

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1032/2019-LCI

ATA/155/2021

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 9 février 2021**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Karen HINKLEY CHRISTEN et Monsieur Pierre-Olivier CHRISTEN**

et

**Madame Eva et Monsieur Christopher McSORLEY**

et

**Madame Eliane et Monsieur Pierre COMTE**

et

**Madame Judith et Monsieur Meindert WITTEVEEN**

et

**ASSOCIATION DES INTÉRÊTS DE PINCHAT**

représentée par Me Sidonie Morvan, avocate

contre

**CAPSKY SA**

représentée par Me Cécile Berger Meyer

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
19 mars 2020 (JTAPI/288/2020)**

---

## EN FAIT

- 1) Madame Muriel POLETTI MARLAND et Monsieur Paul MARLAND sont propriétaires des parcelles attenantes n<sup>os</sup> 5'084 et 15'821, feuille 57, de la commune de Veyrier (ci-après : la commune).

Ces parcelles totalisent une surface de 3'582 m<sup>2</sup>, soit 1'542 m<sup>2</sup> et 2'050 m<sup>2</sup>, et sont situées en 5<sup>ème</sup> zone de construction à l'adresse 49, chemin Sur-Rang. Les caractéristiques de ce chemin seront, dans la mesure où elles sont pertinentes pour résoudre le présent litige, détaillées dans la partie en droit.

- 2) Par acte du 28 septembre 2017, une promesse de vente et d'achat a été signée entre les époux MARLAND et Icon Development Group SA, Capsky Finance Sàrl et Paley Architectes Sàrl (ci-après : Paley Architectes).
- 3) a. Le 26 janvier 2018, puis à nouveau le 21 mars 2018 le dossier lui ayant été renvoyé, Paley Architectes a, pour le compte de Capsky SA, déposé auprès du département devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le DT ou le département) une demande d'autorisation de construire définitive portant sur la construction, sur les parcelles attenantes, d'un habitat groupé de dix-huit appartements, sur trois niveaux, à une très haute performance énergétique (THPE 47,6 %), d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 1'704 m<sup>2</sup> (DD 111'391). Des abattages d'arbres étaient prévus.

Chaque étage devait comporter deux appartements de trois pièces, deux de quatre pièces et deux de cinq pièces, chaque appartement disposant d'une terrasse ou d'un balcon. La création d'un sous-sol, d'une SBP de 294,71 m<sup>2</sup>, composé d'un parking souterrain, de caves et d'un local technique était en outre prévue. Le parking devait accueillir des places pour des voitures, des motos et pour des vélos. Deux places de stationnement, non couvertes, étaient prévues pour les visiteurs.

b. Capsky SA est une société anonyme inscrite au registre du commerce et dont le but est, entre autres, l'achat, la vente ou la promotion de tous biens immobiliers.

- 4) En parallèle à la demande précitée, Paley Architectes a déposé, toujours pour le compte de Capsky SA, une demande d'autorisation de démolir le bâti existant sur les parcelles n<sup>os</sup> 5'084 et 15'821, à savoir un bâtiment de deux logements, un couvert, un local, une piscine, un portail et des murs (M 8'068). La SBP mentionnée dans la requête était de 350 m<sup>2</sup>.
- 5) Une dernière demande d'autorisation de démolir a été déposée le 23 novembre 2018 (M 8'276). La demande faisait mention d'un dépôt situé sur les parcelles en cause. Il ressort toutefois de la procédure, sans que cela soit pertinent

pour l'issue du litige, que ce dépôt était en fait un chalet habitable devant être remplacé par une aire de jeu.

6) Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire DD 111'391, les préavis suivants, tous favorables, ont notamment été délivrés :

- du 28 mars 2018, avec dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC). Ce préavis contient notamment le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) : leur surface totale représentait 7 % de la surface de la parcelle et 253, 61 m<sup>2</sup> ;
- du 13 avril 2018, sous conditions notamment de la conformité au standard THPE, de l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) ;
- du 16 avril 2018, de la police du feu ;
- du 17 avril 2018, avec dérogations selon l'art. 59 LCI et sous conditions, de la commission d'architecture (ci-après : CA). Bien que le tissu environnant était composé majoritairement de villas, le projet s'intégrait dans le périmètre avec la proposition de volumes larges mais compacts et regroupés, proposant à l'entrée une placette commune, des jardins collectifs, un parking souterrain qui réduisait les voies carrossables pour garantir suffisamment de surface végétale avec de surcroît le maintien du cordon boisé. Une entrée principale de plain-pied était à prévoir.
- du 23 avril 2018, sous conditions notamment que des arbres soient replantés et que les précautions soient prises pour protéger les arbres maintenus, de la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN) ;
- du 15 mai 2018, avec souhaits d'une étude géotechnique, du service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) ;
- du 28 mai 2018 puis du 30 octobre 2018, avec dérogations selon l'art. 59 LCI et sous condition de la plantation de haies vives champêtres d'essences indigènes, de la commune ;
- sans observation, du 22 octobre 2018, de la direction générale des transports (ci-après : DGT) ;
- du 22 octobre 2018 puis du 8 janvier 2019, sous conditions, de la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) ;
- du 28 novembre 2018, avec dérogation selon l'art. 59 LCI, de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC). Ce préavis contient notamment un

nouveau calcul des CDPI : leur surface totale représentait 2,3 % de la surface de la parcelle et 84,9 m<sup>2</sup>.

- du 10 décembre 2018, sous conditions, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN).
- 7) Le 2 juillet 2018, le département a délivré l'autorisation de démolir M 8'068. Cette décision a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la république et canton de Genève (ci-après : FAO).
- 8) Le 11 février 2019, il a délivré l'autorisation de construire DD 111'391. Le même jour, le DT a autorisé la démolition du dépôt transformé en chalet (M 8'276). Ces deux décisions ont été publiées dans la FAO.
- 9) Par acte du 13 mars 2019, Madame Karen HINKLEY CHRISTEN et son époux Monsieur Pierre-Olivier CHRISTEN, Madame Eva McSORLEY et son époux Monsieur Christopher McSORLEY, Madame Eliane COMTE et son époux Monsieur Pierre COMTE, Madame Judith WITTEVEEN et son époux Monsieur Meindert WITTEVEEN, ainsi que l'association des intérêts de Pinchat (ci-après : l'association) ont recouru contre l'autorisation de construire DD 111'391 et l'autorisation de démolir M 8'276 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).
- a. M. CHRISTEN est propriétaire de la parcelle n° 2'741, sise 19, avenue Antoinette. M. McSORLEY est propriétaire de la parcelle n° 16'325, sise 58, chemin Sur-Rang. Les époux COMTE sont copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 3'368 et 3'369, sises au chemin 3 et 5, Aloys-Pictet. M. WITTEVEEN est propriétaire de la parcelle n° 5'870, sise au chemin 6, Aloys-Pictet. Toutes ces parcelles sont situées sur le territoire de la commune.
- L'association, fondée en 1912, a son siège à Vessy. Elle a pour but de travailler au développement harmonieux de la région et de défendre les intérêts de ses habitants. Elle ne poursuit aucun but politique, religieux ou lucratif (art. 1 de ses statuts).
- b. Le département avait violé l'art. 59 al. 4 LCI, l'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et abusé de son pouvoir d'appréciation. Il avait en outre contrevenu à l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), violé le règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction du 7 décembre 1992 (RMPHC - L 5 05.06) de même que l'art. 5 al. 9 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et les art. 14 et 15 LCI. Le projet de parking

souterrain ne pouvait pas être autorisé et l'abattage d'arbres porterait une atteinte considérable à l'environnement. Enfin, l'autorisation de démolir M 8'276 ne visait pas un dépôt mais un chalet aménagé en logement construit sans autorisation. Le département ne pouvait autoriser sa démolition sans autres mesures d'instruction.

c. Ils ont sollicité un transport sur place, l'audition de M. CHRISTEN, celle de Monsieur Thierry SCHAFFHAUSER, vice-président de l'association, ainsi que celles, en qualité de témoins, de Monsieur Donato PINTO du bureau d'architectes ASS Architectes Associés auquel ils avaient fait appel pour vérifier les calculs de la SBP et des CDPI du projet et enfin de Madame Marlyse ROSTAN et de Monsieur Philibert PERRIN, du conseil administratif de la commune.

- 10) Le 15 avril 2019, Capsky SA a principalement conclu à l'irrecevabilité du recours formé par l'association et au rejet de celui formé par les époux CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEEN. Elle a subsidiairement conclu au rejet du recours et à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement d'aménager une place supplémentaire de stationnement pour vélos en surface dans le prolongement direct des places projetées dans les plans visés ne varietur faisant partie du dossier d'autorisation de construire DD 111'391.

Elle relevait que les époux WITTEVEEN vivaient à plus de 200 m à vol d'oiseau du projet et qu'ils ne démontraient pas en quoi ils seraient touchés de façon particulière par la construction litigieuse. Quant à l'association, elle regroupait des membres dont la majorité, selon la liste versée à la procédure, n'avait pas, à titre individuel, la qualité pour recourir. L'accessibilité des bâtiments devait être réglée au stade des plans d'exécution. Quelques marches pouvaient sans autre être doublées d'une rampe, sans que cela n'impacte ni la densité du projet ni le calcul des CDPI. Il ressortait en outre des plans que l'une des places de parc était suffisamment large pour servir de parking aux personnes à mobilité réduite.

- 11) Le 15 mai 2019, le département a conclu au rejet du recours.
- 12) Le 28 juin 2019, les époux CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEEN, ainsi que l'association, ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont versé à la procédure une expertise (ci-après : l'expertise) établie à leur demande par le bureau Roland Ribi & Associés SA. Ils sollicitaient l'audition (demande réitérée le 19 août 2019), en qualité de témoin, de son auteur, Monsieur Pedro DE ARAGAO.

Il ressortait notamment de l'expertise que la capacité pratique prévue par la norme de l'union des professionnels suisses de la route (ci-après : VSS 640'045) était largement dépassée. Tout trafic supplémentaire était de nature à dégrader les conditions de fluidité et de sécurité existantes.

- 13) Les parties ont, dans des écritures subséquentes, confirmé leurs conclusions et arguments.
- 14) Le 8 août 2019, le département a notamment souligné que l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) était d'avis que l'expertise n'était pas de nature à modifier la position exprimée par la DGT dans son préavis du 22 octobre 2018.
- 15) Dans sa réponse, Capsky SA s'est opposée à l'audition de M. DE ARAGAO. Le département a précisé que si le TAPI devait convoquer un spécialiste de la question du trafic, il convenait d'entendre Monsieur Jonas RAETZO de l'OCT.
- 16) a. Le 19 mars 2020, le TAPI a rendu un jugement qui a fait l'objet d'une demande d'interprétation par les époux CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEEN, ainsi que de l'association, le dispositif semblant en contradiction avec les considérants. Le 3 juin 2020, le TAPI a admis cette demande en ce qui concernait les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement qui restait inchangé pour le surplus. Le dispositif était modifié en ce sens que le TAPI « déclare recevable le recours interjeté le 12 mars 2019 par [les époux CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEN et l'association] contre la décision n° DD 111'391 du département » et qu'il « déclare irrecevable le recours concernant la décision n° M 8'276 du département ». Le recours était rejeté pour le surplus et il était donné acte à Capsky SA de son engagement de réserver une place de stationnement en sous-sol assez large pour un accès aux conducteurs handicapés et d'aménager par marquage une place supplémentaire de stationnement de vélos au rez-de-chaussée.
- b. MM. CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEN étaient propriétaires des parcelles contiguës à la parcelle concernée par le projet et ils avaient en conséquence la qualité pour recourir. Il en allait de même de leurs épouses respectives dès lors qu'elles étaient domiciliées sur lesdites parcelles. La parcelle des époux WITTEVEN ne se trouvait en effet pas directement voisine du projet litigieux mais à environ 170 m de ce dernier. Au vu de cette distance relativement faible et de la problématique de l'augmentation du trafic invoquée, ils avaient la qualité pour recourir. La qualité pour recourir de l'association était également donnée sous l'angle du recours corporatif. Elle ne disposait toutefois pas en elle-même de la qualité pour recourir au sens de l'art. 145 al. 3 LCI. L'association possédait en effet la personnalité juridique et ses statuts lui donnaient la compétence de défendre les intérêts de ses membres dont la majorité disposait de la qualité pour agir.

Faute d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision de démolir M 8'276, le recours était par contre irrecevable sur ce point.

c. Les demandes d'auditions de témoins ainsi que de transport sur place étaient écartées. Il en allait de même de l'audition de M. DE ARAGAO.

Le droit d'être entendu avait été respecté et tant la décision litigieuse que les préavis des différentes instances étaient suffisamment motivés. Le département pouvait admettre qu'aucun motif relevant ne s'opposait à l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI. Le bâtiment projeté s'intégrait dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, eu égard au plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030) et à sa fiche A04, lesquels avaient pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Le projet litigieux, sous forme d'habitat groupé, était conforme à la zone.

Il ne se justifiait pas de substituer la méthode de calcul proposée par les époux et l'association en matière de CDPI, le département n'ayant au surplus pas excédé son pouvoir d'appréciation dans la mise en œuvre de l'art. 3 al. 3 RCI.

Il ressortait du préavis de la CA que l'entrée principale devait être prévue de plain-pied dans le respect des normes pour les personnes à mobilité réduite et Capsky SA s'était engagée formellement à prévoir une place de parking en sous-sol pour un accès en fauteuil roulant, de sorte que le grief de violation du RMPHC devait être écarté.

17) Par acte posté le 2 juin 2020, Mme HINKLEY CHRISTEN et M. CHRISTEN, Mme et M. McSORLEY, Mme et M. COMTE, Mme et M. WITTEVEEN, ainsi que l'association, ont recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu, sous suite de dépens, préalablement à l'audition en qualité de témoin de M. DE ARAGAO, à un transport sur place et à l'interrogatoire des parties, puis, principalement à l'annulation du jugement du TAPI et, cela fait, à l'annulation de l'autorisation de construire DD 111'391.

a. La maxime d'office, leur droit d'être entendus et l'interdiction de l'arbitraire quant aux faits allégués et à leurs offres de preuve avaient été violés. Ils avaient soulevé le grief de la violation des art. 19 et 22 LAT, en ce sens que le terrain devant accueillir le projet litigieux n'était pas équipé pour cela. En outre, les infrastructures routières adjacentes ne permettaient pas d'absorber le besoin créé par dix-huit nouveaux logements familiaux.

Le TAPI avait rejeté en bloc leurs offres de preuves au motif d'une bonne connaissance de la situation factuelle des premiers juges au moyen des photographies et des plans produits. Or, les plans et photographies n'étaient ni examinés, ni discutés, ni pris en considération dans le jugement querellé, le raisonnement des premiers juges reposant essentiellement sur des considérants type sans analyse du cas particulier. Les points de vue des parties étant opposés notamment quant à la description des caractéristiques du chemin Sur-Rang et de

sa capacité à absorber le trafic, il appartenait au TAPI de rechercher la vérité et d'établir les faits pertinents sans égard aux propres allégués et offres de preuves des parties. Il ne l'avait pas fait et violé en conséquence la maxime inquisitoire. À la lecture du jugement, il était par ailleurs impossible de comprendre quels étaient les faits retenus par les premiers juges pour fonder leur conviction. Ceci consacrait une violation de leur droit d'être entendus, à savoir de leur droit de participer à l'administration des preuves essentielles, d'être confrontés aux témoins, de leur poser des questions et encore de recevoir une décision motivée et compréhensible. La référence au préavis de la DGT ne permettait pas de mieux comprendre les éléments concrets sur lesquels s'étaient fondés les premiers juges, ce préavis n'étant pas motivé. Pas une ligne n'était consacrée à l'expertise dans la partie en droit du jugement litigieux, lequel n'indiquait pas pourquoi elle était écartée. Même si les premiers juges avaient considéré cette expertise comme un allégué et non une preuve, ils se devaient de l'examiner et ne pouvaient pas arbitrairement ne pas en tenir compte. Une expertise judiciaire aurait dû être ordonnée.

b. Les art. 19 et 22 LAT, l'art. 14 LCI et le principe de l'interdiction de l'arbitraire avaient été violés.

Selon la jurisprudence, un bien-fonds ne pouvait pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraînait un accroissement du trafic qui ne pouvait être absorbé par le réseau routier et s'il provoquait des atteintes nuisibles et incommodes dans le voisinage. Une desserte routière était adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs était garantie, lorsque le revêtement était adéquat, lorsque la visibilité et les possibilités de croisement étaient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie était assuré, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

L'expertise produite avait permis de confirmer que le terrain en cause n'était pas équipé : le chemin Sur-Rang, en zone 30 km/h, devait être considéré comme une route d'accès au sens des normes VSS 640'045 qui devait assurer le croisement camion/voiture de tourisme. La largeur nécessaire à un tel croisement était de 5,3 m au minimum. Or, sur quatre cinquièmes de sa longueur, le chemin Sur-Rang – bordé par un trottoir matérialisé par deux rangs de pavés décalés d'une largeur de 1,5 m et d'une hauteur de 2 cm – présentait une largeur de chaussée inférieure à 4,8 m. Lors de l'occurrence d'un croisement, la voiture circulant en direction du chemin de Pinchat devait monter sur le trottoir pour laisser passer le véhicule venant en sens contraire. L'expertise contenait une photographie d'un camion obligé de monter sur le trottoir pour croiser une voiture. Dès lors que de nombreux vélos ou piétons empruntaient le chemin, cette situation posait des risques en matière sécuritaire. Toujours selon la norme VSS 640'045, la capacité pratique d'une route d'accès était de 100 véhicules/heure à l'heure de pointe déterminante, ce qui représentait une capacité pratique journalière comprise entre 900 et 1'100 véhicules/jour. Comme le démontraient

les comptages reproduits dans l'expertise, la charge de trafic à l'heure de pointe du matin sur le chemin Sur-Rang oscillait entre 166 et 208 véhicules par heure. À l'heure de pointe du soir, la charge de trafic variait entre 121 et 154 véhicules par heure. La capacité pratique prévue par la norme VSS 640'045 était ainsi déjà largement dépassée, étant précisé que les comptages ne prenaient en compte que le trafic ouvrable moyen d'une fin de mois de juin au moment où de nombreux jeunes du quartier étaient en période d'examen. L'ajout des deux-roues motorisés augmentait sensiblement la capacité utilisée. Le projet litigieux prévoyait la création de vingt-neuf places de stationnement. Chaque place générant en moyenne quatre mouvements par place, cela représentait 116 mouvements/jour. Le projet augmenterait ainsi de 4 à 6.5 % les charges du trafic le long du chemin Sur-Rang, accentuant le dépassement de la capacité pratique de ce chemin, d'autres projets étant au surplus en cours dans le quartier.

c. Les art. 3 al. 3 RCI, de même que 9 et 29 Cst. avaient été violés.

Les conditions de l'amélioration de l'insertion dans le site et de l'absence de gêne pour le voisinage n'avaient pas été examinées par le TAPI.

Dans le premier préavis de la DAC du 28 mars 2019 (recte : 2018), la surface CDPI représentait 253,61 m<sup>2</sup>, soit 153,61 m<sup>2</sup> de plus que le maximum légal autorisé de 100 m<sup>2</sup>. Des plans étaient joints à ce calcul. Or, dans son unique préavis du 17 avril 2018, la CA avait préavisé favorablement le projet en relevant une bonne intégration à son environnement bâti sans examiner les calculs et se prononcer sur les CDPI, preuve qu'elle n'avait pas été consultée sur cette question.

En novembre 2018, les calculs de Capsky SA portant sur les CDPI avaient été modifiés, ainsi qu'en attestaient des plans de Paley Architectes datés du 13 novembre 2018. Selon le deuxième préavis de l'OAC du 23 novembre 2018, la surface des CDPI avait été réduite à 84,90 m<sup>2</sup>. Pour parvenir à ce résultat, l'intimée avait fondé son calcul sur la projection au sol des balcons sous déduction d'une largeur de 1,5 m, soit une surface totale de 74,15 m<sup>2</sup>, à laquelle elle avait ajouté la surface du couvert à vélo de 8,55 m<sup>2</sup> et celle du couvert de l'entrée de 2,25 m<sup>2</sup>, après déduction d'une largeur de 1,5 m. La CA aurait dès lors dû être consultée une nouvelle fois suite à ces modifications, ce qui n'avait pas été fait. La dérogation accordée par le DT n'était en conséquence pas valable.

Ils ignoraient en quoi les CDPI prévues amélioreraient l'insertion de l'immeuble dans le site, la création de dix-huit balcons créant une source de bruit et d'inconvénients pour le voisinage. Leur utilisation provoquerait notamment des nuisances sonores et la perte d'intimité des parcelles avoisinantes du fait de l'absence d'écran végétal. Une dérogation au maximum légal de 50 m<sup>2</sup> ne pouvait être octroyée, les préavis de la CA et de la DAC étant muets à cet égard.

d. Les art. 59 al. 4 et 75 LCI, de même que 9 et 29 Cst., avaient également été violés.

Le DT avait commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation puisqu'il s'était considéré comme lié par les préavis de la CA et de la commune qui n'étaient pas motivés et ne permettaient en conséquence pas d'apprécier si les conditions justifiant une dérogation étaient réunies, en particulier si le projet litigieux comportant la densité dérogatoire était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Les parcelles en cause se situaient en effet dans un quartier composé de villas individuelles de taille imposante. Le projet litigieux était trop massif pour correspondre au caractère du quartier et s'harmoniser avec les constructions voisines. Le quartier était aéré et agrémenté d'espaces verts qui contribuaient de manière importante au calme et à la qualité de vie du lieu. L'harmonie du quartier résultait d'un équilibre d'ensemble, sans élément qui se démarquerait de façon particulière. Or, il n'existait dans le quartier aucun habitat groupé. Ils ne comprenaient dès lors pas comment le TAPI avait pu considérer que le projet litigieux ne paraissait pas choquant dans son aspect et ses gabarits.

En 2017, le Conseil d'État avait condamné publiquement l'application systématique de l'art. 59 al. 4 LCI en 5<sup>ème</sup> zone de développement. Le guide, comme la fiche A04 du PDCn 2030, prévoyait d'ailleurs que la densification devait se faire de façon différenciée en fonction des caractéristiques du site et du contexte urbain. Dans un communiqué de presse du 28 novembre 2019, le DT avait annoncé procéder à un gel des dérogations à la densité en 5<sup>ème</sup> zone. La commune avait, pour sa part, organisé en septembre 2019 une présentation de sa stratégie d'évolution pour la 5<sup>ème</sup> zone mettant en évidence entre autres, la problématique de la rupture des continuités ou la fragmentation des espaces verts. Dans ce contexte, et même si le plan directeur communal n'avait pas encore été approuvé par le Conseil d'État, il était inconcevable dans un objectif de cohérence de la planification d'évolution de la 5<sup>ème</sup> zone de valider, dans un quartier de villas destiné à le rester, un projet massif d'habitat groupé avec une SBP de plus de 1'700 m<sup>2</sup> et une SBP de sous-sols de près de 300 m<sup>2</sup>.

e. Les art. 2 al. 1 et 3 al. 2 RMPHC avait été violés.

Certes, le TAPI avait retenu qu'il ressortait du préavis de la CA du 17 avril 2018 que l'entrée principale devait être de plain-pied et que Capsky SA s'était engagée à prévoir une place en sous-sol pour un accès en fauteuil roulant. Leur grief aurait donc dû être admis, d'autant que Capsky SA n'avait donné aucune garantie.

f. L'art. 5 al. 9 RPSFP avait été violé puisque, comme ils l'avaient soutenu devant le TAPI, huit places pour les vélos au lieu de neuf avaient été prévues au rez-de-chaussée. Le TAPI s'était contenté de donner acte à Capsky qu'elle

aménagerait une place supplémentaire, l'annulation de l'autorisation de construire n'étant pas disproportionnée pour ce motif et ceux développés par ailleurs.

g. Les plans du sous-sol visés ne variaient pas de ventilation du parking, pas de sauts de loup, pas de grilles de ventilation ni de quelconque système de gestion de désenfumage. Le TAPI ne pouvait pas se contenter de renvoyer au préavis favorable de la police du feu sans autre examen de ce grief.

h. Enfin, le TAPI avait estimé de manière arbitraire et non étayée, qu'au vu du préavis favorable de la DGAN l'impact de la construction litigieuse sur l'environnement serait vraisemblablement minime alors que le projet comportait l'abattage de plusieurs arbres. La construction du parking souterrain porterait également une atteinte considérable à l'environnement.

18) Le 2 juillet 2020, la chambre administrative a prononcé la suspension de la procédure puis, le 1<sup>er</sup> octobre 2020, à la suite de la demande de Capsky SA, sa reprise.

19) a. Le 30 octobre 2020, Capsky SA a préalablement conclu au rejet des demandes d'actes d'instruction, ainsi qu'à l'irrecevabilité du recours formé par l'association et des griefs liés à la violation des art. 19 et 22 LAT, ainsi que de l'art. 14 LCI soulevés par les époux COMTE et WITTEVEEN. Elle a principalement conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Il sera fait référence, en tant que de besoin, aux arguments de Capsky SA dans la partie en droit.

b. L'association regroupait des membres dont la majorité n'avait pas, à titre individuel la qualité pour recourir. Seuls trente de ses membres sur cent quatre-vingt-trois étaient domiciliés au chemin Sur-Rang et sa qualité pour recourir n'était pas prouvée. Les époux COMTE et WITTEVEN étaient domiciliés au chemin Aloys-Pictet et n'empruntaient pas le chemin Sur-Rang pour regagner leur parcelle. Ils ne pouvaient donc pas soulever les griefs relatifs à la violation des art. 19 et 22 LAT, ainsi que 14 LCI.

Le jugement du TAPI et le préavis de la CA imposaient que l'entrée principale soit prévue de plain-pied. Or, les conditions impératives d'un préavis faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire et les considérants du jugement étaient opposables aux parties. Rien ne permettait aux recourants d'anticiper une hypothétique future violation de la loi de sa part. Les exigences posées par la CA et le TAPI étaient suivies et le RMPHC en conséquence respecté.

Elle avait prévu, comme demandé par le TAPI, une place supplémentaire pour vélos.

- 20) Le 20 novembre 2020, le département a conclu au rejet du recours, Il sera fait référence à ses arguments dans la partie en droit, dans la mesure utile au traitement du litige.
- 21) Le 30 novembre 2020, Mme HINKLEY CHRISTEN et M. CHRISTEN, Mme et M. McSORLEY, Mme et M. COMTE, Mme et M. WITTEVEEN et l'association ont persisté dans leurs conclusions et arguments.
- a. Capsky SA, en concluant à l'irrecevabilité du recours de l'association, visait en réalité à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement contesté. Si elle avait souhaité le remettre en cause, elle aurait dû recourir contre celui-ci. Il en allait de même pour les époux COMTE et WITTEVEEN qui utilisaient régulièrement le chemin Sur-Rang.
- b. Les premiers juges auraient dû instruire la question du trafic, en particulier en ordonnant une expertise judiciaire ou en donnant suite à leur demande de mesures d'instruction. Ils sollicitaient l'audition de M. RAETZO.
- Le projet ne s'inscrivait pas dans les objectifs visés pour une densification de qualité de la 5<sup>ème</sup> zone puisqu'il impliquait une importante imperméabilisation des sols, le parking souterrain dépassant largement l'emprise du bâtiment projeté.
- 22) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Capsky SA conteste la qualité pour recourir de l'association.
- Il ressort toutefois du dispositif du jugement litigieux que le TAPI a déclaré recevable le recours déposé par les époux CHRISTEN, McSORLEY, COMTE et WITTEVEN et l'association. Capsky SA, intimée, n'a pas recouru contre ce jugement auprès de la chambre de céans. Dès lors que la LPA ne prévoit pas la possibilité de former un recours joint (ATA/1124/2020 du 10 novembre 2020 consid. 5c et l'arrêt cité), ses conclusions sur ce point ne sont pas recevables.
- Il en découle que le recours est également recevable sous cet angle.
- 3) a. Les recourants sollicitent plusieurs mesures d'instruction, à savoir l'audition en qualité de témoin de M. DE ARAGAO, un transport sur place et

l'interrogatoire des parties. Le 30 novembre 2020, ils ont en outre sollicité l'audition, en qualité de témoin, d'un représentant de l'OCT.

b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite. Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier. En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATA/1350/2020 du 22 décembre 2020 consid. 2 et les nombreux arrêts cités).

c. En l'espèce, de nombreuses pièces utiles à la résolution du litige ont été versées à la procédure. Il s'agit notamment du dossier du département, qui contient les plans du projet litigieux ainsi que les préavis des services compétents, et des chargés des parties qui contiennent, entre autres, des photographies des lieux. La chambre de céans a pris connaissance de l'expertise produite par les recourants et qui sera discutée plus loin. Pour le reste, les parties ont eu l'occasion de défendre leurs points de vue par écrit à plusieurs reprises, devant le TAPI puis devant la chambre de céans. Les recourants ont ainsi longuement développé leurs arguments dans un mémoire de près de soixante pages devant cette dernière, les intimés répondant à l'occasion d'écritures circonstanciées. Enfin, les données du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) sont à disposition et facilement consultables.

Ni un transport sur place ni les auditions sollicitées – en particulier celle de l'expert dont les constats et conclusions sont connus puisqu'ils figurent dans l'expertise –, ni une expertise judiciaire, ne seront dans ce contexte utiles pour résoudre le litige, lequel peut être tranché en l'état du dossier qui s'avère complet.

Il ne sera partant pas donné suite aux demandes d'actes d'enquêtes et le TAPI n'a de son côté pas violé le droit d'être entendus des recourants en considérant que le dossier était également en état d'être jugé devant lui sans lesdits actes.

- 4) L'objet du litige concerne la conformité au droit de l'autorisation de construire DD 111'391.
- 5) a. Les recourants soulèvent les griefs de violations de la maxime d'office, de leur droit d'être entendus – sous l'angle d'un défaut de motivation – et de l'interdiction de l'arbitraire.  
  
b. Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. À teneur de l'art. 20 al. 1 LPA,

l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties. Elle recourt s'il y a lieu aux moyens de preuve énumérés à l'art. 20 al. 2 LPA, notamment en entendant les parties (let. b) et des témoins (let. c).

Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés ; elle oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_1021/2013 du 28 mars 2014 consid. 5.2 ; 2C\_416/2013 du 5 novembre 2013 consid. 10.2.2). Le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA) comprend en particulier l'obligation d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (arrêts du Tribunal fédéral 8C\_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C\_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2. ; ATA/874/2020 du 8 septembre 2020 consid. 5a ; ATA/871/2015 du 25 août 2015 consid. 3c et les références citées).

En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 phr. 2 LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/874/2020 du 8 septembre 2020 consid. 5a ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 2b et les références citées).

c. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. À cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 232 consid. 6.2 et les arrêts cités).

d. En l'espèce, il ressort de la partie en fait du jugement contesté que les premiers juges ont chronologiquement repris les éléments de la procédure, rendant en particulier compte des écritures des parties. Sur la base des éléments et pièces

figurant au dossier, le jugement analyse ensuite tous les griefs soulevés par les recourants, chaque considérant exposant les règles générales applicables puis leur mise en œuvre dans le cas d'espèce. Il n'apparaît pas que le TAPI laisse ouvertes des questions qui auraient pu être résolues en donnant une suite positive aux réquisitions de preuves des recourants. Il découle de ce qui précède que si la solution à laquelle est parvenue le TAPI déplaît aux recourants, cette solution est motivée, fondée sur des éléments objectifs et sur des arguments juridiques. Il apparaît d'ailleurs que les recourants, accompagnés dans leur démarche par une avocate, ont été en mesure de recourir devant la chambre de céans en parfaite connaissance de cause et en ayant identifié les points du jugement avec lesquels ils étaient en désaccord.

Les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir tenu compte de l'expertise. Ils perdent toutefois de vue qu'au chiffre 16 de la partie en fait du jugement litigieux, les premiers juges en ont fait état, prenant soin de mentionner les conclusions de l'expert mandaté par les recourants. Les premiers juges ont dans la partie en droit (jugement litigieux consid. 17) rappelé à juste titre que, s'agissant d'une expertise privée, elle reste soumise à la libre appréciation des preuves et que son résultat n'est qu'un simple allégué de partie dont le juge doit tenir compte avec circonspection, l'expert privé ne pouvant être considéré comme indépendant et impartial, en raison notamment de sa relation contractuelle avec les recourants, contrairement à l'expert judiciaire (ATA/14/2020 du 7 janvier 2020 consid. 5e et l'arrêt cité).

Dès lors ce grief sera écarté également.

- 6) a. Les recourants soutiennent que les art. 19 et 22 LAT, ainsi que 14 LCI ont été violés. Ils reprochent au département, puis au TAPI, de ne pas avoir tenu compte des effets, notamment sous l'angle de la sécurité des usagers, de l'augmentation du trafic engendré par le projet litigieux.
- b. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.
- c. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités ; 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 et l'arrêt cité).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine ; 96 I 369 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_155/2019 précité ; 1C\_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_226/2019 du 24 avril 2020 consid. 5 ; 1C\_155/2019 précité ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 27 ad art. 19 LAT).

d. Dans une jurisprudence du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. Le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6).

Même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 24 ad art. 19 LAT et les références citées).

- 7) a. À teneur de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, entre autres élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a).

L'art. 14 al. 1 LCI dispose que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 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 des conditions de sécurité et 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) ; 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. 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 de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11b).

b. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/461/2020 précité consid. 11c et les références citées), ou encore que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

c. D'après une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, étant précisé 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. L'autorité de recours se limite 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3a).

Le TAPI, quant à lui, 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, qui exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 8d et les arrêts cités).

8) a. En l'espèce, le département s'est appuyé sur le préavis favorable sans observation de la DGT du 22 octobre 2018, antérieur à l'expertise privée produite par les recourants. Il ressort toutefois de la duplique du 8 août 2019 déposée par le département devant le TAPI que, consulté à ce propos, l'OCT a considéré que cette expertise n'était pas de nature à modifier sa position. Dès lors, et conformément à la jurisprudence précitée, c'est avec retenue que la chambre de céans se doit d'exercer son pouvoir d'examen.

b. Le chemin Sur-Rang, aménagé en zone 30 km/h et long de presque 800 m, est situé entre la route de Troinex et le chemin de Pinchat. Le projet litigieux est prévu à l'extrémité du chemin Sur-Rang, côté route de Troinex. Les premiers juges, sans être contredits sur ce point par les recourants, ont retenu que ce chemin offrait une bonne visibilité. Il présente une largeur variable selon les aménagements réalisés. À teneur de l'expertise, au droit de quelques accès privés latéraux, des bornes en pierre rétrécissent la largeur de la chaussée à 3,4 m. Au droit des quinze places de parc longitudinales marquées au sol, la largeur effective résiduelle est de 3 m. En l'absence de places de parc et de bornes, la largeur effective de la chaussée varie entre 4 et 4,6 m pouvant atteindre 5 à 5,5 m ponctuellement. Toujours selon l'expertise, si l'on mesure les longueurs de tronçon où les obstacles latéraux (bornes, voitures en stationnement) empêchant toute possibilité de croisement, on constate que sur 580 m, soit 75 % de la longueur totale du chemin Sur-Rang, la largeur effective de la chaussée est inférieure à 4,8 m. Il n'est pour le reste pas contesté que le chemin Sur-Rang est par ailleurs bordé d'un trottoir, matérialisé par deux rangs de pavés décalés, qui présente une largeur de 1,5 m et une hauteur de 2 cm.

Les recourants conviennent (p. 42 de leur recours), que 4.8 m est la largeur nécessaire pour permettre à deux voitures de tourisme circulant à 30 km/h de se croiser. Ils affirment (p. 43 de leur recours), que sur toute la longueur du chemin Sur-Rang, le croisement entre une voiture et un camion est impossible. Ils démontrent pourtant le contraire deux paragraphes plus bas, photographies à l'appui, avec l'exemple d'un camion empiétant sur le trottoir pour laisser passer un véhicule venant en face de lui. Selon l'expertise, le trafic de camions reste par ailleurs très limité sur ce chemin puisqu'estimé, par extrapolation, à quatre à neuf véhicules par jour, des chantiers étant en cours.

Les aménagements liés à la zone 30 km/h sur le chemin Sur-Rang ont pour but de limiter et ralentir le trafic, sans empêcher la circulation. Dès lors qu'ils encouragent au respect de la limitation de vitesse, ils ont un impact favorable sur la sécurité de tous les usagers. Sans être contredit, le département a exposé, dans sa réponse au recours, qu'aucun accident n'est d'ailleurs répertorié sur le tronçon

du chemin Sur-Rang devant les parcelles concernées par le projet querellé. Le préavis favorable du service du feu permet de conclure qu'aucune limitation à l'accès des véhicules de secours n'est à redouter.

c. Ni le département ni le TAPI ne prétendent que le projet litigieux sera sans influence sur le trafic empruntant le chemin Sur-Rang. Les arguments des recourants sont fondés sur les résultats de l'expertise. En ce qui concerne le nombre de véhicules empruntant ce chemin, les résultats de l'expertise doivent être fortement relativisés en raison de ce qui suit. Il apparaît que les comptages des flux directionnels n'ont été effectués que pendant un seul jour, soit le jeudi 13 juin 2019 de 6h00 à 22h00 (expertise, p. 6). Il apparaît en outre que si son auteur conclut, comme le retiennent les recourants, que le « chemin Sur-Rang n'a pas la capacité à écouler ce trafic supplémentaire dans des conditions admissibles de fluidité et de sécurité », cette conclusion ne s'appuie pas sur le trafic induit par le seul futur projet litigieux, mais également sur celui induit par de futurs projets exorbitants à la présente cause.

Force est dès lors de constater que les éléments mis en évidence par les recourants, pour intéressants qu'ils soient, ne sont pas de nature à remettre en cause les préavis des instances composées de spécialistes. Il en découle que le DT puis le TAPI ont correctement appliqué les art. 19 et 22 LAT, de même que l'art. 14 LCI. Aucun excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation ne peut leur être reproché.

- 9) a. Les recourants soulèvent le grief de violation de l'art. 3 al. 3 RCI. Ils estiment qu'une dérogation au maximum légal de 50 m<sup>2</sup> ne pouvait être octroyée, les préavis de la CA et de la DAC étant muets à cet égard.
- b. Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a) ; une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30 (let. b) ; une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c).

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total.

Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup>.

c. Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicite soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

d. En l'espèce, il apparaît que la DAC a préavisé une première fois le projet favorablement, en mars 2018, retenant que la surface totale des CDPI représentait 7 % de la surface de la parcelle et 253,61 m<sup>2</sup>. En novembre 2018, cette fois sous la référence de l'OAC, dont la DAC n'est, à teneur de l'organigramme du département, qu'une des directions parmi d'autres, et sous la signature du même préaviséur, un second préavis favorable a été délivré. Un nouveau calcul des CDPI y figure, calcul que les recourants ont renoncé à contester devant la chambre de céans. La surface totale des CDPI ne représentait plus que 2,3 % de la surface totale et 84,9 m<sup>2</sup>.

Pour sa part, la CA a préavisé favorablement le projet le 17 avril 2018. Dès lors que le second calcul effectué montrait une emprise moindre des CDPI, on ne distingue pas la pertinence de devoir soumettre une seconde fois le dossier à la CA, dont le préavis favorable n'avait au surplus pas à être motivé sur ce point.

Ce grief sera en conséquence écarté.

10) a. Les recourants se plaignent d'une mauvaise application des art. 59 al. 4 et 75 LCI. Ils exposent que le DT aurait commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation en se considérant comme lié par les préavis de la CA et de la commune. Le projet litigieux serait trop massif pour correspondre au caractère du quartier et s'harmoniser avec les constructions voisines et contraire à l'objectif de cohérence de la planification d'évolution de la 5<sup>ème</sup> zone.

b. Dans sa version en vigueur lors de la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse, l'art. 59 al. 4 let. a LCI prévoyait que 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 commission d'architecture, 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 haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

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/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8b 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 (ATA/1485/2017 précité consid. 8c et les références citées).

e. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5).

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles 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/259/2020 précité consid. 5 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7).

Comme cela a déjà été mentionné plus haut, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité

technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2).

f. En l'espèce, le département a correctement instruit la demande d'autorisation de construire et recueilli l'ensemble des préavis nécessaires. La commune ayant préavisé favorablement le projet, sous réserve de la plantation de haies, et la CA ayant souligné que le projet s'intègre dans le périmètre avec la proposition de volumes larges mais compacts et regroupés, il ne peut lui être reproché d'avoir renoncé à exercer un quelconque pouvoir d'appréciation d'autant que, comme l'a retenu le TAPI, en prévoyant la construction de dix-huit logements, le bâtiment litigieux s'intègre dans l'évolution législative de l'art. 59 al. 4 eu égard au PDCn 2030 et à sa fiche A04 qui visent à favoriser une utilisation diversifiée de la 5<sup>ème</sup> zone. Dans ce contexte, il est difficile de reprocher au DT de faire une application systématique de l'art. 59 al. 4 LCI alors que, comme il le relève dans sa réponse au recours, il met en œuvre la volonté du législateur dans le respect des exigences légales et jurisprudentielles.

Les recourants font grand cas de l'annonce, par le Conseil d'État, d'un gel des dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI en novembre 2019. La DD 111'391 ayant été déposée en mars 2018 et l'autorisation de construire litigieuse ayant été accordée en février 2019, il est normal que la nouvelle politique en la matière annoncée par le Conseil d'État n'ait eu aucun effet sur la délivrance de l'autorisation contestée. Il en va de même avec la présentation par la commune de sa stratégie d'évolution pour la 5<sup>ème</sup> zone qui date du mois de septembre 2019, la commune ayant quoi qu'il en soit préavisé favorablement le projet en cause.

Pour le reste, il apparaît que le secteur dans lequel le projet litigieux est prévu est constitué de constructions aux typologies variées. Le département expose en effet avec raison dans sa réponse au recours, que le quartier dans lequel le projet litigieux doit s'implanter n'est pas essentiellement constitué de maisons individuelles, puisque ces dernières années des villas contiguës y ont été érigées et que des projets d'habitats groupés sont en cours de construction. La consultation du SITG confirme la construction, entre autres, d'un habitat groupé de dix logements à l'avenue Bella-Vista (DD 109711), la construction d'un autre habitat groupé à la route de Troinex (DD 109'986) ou encore la construction de cinq villas contiguës à l'avenue Antoinette (DD 110'576).

Il découle de ce qui précède que le projet litigieux est conforme à la 5<sup>ème</sup> zone. Le département ayant au surplus fait une bonne application des art. 59 al. 4 et 75 LCI, ce grief sera en conséquence également écarté.

11) a. Les recourants estiment que le projet ne répond pas aux besoins d'accès pour les personnes handicapées et soulèvent le grief de violations des art. 2 al. 1 et 3 al. 2 RMPHC.

b. Le RMPHC a été abrogé et remplacé, dès le 1<sup>er</sup> avril 2020, par le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06). L'art. 2 al. 1 RMPHC, applicable au moment de la délivrance de l'autorisation contestée, prévoyait qu'il doit être tenu compte des besoins des personnes handicapées et, en particulier, de celles qui se déplacent en fauteuil roulant, dans l'étude et l'exécution des ouvrages du bâtiment. Pour sa part, l'art. 3 al. 2 RMPHC prévoyait qu'entre le chemin d'accès, les places de parcage et le niveau d'entrée du bâtiment, ainsi que dans les garages souterrains, les marches et escaliers doivent être évités dans la mesure du possible. Lorsqu'ils sont inévitables, les marches et escaliers doivent être doublés d'une rampe ou d'un ascenseur, exceptionnellement d'une plate-forme de levage.

c. Il ressort du jugement litigieux, que les premiers juges ont tout d'abord rappelé la teneur de l'art. 11 al. 1 et 2 RMPHC selon lequel, dans les parkings et garages collectifs de moins de 100 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés (une place sur 100 dans les ensembles plus importants) (al. 1). À moins d'être joutée d'un passage pour piétons, la place de parcage réservée aux personnes handicapées doit avoir une largeur d'au moins 3,50 m pour permettre le transbordement (al. 2). Les premiers juges ont ensuite renvoyé au préavis de la CA pour qui l'entrée principale devait être prévue de plain-pied, et ont rappelé que ce préavis faisait partie intégrante de l'autorisation de construire litigieuse. Le TAPI a en outre souligné que la société intimée s'était engagée à prévoir une place de parking en sous-sol pour un accès en fauteuil roulant aux personnes handicapées et il ressort du dispositif du jugement en cause qu'il est donné acte à la société intimée d'en prévoir une.

Devant la chambre de céans, la société intimée se réfère expressément au jugement du TAPI et au préavis de la CA en insistant sur leur caractère obligatoire. Il en découle que ce grief sera également écarté, pour autant qu'il soit recevable.

12) Pour autant qu'il soit recevable, il en ira de même du grief de violation de l'art. 5 al. 9 RPSFP, disposition qui prévoit que pour les vélos dans tous les périmètres, il y a lieu de prévoir 1,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de SBP. En règle générale, les places pour vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol. Un tiers de l'offre de stationnement doit être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. L'emprise prévue pour la réalisation d'une place doit être de 2 m<sup>2</sup>, accès compris.

La société intimée, qui a versé à la procédure des plans du projet modifiés et datés du 20 octobre 2020 qui prévoient cette place supplémentaire, se doit quoi qu'il en soit de respecter ses engagements.

- 13) a. Les recourants soutiennent, sans se référer à des dispositions légales ou réglementaires, que les plans du sous-sol ne prévoyant ni ventilation du parking, ni sauts de loup, ni grilles de ventilation, ni système de gestion de désenfumage, le projet ne pouvait pas être autorisé. Le TAPI ne pouvait pour sa part pas se contenter de renvoyer au préavis favorable de la police du feu sans autre examen de ce grief.
- b. Il ressort en effet du jugement litigieux que les premiers juges se sont contentés de renvoyer sur ce point au préavis favorable de la police du feu. Cette manière de faire n'est toutefois pas critiquable dans la mesure où, comme le relève la société intimée, dès lors que la police du feu a préavisé favorablement le projet sur la base des éléments portés à sa connaissance, la ventilation et le système de désenfumage feront l'objet des plans d'exécution du projet, ce que le département confirme dans sa réponse au recours.
- 14) a. Les recourants soutiennent enfin que le TAPI a retenu de manière arbitraire et non étayée qu'au vu du préavis favorable de la DGAN, l'impact du projet litigieux sur l'environnement serait minime. L'abattage de plusieurs arbres et la construction du parking souterrain porteraient atteinte à leur environnement.
- b. Les recourants n'indiquent pas quelles dispositions légales topiques le TAPI aurait violées à cet égard. Ils ne soutiennent en particulier pas qu'ils auraient un droit au maintien des arbres existants. Ils invoquent uniquement une violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire et de leur droit d'être entendus. Il a toutefois déjà été répondu à ces griefs (supra consid. 5).

Cela étant, il apparaît que le TAPI a renvoyé, à juste titre, au préavis favorable sous conditions de la DGAN, cette dernière ayant demandé que des arbres soient replantés et que des précautions soient prises pour protéger les arbres maintenus. Ainsi que le souligne le département dans sa réponse au recours, la DGAN est composée de spécialistes et son préavis est liant (art. 3A al. 2 LCI). S'agissant du parking souterrain, et comme le soulignent tant le département que la société intimée, il a précisément pour but d'éviter des aménagements en surface.

Ce dernier grief sera lui aussi écarté.

En tous points infondé, le recours sera en conséquence rejeté.

- 15) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de

procédure de CHF 2'000.-, à la charge solidaire des recourants, sera allouée à Capsky SA, qui y a conclu et qui a dû faire appel à un avocat (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 2 juin 2020 par Madame Karen HINKLEY CHRISTEN et Monsieur Pierre-Olivier CHRISTEN, Madame Eva et Monsieur Christopher McSORLEY, Madame Eliane et Monsieur Pierre COMTE, Madame Judith et Monsieur Meindert WITTEVEEN, ainsi que l'association des intérêts de Pinchat contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 mars 2020 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de Madame Karen HINKLEY CHRISTEN et Monsieur Pierre-Olivier CHRISTEN, de Madame Eva et Monsieur Christopher McSORLEY, de Madame Eliane et Monsieur Pierre COMTE, de Madame Judith et Monsieur Meindert WITTEVEEN et de l'association des intérêts de Pinchat ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Capsky SA, à la charge solidaire de Madame Karen HINKLEY CHRISTEN et Monsieur Pierre-Olivier CHRISTEN, de Madame Eva et Monsieur Christopher McSORLEY, de Madame Eliane et Monsieur Pierre COMTE, de Madame Judith et Monsieur Meindert WITTEVEEN et de l'association des intérêts de Pinchat ;

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 Sidonie Morvan, avocate des recourants, à Me Cécile Berger Meyer, avocate de Capsky SA, au département du territoire-oac, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, 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 :