

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/20/2009-LCI

ATA/583/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 31 août 2010**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Jane et Monsieur René AEBERHARD**

**Madame Béatrice et Monsieur Claude FAVRE-PILOSSIAN**

**Monsieur Giorgio MALINVERNI**

**ASSOCIATION DES HABITANTS DU MERVELET**

représentés par Me Pierre Banna, avocat

contre

**COOPÉRATIVE DU GRAND PUIITS**

représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

---

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière  
administrative du 31 juillet 2009 (DCCR/745/2009)**

---

## EN FAIT

1. Madame Nirmala Rawat est propriétaire de la parcelle n° 1653 feuille 57 du cadastre de la commune Genève-Petit-Saconnex, à l'adresse 5, chemin Charles-Georg sur laquelle est édifée une maison d'habitation. La coopérative du Grand Puits est au bénéfice d'une promesse de vente et d'achat portant sur cette parcelle.

Cette dernière est incluse dans le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'452 englobant les parcelles n<sup>os</sup> 1635, 1636, 1637, 1653, 1654, 1655, 3003, 3304, 3651 et 4059 dans un périmètre se situant entre l'avenue Louis-Casaï, l'avenue de Riant-Parc et le chemin Charles-Georg, d'une surface totale de 13'660 m<sup>2</sup>. Ce PLQ prévoit, en lieu et place des bâtiments existants, soit des villas en mains privées, la réalisation de deux immeubles parallèles de cinq étages sur rez-de-chaussée et rez supérieur (sept niveaux) destinés à du logement, pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) limitée à 16'000 m<sup>2</sup>, dont 14'000 m<sup>2</sup> de logements et 2'000 m<sup>2</sup> dévolus à des activités, correspondant à un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,17 au maximum. Les deux tiers des logements au minimum devront être mis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Le taux de parage minimum au sous-sol et en surface sera, pour les logements, d'environ cent-quatre-vingt-deux places, correspondant à 1,3 place pour 100 m<sup>2</sup> de SBP pour les habitants et à dix-sept places, soit une place minimum pour 800 m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs. A cela s'ajouteront douze places, à raison d'une place pour 150 m<sup>2</sup> SBP pour les emplois et six places, soit une place pour 300 m<sup>2</sup> SBP, pour les visiteurs et pour les locaux d'activités.

2. Le 28 mars 2007, ce PLQ a été adopté par le Conseil d'Etat, ainsi que les PLQ portant sur les périmètres voisins et portant les n<sup>os</sup> 29416 et 29451, de même que le plan de site. Ces PLQ sont entrés en force.
3. Le 20 août 2007, le bureau d'architectes Favre et Guth S.A. (ci-après : Favre & Guth S.A.), agissant pour la coopérative du Grand Puits, a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande définitive d'autorisation de construire qui a été enregistrée le 5 septembre 2007 sous le n° DD 101537/6 et portant sur l'édification, sur la parcelle n° 1653 précitée, d'un immeuble de dix-sept logements, soit de quatre-vingt-six pièces d'une SBP de 1'965 m<sup>2</sup>, de même qu'un étage d'attique, correspondant aux 10 % supplémentaires admissibles du fait de l'application du haut standard énergétique (ci-après : HSE). Favre et Guth S.A. ajoutait que dans l'attente de la réalisation totale de l'ensemble du PLQ, elle avait créé un accès provisoire au parking et à l'immeuble depuis le chemin Charles-Georg, l'accès unique prévu dans le PLQ se trouvant sur l'avenue de Riant-Parc comme il le

serait dans le futur. Huit places de parc extérieures, provisoires, devraient être incluses dans des sous-sols futurs pour arriver au quota requis par le PLQ.

4. Une demande autorisation de démolir la maison existant sur cette parcelle (M 5904) ainsi qu'une demande d'autorisation d'abattage d'arbres (requête n° 20071856-0) ont également été déposées.
5. Dans le cadre de l'instruction de la requête DD 101'537, tous les préavis recueillis ont été favorables.
  - La commission d'architecture (ci-après : CA) le 18 septembre 2007, acceptant une dérogation selon l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) pour les légers dépassements de gabarit ;
  - le service cantonal de géologie le 24 septembre 2007 ;
  - l'office cantonal de la mobilité le 25 septembre 2007 ;
  - le domaine de l'eau le 25 octobre 2007 ;
  - la police du feu le 29 janvier 2008 ;
  - le service cantonal de l'énergie le 5 février 2008 relevant que "la bonification de l'indice d'utilisation du sol était conditionnée par l'aspect des exigences HSE, en l'occurrence le label Minergie" ;
  - la direction du logement le 8 mai 2008, favorable avec certaines réserves, relevant en particulier que "dix logements (quarante-cinq pièces) suffisent à respecter la proportion de logements HM/coopératifs au sens de l'art. 4A al. de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). (surface nécessaire 1'097 m<sup>2</sup> SBP, soit 1/3 surface Thônex 24 et 1/3 surface projet Georg 5)".
6. a. Quant à la ville, elle avait, le 14 novembre 2007, émis un premier préavis défavorable et demandé que le projet soit revu afin de permettre la réalisation des droits à bâtir sur les parcelles voisines n<sup>os</sup> 1654 et 1665, de respecter les droits à bâtir maximum de 1'965 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 1653, de respecter le gabarit de sept niveaux (R + Rsup + 5) sans attique, selon le PLQ, d'exclure tout système lourd d'accès à un garage par une rampe provisoire, (compte tenu de l'accès commun par l'avenue Riant-Parc selon le PLQ, une démolition coûteuse d'un ouvrage coûteux n'étant en effet par crédible), de créer un véritable espace de jardin en pleine terre, appropriable par les habitants de l'immeuble. Il paraîtrait judicieux que la requérante "interroge le département cantonal du territoire sur les

possibilités de phasage par étapes du PLQ 29'452 qu'il a conçu". Celui-ci prévoyait que deux tiers des SBP devraient être mis au bénéfice de la LGL et cette proportion devait être d'ores et déjà garantie pour cette première étape.

b. Le 7 janvier 2008, Favre et Guth S.A. a fait parvenir au DCTI un projet modifié suite aux points discutés lors d'une séance s'étant tenue le 6 décembre 2007 avec le service d'urbanisme de la ville. La réalisation des droits à bâtir des parcelles n<sup>os</sup> 1654 et 1655 pourrait se faire pratiquement en intégralité sur leurs parcelles respectives à l'exception d'un solde d'environ 160 m<sup>2</sup> pour la parcelle n<sup>o</sup> 1655 qui devrait être réparti ailleurs sur le PLQ.

Le projet déposé respectait les droits à bâtir de la parcelle n<sup>o</sup> 1653, l'attique correspondant aux 10 % supplémentaires autorisables vu le HSE du bâtiment projeté portant la SBP à 2'160 m<sup>2</sup> (1'965 + 195).

L'accès provisoire au parking, qui n'était pas constitué par une rampe, était rendu nécessaire par le fait que l'accès définitif pour l'ensemble du projet se situait sur l'avenue de Riant-Parc. La propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 1653 s'engageait, suite à la demande de la commune, à inscrire une servitude de passage dans les sous-sols afin de permettre la libre circulation pour l'ensemble des futurs parkings.

Enfin, les huit places extérieures attribuées aux locataires à titre provisoire devraient être prises en considération dans les sous-sols futurs à réaliser dans le périmètre du PLQ.

c. Le 18 février 2008, la ville a émis un préavis favorable, sous réserve de l'entrée en force du PLQ 29452 faisant alors l'objet d'une procédure de recours devant le Tribunal administratif d'une part, et de la suppression des places de stationnement extérieures prévues à titre provisoire, d'autre part. La ville était "disposée à soutenir un projet qui ne satisferait pas les normes de stationnement actuelles (VSS 640 292) au vu de l'excellente desserte en transports publics et du nombre important de places à disposition sur le domaine public. Ce quartier avait fait l'objet d'un projet de modération de trafic basé sur le principe d'un stationnement alterné. Ce dispositif était néanmoins dépendant du nombre de véhicules stationnés et à ce titre, le report des places visiteurs et de certaines places habitants sur le domaine public permettrait de le rendre plus efficace".

7. Par courrier du 15 mai 2008, le service domaine, nature et paysage a écrit à la requérante de l'autorisation d'abattage que la valeur des arbres sacrifiés par la réalisation de son projet atteignait CHF 30'000.-, somme qu'elle était invitée à verser à titre de sûreté en fournissant une garantie bancaire, en application de l'art. 15 al. 3 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04), entré en vigueur le 13 décembre 2007.

Le même jour, ce service a émis un préavis favorable, sous réserve que les conditions mises à l'autorisation d'abattage n° 20071856-0 soient respectées et qu'une haie de végétaux indigènes soit plantée en limite nord de la parcelle.

8. Les 3 et 8 juillet 2008, la direction de l'aménagement a émis un préavis favorable sous réserve. Elle admettait l'application de l'art. 3 al. 4 et 5 LGZD.

Les places extérieures provisoires devraient être supprimées, une fois réalisé le parking souterrain prévu par le PLQ.

9. Par arrêté du 26 novembre 2008, le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la troisième zone au bâtiment à construire sur la parcelle n° 1653, selon dossier DD 101'537.

10. Le 2 décembre 2008, le service domaine nature et paysage rattaché au département du territoire, a délivré - en application des art. 7, 13 et 23 RCVA -, l'autorisation d'abattage d'arbres, à la condition que des arbres pour un montant d'au moins CHF 30'000.- soient replantés. A défaut, tout ou partie de cette somme serait facturée à la propriétaire de la parcelle n° 1653.

11. Le même jour, le DCTI a délivré l'autorisation de démolir M 5904, ainsi que l'autorisation de construire un immeuble de logements et garages souterrains avec un parking extérieur provisoire, les conditions figurant dans les préavis énoncés ci-dessus devant être respectées, de même que les conditions d'application des normes de la zone de développement.

12. Le 2 décembre 2008 toujours, le conseiller d'Etat en charge du DCTI a informé la ville, de même que certains des voisins, qu'il avait examiné les préavis recueillis et les observations déposées. Il délivrait l'autorisation de construire sollicitée.

13. Le 5 janvier 2009, Madame Béatrice et Monsieur Claude Favre-Pilossian, domiciliés 6, avenue Riant-Parc, Madame Jane et Monsieur René Aeberhard, domiciliés 5, chemin Charles-Goerg et Monsieur Giorgio Malinverni domicilié 4, avenue Riant-Parc, de même que l'Association des habitants du Mervelet (ci-après : l'association), sise au domicile de son président, Monsieur Alain Fauconnet, 17, avenue du Mervelet, ont recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA) en concluant préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif et sur le fond, à l'annulation avec effet rétroactif de l'autorisation de construire DD 101537. Celle-ci n'était pas conforme au PLQ entré en force, et ceci pour plusieurs raisons :

- Le gabarit de la construction projetée ne respectait pas ledit PLQ ;

- L'autorisation de construire consacrait une violation de l'art. 28 al. 2 LCI puisqu'aucun propriétaire voisin n'avait donné son accord pour édifier une construction en limite de propriété sur une profondeur de plus de 20 mètres ;
- Une augmentation de 10 % de la SBP si l'immeuble était d'un HSE se justifiait par la réalisation de murs plus épais mais ne permettait pas l'édification d'un étage supplémentaire : ces 10 % supplémentaires devaient être répartis sur la largeur de l'immeuble ;
- Par ailleurs, aucun concept énergétique du quartier privilégiant l'utilisation du gaz naturel n'avait été élaboré ;
- Enfin, la proportion de logements sociaux était insuffisante puisqu'elle aurait dû représenter les 2/3 selon le PLQ, ce qui n'était pas le cas dans cet immeuble. Cela nuirait à la mixité sociale ;
- La création de huit places de parc extérieures n'était pas davantage conforme au PLQ qui prévoyait un parking souterrain avec un accès du côté de l'avenue Riant-Parc. Il était peu crédible de considérer que ces huit places extérieures seraient supprimées ultérieurement ;
- La conservation de la végétation, exigée par le PLQ, n'était pas respectée non plus, l'autorisation d'abattage portant sur un certain nombre d'arbres, tels des érables, un bouleau, un if, un noisetier, sept sapins et un sureau moyennant paiement de CHF 30'000.- à titre de compensation, de sorte qu'aucun arbre ne serait replanté ;
- L'édification du bâtiment projeté engendrerait des nuisances pour les voisins, susceptibles de constituer des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI, qu'il s'agisse de celles dues au chantier ou à la perte d'ensoleillement résultant pour eux de l'édification de l'immeuble en question ;
- Ils rencontreraient des difficultés à faire respecter les charges résultant des servitudes croisées au bénéfice desquelles plusieurs d'entre eux se trouvaient jusqu'en 2011, et des nouvelles qu'ils avaient constituées en 2007 et 2008, dans le but de maintenir exclusivement des villas dans ce quartier ;
- Enfin, dans son préavis négatif du 14 novembre 2007, la ville avait préconisé une négociation avec les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1654 et 1655, soit respectivement les époux Aeberhard et Monsieur Maurice Henri Herbert Vuilleumier, mais aucun d'eux n'avait été approché par le DCTI, de sorte qu'en délivrant l'autorisation de construire, celui-ci avait violé le principe de la bonne foi.

14. Le 20 février 2009, la coopérative du Grand Puits a conclu au rejet du recours. Le DCTI en a fait de même le 8 juillet 2009.

L'augmentation du gabarit se justifiait par l'application du HSE permettant l'octroi d'une dérogation en sens de l'art. 3 al. 4 LGZD.

15. Le 31 juillet 2009, la CCRA a rejeté le recours en retenant en substance qu'elle n'avait pas le pouvoir de vérifier l'opportunité de la décision attaquée. Le projet portait sur un bâtiment HSE permettant d'édifier 10 % de la SBP en plus. Aucune disposition de droit cantonal ne prévoyait que cette surface supplémentaire devait être réalisée sur la seule largeur de la construction. En l'occurrence, la construction d'un attique correspondait à cette surface et pouvait être considérée comme une modification mineure du PLQ, admissible au sens de la jurisprudence. D'ailleurs, tous les préavis recueillis avaient été favorables. Quant aux places de stationnement à l'extérieur, elles étaient destinées à être supprimées lorsque le parking souterrain serait achevé. Il résultait du préavis de la direction du logement que dix logements, soit quarante-cinq pièces sur les dix-sept logements comportant quatre-vingt pièces, devaient être soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), ce qui suffisait à respecter la proportion de logements HM/coopératifs au sens de l'art. 4A al. 1a LGZD, cette répartition devant s'entendre sur la totalité des constructions prévues par le PLQ.

Enfin, les recourants se méprenaient en soutenant que la somme de CHF 30'000.- constituait un montant compensatoire et que les arbres supprimés ne seraient pas remplacés, alors que selon l'autorisation d'abattage délivrée le 2 décembre 2008, cette somme correspondait bien à des sûretés, visant à assurer l'exécution du plan de replantation au sens de l'art. 15 RCVA.

Les recourants ne supporteraient aucun inconvénient grave au sens l'art. 14 LCI, la privation de l'ensoleillement alléguée n'étant pas établie et les inconvénients pouvant résulter d'un chantier devant être supportés pendant la durée de celui-ci.

Quant au respect des servitudes, il relevait du droit privé et n'était pas du ressort des juridictions administratives.

Le DCTI n'avait ainsi pas violé la loi ni le PLQ, pas plus qu'il n'avait abusé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation.

16. Le 3 septembre 2009, les époux Pilossian, propriétaires de la parcelle n° 1636, les époux Aeberhard, propriétaires de la parcelle n° 1654 et M. Malinverni, propriétaire de la parcelle n° 1635, de même que l'association ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, en sollicitant préalablement la restitution de l'effet suspensif et, principalement l'annulation avec effet rétroactif, de l'autorisation de construire DD 101537, en reprenant l'argumentation développée ci-dessus.

17. La CCRA a transmis son dossier au tribunal de céans le 16 septembre 2009.
18. Le 12 octobre 2009, la coopérative du Grand Puits a déclaré s'en remettre à justice sur effet suspensif. Le 15 octobre 2009, le DCTI ne s'est pas opposé à la restitution de celui-ci.
19. Par décision présidentielle du 26 octobre 2009, l'effet suspensif au recours a été restitué.
20. Le 30 novembre 2009, la coopérative du Grand Puits a conclu au rejet du recours en reprenant, son argumentation antérieure.
21. Le 30 novembre 2009, le DCTI s'est déterminé sur le fond. La dérogation accordée en vertu de l'art. 3 al. 5 LGZD était fondée et justifiait une augmentation du gabarit de 2,70 m. Il faisait siens les considérants en fait et en droit développés par la CCRA.
22. Un délai au 23 décembre 2009 a été accordé aux parties pour faire valoir toutes observations utiles.
  - a. Le 18 décembre 2009, les recourants ont souligné l'incohérence des divers projets de construction, alors que l'art. 28 al. 3 LCI prévoyait que le DCTI pouvait subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec murs en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution devait être assurée dans un délai maximum de dix ans. Ce délai ne pourrait être respecté du fait de l'existence des servitudes croisées qu'ils avaient signées et des futures procédures civiles qu'ils initieraient pour faire valoir leurs droits.
  - b. Le 21 décembre 2009, le DCTI a persisté dans ses conclusions antérieures.
23. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. Le recours a été interjeté en temps utile auprès de la juridiction compétente (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La qualité pour recourir de l'association souffrira de rester ouverte (ATA/619/2007 du 4 décembre 2007), d'autres recourants, personnes physiques, voisins du projet et/ou propriétaires de leurs parcelles, incluses dans le périmètre du PLQ 29'452, ayant la qualité pour agir dans la mesure qui sera examinée ci-dessous.

3. a. A teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/77/2009 du 17 février 2009 et références citées). Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

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 consid. 2a ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3a 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.76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 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).

b. Selon la jurisprudence, seuls les voisins dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C.125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; 1C.7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1A.222/2006 et 1P.774/2006 du 8 mai 2007, consid. 5 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 134 II 120 consid. 2 p. 122 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010) 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 commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 181 consid. 3.2.3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C.503/2008 du 10 février 2009 et 1C.158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2).

c. Reprenant le premier préavis - défavorable - de la ville, les recourants soutiennent que la proportion de logements sociaux dans l'immeuble, objet de la DD 100537, est inférieure aux 2/3 exigés par le PLQ et par l'art. 4A al. 1 let. a LGZD, nuisant ainsi à une mixité sociale souhaitable.

Selon la disposition légale précitée, "dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villas, celui qui réalise des logements a le choix entre : a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'art. 16 al. 1 let. d LGL, ou en coopérative d'habitation à raison de 30 % du programme, ou b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique".

La direction du logement, autorité compétente en cette matière, a cependant émis le 8 mai 2008 un préavis favorable, considérant que sur l'ensemble du PLQ, la proportion de logements sociaux prescrite par l'art. 4A al. 1 let. a LGZD était satisfaite. Les intimées doivent d'ailleurs respecter ledit préavis notamment, comme le ch. 4 de l'autorisation de construire délivrée leur en fait obligation.

De plus, le souci de préserver la mixité sociale constitue assurément un but d'intérêt public : l'association recourante n'allègue pas que la préservation d'un tel intérêt figurerait dans ses statuts, qu'elle n'a d'ailleurs pas produits. Par ailleurs, et pour les raisons sus-indiquées, aucun des recourants pris personnellement n'a la qualité pour recourir au motif que cette proportion de logements sociaux, prescrite par l'art. 4A al. 1 let. a LGZD, ne serait pas respectée. A supposer que tel soit le cas, les recourants ne sont aucunement touchés par cet aspect de la décision et n'ont aucun intérêt direct et actuel dont ils peuvent se prévaloir à cet égard, si ce n'est l'intérêt purement égoïste et qui n'est pas digne de protection, qu'ils ont manifesté en constituant en 2008 de nouvelles servitudes croisées, affirmant par là vouloir maintenir des villas dans le périmètre dudit PLQ sans égard à une quelconque mixité sociale.

Les recourants n'ont pas la qualité pour agir sur ce point, pour les mêmes raisons que celle-ci avait été déniée aux recourants se plaignant que des logements à créer en attique à La Gradelle seraient loués à des prix supérieurs à ceux correspondants aux besoins prépondérants de la population (ATA/ 277/2010 du 27 avril 2010, consid. 2d).

4. L'historique du quartier et de son développement a été exposé par le tribunal de céans dans son arrêt du 4 décembre 2007 (ATA/619/2007 cité) auquel il convient de se référer sur ce point et il n'y a pas lieu d'y revenir.
5. Le PLQ 29'452 est en force, de même que l'ACE du 26 novembre 2008, admettant l'application des normes de la zone de développement pour le projet de l'intimée, faisant l'objet de l'autorisation de construire définitive DD 101537, délivrée le 2 décembre 2008.

Or, le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par ceux-ci (art. 146 al. 1 LCI).

6. Les recourants soutiennent que l'autorisation définitive précitée dérogerait sur plusieurs points au PLQ 29'452, ce qu'il convient de déterminer.
7. a. En application de l'art. 3 al. 3 LGZD, le PLQ mentionne expressément l'application de l'art. 3 al. 5 LGZD, entré en vigueur le 26 octobre 2004, dont la teneur est la suivante : "le HSE, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un PLQ constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan".

En l'espèce, le service cantonal de l'énergie et le DCTI ont reconnu que le bâtiment projeté satisfaisait aux conditions imposées pour obtenir le label Minergie ; il ne s'agit pas uniquement de l'utilisation du gaz naturel mais également notamment du fait que le bâtiment sera revêtu d'une toiture végétalisée ou de panneaux solaires.

L'allégation des recourants, selon laquelle le recours au gaz naturel devrait être prévu pour tout le quartier, n'est nullement étayée et ne repose sur aucune disposition légale.

Il est au contraire établi par le dossier d'autorisation de construire que le bâtiment projeté satisfait au HSE et qu'il a été reconnu comme tel par le service compétent.

- b. Il en résulte que la SBP - de 1'965 m<sup>2</sup> - peut être augmentée de 10%, soit 195 m<sup>2</sup>, pour être portée à 2'160 m<sup>2</sup>, comme c'est le cas dans le projet contesté.
- c. Ce dernier comporte un attique, soit la création d'un étage supplémentaire et par là même de deux appartements de quatre pièces chacun, pour utiliser la totalité de ces 195 m<sup>2</sup> alors que les recourants soutiennent que ce "bonus" devrait être utilisé uniquement sur la largeur du bâtiment, la CCRA ayant relevé pour sa part que l'argumentation développée sur ce point par les recourants ne reposait sur aucune disposition légale.

Ni la LGZD ni son règlement d'application du 20 décembre 1978 (L 1 35.01) ne précisent comment cette surface supplémentaire peut être répartie.

Il ressort des travaux préparatoires (Mémorial des séances du Grand Conseil 2002-2003 XA 5742 et 2003-2004 XA 5055 et ss) que si les auteurs de cette modification législative, conçue comme une mesure incitative pour encourager la mise en application des standards de HSE, avaient envisagé de déduire la surface des murs de façades - plus larges vu l'isolation nécessaire - et d'augmenter dans la même proportion la surface nette habitable, le président du DCTI en particulier avait plaidé pour l'introduction d'un pourcentage fixe afin de ne pas compliquer l'instruction des dossiers. Les députés avaient ainsi admis à l'unanimité un "bonus" de 10 %. Ils ont modifié de la même manière l'art. 59 al. 4 LCI relatif aux rapports des surfaces, dont la nouvelle teneur est également entrée en vigueur le 26 octobre 2004 et dont les lettres a et b mentionnent la possibilité d'augmenter pour ce motif la surface de plancher habitable.

Les recourants ne peuvent donc pas tirer argument de ces travaux préparatoires pour soutenir que cette surface supplémentaire ne devrait être envisagée que dans la largeur du bâtiment projeté puisque la proposition des auteurs du projet n'est finalement pas celle qui a été votée.

d. Certes, le gabarit du bâtiment est ainsi plus élevé de 2,70 m que celui prévu par le PLQ mais il a rencontré l'aval de la CA notamment. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/100/2010 précité ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).

De plus, ce mode de faire est conforme à l'art. 27 al. 3 LCI, entré en vigueur le 22 avril 2008, selon lequel "afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins".

e. Une telle modification peut encore être acceptée comme étant constitutive d'une modification mineure du PLQ, au même titre que l'augmentation de surface de 159 m<sup>2</sup> en attique (ATA/298/2001 du 8 mai 2001), du déplacement d'un mètre d'un bâtiment (ATA/M. du 12 janvier 1993) ou encore une emprise supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> d'un parking souterrain (ATA/P. et R. du 14 septembre 2000), selon la casuistique évoquée par la CCRA, et en particulier

l'ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 et l'ATA/684/2002 du 11 novembre 2002 relatif à une surélévation de 1,50 m.

f. Le nouvel art. 3 al. 5 LGZD a introduit la notion de HSE, constitutif d'"un motif d'intérêt général" justifiant que l'autorité s'écarte du PLQ. La récente loi sur l'énergie, acceptée le 7 mars 2010 en votation populaire à Genève, démontre encore la volonté de la majorité de la population de voir les autorités s'engager en faveur d'une politique énergétique tournée vers l'avenir.

De plus, un autre motif d'intérêt général réside également dans la nécessité de créer des logements, compte tenu de la pénurie existant à Genève.

Partant, rien n'interdit la création d'un attique comportant deux logements grâce à une augmentation de 10% de la SBP, ce taux étant respecté en l'espèce.

8. L'aménagement de huit places de stationnement extérieures déroge assurément au PLQ mais pour les raisons exposées tant par l'intimée que le DCTI, celles-ci sont provisoires et sont destinées à être supprimées lorsque le parking souterrain - dûment prévu par ledit PLQ - pourra être réalisé avec un accès par l'avenue de Riant-Parc. Cet aménagement provisoire est rendu nécessaire par l'impossibilité de réaliser simultanément les constructions envisagées en raison notamment de l'opposition manifestée par les recourants.

Ces derniers mettent en doute que les intimées, pour des raisons de coûts, supprimeront ces places provisoires, de même que l'accès prévu actuellement. Or, non seulement les intimées ont pris l'engagement de le faire mais également celui de faire inscrire une servitude de passage dans les sous-sols. Les craintes des recourants relèvent d'un procès d'intention qu'aucune pièce ne justifie.

9. a. Selon les recourants, malgré les conditions posées dans l'autorisation d'abattage d'arbres, aucun arbre ne serait replanté, la somme de CHF 30'000.- pouvant être versée à titre compensatoire.

Ces assertions résultent vraisemblablement de la lecture qu'ont faite les recourants de la mention figurant dans l'autorisation d'abattage elle-même, à savoir qu'une obligation de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 30'000.- était imposée à la propriétaire mais qu'"à défaut, tout ou partie de cette somme serait facturée" à celle-là.

b. La CCRA - puis le DCTI dans ses observations du 30 novembre 2009, qui s'est expressément référé aux considérations émises par l'autorité de première instance dans la décision attaquée - ont relevé que la somme de CHF 30'000.- précitée constituait une mesure de compensation adéquate conformément à l'art. 7 RCVA, le paiement de ce montant correspondant "bien à des sûretés visant à assurer l'exécution du plan de replantation" au sens de l'art. 15 RCVA, comme le

service compétent l'avait écrit le 15 mai 2008 à la requérante de l'autorisation d'abattage.

c. A teneur de l'art. 8 al. 3 RCVA, intitulé "coordination avec les PLQ" et de l'art. 9 RCVA relatif à la coordination avec les autorisations de construire, les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes sont soumis, comme cela a été le cas en l'espèce, à la procédure des art. 4 à 7 RCVA.

Conformément à l'art. 15 al. 1 RCVA, l'autorisation d'abattage est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures compensatoires. Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage est autorisé (al. 2). Lorsque ladite valeur atteint ou dépasse CHF 20'000.- comme dans la présente cause, le département exige des sûretés suffisantes pour assurer l'exécution des compensations.

Ces sûretés doivent être distinguées des contributions de remplacement, prévues par l'art. 18 RCVA, celles-ci étant fixées soit lorsque les conditions nécessaires à des compensations en nature ne sont pas ou que partiellement réunies, soit en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des compensations en nature.

En l'espèce, la CCRA était fondée à considérer que l'autorisation d'abattage, délivrée en même temps que celles de démolir, dans le respect du principe de coordination énoncé à l'art. 12A LPA, comportait une mesure de compensation adéquate, la somme de CHF 30'000.- correspondant à des sûretés car il n'est pas allégué que les conditions posées par l'art. 18 RCVA rappelées ci-dessus aient été remplies de sorte que cette somme ne constitue pas une contribution de remplacement.

Les craintes émises par les recourants résultent une nouvelle fois d'un procès d'intention et ne sont nullement étayées. Ce grief sera écarté.

10. a. Les recourants soutiennent que le projet violerait les art. 28 al. 1 et 2 et 29 al. 3 LCI, au motif que les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1654 et 1655, respectivement les époux Aeberhard et M. Vuilleumier, n'ont jamais donné leur accord à l'édification d'un immeuble en limite de leur propriété et que de ce fait, le principe de la bonne foi aurait été violé par le DCTI, la ville ayant, dans son préavis défavorable du 14 novembre 2007, expressément demandé une modification du projet pour permettre la réalisation des droits à bâtir sur les deux parcelles précitées.

La CCRA aurait erré de même que la Coopérative du Grand Puits en considérant, que ce faisant les recourants remettaient en cause le PLQ, alors qu'ils ne pouvaient qu'alléguer la non-conformité de l'autorisation de construire DD 101537 audit PLQ.

b. Selon l'art. 28 LCI :

<sup>1</sup> Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :

a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées ;

b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.

<sup>2</sup> Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque deux propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente.

<sup>3</sup> Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans."

c. Quant à l'art. 29 al. 3 LCI, il prévoit que "sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m".

d. Le cas d'espèce diffère cependant de la situation visée par l'art. 28 al. 2 LCI de sorte que l'accord des propriétaires voisins n'a pas à être requis.

De plus, les recourants persistent à se référer au préavis défavorable émis par la ville le 14 novembre 2007. Or, d'une part, un préavis n'a qu'un caractère consultatif, et d'autre part, la ville est revenue sur sa position en émettant un préavis favorable le 18 février 2008, qui ne mentionne plus la réserve énoncée dans son préavis négatif concernant les droits à bâtir des parcelles n<sup>os</sup> 1654 et 1655.

Les recourants ne peuvent ainsi se prévaloir d'aucune promesse ni d'aucune assurance que l'autorité leur aurait faite, de sorte que le grief tiré de la violation du principe de la bonne foi sera écarté.

C'est donc de manière tout à fait justifiée que la CCRA a constaté que ce faisant, les recourants remettaient en question le PLQ lui-même, en violation de l'art. 146 al. 1 LCI.

11. Quant à l'incohérence dénoncée par les recourants entre les divers projets de construction basés sur le PLQ, elle n'est pas réalisée : le PLQ a pour but de fixer notamment le périmètre d'implantation et la destination des bâtiments à construire

(art. 3 al. 1 let. a LGZD ; ATA/505/2007 précité) sans pouvoir garantir la réalisation simultanée des constructions à édifier dans ledit périmètre mais ce décalage dans le temps n'est en l'occurrence pas le fait de l'autorité. Cet élément ne contrevient en rien aux principes d'aménagement du territoire au sens des art. 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 11bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et cet allégué remet lui aussi en cause le PLQ, ce qui n'est pas admissible pour les raisons déjà exposées.

De plus, si le principe de coordination découlant de la jurisprudence fédérale en matière d'aménagement du territoire commande de faire traiter par une seule autorité ou au moins de rendre simultanément les décisions administratives liées à un même dossier (ATF 118 Ib 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175), force est d'admettre qu'en l'espèce, ce principe a été respecté pour ce projet.

12. a. Les recourants dénoncent enfin les inconvénients graves que leur occasionnerait l'autorisation de construire qu'ils combattent, au motif qu'ils subiront les nuisances engendrées par le chantier et que cette nouvelle construction entraînera pour eux une perte d'ensoleillement.

A teneur de l'art. 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation serait cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 let. a LCI). La réglementation cantonale concernant la limitation quantitative des nuisances n'a cependant plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Tel est notamment le cas en matière de protection contre le bruit (art. 13 et 65 al. 2 LPE).

L'art. 14 LCI conserve toutefois sa pertinence, en matière d'inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112). Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'art. 14 LCI 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 (ATA/277/2010 déjà cité ; ATA/92/2003 du 25 février 2003 et les références citées).

b. Les inconvénients graves qui seraient liés à la réalisation d'un chantier doivent être supportés par les voisins pendant la durée de celui-ci et ne sauraient constituer des inconvénients graves (ATA/521/2010 du 3 août 2010).

c. Selon une jurisprudence constante, une perte d'ensoleillement peut constituer d'après les circonstances une atteinte à la propriété (ATF 100 Ia 334 consid. 9 p. 337). Sur la base des règles adoptées dans d'autres cantons (la législation genevoise étant muette sur ce point), on doit admettre qu'une telle

atteinte est réalisée lorsque les nouvelles constructions entraînent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'importance de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ibid.).

Si une perte d'ensoleillement est probable sur les parcelles jouxtant la parcelle n° 1'653, elle n'est nullement établie par la production de plans ou des projections d'ombres portées, pas plus qu'il n'est avéré que ladite perte serait de plus de deux heures par jour (ATA/684/2002 précité).

13. Le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable. Un émoulement de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Ceux-ci devront en outre verser à la Coopérative du Grand Puits une indemnité de procédure de CHF 5'000.-, conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 3 septembre 2009 par Madame Jane et Monsieur René Aeberhard, Madame Béatrice et Monsieur Claude Favre-Pilossian, Monsieur Giorgio Malinverni et l'Association des habitants du Mervelet contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 31 juillet 2009 ;

met un émoulement de CHF 3'000.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

alloue à la Coopérative du Grand Puits une indemnité de procédure de CHF 5'000.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

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

communiqué le présent arrêt à Me Pierre Banna, avocat de Madame Jane et Monsieur René Aeberhard, Madame Béatrice et Monsieur Claude Favre-Pilossian, Monsieur Giorgio Malinverni et l'Association des habitants du Mervelet, à la commission cantonale de recours en matière administrative, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de la Coopérative du Grand Puits ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :