

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4742/2017-LCI

ATA/1098/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 25 juin 2019

3^{ème} section

dans la cause

COMMUNE DE TROINEX

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

EFFEL DÉVELOPPEMENT SA

représentée par Me Samuel Brückner, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
21 juin 2018 (JTAPI/597/2018)**

EN FAIT

- 1) Effel Développement SA (ci-après : Effel), qui a son siège à Genève et a notamment pour but la construction de biens immobiliers est propriétaire de la parcelle n° 10'196 de la commune de Troinex à l'adresse 3, chemin de la Fondelle.

Cette parcelle d'une surface de 3'454 m² est sise en 5^{ème} zone de construction et supporte une villa datant du début du XX^{ème} siècle d'une surface d'environ 78 m², un garage privé de 110 m² et une construction de 15 m². Ce bien-fonds se trouve dans une zone où il est prévu, selon le plan directeur cantonal 2030 (ci-après PDC 2030), de favoriser une utilisation diversifiée de la zone villa (fiche A04).

- 2) Le 17 mars 2016, une demande de démolition de la villa et de ses annexes (M 7617) ainsi qu'une demande définitive d'autorisation de construire (DD 108'846) a été déposée auprès du département devenu depuis celui du territoire (ci-après : le département).

Le projet portait sur la construction d'un bâtiment sous forme d'habitat groupé de haute performance énergétique (ci-après : HPE), d'un garage souterrain et de places de stationnement extérieures ainsi que sur l'abattage d'arbres. Le projet initialement présenté avait un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 47,9 %.

- 3) Dans le cadre de l'instruction de la demande de démolition, la commune a émis un préavis favorable le 28 avril 2017. Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a rendu un préavis défavorable le 30 mai 2016, modifié le 23 mars 2017. La sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la commission des monuments et des sites (ci-après : CMNS) a préavisé favorablement la requête le 22 mars 2018. Le mauvais état de conservation du bâtiment engendrerait des travaux dont le coût apparaissait disproportionné face à sa valeur patrimoniale.

- 4) a. Dans le cadre de l'instruction de la demande de construction, les préavis suivants ont notamment été délivrés :

- le 5 avril 2016, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis une modification du projet s'agissant des aménagements extérieurs, soit une réduction du cheminement d'accès à la rampe et le réaménagement des places de parking extérieures ;

- le 14 avril 2016, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) a préavisé favorablement le projet à condition que des arbres soient replantés à hauteur de CHF 45'000.- ;

- le 28 avril 2016, la commune a préavisé défavorablement le projet qui n'était pas adapté au lieu, l'accès au parking souterrain était mal conçu, le nombre de place insuffisant. Elle s'opposait à l'IUS de 47,9 %.

- le 6 mai 2016, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a demandé une modification du projet, relevant notamment qu'une cession de terrain devrait être prévue au bord des chemins Lullin et de la Fondelle, afin de permettre, à terme, la réalisation d'un trottoir sur le pourtour de la parcelle.

b. Le 30 août 2016, un projet modifié a été déposé portant sur la construction de deux bâtiments de type habitats groupés de six appartements chacun, de standard HPE. Le projet avait un IUS de 43,9 %. Les deux bâtiments étaient de forme rectangulaire, de 26,11 m par 12,07 m, pour une hauteur de 8,55 m.

Les préavis suivants ont été délivrés :

- favorable sous conditions le 7 septembre 2016 de la DGAN ;

- favorable à la dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) le 7 février 2017 de la CA ;

- favorable le 5 mai 2017, de la direction des autorisations de construire, avec mention de la dérogation de l'art. 59 LCI, suite à un préavis favorable du 31 août 2016 ;

- sans observation, le 6 juin 2017, de la DGT, suite à une demande de modification du projet le 9 octobre 2016, notamment en ce qui concernait l'espace dédié aux conteneurs et aux places de stationnement, afin notamment de permettre à la commune un élargissement de la voirie ainsi qu'un aménagement piéton du chemin Lullin ;

- défavorable, le 14 juin 2017, de la commune qui considérait le projet trop massif et ne tenant pas compte du bâti existant et du caractère villageois du secteur. La densité devait être légèrement réduite vu le secteur au centre du village. L'accès au parking souterrain restait insatisfaisant et devait être éloigné des bâtiments

5) Le 31 octobre 2017, le département a délivré les autorisations de démolir et construire M 7'617 et DD 108'846.

6) Le 29 novembre 2017, des voisins directs de la parcelles Madame Ankeliki et Monsieur Patrick JAQUIER, Madame Nicole et Monsieur Alexandre ODIER, Madame Silvie et Monsieur Franco GIOVANNETTI et Monsieur Philippe BERTSCHY, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre les autorisations de démolir et de construire en concluant à leur annulation.

- 7) Le 30 novembre 2017, la commune a formé recours au TAPI contre les autorisations en concluant principalement à leur annulation. Préalablement, elle concluait à un transport sur place ainsi qu'à l'audition du président de la CA.

L'autorisation de construire violait l'art. 59 al. 4 LCI dans la mesure où le préavis de la CA avait prévalu. Le département avait commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation.

La délivrance de l'autorisation ne répondait pas aux objectifs du PDCant 2030. La commune était en train de procéder à la révision de sa planification et dans l'intervalle il appartenait au département d'anticiper et de refuser les projets qui constituaient des poches dans un territoire sujet à des ruptures de continuité.

Le projet aurait également pour conséquence d'engendrer une augmentation importante de la circulation sur les voies desservant le bien-fonds, alors même que l'accès prévu au parking souterrain n'était pas satisfaisant et dangereux en raison de sa localisation.

- 8) Le département a répondu le 30 janvier 2018, concluant au rejet des recours.

Par l'adoption de l'art. 59 al. 4 LCI, le législateur avait souhaité encourager la réalisation de nouvelles formes d'habitat groupé ou en ordre contigu, proposant un IUS plus important que ce qui était admis auparavant.

- 9) Le 31 janvier 2018, Effel a conclu à l'irrecevabilité du recours des voisins contre l'autorisation de démolir, subsidiairement à son rejet et au rejet des recours contre l'autorisation de construire.

- 10) Par décision du 6 février 2018, le TAPI a joint les causes.

- 11) Le 28 février 2018, la commune a confirmé son recours s'agissant de l'autorisation de construire, renonçant toutefois à s'opposer à l'autorisation de démolir et précisant que son recours ne portait que sur l'autorisation de construire.

- 12) Le 28 février 2018, les voisins ont renoncé à répliquer.

- 13) Le département a indiqué renoncer à dupliquer le 26 mars 2018.

- 14) Par jugement du 21 juin 2018, le TAPI a rejeté les recours.

Le projet respectait les dispositions légales et comme l'avait admis la CA, il était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Notamment, la ligne verticale du gabarit était à son point le plus haut inférieure aux 10 m réglementaires. Le département n'avait pas fait preuve d'excès ou d'abus de pouvoir en retenant que les constructions litigieuses ne généraient pas

d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI.

15) Par acte expédié le 28 août 2018, la commune a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI en concluant à l'annulation de celui-ci ainsi qu'à celle des autorisations. Préalablement, elle concluait à un transport sur place.

a. L'autorisation de construire ne remplissait pas les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. La lecture des préavis de la CA faisait clairement apparaître que l'attention de la commission n'avait pas porté sur la question de l'insertion harmonieuse du projet dans le quartier, mais sur des questions techniques relatives à l'accès au bâtiment et aux voies de circulation. L'interprétation faite de l'art. 59 al. 4 LCI était extensive alors que la disposition exigeait qu'il puisse être démontré que le projet s'insérait de manière harmonieuse dans le quartier et ne se bornait donc pas à exclure les quelques rares projets qui en heurteraient manifestement le caractère. Il s'agissait d'une exception.

b. Le département avait fait fi des obligations découlant du PDCant 2030 qui prévoyait un mandat clair confié aux communes en délivrant des autorisations de construire dérogatoires qui mettaient en cause ladite planification. En autorisant le projet, le département violait le principe de la bonne foi.

c. Le projet autorisé créait d'importants risques du point de vue de la circulation dans le quartier considéré. L'augmentation du nombre de véhicules ne constituait que l'une des sources de danger futur. Il fallait ajouter deux éléments que le TAPI n'avait pas pris en considération, à savoir le fait que les voies d'accès la parcelle n'étaient pas conçues pour un tel trafic et que l'accès prévu au parking souterrain n'était pas satisfaisant ne raison du fait qu'il était situé sur le côté de l'un des deux bâtiments.

16) Le 12 septembre 2018, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.

17) Le 11 octobre 2018, Effel a déposé des observations, concluant principalement au rejet du recours s'agissant de l'autorisation de construire et à l'irrecevabilité du recours s'agissant de l'autorisation de démolir. Elle concluait également au versement d'une indemnité de procédure.

La commune avait expressément retiré son recours contre l'autorisation de démolir devant le TAPI et son recours devant la chambre administrative était dès lors irrecevable en tant qu'il portait sur cette décision. De surcroît, le recours n'était pas motivé s'agissant de cette décision.

Sur le fond, le projet était conforme au PDCant 2030 et à la zone d'affectation. Le trafic lié à sa réalisation ne pouvait donc constituer un inconvénient grave. S'agissant des accès à la parcelle, ceux-ci avaient fait l'objet d'une validation par les autorités spécialisées et le positionnement de l'accès au garage sous-terrain avait été fait en application d'une des demandes de la CA. L'accès à la parcelle ne se ferait pas au travers d'un cheminement piéton. En outre, le grief n'était pas suffisamment motivé pour être recevable.

- 18) Le 12 octobre 2018, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours et répondant point par point au recours. Son argumentation sera reprise en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.
- 19) Les voisins ayant recouru en première instance ont annoncé les 24 et 31 octobre, 2 novembre et 6 décembre 2018, ne pas vouloir participer à la procédure devant la chambre administrative.
- 20) Le 14 janvier 2019, lors d'un transport sur place, il a été constaté que la parcelle concernée, située à l'angle du chemin Lullin et du chemin de la Fondelle, était occupée par de la végétation autour de la villa existante. L'architecte du projet a situé l'emplacement des deux bâtiments prévus et précisé qu'ils seraient moins hauts que le faite de la villa existante, le toit plat était cependant plus haut que les chenaux du bâtiment. Les deux bâtiments prévus seraient reliés par un parking en sous-sol, l'entrée devant se faire depuis le chemin Lullin.

En face de la parcelle, le long du chemin Lullin vers le nord, se situaient le garage des pompiers, d'un seul niveau et couvert d'un toit en pente et en tuiles, ainsi que les bâtiments de la voirie communale, puis la zone sportive. À côté de la parcelle du projet se trouvaient quatre villas contiguës (7A-7C, chemin Lullin) édifiées à la fin des années 2000. Après ces bâtiments se trouvait le temple protestant. En direction du sud-est, deux habitats groupés avaient été édifiés à l'adresse 1 et 3, chemin Lullin. Il s'agissait de bâtiments de deux étages sur rez comportant des appartements. Un début de toiture en pente très légère était édifié. Le long du chemin de Saussac étaient édifiées des villas de plus d'un étage sur rez, de styles divers. Le bâtiment situé au n^{os} 59 à 63, chemin de Saussac, édifié au début des années 1900, était constitué de deux étages sur rez. Juste après, se situait l'ancienne chapelle protestante, transformée en logement.

Les bâtiments sis au sud du chemin de la Fondelle étaient des villas de styles et d'époques diverses comportant un étage sur rez, parfois avec des combles habitables. En direction du sud-ouest, à hauteur du chemin Vidollet, se trouvent des anciens bâtiments villageois d'un étage sur rez avec combles habitables puis des immeubles récents, lesquels sont couverts d'un toit en pente asymétrique pour les premiers puis par un toit en demi-cercle.

Les représentants de la commune ont indiqué que le PDCom était en cours d'étude et qu'ils espéraient que les travaux aboutissent d'ici la fin de l'année. Ils ne s'opposaient pas à ce que l'autorisation de démolir soit mise en œuvre, pour autant que les conditions figurant dans cette dernière soient respectées.

- 21) Le département a déposé des observations le 31 janvier 2019, persistant dans ses conclusions.

Une zone de développement 4B (non protégée) était sise à proximité du projet. La toiture en demi-cercle observée au chemin Dottrens 61 et 63 était plus élevée que le projet litigieux parce que sise en zone de développement 4B. C'était aussi le cas des habitats groupés d'un IUS de 43,5 % (DD 102'134/2) à la toiture presque plate au chemin Lullin 1 et 3. Le quartier était déjà très hétérogène sur le plan architectural, ce qui découlait de l'évolution législative intervenue en matière de densité en zone villas. Le projet s'intégrait dans cette évolution. La législation en zone villas n'interdisait pas les toitures plates. Et cela même en zone protégée des rives du lac par exemple. Aucun plan communal en vigueur ou à un stade avancé n'avait d'ailleurs été mis en œuvre. Une toiture plate pouvait être végétalisée.

- 22) La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vues (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

La recourante a renoncé, en cours de procédure devant la chambre de céans, à requérir l'annulation de l'autorisation de démolir, confirmée par le jugement du TAPI. En conséquence, seule reste litigieuse, l'autorisation de construire délivrée par le département et confirmée par le TAPI dans son jugement.

- 2) La commune fait grief au département d'avoir délivré l'autorisation alors que les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas remplies.

a. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

La 5^{ème} zone est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard 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).

b. 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/1371/2018 du 18 décembre 2018 et la jurisprudence citée).

c. Avant d'autoriser un projet de construction en cinquième zone, dont la densité correspond à celle prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, le département doit recueillir les appréciations de la CA, respectivement celles de la commune du lieu de situation exprimées sous forme de préavis rendu par l'exécutif municipal (art. 59 al. 4 let. a LCI ; art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05).

d. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 ;

ATA/1382/2017 du 10 octobre 2017 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/699/2015 du 30 juin 2015).

Toutefois, la délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017).

e. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 et les références).

- 3) En l'espèce, dans son dernier préavis, la CA a préavisé favorablement le projet et mentionné expressément la dérogation de l'art. 59 LCI nécessaire. La lecture que fait la commune de ce préavis, compte tenu des demandes de modifications faites antérieurement par la CA sur les extérieurs du projet et de la simple mention de l'art. 59 LCI, ne peut être suivie. En effet, le préavis est favorable et la dérogation est expressément mentionnée. De plus, il ne saurait être inféré de la brièveté du préavis que la CA n'a pas examiné la question de l'insertion harmonieuse dans le quartier comme le fait la recourante. La commune porte sur la question une autre appréciation mais ne motive son propre préavis qu'en renvoyant au « caractère villageois » du quartier, sans toutefois apporter d'élément concret de nature à remettre en cause le préavis de la CA.

Lors du transport sur place, il a été constaté que le quartier dans lequel devait s'insérer le projet était constitué de bâtiments de style, d'époque et de gabarits forts différents. En outre, la proximité d'une zone 4B plus dense accentue encore cette hétérogénéité. S'agissant par exemple de la hauteur des constructions, le projet prévoit des bâtiments moins hauts que le bâtiment existant et que nombre de bâtiments construits dans le voisinage. Le type de construction n'est pas non plus inédit dans le quartier puisque d'autres habitats groupés ont été érigés chemin de Lullin 1 et 3, avec une densité comparable à celle du projet litigieux. Le quartier comporte également des maisons contiguës (parcelles nos 10'742, 10'743, 10'744 et 10'745 par exemple).

En conséquence, il appert qu'en se fondant sur le préavis de la CA au détriment de celui de la recourante pour autoriser la construction, le département n'a pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation dans l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

- 4) La recourante fait grief au département d'avoir violé le PDCant 2030 et le mandat confié aux communes, en ne lui laissant pas le temps d'élaborer un PDCom qui puisse être pris en considération.

Si le PDCant 2030 donne un mandat aux communes en matière de planification, force est de constater qu'en l'espèce, la commune n'a pas encore mis en œuvre ce mandat par l'adoption d'un nouveau PDCom, lequel serait toutefois au stade de l'étude. L'incidence de la procédure de révision du PDCom ne saurait toutefois être de bloquer l'ensemble des projets de constructions de la commune et de constituer une mesure provisionnelle non prévue par la loi (ATA/1038/2019 du 18 juin 2019). En outre, la jurisprudence a déjà retenu qu'un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un plan directeur communal (arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3).

Le grief doit donc être écarté.

- 5) Finalement, la recourante invoque des dangers créés par le projet en terme de circulation. L'augmentation du trafic et les problèmes liés aux voies d'accès sur la parcelle en lien avec le parking souterrain n'auraient pas été pris en compte.

a. L'art. 14 LCI prévoit que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), 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 (let. d), ou 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 (let. e).

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. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. 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/1050/2016 du 13 décembre 2016 et les références citées).

b. La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de ceans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi 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/1050/2016 précité).

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 exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative.

Les critiques de la recourante restent très générales s'agissant des inconvénients qui seraient créés par le projet, rendant impossible d'y répondre plus spécifiquement.

En l'espèce, le projet a été examiné par la DGT qui a fait des demandes de modifications touchant notamment la sécurité des piétons des chemins Lullin et de la Fondelle, en vue de la création d'un trottoir. Cette instance, spécialisée en la matière, n'a émis aucune observation à l'égard de la sécurité et d'une éventuelle augmentation du trafic engendrée par la construction et elle a ensuite préavisé favorablement et sans observation, le projet modifié.

En conséquence, il appert que rien ne permet de retenir qu'un danger serait créé par les voies d'accès à la parcelle et au parking souterrain ou que le projet serait susceptible de toutes autres façons d'être source d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

Partant, le grief sera écarté.

6) En tous points infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, comprenant les frais du transport sur place (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Effel Développement SA (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 août 2018 par la commune de Troinex contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 21 juin 2018 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de la commune de Troinex, comprenant les frais de transport sur place ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Effel Développement SA, à la charge de la commune de Troinex ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la commune de Troinex, à Me Samuel Brückner, avocat de Effel Développement SA, au département du territoire ainsi qu'à au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Thélin, président, Mme Krauskopf, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

D. Werffeli Bastianelli

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :