 2 al. 2 de la loi est déléguée au département (al. 2). Cette modification est entrée en vigueur le 3 mars 2021.

Au vu de ce qui précède, dès lors qu'en l'espèce, il n'existe pas de PLQ au sens de l'art. 2 al. 1 LGZD et que le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur l'opportunité d'une dérogation au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD dans le cadre du projet querellé, au vu, en particulier, du périmètre concerné, l'autorisation préalable de construire du 11 août 2020 viole l'art. 2 LGZD et doit en conséquence être annulée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le bien-fondé des autres griefs soulevés par les recourants.

28. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA -

E 5 10.03), l'intimée, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-.

29. Vu l'issue du litige, les avances de frais versées par les recourants leur seront restituées et une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, leur sera allouée, à la charge conjointe et solidaire de l'intimée et de l'Etat de Genève, soit pour lui l'autorité intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

Cette indemnité, allouée à raison de 750.- à chacune des procédures, sera mise pour moitié à la charge de la SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION B22 et pour moitié à la charge de l'Etat de Genève.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. ordonne la jonction des procédures A/2756/2020, A/2851/2020, A/2906/2020 et A/2913/2020 sous le numéro de cause A/2756/2020 ;

2. déclare recevables les recours interjetés les 9, 14 et 17 septembre 2020 par SOCIETE IMMOBILIERE CLOBEL SA, Mesdames et Messieurs Annette EKBERG, Michel et Mélanie GUIRAL, Antoine JODRY, Marie MARTORY, Jérôme PUTZEYS, Bernhard RIEMER, Eric et Iran ROTHLISBERGER, Francis WEBER, Bernadette MAURICE, Laurent et Barbara LÉVY, Mustafa ELIACIK, Sarah MUGNIER, Hubert MATHET et TNF CAPITAL SA contre la décision du département du territoire du 11 août 2020 ;

3. les admet ;

4. met à la charge de SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION B22 un émolument de CHF 900.- ;

5. ordonne la restitution aux recourants de leurs avances de frais ;

6. alloue aux recourants, à la charge conjointe et solidaire de SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION B22 et de l'Etat de Genève, soit pour lui le département du territoire, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, selon la clé de répartition précisée aux considérants du jugement ;

7. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, François DULON et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière