

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3644/2015-LCI

ATA/1274/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 12 septembre 2017**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur François REINHARD**

**Monsieur Hugues BERNARD**

**Monsieur Michel DUCRET**

**Madame Claude Alix ENGELI**

**Monsieur Daniel ENGELI**

**Monsieur Roy GALANTAY**

**Monsieur Didier GILODI**

**Monsieur André GOLAN**

**Madame Joëlle GOLAN**

**Monsieur Pradeep KABRA**

**Madame Rita KABRA**

**Madame Rita KAELIN**

**Monsieur Gilles PRADERE**

**Madame Jamila PRADERE**

représentés par Me François Bellanger, avocat

contre

---

**Monsieur Manuel FERREIRO et JCIMMO SA**  
représentés par Me Diane Schasca, avocate

**AI4 ARCHITECTURE & INVESTISSEMENTS Sàrl**

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE - OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
30 juin 2016 (JTAPI/691/2016)**

## EN FAIT

- 1) Monsieur Manuel FERREIRO et Monsieur Robert DUBOIS étaient copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 4'148 – sur laquelle est sise une maison – et 4'313, feuille 28 de la commune de Lancy (ci-après : la commune).

Ces deux parcelles, d'une surface totale de 5'606 m<sup>2</sup>, sont situées en 5<sup>ème</sup> zone de construction. Elles sont bordées au nord par la route du Grand-Lancy (ci-après : la route) et, à l'est, par le chemin Henri-Wissner (ci-après : le chemin), lequel dessert actuellement seize villas.

Accessible depuis la route, le chemin, sans issue, mesure 245 m de long et forme, au bout de 50 m, un double virage, puis se poursuit en ligne droite jusqu'aux dernières habitations.

- 2) Le 20 novembre 2014, le cabinet d'architectes Clavien Rossier Architectes Sàrl a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), contresignée par les deux copropriétaires.

La demande visait la construction sur les deux parcelles susmentionnées d'un habitat groupé d'un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE) comprenant vingt appartements avec un indice d'utilisation du sol de 44 %.

La construction prévue, de 17 m de largeur, 70 m de longueur hors-sol et d'une hauteur variant entre 6 et 9 m, devait disposer de trente-sept places de parc, dont trente-et-une en sous-sol et six à l'extérieur. Ces dernières, d'une dimension de 6 m sur 2,50 m, devaient être disposées perpendiculairement au chemin. L'accès des véhicules automobiles devait se faire par le chemin, au niveau du double virage, où devait se trouver la rampe d'accès au parking souterrain. Un accès direct à la route était également prévu pour les piétons, sans passer par le chemin.

- 3) Le projet est situé près de quelques villas individuelles et en grande partie de villas contiguës. À environ 35 m au sud du projet se trouvent une rangée de neuf villas contiguës, d'une longueur totale d'environ 95 m, ainsi qu'une seconde rangée de trois villas contiguës d'une longueur de 50 m.

À une quarantaine de mètres à l'est sont érigées des villas contiguës d'une densité de 44 %. À environ 50 m de l'autre côté de la route du Grand-Lancy, un projet d'habitat groupé d'une densité de 55 % est en cours de construction.

- 4) Le 12 février 2015, le département a été informé que Clavien Rossier Architectes Sàrl était remplacé par Ai4 Architecture & Investissements Sàrl (ci-après : Ai4 Architecture), soit pour elle, Monsieur Igor FERREIRA CORREIA, en tant que mandataire professionnellement qualifié et requérant.
- 5) Par acte de vente du 14 avril 2015, Jcimmo SA (ci-après : Jcimmo) a acquis la part de copropriété des parcelles de M. DUBOIS.
- 6) Le 25 mai 2015, M. FERREIRA CORREIA, également administrateur de Jcimmo, a informé le département du changement de copropriétaire.
- 7) Plusieurs préavis ont été émis au cours de l’instruction de la requête.
  - a. Le 27 novembre 2014, la direction des autorisations de construire a préavisé favorablement le projet et la dérogation requise.
  - b. Le 9 décembre 2014, la commission d'architecture s'est déclarée favorable au projet et a donné son accord à une dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) pour un taux de 44 % HPE.
  - c. Le 6 janvier 2015, le conseil administratif de la commune de Lancy a préavisé favorablement le projet et sa densité de 44 %, sous réserve que le mandataire prenne contact avec le service de l’environnement afin d’étudier l’implantation d’une déchetterie enterrée pour gérer les déchets du bâtiment.
  - d. Le 8 janvier 2015, la police du feu s'est prononcée favorablement, sous diverses conditions, concernant notamment les voies d’accès pour les engins des services d'incendie et de secours.
  - e. Le 30 juin 2015, la direction générale de la nature et du paysage, devenue le 1<sup>er</sup> mars 2016 la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN), s'est déclarée favorable au projet, posant des conditions en matière de protection de la végétation existante.
  - f. Le 2 juillet 2015, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a émis un préavis favorable soumis à certaines conditions. Les six places de parc extérieures devaient disposer d’une visibilité suffisante pour autoriser les manœuvres en marche arrière. Les débouchés sur la voie publique devaient disposer d’une bonne visibilité, tant à l’égard des piétons que de la circulation routière. Il fallait ainsi disposer des pans coupés de part et d’autre du débouché de la propriété sur la voie publique. Un système de régulation de la rampe d’accès devait également être mis en place pour éviter que deux véhicules arrivent l’un en face de l’autre dans la rampe. Enfin, en temps utile, un rendez-vous de chantier devait être convenu avec la DGT.

- 8) Par décision du 9 septembre 2015, publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 15 septembre 2015, le département a délivré l'autorisation de construire en faveur d'Ai4 Architecture (DD 107'437). L'autorisation reprenait les conditions mentionnées dans certains préavis, notamment ceux de la DGT, de la DGAN et de la police du feu. MM. FERREIRO et DUBOIS étaient mentionnés comme propriétaires, au lieu de M. FERREIRO et Jcimmo.
- 9) Le même jour, le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (ci-après: DETA) a délivré une autorisation d'abattage d'arbres.
- 10) Par acte du 15 octobre 2015, sous la plume de leur conseil, Monsieur François REINHARD, Madame Rita et Monsieur Pradeep KABRA, Madame Claude et Monsieur Daniel ENGELI, Monsieur Hugues BERNARD, Madame Jamila et Monsieur Gilles PRADERE, Monsieur Roy GALANTAY, Madame Joëlle et Monsieur André GOLAN, Monsieur Didier GILODI, Madame Rita KAELIN, Monsieur Michel DUCRET et Monsieur Jean-Pierre BLANC (ci-après : M. REINHARD et consorts) ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation.

Préalablement, ils concluaient à ce que le tribunal ordonne un transport sur place.

Le projet, trop important, n'était pas conforme aux plans directeurs cantonal et communal et faisait perdre toute signification à la zone villa. Il s'agissait en réalité d'un immeuble d'habitation non conforme à la zone. En raison de sa hauteur, de sa silhouette imposante et de sa situation dominante, le projet n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Enfin, le chemin ne pouvait pas supporter le trafic supplémentaire qu'engendrerait la desserte du garage souterrain et du parking extérieur, ce qui aggraverait les conditions de circulation sur le chemin et surtout au débouché sur la route. Le chemin ne répondait pas aux exigences des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après : les normes VSS).

M. REINHARD et consorts ont notamment produit un extrait du Registre foncier indiquant M. FERREIRO et Jcimmo en tant que copropriétaires des deux parcelles.

- 11) Le 20 novembre 2015 et par l'intermédiaire de son conseil, M. FERREIRO s'est déterminé sur le recours, concluant à son rejet.

La densité du projet devait être autorisée. Les voies d'accès au bâtiment n'engendreraient aucun inconvénient grave, la largeur du chemin étant suffisante et la sortie du parking étant conçue de manière à ne pas gêner la circulation.

12) Le 25 novembre 2015, le TAPI a informé M. DUBOIS et les autres parties qu'il avait opéré une substitution de partie en faveur de Jcimmo suite à la vente de la copropriété des parcelles concernées.

13) Le 21 décembre 2015, Jcimmo, par l'intermédiaire de son conseil, a conclu au rejet du recours.

Rien ne permettait d'affirmer que seules des maisons individuelles ou des petits bâtiments similaires à des maisons individuelles ou des villas contiguës étaient conformes à la zone villas. Au contraire, le législateur avait clairement voulu favoriser la densification de cette zone et le développement de l'habitat groupé.

14) Le même jour, le département a conclu au rejet du recours.

15) Le 1<sup>er</sup> février 2016, M. REINHARD et consorts ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

La décision était viciée puisqu'elle aurait dû être délivrée à Jcimmo et non à M. DUBOIS. La substitution de partie opérée par le TAPI n'était pas valable.

16) Par décision du 2 février 2016, le TAPI a pris acte du retrait du recours de M. BLANC, intervenu le 1<sup>er</sup> février 2016.

17) Le 23 février 2016, le département a produit sa duplique.

L'argument de M. REINHARD et consorts selon lequel l'autorisation était viciée du seul fait qu'elle mentionnait par mégarde M. DUBOIS, ancien copropriétaire, en lieu et place de Jcimmo, devait être rejeté. Les deux copropriétaires avaient clairement donné l'assurance qu'ils maîtrisaient juridiquement les parcelles sur lesquelles le projet était envisagé et ils avaient exprimé leur volonté de ne pas s'opposer à sa réalisation. En outre, la substitution ne découlait pas d'une volonté d'induire le département en erreur dans le but de le tromper. Sur cette base, c'était faire preuve de formalisme excessif que de considérer que l'indication erronée de l'un des deux copropriétaires sur l'autorisation de construire en était un motif d'annulation. La substitution de partie opérée par le TAPI consistait en une simple rectification, qui ne nécessitait pas l'accord des parties.

18) Le 24 février 2016, M. FERREIRO et Jcimmo ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

19) Par jugement du 30 juin 2016, le TAPI a rejeté le recours.

Le dossier et la consultation du SITG étaient suffisants pour visualiser les lieux, de sorte qu'un transport sur place n'était pas nécessaire.

Ayant appris que M. DUBOIS avait vendu sa part de copropriété à Jcimmo, le TAPI avait informé ceux-ci qu'il opérait une « substitution de partie », le premier ne lui paraissant plus touché par l'issue de la procédure. Il avait ainsi rectifié l'erreur induite par la décision du département. Il ne s'agissait dès lors pas d'une substitution de partie au sens évoqué par M. REINHARD et consorts mais bien d'inscrire les parties « automatiques » à la procédure, susceptibles d'être touchées par le jugement. Il devait en outre être observé que l'ordonnance du TAPI n'avait pas été contestée et que M. REINHARD et consorts, qui n'avaient pas désigné M. DUBOIS dans leurs conclusions, ne faisaient valoir aucun préjudice du fait que Jcimmo l'avait remplacé. L'erreur que comportait l'autorisation de construire quant à l'identité des copropriétaires n'entraînait pas à elle seule l'invalidation de l'autorisation, ce d'autant que les parties n'avaient pas subi de préjudice de ce fait et que Jcimmo ne s'opposait pas au projet.

Les plans directeurs n'avaient aucun effet juridique à l'égard des particuliers et ne représentaient pas d'obstacles à l'autorisation. Celle-ci ne contrevenait pas aux art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et 58 ss LCI, dès lors que la modification de l'art. 59 al. 4 LCI introduisait clairement la notion d'habitat groupé et visait un but de densification accrue de la 5<sup>ème</sup> zone.

Le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant la dérogation de 44 %, dès lors qu'il avait suivi les préavis favorables de la commune et de la commission d'architecture (ci-après : CA), laquelle n'avait émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le quartier. Celui-ci n'était d'ailleurs au bénéfice d'aucune protection patrimoniale et plusieurs constructions sous forme d'habitat groupé y avaient déjà été érigées ou étaient en cours de réalisation.

Le chemin, sans issue et d'une largeur de 5 m, ne devrait être emprunté par les nouveaux habitants que sur une soixantaine de mètres. Le projet imposerait aux voisins de circuler avec une plus grande prudence mais n'engendrerait pas pour autant de trafic supplémentaire incompatible avec les caractéristiques d'un quartier de villas. Ainsi, il importait peu que les normes VSS, qui n'avaient pas force obligatoire, ne soient pas respectées. En suivant les préavis des instances spécialisées, le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'accès au projet était suffisant.

- 20) Par acte du 5 septembre 2016, M. REINHARD et consorts ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant principalement à son annulation, à celle de l'autorisation de construire, ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité.

Préalablement, ils concluait à ce qu'un transport sur place soit ordonné. En refusant d'accéder à leur demande de transport sur place, le TAPI avait violé leur droit d'être entendus.

L'autorisation était viciée quant à la personne de son destinataire. Le TAPI avait opéré une substitution de parties sans leur accord. Cette substitution n'était donc pas valable, ce d'autant que Jcimmo n'avait pas formulé de requête dans ce sens et qu'ils n'avaient pas été consultés à ce sujet.

Le chemin avait une largeur de 3,80 m à 4,80 m, rétrécie par la végétation débordant de part et d'autre. Il était étroit, sinueux, bordé de murs et de barrières, de sorte que ses limites ne pouvaient pas être mordues en roulant sur une éventuelle bande herbeuse latérale. De plus, la voirie avait exigé des riverains que les poubelles soient déposées au début du chemin, afin d'éviter que les camions de la voirie ne s'y engouffrent et ne doivent ensuite revenir en marche arrière. Cela avait pour conséquence que le débouché sur la route était encore plus étroit et présentait très peu de visibilité. Le chemin, non adapté, créait un risque important pour la sécurité du voisinage et présentait de graves inconvénients, puisqu'il ne pouvait supporter le trafic supplémentaire qu'engendrerait la desserte du garage souterrain et du parking extérieur du bâtiment projeté. Cela créerait des engorgements et augmenterait le risque d'accidents, qui résultait déjà du débouché dangereux sur la route. L'intérêt public commandait donc que le projet respecte la norme VSS 640 050 selon laquelle le chemin devait avoir une largeur de 5,50 m.

La notion d'habitat groupé se rapportait uniquement à des maisons individuelles, à de petits bâtiments similaires à des villas individuelles ou à des villas contiguës. Le projet contrevenait à l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

- 21) Le 13 septembre 2016, le TAPI a transmis son dossier sans émettre d'observations.
- 22) Le 30 septembre 2016, M. FERREIRO et Jcimmo ont conclu, en personne, au rejet du recours ainsi qu'au retrait de son effet suspensif.
- 23) Par courriers des 3 et 4 octobre 2016, les conseils respectifs de M. FERREIRO et de Jcimmo ont indiqué qu'ils cessaient de les représenter.
- 24) Le 6 octobre 2016, Ai4 Architecture a produit des photographies de deux voitures se croisant à des hauteurs différentes sur le chemin, ainsi qu'un plan des accès. Un accès direct à la route sans passer par le chemin était prévu pour les cyclistes et les piétons. Du côté du projet, il n'y aurait plus de mur le long du virage et la largeur de celui-ci serait portée à 6 m, excepté sur la première portion du chemin de 18 m depuis la route. Selon un plan produit, se trouvaient, au bout du chemin, neuf villas contiguës et alignées d'environ 9 m de hauteur chacune.

- 25) Le même jour, le département a conclu au rejet du recours, s'opposant au transport sur place et s'en rapportant à justice sur le retrait de l'effet suspensif.

Il appartenait aux propriétaires des parcelles longeant le chemin d'entretenir la végétation qui débordait.

Les architectes apparaissaient à juste titre comme requérants de l'autorisation. L'erreur de plume n'avait eu aucun impact sur le déroulement de la procédure de demande d'autorisation, étant donné que MM. FERREIRO et DUBOIS avaient donné leur accord à la requête, que le département avait été informé par Jcimmo elle-même du transfert des parts de copropriété et que M. FERREIRA CORREIA était à la fois l'administrateur d'Ai4 Architecture et de Jcimmo.

Le chemin offrait un accès suffisant. La DGT avait préavisé favorablement le projet et avait imposé des mesures visant à en accroître la visibilité, notamment au niveau du débouché sur la voie publique, ainsi que la mise en place d'un système permettant de réguler la rampe d'accès. Il était aussi prévu d'abattre le mur sur le contour du virage (sur le côté du projet), de créer un sentier piétonnier et d'élargir le chemin d'1 m. S'agissant de la levée des ordures ménagères, la commune ne s'était pas opposée au projet. Pour le surplus, la construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne pouvait, en principe, pas être source d'inconvénients graves.

La loi ne prévoyait aucune définition de la notion de villa. Le schéma directeur cantonal préconisait la densification de la majeure partie de la zone villa et cette volonté politique trouvait son application dans le nouvel art. 59 LCI, qui prévoyait notamment des constructions sous forme d'habitat groupé.

S'agissant de l'intégration de la construction dans le quartier, la CA et la commune avaient préavisé favorablement le projet. Des projets similaires avaient été autorisés à proximité immédiate et la construction avait été étudiée en fonction de la végétation existante, laquelle était préservée et améliorée.

- 26) Le 28 octobre 2016, M. REINHARD et consorts se sont opposés au retrait de l'effet suspensif.
- 27) Par décision du 14 novembre 2016, la présidence de la chambre administrative a refusé de retirer l'effet suspensif au recours. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.
- 28) Le 3 mars 2017, le juge délégué de la chambre administrative a procédé à un transport sur place en présence des parties et a pris des photographies des lieux.
- a. Le juge délégué a pris la mesure de la largeur du début du chemin (depuis la route) en sa partie la plus étroite. Elle était de 4,84 m du muret d'un côté à

l'extrémité du bitume de l'autre côté, de 4,96 m du muret jusqu'à la limite grillagée de l'autre propriété, et de 5 m entre les limites des propriétés opposées.

Selon le conseil de M. REINHARD et consorts, environ trente véhicules circulaient actuellement sur le chemin. Il y avait beaucoup de trafic et il était extrêmement difficile que deux voitures se croisent à l'entrée du chemin qui était très étroit. Personne ne se collait contre un mur ou un grillage en conduisant ; il y avait toujours une marge de distance par rapport au bord. Après le double virage, même si deux véhicules ne se croisaient pas lorsque les places marquées à terre étaient occupées, la situation n'était absolument pas dangereuse comme cela était le cas au débouché sur la route. Le projet litigieux ne permettait pas d'élargir le chemin de quelque manière que ce soit. Actuellement, l'accès à la propriété sise sur les parcelles concernées se faisait par la route et aucun accès n'existait depuis le chemin.

Selon le nouveau conseil de M. FERREIRO et de Jcimmo, deux véhicules pouvaient se croiser à l'entrée du chemin. Les places de parc extérieures n° 32 à 37 seraient accessibles depuis le chemin sans qu'un trottoir ne les gêne. Ils souhaitaient que le chemin piétonnier soit accessible aux riverains. L'accès par la route avait été envisagé mais la DGT l'avait refusé.

L'administrateur de Jcimmo a précisé que devant la rampe, une place d'une longueur de 7,50 m permettrait, en cas de besoin, l'attente d'un véhicule sur la parcelle. La hauteur du muret au bord de la rampe serait de 1 m de façon à permettre au conducteur sortant d'avoir une visibilité sur le chemin. La DGT avait décidé de la mise en place de feux rouge et vert aux deux extrémités de la rampe. Le mètre de retrait du chemin serait accessible aux autres propriétaires voisins et les intimés étaient disposés à discuter en vue de formaliser cet engagement. A cet endroit, la végétation et le muret seraient supprimés, ce qui améliorerait la visibilité.

b. Le juge délégué a constaté qu'après le double virage, au bas du chemin, venaient d'être construites trois villas contiguës tout en long. En face se trouvaient neuf villas contiguës, après deux villas contiguës dont celle de M. REINHARD. Une des façades de la maison de ce dernier ferait face à l'extrémité sud du bâtiment projeté.

Selon M. REINHARD, les habitants du bâtiment auraient une vue plongeante sur sa terrasse malgré la rangée d'arbres de 4 m de hauteur qui devaient être plantés parallèlement à sa limite de propriété. Son conseil a ajouté que le respect des distances n'était pas contesté.

L'administrateur de Jcimmo et associé gérant président d'Ai4 Architecture, M. FERREIRA CORREIA, a précisé que ces arbres seraient plantés à 9 m de la villa, formant un écran partiel. Le bâtiment devait être implanté à 8,74 m de la

limite de propriété. Étant en pointe, l'espace de projection du bâtiment serait réduit. Le bâtiment s'étirait en longueur dans une volonté de maintenir au maximum la zone d'arbres et de végétation aux alentours. Le projet veillait à ce que les habitants du futur bâtiment, de même que les voisins directs, ne soient pas incommodés par des vues directes les uns sur les autres. Les lieux de vie se trouveraient des deux côtés longs du bâtiment.

Depuis la terrasse de M. REINHARD, on ne voyait pas la maison sise actuellement sur la parcelle n° 4'148, qui était cachée par les arbres.

c. Selon le conseil de M. REINHARD et consorts, au niveau de la future rampe, le terrain était 1,70 m plus haut que le chemin. La mise à niveau modifierait considérablement l'environnement et le bitume entraînerait une imperméabilisation importante du sol. Selon le conseil des intimés, l'uniformité de hauteur du terrain serait un facteur d'harmonie et de visibilité plutôt que de dissonances.

d. Le conseil des intimés a ajouté qu'ils avaient convenu avec la commune, sans que cela soit encore formalisé, que les deux conteneurs sis actuellement à l'entrée du chemin puissent être déplacés à l'endroit où seraient situés les conteneurs du projet. Le conseil de M. REINHARD et consorts a contesté l'existence d'un tel accord.

M. REINHARD a déclaré que l'emplacement des poubelles à la sortie du chemin avait été décidé par la commune. Les camions de la voirie n'entraient donc pas dans le chemin.

Selon l'administrateur de Jcimmo, les conteneurs des habitants du projet seraient stockés pour la plupart à l'intérieur du parking et, de manière temporaire, lorsque le camion de la voirie viendrait, ils seraient placés dans un accès à droite de l'entrée de la rampe. La voirie et les intimés n'étaient pas opposés à ce que les deux conteneurs placés à l'entrée du chemin soient déplacés à cet endroit, selon des modalités qui pourraient être discutées.

29) Le 26 avril 2017, M. FERREIRO et Jcimmo ont produit une image de synthèse de l'extrémité sud de la construction. La façade sud de 3,30 m de large et perpendiculaire à la terrasse de M. REINHARD n'avait pas d'ouvertures, contrairement aux façades ouest et sud-est, qui étaient visibles depuis sa terrasse.

30) Le même jour, M. REINHARD et consorts ont spontanément fait part de leurs remarques suite au transport sur place, qu'ils ont reprises dans leurs observations ci-après.

Ils refusaient notamment que le camion de la voirie circule dans le chemin privé. Le projet prévoyait trop de places de parc extérieures par rapport à leur dimension.

- 31) Le 30 juin 2017, le département a formulé ses observations après enquêtes, persistant dans ses conclusions.

Le transport sur place avait permis de mettre en évidence le fait que le chemin, d'une limite de propriété à une autre, mesurait très exactement 5 m de largeur. En respectant les règles de la prudence imposées par les prescriptions de la circulation routière, l'ensemble des habitants du chemin pouvaient y accéder en toute sécurité et sans inconvénient majeur.

Au niveau de l'intersection avec la route, le chemin s'élargissait et offrait ainsi la possibilité aux usagers qui devraient en sortir d'avoir une excellente visibilité de part et d'autre. Il en allait de même de ceux qui voulaient y entrer, le marquage du « stop » se situant en retrait par rapport au trottoir et laissant ainsi la possibilité à ceux qui voudraient s'y engager de voir ceux qui voulaient en sortir.

L'ensemble des photographies produites dans la procédure mettaient clairement en évidence le fait que dès l'entrée du chemin, deux véhicules pouvaient facilement s'y croiser. Ce n'était pas forcément le cas de la partie basse se situant après le double virage. Le projet faciliterait les croisements sur la partie la plus sinueuse du chemin et le préavis de la DGT était donc tout à fait pertinent.

- 32) Le même jour, M. FERREIRO et Jcimmo ont déposé leurs observations après enquêtes et ont persisté dans leurs conclusions « avec suite de frais et dépens », tout en développant leurs arguments.
- 33) Par observations finales du 7 juillet 2017, M. REINHARD et consorts ont développé leurs arguments et persisté dans leurs conclusions.

Ils critiquaient le choix du chemin comme voie d'accès au projet au lieu de l'accès déjà existant sur la route ; il était illégal de condamner des accès déjà existants pour reporter le trafic sur les voies secondaires situées à proximité. Même avec des pans coupés de part et d'autre du débouché de la construction, la visibilité serait extrêmement mauvaise en raison de la configuration du chemin, le virage formant un coude juste avant la sortie du parking. La pente de la rampe unidirectionnelle et la rencontre des véhicules en descendant avec ceux venant du bas et du haut du chemin créerait également une situation dangereuse. Aux heures de pointe, la file d'attente des véhicules devant la rampe risquerait de paralyser la circulation sur le chemin. Les véhicules souhaitant entrer dans le chemin depuis la route devraient attendre également que la circulation dans le chemin reprenne, engendrant ainsi une file d'attente sur la route elle-même.

Le niveau 0 de la construction se situerait 1,50 m plus haut que le niveau de la parcelle de M. REINHARD et la hauteur projetée à cette extrémité serait de 9 m, ce qui formerait une muraille à quelques mètres de sa propriété.

- 34) Le 13 juillet 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. Elle l'est restée à la suite de courriers de M. FERREIRO et Jcimmo du 20 juillet 2017 et des recourants du 7 août 2017.
- 35) Pour le surplus, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit ci-après.

### EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et art. 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Dans la mesure où la chambre administrative a procédé à un transport sur place en présence des parties, accédant ainsi à la requête des recourants, le grief de violation du droit d'être entendu invoqué par ceux-ci sera écarté. La chambre administrative dispose en effet du même pouvoir d'examen que le TAPI (ATA/246/2017 du 28 février 2017).
- 3) a. Les recourants soutiennent que l'autorisation de construire litigieuse serait viciée quant à la personne de son destinataire en tant qu'elle comporte une erreur sur l'identité de l'un des copropriétaires.
- b. L'art. 2 al. 2 LCI délègue au Conseil d'État, par le biais du règlement d'application que ce dernier doit édicter, le soin de déterminer les pièces qui doivent être déposées par les personnes demandant une autorisation de construire.

En application de cette disposition, cette autorité a prévu que toutes les demandes d'autorisation de construire devaient être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié (art. 11 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

Le défaut de désignation des parties et les erreurs dans l'écriture de leurs noms ou de leurs adresses n'entraînent la nullité de l'acte que si, exceptionnellement, les parties ne sont pas individuellement reconnaissables d'une autre manière (ATA/319/2017 du 21 mars 2017 ; Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 385-386).

c. En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les recourants, les copropriétaires ne sont pas les requérants de l'autorisation. Étant donné que celle-ci désigne à juste titre l'architecte mandataire du projet comme requérant et

destinataire, et que la requête a correctement été contresignée par les copropriétaires de l'époque, force est de constater que ni l'art. 2 al. 2 LCI, ni l'art. 11 al. 4 RCI n'ont été violés.

Au surplus, M. FERREIRA CORREIA, à la fois associé gérant président d'Ai4 Architecture et administrateur de Jcimmo et également mandataire professionnellement qualifié, a lui-même informé le département de ce changement. Il ne fait donc aucun doute que le nouveau copropriétaire Jcimmo ne s'opposait pas à la réalisation du projet. L'identité des copropriétaires des parcelles au moment de la décision demeurerait reconnaissable, puisqu'il s'agit d'une information publiquement disponible (via le Registre foncier ou le SITG) et qu'elle figurait dans le dossier du département. En outre, les recourants n'ont subi aucun préjudice du fait de cette erreur de plume qui n'a eu aucun impact sur le cours de l'instruction et qui ne change rien au fond du litige, et cela ne les a aucunement empêchés d'exercer valablement leur droit de recours.

Dès lors, l'erreur que comporte l'autorisation ne saurait entraîner son invalidation et ce grief doit être rejeté.

4) a. Les recourants reprochent également au TAPI d'avoir procédé à une substitution de partie, sans les consulter et sans leur accord.

b. Ont qualité de partie les personnes dont les droits ou les obligations pourraient être touchés par la décision à prendre, ainsi que les autres personnes, organisations ou autorités qui disposent d'un moyen de droit contre cette décision (art. 7 LPA).

Selon l'art. 60 let. a et b LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que cet acte soit annulé ou modifié.

c. Bien qu'elle ne soit pas expressément prévue par la LPA, la substitution de parties est pratiquée en procédure administrative (ATA/743/2014 du 23 septembre 2014 ; SJ 1994 p. 535 et les références citées). Lorsque la succession dans les droits et obligations d'une partie a lieu à titre universel, elle entraîne de plein droit, en vertu du droit fédéral, un changement de parties sans l'accord des autres parties à la procédure (succession à cause de mort, faillite, reprise des actifs et passifs ou fusion d'entreprises). Encore faut-il que la procédure ne porte pas sur des droits intransmissibles (ATA/433/2016 du 24 mai 2016 ; ATA/743/2014 précité ; Benoît BOVAY, op. cit., p. 182 s.).

d. La substitution de parties doit être soigneusement distinguée de la rectification des qualités des parties, hypothèse qui vise le cas d'une simple erreur rédactionnelle et n'est possible que si tout risque de confusion peut être exclu,

autrement dit, qu'il n'existe aucun doute sur l'identité des parties. Il faut donc avoir la certitude que la partie adverse a reconnu l'erreur et qu'elle n'a de ce fait pas été trompée. Ainsi, des doutes raisonnables, même minimes, excluent la simple rectification rédactionnelle, sous peine de violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire (ATF 131 I 57 consid. 2 ; ATA/319/2017 précité ; ATA/379/2008 du 29 juillet 2008).

e. En l'espèce, Jcimmo est devenu copropriétaire des parcelles concernées avant l'octroi de l'autorisation de construire et avant le recours de M. REINHARD et consorts auprès du TAPI. Dès lors, aucune succession – que ce soit à titre particulier ou universel – n'a eu lieu entre M. DUBOIS et Jcimmo au cours de la procédure de première instance. Il ne fait ainsi aucun doute que, dès le début de la procédure de recours, Jcimmo disposait, au même titre que M. FERREIRO, de la qualité de partie au sens de l'art. 60 let. a et b LPA, en lieu et place de M. DUBOIS.

Le TAPI n'a ainsi procédé qu'à la rectification d'une simple erreur rédactionnelle qui était aisément identifiable par toutes les parties sans aucun risque de confusion et qui ne nécessitait pas l'accord de celles-ci. En effet, les recourants ne pouvaient avoir aucun doute, même minime, sur l'identité des parties, puisqu'ils ont eux-mêmes annexé à leur recours auprès du TAPI un extrait du Registre foncier indiquant que M. FERREIRO et Jcimmo étaient les copropriétaires des deux parcelles.

Par conséquent, la rectification opérée par le TAPI ne prête pas le flanc à la critique et ce grief sera rejeté.

- 5) Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis – étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable – la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/147/2011 du 8 mars 2011; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/609/2004 du 5 août 2004). La chambre est toutefois libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 et les références citées).

Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/659/2017 du 13 juin 2017 ; ATA/534/2016 du 21 juin 2016).

- 6) a. Les recourants soutiennent que la construction en habitat groupé ne serait pas conforme à la zone et que le projet, trop imposant, ne serait pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.
- b. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

La 5<sup>ème</sup> zone est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 LaLAT).

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

Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur en vigueur depuis le 26 janvier 2013). Exceptionnellement, le département peut autoriser, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50 % de la surface du terrain, 55 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, 60 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. b LCI, dans sa teneur en vigueur depuis le 26 janvier 2013).

Selon le programme de densification des quartiers de villa mis à jour le 27 juillet 2017 par le département, aucune zone réservée n'est actuellement prévue à l'endroit du projet, de sorte que l'application de l'art. 59 al. 4 LCI au cas d'espèce est indiscutable.

c. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques

imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/828/2015 du 11 août 2015 ; ATA/653/2014 du 19 août 2014 ; ATA/849/2005 du 13 décembre 2005 et la jurisprudence citée).

d. Le projet querellé consiste en un autre type d'habitat que des villas en ordre contigu ou non contigu, dit habitat groupé. Cette notion a été introduite dans la LCI lors de l'entrée en vigueur de l'art. 75 al. 1 et 3 LCI le 14 janvier 1995, lequel prévoit qu'en cinquième zone, chaque construction ne peut comporter, en principe, plus de quatre logements, mais que des dérogations pour des constructions édifiées en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé peuvent être accordées. Ces règles ont été introduites pour permettre de mener une politique d'utilisation judicieuse du sol du canton, et une densification des zones constructibles. Ce projet de loi visait à une augmentation de l'indice d'utilisation du sol en 5<sup>ème</sup> zone afin de permettre la réalisation de petites maisons à plusieurs logements ou d'habitats groupés (MGC 1993 29/IV 4128-4146 ; ATA/683/1996 du 19 novembre 1996).

Il ressort des travaux préparatoires du nouvel art. 59 al. 4 let. a LCI entré en vigueur le 26 janvier 2013, que l'implantation d'habitat groupé, devait modifier, à terme, la configuration de la zone villa. Il ne s'agissait plus forcément de la villa au sens compris autrefois, mais bien d'une nouvelle forme d'habitat groupé, plus contemporaine. À la différence de l'habitat en ordre contigu, l'habitat groupé n'impose pas d'entrée de plain-pied pour chaque logement. Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012-2013 II D/9 p. 788 ss). Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements et manifesté sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pouvaient avoir lieu (ATA/284/2016 précité ; ATA/828/2015 précité).

e. Rien ne permet donc de déduire, contrairement à ce que soutiennent les recourants, que la notion d'habitat groupé ne correspondrait qu'à de petits bâtiments similaires à des maisons individuelles ou à des villas contiguës.

f. En l'espèce, le projet, de standard HPE, prévoit un rapport de surfaces de 44 %, lequel a été favorablement préavisé par la commune, la CA et la direction des autorisations de construire, conformément à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Il convient de préciser que, les deux parcelles disposant d'une surface de 5'606 m<sup>2</sup>, il aurait même été possible de prévoir – aux conditions de l'art. 59 al. 4 let. b LCI – un projet d'une densité de 55 % pour le même standard énergétique. Force est dès lors de constater que la construction litigieuse ne peut être qualifiée de surdimensionnée et que sa densité n'est pas excessive.

La construction prévue s'étire en longueur et dispose d'une hauteur de 6 à 9 m, tout comme les deux rangées de neuf, respectivement trois villas contiguës situées sur le même chemin. Le projet est certes plus large, mais de par sa longueur, il laisse en contrepartie un espace vert plus important sur la surface restante du terrain et permet ainsi de maintenir en grande partie la végétation existante. Quant à la mise à niveau du terrain, elle contribuera à l'harmonie du site. Sur la base du dossier et des constatations faites sur place, rien ne permet de déduire que le projet ne s'intégrerait pas dans le quartier, qui est déjà constitué en grande partie de constructions en ordre contigu ou en habitat groupé d'une densité équivalente ou supérieure au projet. On ne saurait dès lors contredire les préavis favorables et obligatoires de la commune et de la CA, le projet apparaissant compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

La zone concernée ne fait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale particulière. S'agissant de son expression architecturale, la construction litigieuse n'est soumise à aucune contrainte autre que la clause d'esthétique susmentionnée. Prévoyant la construction de vingt logements, le bâtiment s'intègre par ailleurs dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, laquelle a pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Le projet litigieux sous forme d'habitat groupé est donc conforme à la zone.

Il découle de ce qui précède que le département n'a pas excédé ni abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 59 al. 4 let. a LCI en délivrant l'autorisation querellée, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a également confirmé. Les considérations qui précèdent ne peuvent par ailleurs qu'être confirmées par les constatations faites lors du transport sur place.

Ces griefs seront donc rejetés.

- 7) a. L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue notamment par des voies d'accès.

Au sens de cette disposition et de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 ; ATA/758/2016 précité ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 ; André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19, p. 8 n. 19).

b. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; André JOMINI, op. cit., ad. art. 19, p. 8 n. 20). La loi n'impose toutefois pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_318/2014 du 2 octobre 2014 consid. 7.1).

c. À Genève, la DGT se fonde, en général, sur les normes VSS, qui fixent des standards de largeur de routes en fonction de leur utilisation. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, ces normes ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 précité consid. 3.2). Leur application doit respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/588/2017 précité ; ATA/758/2016 précité ; ATA/828/2015 précité ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 et les références citées ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703).

La norme VSS 640 050 fixe les caractéristiques techniques des accès riverains, définis comme des raccordements destinés à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien-fonds générant un trafic de faible intensité (ATA/756/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/828/2015 précité). Cette norme prévoit que l'accès riverain de type C, qui relie une route principale à un bien-fonds comportant entre 15 et 40 places de parc, doit disposer d'une largeur minimale de 5,50 m. L'accès riverain de type B, qui relie une route à un bien-fonds prévoyant 15 places de parc ou moins, doit

avoir une largeur minimale de 5 m. Les accès de type B et C doivent prévoir la possibilité de croisement de véhicules dans la zone du débouché.

d. En l'espèce, la DGT a examiné la question des accès et a émis un préavis favorable sous conditions, lesquelles sont intégrées dans l'autorisation, de sorte que les voies de circulation liées au projet devront disposer d'une bonne visibilité tant à l'égard des piétons que des véhicules. Au surplus, un rendez-vous de chantier doit être prévu avec la DGT, ce qui assurera le bon suivi de ces mesures.

Le double virage sera élargi à 6 m au moins, le terrain sera abaissé au niveau du chemin et le mur situé le long de la parcelle n° 4'313 sera démoli. Ainsi, les croisements seront facilités et la visibilité sera améliorée sur la partie la plus sinueuse du chemin. S'agissant des places de parc extérieures, le projet devra prévoir une visibilité suffisante pour les manœuvres en marche arrière, conformément au préavis de la DGT.

Quant au système de régulation de la rampe, il a été expressément imposé par la DGT et rien ne permet de le remettre en cause. Il est aussi prévu que les véhicules disposent d'un espace à côté du chemin et avant la rampe pour patienter sans bloquer la circulation. Les voitures sortant de la rampe disposeront également d'une visibilité suffisante sur le chemin.

S'agissant du débouché sur la route, il est incontesté que deux véhicules peuvent s'y croiser. Avec la conduite prudente et attentive que l'on peut raisonnablement exiger des utilisateurs du chemin, l'entrée et la sortie du chemin sur la route ne paraît pas exposer ceux-ci à un danger excessif.

De plus, les conteneurs prévus pour les nouveaux logements seront stockés à l'entrée du parking et ne pourront donc être considérés comme une source supplémentaire de nuisances sur le chemin. En outre, les intimés ont proposé aux voisins d'entreposer leurs conteneurs au même endroit, permettant ainsi de dégager le débouché sur la route qui disposerait dans ce cas d'une meilleure visibilité. Le passage du camion de la voirie dans le chemin pour la levée des ordures ménagères ne serait que de courte durée, ce qui est raisonnablement acceptable. Par ailleurs, étant donné que la commune a proposé d'étudier l'implantation d'une déchetterie enterrée au sein du projet de construction, on peut en déduire qu'elle ne serait pas opposée à ce que le camion de la voirie s'engage dans le chemin pour débarrasser les déchets au niveau de la nouvelle construction.

Selon le dossier et les constatations réalisées, il est exact qu'à son endroit le plus étroit, la largeur du chemin est actuellement de 4,96 m et que la distance entre les deux limites de propriété opposées est de 5 m. Il n'en demeure pas moins que les croisements sont actuellement possibles à cet endroit. Deux véhicules peuvent en effet parfaitement se croiser sur un chemin d'une largeur de 5 m, ainsi que le préconise par ailleurs la norme VSS 640 050 pour les accès de type B. Les

recourants ont eux-mêmes indiqué qu'après le double virage, si deux voitures ne peuvent pas se croiser lorsque les places marquées au sol sont occupées, cela ne crée pas de problème de sécurité. En outre, le chemin sera élargi d'1 m sur environ deux tiers de son tronçon jusqu'à l'accès au bâtiment projeté. La partie élargie débordant sur la parcelle du projet sera accessible aux usagers du chemin. Compte tenu de ce qui précède et du fait que le chemin, sans issue, ne sera emprunté par les nouveaux habitants que sur une cinquantaine de mètres, il serait disproportionné d'imposer le respect strict de la norme VSS, ce d'autant qu'elle n'a pas force de loi. Quant à l'entretien de la végétation débordant sur le chemin, il s'agit d'un grief de nature civile, qui ne sera pas examiné dans le présent arrêt.

Enfin, grâce au passage prévu pour les piétons et les cyclistes, ceux-ci pourront accéder à la route sans passer par le chemin, lequel offrira une plus grande sécurité à ses usagers.

Au vu de ce qui précède, la voie d'accès avec ses améliorations prévues paraît adaptée au trafic engendré par la nouvelle construction. En roulant avec la prudence qui s'impose, les usagers du chemin ne seront pas exposés à des dangers excessifs, la visibilité et les possibilités de croisement seront suffisantes et l'accès aux services de secours et de voirie sera assuré conformément aux préavis de la police du feu et de la commune.

On doit ainsi admettre que le chemin constitue une voie d'accès adaptée, et que le TAPI était fondé à estimer que le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'accès était suffisant, de sorte que ce grief doit être rejeté.

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

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

ATA/284/2016 précité ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 et les arrêts cités).

b. En l'espèce, les éléments mis en évidence ci-dessus concernant l'équipement du terrain et sa voie d'accès permettent de conclure que, si le projet entraînera effectivement une augmentation de la circulation sur le chemin et contraindra probablement les utilisateurs à une prudence accrue que tout automobiliste devrait au demeurant avoir en tout temps, ces inconvénients ne peuvent être qualifiés de graves et entraîner le rejet du projet.

Depuis la propriété de M. REINHARD, seule la largeur du bâtiment de 17 m est visible en arrière-plan, étant précisé que des arbres seront plantés pour former un écran partiel, que la pointe sud du bâtiment, située à 8,74 m de sa limite de propriété, ne fera que 3,30 m de large et n'aura pas d'ouverture. Aucun lieu de vie particulier n'est prévu à cet endroit. Si ce voisin ne jouira certes plus d'une vue dépourvue de construction depuis sa terrasse, rien ne permet toutefois de considérer que le projet violerait l'art. 14 LCI. Par ailleurs, les recourants ne contestent pas le fait que le projet est conforme aux normes applicables en zone villa en matière de gabarit et de distance aux limites et de ce point de vue, il ne saurait occasionner des inconvénients graves aux recourants.

Ainsi, le département puis le TAPI ont considéré à juste titre que le projet n'induirait pas d'inconvénients graves et ce grief sera écarté.

- 9) Entièrement infondé, le recours sera rejeté.
- 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). M. FERREIRO et Jcimmo se verront allouer une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, montant tenant compte du fait que leur nouveau conseil n'est intervenu qu'en cours de procédure, également à la charge conjointe et solidaire des recourants. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à Ai4 Architecture, celle-ci n'y ayant pas conclu.

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 5 septembre 2016 par Monsieur François REINHARD, Monsieur Hugues BERNARD, Monsieur Michel DUCRET, Madame Claude Alix ENGELI, Monsieur Daniel ENGELI, Monsieur Roy GALANTAY, Monsieur Didier GILODI, Monsieur André GOLAN,

Madame Joëlle GOLAN, Monsieur Pradeep KABRA, Madame Rita KABRA, Madame Rita KAELIN, Monsieur Gilles PRADERE et Madame Jamila PRADERE contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2016 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge conjointe et solidaire de Monsieur François REINHARD, Monsieur Hugues BERNARD, Monsieur Michel DUCRET, Madame Claude Alix ENGELI, Monsieur Daniel ENGELI, Monsieur Roy GALANTAY, Monsieur Didier GILODI, Monsieur André GOLAN, Madame Joëlle GOLAN, Monsieur Pradeep KABRA, Madame Rita KABRA, Madame Rita KAELIN, Monsieur Gilles PRADERE et Madame Jamila PRADERE un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- conjointement et solidairement à Monsieur Manuel FERREIRO et JCIMMO SA, à la charge conjointe et solidaire de Monsieur François REINHARD, Monsieur Hugues BERNARD, Monsieur Michel DUCRET, Madame Claude Alix ENGELI, Monsieur Daniel ENGELI, Monsieur Roy GALANTAY, Monsieur Didier GILODI, Monsieur André GOLAN, Madame Joëlle GOLAN, Monsieur Pradeep KABRA, Madame Rita KABRA, Madame Rita KAELIN, Monsieur Gilles PRADERE et Madame Jamila PRADERE ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat des recourants, à Me Diane Schasca, avocate de Monsieur Manuel FERREIRO et de Jcimmo SA, à Ai4 architecture & investissements Sàrl, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - oac -, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :