

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3239/2022-LCI

ATA/1346/2023

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 12 décembre 2023**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A**\_\_\_\_\_

représentée par Me Romain CANONICA, avocat

**recourante**

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

et

**B**\_\_\_\_\_, **C**\_\_\_\_\_, **D**\_\_\_\_\_ et **E**\_\_\_\_\_

et

**F**\_\_\_\_\_

représentés par Me Andreas FABJAN

**intimés**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
28 juin 2023 (JTAPI/735/2023)**

---

## EN FAIT

- A.** **a.** C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 1'508 de la commune de G\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), d'une surface de 1'861 m<sup>2</sup>, en cinquième zone à bâtir au sens de l'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), avec pour adresse chemin H\_\_\_\_\_.
- b.** Le 5 octobre 2019, F\_\_\_\_\_ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire sur la parcelle précitée trois villas contiguës à très haute performance énergétique (ci-après : THPE) avec aménagements extérieurs, cases de parking en surface, local à vélo, panneaux solaires, pompes à chaleur avec sondes géothermiques et abattage d'arbres.
- c.** Le projet a connu plusieurs modifications afin de se conformer aux préavis qui, au final, se sont tous avérés favorables, à savoir :
- c.a** les 18 août et 11 octobre 2021, de la police du feu et la direction de l'information du territoire, sous conditions ;
- c.b** le 21 octobre 2021, de l'aéroport international de Genève, sans observation ;
- c.c** le 20 décembre 2021, du service de géologie, sols et déchets, sous conditions ;
- c.d** le 13 janvier 2022, du service de la protection civile et des affaires militaires, sous condition de réalisation d'un abri de dix places protégées ;
- c.e** le 22 avril 2022, du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants et de l'office cantonal de l'énergie, sous conditions ;
- c.f** le 16 mai 2022, de la commune, avec souhaits.
- c.g** le 13 juillet 2022, de l'office de l'urbanisme et de l'office cantonal de l'eau, le premier sans observations et le second sous conditions.
- c.h** le 13 juillet 2022, de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir demandé des documents supplémentaires et s'être prononcée à trois reprises, sans observations. Les surfaces hors sol de 559,40 m<sup>2</sup>, en sous-sol de 419,14 m<sup>2</sup> et des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI ; 11,50 m<sup>2</sup>) correspondaient aux exigences légales ;
- c.i** le 19 juillet 2022, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), sous conditions : toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA) devaient être prise pour protéger les arbres maintenus à proximité des

travaux et le plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) du 4 juillet 2022 devait être intégralement respecté.

Le même jour, il a rendu un préavis liant favorable à l'abattage d'arbres, sous conditions de replantation d'arbres pour un montant minimum de CHF 7'200.-.

**c.j** le 23 août 2022, de la commission d'architecture (ci-après : CA), avec souhaits : elle regrettait la présence de courettes anglaises au rez-de-chaussée qui venaient péjorer la relation des appartements et des terrasses avec les jardins ; il y aurait lieu de les déplacer ; auparavant, elle avait requis que le projet soit modifié ; le 3 juin 2022, elle avait retenu que l'implantation générait deux dessertes, ce qui induisait des jardins et des espaces verts morcelés et sans qualité ; le volume des trois villas projetées avec des « doubles hauteurs » était trop conséquent ; les nouvelles modifications péjoraient le projet initial, de sorte qu'il était préconisé de revenir sur les principes du premier projet, en tenant compte des remarques émises dans son précédent préavis ; le 28 janvier 2022, elle avait retenu que bien que le projet soit intéressant, il venait créer un mur bâti très conséquent au sud des deux futures parcelles, provoquant passablement d'ombrage, tout en se rapprochant au plus près du cordon boisé, ce qui était peu judicieux ; la villa située au sud de la parcelle devait être différenciée architecturalement, au vu de son implantation dans le site qui divergeait de celle des deux autres villas ; le dispositif du parking devait se libérer de la proximité de la villa située au nord afin de lui offrir davantage de dégagement ;

**c.k** le 30 août 2022, de l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après s'être prononcé à quatre reprises, sans observation ; il avait notamment, le 13 juillet 2022, requis que soit respecté le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), lequel exigeait au minimal neuf places de vélos alors que seul cinq étaient prévues.

Le 15 novembre 2021, l'OCT, interpellé par F\_\_\_\_\_, avait indiqué être favorable à un prolongement du trottoir sur le chemin H\_\_\_\_\_, sous réserve du respect des normes en vigueur : le gabarit routier minimal devait être de 4,80 m pour une vitesse de 30 km/h et la largeur minimale de trottoir de 1,80 m. Si la disposition des places de parc à 90° derrière le trottoir n'était pas idéale, elle était acceptable puisque le chemin H\_\_\_\_\_ faisait partie du réseau de quartier et que le volume de piétons attendu sur le trottoir était faible.

**d.** Par décision du 2 septembre 2022, publiée dans le Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation globale 316'182.

**e.** Le projet autorisé prévoit une surface brute de plancher (ci-après : SBP), étages compris, de 559,41 m<sup>2</sup> pour une surface totale – avant division parcellaire – de 1'874 m<sup>2</sup>, soit un rapport de 29,85%. Les sous-sols sont de 419,14 m<sup>2</sup>, surface

composée, en sus des locaux techniques, caves et buanderies usuelles, d'une salle de bain, d'une salle de fitness de 14,52 m<sup>2</sup> (villas A et B), respectivement 16,51 m<sup>2</sup> (villa C), et d'une salle de jeux de respectivement 12,28 m<sup>2</sup> (villa A), 12,59 m<sup>2</sup> (villa B) et 12,70 m<sup>2</sup> (villa C). Les salles de fitness et de jeux, d'une surface totale de 83,12 m<sup>2</sup>, disposent de patios offrant une lumière naturelle sur toute la longueur de la pièce.

Ce projet prévoit un accès véhicules par le chemin H\_\_\_\_\_, large de 5 m, ainsi que la création d'un trottoir large d'environ 1,80 m.

f. La parcelle n° 88 de la commune est libre de toute construction.

**B. a.** Par acte du 3 octobre 2022, A\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

Active notamment dans l'achat et la vente de biens immobiliers, elle était au bénéfice d'un droit d'emption sur la parcelle n° 88 « jouxtant immédiatement » la parcelle n° 1'508, au sud de laquelle se trouvait un centre sportif et de loisirs accueillant principalement des enfants qui y accédaient à pied par le chemin H\_\_\_\_\_. En tant que future propriétaire de la parcelle jouxtant immédiatement celle devant accueillir le projet, elle disposait d'un intérêt digne de protection à son annulation. Le projet, inesthétique, impliquerait inévitablement un accroissement du trafic couplé avec une situation de danger et d'insécurité à la sortie des parkings sur le chemin H\_\_\_\_\_.

Le projet litigieux omettait de comptabiliser comme SBP les salles de fitness et de jeux prévues en sous-sol, totalisant plus de 83 m<sup>2</sup>, alors même qu'elles étaient éclairées et aérées via de larges sauts de loup. Ces pièces étaient destinées à l'habitation, ce que démontrait la salle de bain prévue en sous-sol. Aussi, la densité maximale autorisée pour une construction THPE était dépassée.

Les véhicules devraient emprunter l'accès aux ascenseurs, situés perpendiculairement au chemin/trottoir, en marche avant. Aucune distance de sécurité n'était prévue entre le trottoir et ces ascenseurs. Or, l'absence de retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété ne permettrait pas aux futurs habitants de croiser ni de manœuvrer dans l'hypothèse où il leur faudrait attendre qu'un autre véhicule sorte en marche arrière/avant de sa place/du *lift*. Cela conduirait à des débordements sur le chemin H\_\_\_\_\_, qu'il s'agisse de descentes de véhicules du trottoir en marche avant ou arrière, créant ainsi des situations dangereuses pour les autres usagers, dont des enfants, et partant le blocage de la circulation sur ce chemin et de l'accès au parking du centre sportif et de loisirs, de même que des logements à construire sur sa parcelle. Cet état de fait était d'autant plus préoccupant que les automobilistes roulaient à vive allure sur ce chemin rectiligne de plus de 250 m sans virage, ni obstacle ou ralentisseur. Ces ascenseurs à voitures constituaient une source d'accidents, créant aussi des fosses de plus de

8,85 m de long sur 5,50 m de large, sans protection aucune et accessibles au public lorsqu'ils étaient en mouvement. L'établissement d'un rapport de circulation ainsi que la réalisation d'un transport sur place permettraient de confirmer cette problématique sécuritaire.

Le projet nuisait au caractère et à l'intérêt du quartier. La présence de quatre voitures le long du trottoir, visibles depuis le chemin, péjorait l'esthétique du quartier. L'abattage d'un grand nombre d'arbres, pour la plupart en bordure du chemin H\_\_\_\_\_, porterait atteinte à la qualité paysagère du site.

**b.** Le 20 octobre 2022, F\_\_\_\_\_ a requis du TAPI de pouvoir participer à la procédure. Elle était au bénéfice d'une promesse de vente et d'achat sur la parcelle objet du projet, garantie par un droit d'emption inscrit au registre foncier.

**c.** Le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, et au fond à son rejet.

L'annotation du droit d'emption de A\_\_\_\_\_ ne démontrait pas que le terrain serait effectivement vendu dans un futur proche. A\_\_\_\_\_ n'avait pas produit d'élément permettant d'établir qu'elle acquerrait concrètement la parcelle n° 88, ni démontré un éventuel préjudice.

La problématique de la prise en compte des espaces en sous-sol des villas dans le calcul des SBP n'influaient aucunement sur sa situation de fait ou de droit. Ce grief était irrecevable. En tout état, la DAC n'avait pas à prendre en compte les espaces du sous-sol dans le calcul global.

Sous l'angle de l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), chacun des inconvénients soulevés avait été instruit et écarté par l'instance spécialisée. La congestion de l'accès du parking du centre sportif et de loisirs H\_\_\_\_\_ de celui des futurs logements sur la parcelle dont A\_\_\_\_\_ s'estimait être la propriétaire n'était pas pertinente. Quant aux piétons, l'OCT avait spécifiquement indiqué que le volume attendu était faible, de sorte que l'existence d'un danger concret pour le public paraissait peu probable.

Le grief relatif à la prétendue violation de l'art. 15 LCI était mal fondé. L'argument selon lequel la présence de voitures sur le trottoir péjorerait l'esthétique du quartier était purement subjectif. L'abattage d'arbres avait été expressément autorisé par l'OCAN dans son préavis liant, de sorte que la problématique de la végétation avait dûment été analysée.

**d.** B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, de même que F\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité du recours et, au fond, à son rejet.

A\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la qualité pour recourir. En outre, les parcelles n<sup>os</sup> 88 et 1'508 étaient distantes de plus de 70 m l'une de l'autre. Un important cordon boisé fourni et composé de grands arbres, notamment de chênes, les séparait, de

sorte qu'aucune des constructions projetées ne disposerait de vue sur l'autre. L'accès à la parcelle n° 88 s'effectuant par le chemin du I\_\_\_\_\_, les futurs occupants du projet envisagé par A\_\_\_\_\_ n'emprunteraient pas, ou qu'occasionnellement, la portion du chemin H\_\_\_\_\_ passant devant la parcelle n° 1'508. Le chemin H\_\_\_\_\_, à l'entrée duquel se trouvait un panneau de signalisation routière « voie sans issue », appartenait au réseau communal secondaire et de quartier.

Le rapport de surface du projet s'élevait à 29,85% (559,40 / 1'874), seule la SBP hors-sol devant être prise en compte. Il fallait ajouter à la surface de la parcelle (1'861 m<sup>2</sup>) celle de sa dépendance, de 13 m<sup>2</sup> (442 / 34).

Après un examen complet du projet, l'instance spécialisée n'avait formulé aucune remarque au sujet de la sécurité et de l'augmentation du trafic. Le chemin H\_\_\_\_\_ mesurait entre 5,20 m et 6,35 m de largeur, était situé dans une zone 30 km/h et un ralentisseur se trouvait à proximité immédiate de la parcelle en cause. Le projet prévoyait la création d'un trottoir d'une largeur de 1,80 m, le long de la parcelle donnant sur le chemin H\_\_\_\_\_, ce qui améliorerait sensiblement la sécurité. L'accès au centre sportif et de loisirs, disposait de multiples parkings extérieurs, s'effectuait par ce chemin en amont de la parcelle en cause. La circulation n'y serait ainsi en aucun cas congestionnée et ne représenterait donc aucun danger pour les usagers. L'ascenseur à voitures permettrait de diminuer fortement l'impact en surface des places de parking et de maintenir une importante surface de pleine terre, la largeur prévue de 7,10 m, soit 5 m (route) plus 1,80 m (trottoir) plus 0,30 m (marge supplémentaire), permettrait le croisement entre un véhicule circulant sur le chemin H\_\_\_\_\_ et un véhicule entrant ou sortant de la place de stationnement.

Le projet prévoyait de conserver une grande partie de la végétation existante sur la parcelle, notamment l'ensemble du cordon boisé situé le long du chemin du I\_\_\_\_\_ ainsi que l'arborisation à l'angle du chemin de I\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. Les quelques arbres qu'il fallait abattre n'étaient pas remarquables et ne devaient pas impérativement être préservés. D'importantes mesures de compensation étaient en outre prévues et la surface en pleine terre du projet était maintenue à 61,33%. De nombreuses voitures garnissaient déjà les parkings du centre sportif et il était pour le moins téméraire de soutenir que la création de quatre places de stationnement péjorerait l'esthétique du quartier.

Enfin, le recours était la conséquence de son refus de signer une convention. En effet, A\_\_\_\_\_ avait déposé une demande en autorisation de construire sur la parcelle n° 88 des logements en habitat groupé (30% THPE) avec sondes géothermiques, capteurs solaires et parking souterrain ainsi qu'un parking souterrain supplémentaire pour le centre sportif avec abattage d'arbres. Elle cherchait donc à limiter d'éventuels recours de la part de voisins par la signature de conventions.

e. Dans sa réplique, A\_\_\_\_\_ a indiqué avoir conclu une promesse de vente et d'achat, avec faculté de résiliation, avec J\_\_\_\_\_, actuelle propriétaire du bien, portant sur la parcelle n° 88 et ses dépendances, avec annotation d'un droit d'emption au registre foncier en sa faveur expirant le 31 mai 2025. Les parcelles n° 88 et 1'508 partageaient une dépendance, la parcelle n° 1'059 consistant un chemin d'accès aux parcelles attenantes. Ainsi, la construction litigieuse aurait des conséquences directes et perceptibles pour les futurs occupants de la parcelle n° 88. À supposer que la séparation boisée entre les deux parcelles occulterait la vue d'une parcelle à l'autre, cette séparation n'avait aucune incidence sur sa qualité pour recourir. Ses griefs portaient en effet principalement sur l'aspect inesthétique du projet visible depuis le chemin H\_\_\_\_\_, l'abattage d'arbres en bordure de ce chemin et la dangerosité induite par le projet sur ce même chemin.

Il était essentiel que les principaux interlocuteurs dans le cadre des discussions transactionnelles puissent être entendus ; renoncer à une telle audition consacrerait une violation de son droit d'être entendue.

- C. a. Après duplique du département ainsi que de B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, le TAPI a, par jugement du 28 juin 2023, rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité.

A\_\_\_\_\_ était au bénéfice d'un droit d'emption sur la parcelle n° 88 et pourrait ainsi en devenir propriétaire, dans un délai qu'il n'était pas possible d'établir. En sa qualité de promotrice immobilière, elle possédait un intérêt financier à pouvoir céder les constructions projetées aux meilleures conditions économiques possibles. Cela étant, elle ne semblait pas se plaindre d'éléments relevant d'un intérêt personnel et direct à l'annulation de la décision querellée. De plus, les parcelles n° 88 et 1'508 se situaient à une certaine distance l'une de l'autre, environ 27,30 m pour les parcelles et plus de 156,20 m pour les constructions projetées de part et d'autre, et étaient séparées par un cordon boisé fourni et composé de grands arbres.

La question de savoir si elle disposait de la qualité pour recourir, compte tenu de ces circonstances et des griefs formulés, serait toutefois laissée ouverte vu l'issue du litige.

Les demandes d'actes d'instruction étaient rejetées. Les plans et les fiches techniques versés au dossier ainsi que les outils disponibles sur internet permettaient parfaitement de visualiser le projet litigieux, son futur emplacement, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insérerait et les données relatives aux chemins H\_\_\_\_\_ et du I\_\_\_\_\_. Un transport sur place aurait pour objet les mêmes éléments d'appréciation. La mise en œuvre d'un rapport de circulation ne constituait pas une mesure nécessaire, le dossier contenant en particulier le préavis des instances compétentes en la matière.

Il résultait des plans versés au dossier (en particulier les plans A04\_ COUPES A, B, C et A04\_ COUPES D, G, H) qu'aucun des espaces en sous-sols était situé au niveau ou au-dessus du terrain naturel, les planchers des pièces en cause l'étant en-dessous, que leurs plafonds dépassaient de très peu le niveau naturel du sol (d'environ 50 cm). Pour deux des villas, leur partie enterrée était prépondérante par rapport à celle se situant au-dessus du sol, les façades de ces pièces étant, dans leur plus grande partie, en-dessous du terrain naturel. Ces pièces ne pouvaient donc être considérées comme étant hors sol. Partant, c'était à juste titre que le département ne les avait pas prises en compte dans le calcul des SBP ni, *a fortiori*, du rapport des surfaces.

La jurisprudence avait spécifié que le fait que les pièces du rez inférieur présenteraient des caractéristiques compatibles avec l'habitation ne permettait pas de prendre en compte leur surface dans le calcul de la SBP.

Rien n'indiquait que le trafic supplémentaire sur le chemin H\_\_\_\_\_ serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs. De même, s'il convenait d'admettre que la disposition des places de parc n'était pas idéale, l'OCT avait néanmoins admis que cela était acceptable.

Le fait de devoir sortir d'une place de stationnement en marche arrière pouvait certes générer une situation plus dangereuse, mais cela n'impliquait pas pour autant que la situation serait à ce point dégradée en terme de sécurité routière qu'il faille annuler l'autorisation querellée. Les constructions projetées étaient conformes à la zone et si l'accès au centre sportif et de loisirs s'effectuait bien par le chemin H\_\_\_\_\_, celui-ci se situait en amont de la parcelle en cause, de sorte que ses utilisateurs ne passeraient pas devant. De plus, l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière avait analysé cinq fois le projet et l'avait préavisé favorablement sans émettre la moindre réserve. Il avait précisé en novembre 2021 être favorable à un prolongement du trottoir sur le chemin H\_\_\_\_\_, fixé le gabarit routier minimal et la largeur minimale de trottoir – respectés par la décision entreprise – et noté que la disposition des places de parc à 90° derrière le trottoir était acceptable dans la mesure où le chemin H\_\_\_\_\_ faisait partie du réseau de quartier et que le volume de piétons attendu sur le trottoir était faible. L'OCT avait donc considéré que le risque demeurait admissible et que les autres usagers de la route pouvaient l'éviter sans trop de difficulté.

Dans son dernier préavis du 23 août 2022, la CA s'était prononcée favorablement, avec souhaits, sans émettre la moindre réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, après en avoir requis à deux reprises la modification. Aucun élément au dossier ne tendait à démontrer que les arbres à abattre – ce qui avait été approuvé par l'OCAN – et les places de stationnement à créer sur la parcelle péjoreraient



l'esthétique du quartier. Le département s'était fondé sur des préavis positifs des instances spécialisées.

**D. a.** A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) par acte du 31 août 2023.

Elle a conclu préalablement à ce que soient ordonnés un transport sur place et une expertise de circulation par le bureau K\_\_\_\_\_ et, principalement, à l'annulation du jugement du TAPI et conséquemment de l'autorisation de construire du 2 septembre 2022, subsidiairement au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision.

Elle avait la qualité pour recourir, en tant qu'elle allait devenir voisine directe de la future construction. Le bénéficiaire d'une promesse de vente en vigueur à noter au registre foncier devait être qualifié de futur voisin remplissant les conditions de l'art. 60 LPA, pour autant qu'il puisse se prévaloir de la proximité immédiate de la parcelle, ce qui était son cas. Aucune des hypothèses donnant droit à la résiliation de la promesse de vente du 19 avril 2021 n'était réalisée. Elle disposait d'un intérêt personnel et financier à ce que les constructions envisagées sur sa future parcelle puissent être vendues dans les meilleures conditions possibles. Par ailleurs, partie à la procédure devant l'instance inférieure, elle était directement touchée par le jugement entrepris et disposait d'un intérêt digne de protection à son annulation.

Ledit jugement constatait les faits de manière incomplète, son appréciation ne reflétant pas la réalité de la dangerosité du chemin H\_\_\_\_\_ pour les usagers en raison des places de parking prévues, et les manœuvres des véhicules induites, ce qu'un transport sur place et la production d'un rapport complémentaire de circulation auraient confirmé. Le TAPI avait violé son droit d'être entendue en refusant ces deux mesures d'instruction et l'art. 14 LCI en manquant de constater l'existence de lacunes dans le préavis de l'OCT, s'agissant du danger dû à l'augmentation du trafic de manière significative sur le chemin en question, accroissant la possibilité d'accidents.

Elle contestait le faible volume de piétons attendus sur le futur trottoir, lequel était nécessairement destiné à s'accroître dans une mesure identique au développement du quartier.

Les art. 59 al. 1 et 2 ainsi que 76 al. 1 LCI avaient été violés. Elle reprenait son argumentation sur les sous-sols de deux des villas, dépassant de plus de 50 cm le niveau naturel du sol, de sorte que leur SBP aurait dû être prise en compte par l'autorité intimée, étant rappelé que la densité maximale autorisée était d'ores et déjà atteinte et serait largement dépassée après leur comptabilisation. Il était incontestable que les intimés entendaient faire du « fitness » et des « salles de

jeux » un espace de vie dont la destination était toute autre que la désignation faite par l'architecte.

L'art. 15 LCI avait été violé puisqu'on ne saurait, d'un point de vue purement objectif, contester l'importance visuelle qu'auraient quatre voitures parquées le long du trottoir. L'abattage d'un grand nombre d'arbres, pour l'essentiel en bordure du chemin H\_\_\_\_\_, porterait atteinte à la qualité paysagère et à l'esthétique du site. Nonobstant le préavis favorable de la CA, le département devait examiner l'existence d'un intérêt public supérieur et procéder à une pesée des intérêts en présence. L'intérêt de l'ensemble des habitants du quartier et des usagers dudit chemin était de voir limiter l'impact visuel du projet et les abattages d'arbres projetés. Cet intérêt primait celui des intimés à disposer d'une meilleure visibilité à la sortie du chemin H\_\_\_\_\_, d'où la nécessité d'abattage de nombreux arbres, et à bénéficier de places de parking supplémentaires à celles prévues en suffisance en sous-sol.

**b.** C\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ainsi que F\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité du recours et, au fond, à son rejet.

La recourante ne disposait d'aucun intérêt personnel à l'aboutissement du recours, si bien que la qualité pour recourir devait lui être déniée.

Ils abordaient l'ensemble des griefs au fond de la recourante, lesquels étaient infondés.

**c.** Le département a de même contesté la qualité pour recourir de A\_\_\_\_\_ et conclu au fond au rejet du recours. Le grief articulé par un voisin lié à la nature des sous-sols des constructions était irrecevable.

**d.** A\_\_\_\_\_ n'a pas répliqué dans le délai imparti à cet effet.

**e.** Les parties ont été informées le 13 novembre 2023 que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

- 1.** Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (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.** Se pose la question de la qualité pour recourir de la recourante qui est au bénéfice d'un droit d'emption sur une parcelle à proximité de celle concernée par les trois constructions faisant l'objet de l'autorisation litigieuse.

**2.1** Toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié, a la qualité pour recourir en vertu de l'art. 60 al. 1 let. b LPA.

**2.2** Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1<sup>er</sup> janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

**2.3** Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

**2.4** En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1).

**2.5** Est considéré comme voisin immédiat celui dont le terrain jouxte celui du constructeur, se situe en face de lui, séparé par exemple par une route ou un

chemin, ou se trouve à une distance relativement faible de l'immeuble sur lequel il y aura la construction ou l'installation litigieuse (Piermarco ZEN-RUFFINEN, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 176 et les références citées). Ces conditions peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 ; ATA/713/2011 du 22 novembre 2011). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 précité ; ATA/66/2012 du 31 janvier 2012 et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m (arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.1 ; ATA/66/2012 du 31 janvier 2012 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées).

**2.6** La proximité ne garantit pas de se voir octroyer la qualité pour recourir (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_839/2013 du 20 mars 2014 consid. 5.1 où la qualité pour recourir a été refusée bien que la construction litigieuse soit distante de 30 m, au motif qu'elle n'était pas visible depuis la parcelle du voisin recourant, paru in SJ 2014 I p. 381, ou 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 où l'impact visuel pour le voisin a été nié), alors que la qualité pour recourir peut être octroyée à un voisin situé à 180 m du projet contesté. Il s'agissait en l'espèce du propriétaire d'une villa à Collonge-Bellerive distante d'environ 180 m des deux corps morts immergés litigieux et des bouées en surface. À cette distance, ces installations n'étaient pas ou peu visibles et il n'en allait pas différemment si l'on devait prendre en compte la distance qui les séparait de la limite de la propriété en question. Toutefois, ce n'était pas tant les bouées que les bateaux qui y étaient amarrés, destinés pour certains à être réparés dans le chantier naval de l'intimée, qui étaient source de gêne pour le recourant. La restriction même partielle à la vue dont celui-ci jouissait sans limite sur le lac, la rive opposée et le Jura en arrière-plan depuis sa propriété était suffisante pour retenir qu'il était atteint de manière spéciale et directe dans une mesure plus sensible que les autres administrés par les installations litigieuses (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.2).

**2.7** Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant car la question de savoir si le voisin est directement atteint nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997 publié in RDAF 1997 I p. 242 consid. 3a). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

**2.8** En l'espèce, la recourante entend fonder sa qualité pour recourir sur la proximité de la parcelle concernée par l'autorisation litigieuse avec celle sur laquelle elle bénéficie d'un droit d'emption, en l'état vierge de constructions. Les parcelles de la recourante et des intimés ne sont pas directement voisines. Elles sont séparées par le chemin I\_\_\_\_\_ et un cordon boisé. À leurs points les plus proches, une distance d'environ 70 m séparerait les constructions litigieuses des intimés du projet de la recourante. Celle-ci se prévaut d'un intérêt personnel et financier à ce que les constructions envisagées sur sa future parcelle puissent être vendues dans les meilleures conditions possibles.

La qualité pour recourir pourrait être reconnue aux propriétaires des installations futures de la parcelle n° 88, vu leur proximité avec la parcelle objet du litige et nonobstant la présence d'un cordon boisé qui n'apparaît pas fourni sur des photos produites par la recourante à l'époque de l'année où les arbres sont démunis de leur feuillage. Il n'est en revanche pas certain que l'intérêt financier d'une société au seul bénéfice d'un droit d'emption à vendre dans les meilleures conditions possibles les objets d'une future promotion immobilière suffise à lui reconnaître la qualité pour recourir.

Cette question souffrira toutefois de demeurer indécise vu ce qui suit.

**3.** La recourante sollicite un transport sur place et une expertise de circulation.

Le TAPI aurait violé son droit d'être entendue en ne procédant pas à ces actes d'instruction.

**3.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), 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 (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit à une audition orale (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D\_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; ATA/1173/2020 du 24 novembre 2020 consid. 3a).

**3.2** En l'espèce, la chambre de céans dispose d'un dossier complet, comprenant notamment les écritures des parties et toutes les pièces produites à leur appui. En outre, les nombreuses photos, plans détaillés et prises de vue figurant au dossier, complétés en tant que de besoin par la consultation du Système d'information du territoire à Genève (SITG), permettent de se rendre compte de la situation de fait, de sorte qu'un transport sur place n'est pas utile. Ces éléments permettent

d'apprécier avec précision l'environnement où le projet litigieux est censé prendre place, les caractéristiques architecturales du quartier, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel il s'insérerait.

Les questions du trafic sur le chemin H\_\_\_\_\_, notamment celui des piétons, et de la problématique des places de parking prévues sont suffisamment instruites, comme il sera vu ci-dessous, de sorte qu'une expertise de circulation ne s'impose pas.

Par appréciation anticipée des preuves, il apparaît que ni un transport sur place ni une expertise s'avèrent nécessaires ou utiles à la solution du litige. Il ne sera ainsi pas donné suite à ces demandes d'actes d'instruction de la recourante.

Pour cette même raison, le TAPI n'a pas violé son droit d'être entendue en n'accédant pas à ses demandes.

- 4.** L'objet du litige est l'autorisation de construire trois villas contiguës THPE avec aménagements extérieurs, cases de parking en surface et abattage d'arbres, en 5<sup>ème</sup> zone.

**4.1** En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3).

**4.2** Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et 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 (ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées).

**4.3** Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1296/2022 du 20 décembre 2022 consid. 6c ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée). 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/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2 ; ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d et les références citées).

**5.** La recourante se plaint d'une violation des art. 59 al. 1 et 2 ainsi que 76 LCI.

**5.1** Selon le Tribunal fédéral, pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3). Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé.

Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 m de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3, publié in SJ 2012 I 422). De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié.

La situation du voisin n'est pas différente en procédure administrative genevoise. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, a qualité pour recourir sur le plan cantonal toute personne qui est touchée directement, notamment par une décision, et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié. À l'instar de l'art. 89 al. 1 LTF, la jurisprudence cantonale soumet la qualité pour recourir du voisin à l'exigence d'un avantage pratique à la procédure de recours. Cette interprétation de l'art. 60 al. 1 let. b LPA n'est pas critiquable (arrêt 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et références citées).

**5.2** Selon la doctrine, les voisins ne sont pas libres d'invoquer n'importe quel grief pour justifier de leur qualité pour recourir. Le voisin peut être habilité à se

prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique. Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (François BELLANGER, La qualité pour recourir, in François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, Le contentieux administratif, 2013, p. 117-118).

**5.3** En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse, déposée le 5 octobre 2019, est antérieure à la modification de l'art. 59 LCI entrée en vigueur le 28 novembre 2020 (art. 156 al. 5 LCI ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 3). C'est donc l'art. 59 LCI adopté le 26 janvier 2013 qui est applicable.

**5.4** Selon l'art. 59 LCI, en cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> 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 haute performance énergétique (ci-après : HPE), respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard THPE, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors-sol (al. 2).

Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

**5.5** Selon l'art. 76 al 1 LCI, intitulé « sous-sol », les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.

**5.6** Dans une affaire dans laquelle le plafond d'un rez inférieur se situait à environ 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel alors que près de 2.40 m se situaient en dessous du sol, la chambre administrative a considéré qu'un si faible écart entre le plafond du rez inférieur et la pente naturelle ne pouvait avoir pour conséquence que l'entier de l'étage se situât au-dessus du sol. Par conséquent, la surface du sous-sol, destiné à une salle de jeux, ne devait pas être comptabilisée dans la SBP (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4). Le Tribunal fédéral a confirmé ce raisonnement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4).

Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 59 al. 2 LCI était clair et non équivoque en tant qu'il enjoignait de prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la SBP la totalité de la construction hors-sol, sans égard aux surfaces en sous-sol et à leur habitabilité objective et subjective (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2020 précité consid. 2.4).



**5.7** En l'espèce, la recevabilité du grief relatif à la prise en compte au titre de SBP des surfaces en sous-sol des trois villas projetées, ainsi que de leur usage, respectivement leur habitabilité, tel que formulé par la recourante qui, comme déjà dit, n'est en l'état qu'au bénéfice d'un droit d'emption sur une parcelle vierge de construction, n'apparaît pas forcément susceptible de lui procurer, en cas d'admission, un avantage pratique, ni d'influer sur sa situation de droit ou de fait. Si cela devait conduire les intimés à renoncer aux aménagements prévus en sous-sol, elle n'en tirerait aucun avantage. Un tel avantage existerait en revanche si cela devait conduire à l'annulation de l'autorisation pour le cas où la SBP retenue serait supérieure aux limites légales prévues à l'art. 59 al. 1 LCI.

En tout état, pour autant que recevable, ce grief doit être rejeté.

La recourante ne remet pas en cause le fait que, ce qui résulte des plans versés au dossier, aucun des espaces en sous-sols, qualifiés de salles de fitness et de salles de jeux, d'une surface totale de 83,12 m<sup>2</sup> pour les trois villas, ne sera situé au niveau ou au-dessus du terrain naturel, les planchers des pièces en cause l'étant en-dessous. En revanche, leurs plafonds dépasseront d'environ 50 cm le niveau naturel du sol. La DAC, après avoir demandé des documents supplémentaires et s'être prononcée à trois reprises sur le projet, a émis un préavis favorable, sans observations, retenant des surfaces hors sol de 559,40 m<sup>2</sup>, en sous-sol de 419,14 m<sup>2</sup> et des CDPI de 11,50 m<sup>2</sup> correspondant aux exigences légales. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, le département, sur la base notamment du préavis de cette instance, a estimé que l'affectation du rez inférieur n'était pas de l'habitation. Partant, il ne les a pas prises en compte dans le calcul des SBP ni, *a fortiori*, du rapport des surfaces.

En l'état, le département et le TAPI peuvent être suivis lorsqu'ils retiennent qu'un dépassement de l'ordre de 50 cm par rapport au terrain naturel peut encore être considéré comme admissible pour exclure les surfaces en question de la SBP, la partie enterrée demeurant prépondérante. Par ailleurs, aucun élément ne permet de considérer que le rez inférieur sera habité, quand bien même les pièces prévues bénéficieraient de « larges » sauts de loup et d'une salle de bains. Il appartiendra toutefois, cas échéant, au département de veiller au respect de la LCI et des autorisations délivrées sur la base de celle-ci.

Ce grief, pour autant que recevable, est infondé et doit être rejeté.

- 6.** La recourante se plaint d'une violation des art. 19 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), ainsi que 14 LCI, en lien avec l'accès des véhicules aux futures constructions qui créeraient des situations dangereuses pour les autres usagers, dont les piétons, parmi lesquels les enfants se rendant au centre sportif et de loisirs, ainsi qu'une congestion de l'accès commun au parking dudit centre.

**6.1** 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.

**6.2** 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. Selon la jurisprudence, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1). La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1).

**6.3** 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C\_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).

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

**6.4.1** Le Tribunal fédéral a déjà estimé qu'une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire lorsque l'augmentation du trafic était modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 5.3.3). La jurisprudence admet que si les conflits entre véhicules sont gérables, le cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière, la voie d'accès demeure adaptée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.2.2).

**6.4.2** Le Tribunal fédéral a confirmé une autorisation de construire un immeuble de 23 appartements avec une voie d'accès d'une centaine de mètres et d'une largeur de 3 à 3,5 m avec des murets de part et d'autre. L'étroitesse du chemin n'était pas réhivitoire compte tenu de surlargeurs prévues tous les 30 m environ permettant le croisement de voitures de tourisme (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020). Dans un arrêt du 24 août 2022, le Tribunal fédéral a évoqué une possibilité de reculer sur 60 m sur des tronçons rectilignes (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_322/2021).

**6.4.3** La chambre de céans a confirmé que le département n'avait ni excédé, ni abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de l'OCT (anciennement DGT) pour un projet de réalisation de 18 appartements en zone 5, lorsque le projet se situait proche de l'extrémité du chemin concerné qui présentait une largeur variable inférieure à 4,8 m sur la majorité, voire même de 3,4 m par endroit et qu'aucun accident n'avait été répertorié sur le tronçon (ATA/155/2021 du 9 février 2021).

**6.4.5** 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 (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b et les arrêts cités).

**6.5** En l'espèce, le projet prévoit un accès véhicules par le chemin H\_\_\_\_\_, large de 5 m, ainsi que la création d'un trottoir large d'environ 1,80 m. La recourante persiste dans ses allégations selon lesquelles le projet serait propre à causer un danger ou une gêne pour la circulation sans toutefois amener d'éléments nouveaux et alors que le TAPI a procédé à une analyse détaillée de la situation.

La problématique de la circulation et de l'accroissement du trafic a été examinée par l'OCT, instance spécialisée en la matière, qui a jugé le projet conforme en tous points. Il l'a fait après s'être prononcé dans quatre préavis, en dernier lieu sans observation. L'OCT a examiné le projet avec soin, puisqu'il a en particulier exigé que le minimum réglementaire de neuf places de vélos soit respecté. Il a encore, le 15 novembre 2021, précisé être favorable à un prolongement du trottoir sur le chemin H\_\_\_\_\_, sous réserve du respect des normes en vigueur, à savoir que le gabarit routier minimal devait être de 4,80 m pour une vitesse de 30 km/h

et la largeur minimale de trottoir de 1,80 m. Si la disposition des places de parc à 90° derrière le trottoir n'était pas idéale, elle était acceptable puisque le chemin H\_\_\_\_\_ faisait partie du réseau de quartier et que le volume de piétons attendu sur le trottoir était faible.

Le TAPI a à juste titre relevé que si la situation n'était pas idéale sur le point de devoir sortir d'une place de stationnement en marche arrière, elle n'était pas encore réhabilitaire en terme de sécurité routière au point qu'il faille annuler l'autorisation querellée. Les constructions projetées étaient conformes à la zone. Si l'accès au centre sportif et de loisirs s'effectuait par le chemin H\_\_\_\_\_, ledit centre se situait en amont de la parcelle en cause, de sorte que ses utilisateurs ne passeraient pas devant. Si l'on doit admettre que la construction des futurs logements, pour rappel au nombre de trois, aurait un impact sur la circulation au chemin H\_\_\_\_\_, rien n'indiquait que le supplément de trafic serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs.

La recourante n'amène devant la chambre de céans aucun élément devant conduire au renversement de ce raisonnement, convaincant et conforme à la jurisprudence.

Ainsi, c'est à raison que le TAPI a considéré que le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis favorable de l'OCT.

Ce grief doit être rejeté.

7. Dans un dernier grief, la recourante considère que le projet nuirait au caractère et à l'intérêt du quartier de même qu'à la qualité paysagère du site, par la présence de quatre voitures stationnées le long du trottoir et l'abattage d'un « grand nombre d'arbres ».

**7.1** Selon l'art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

**7.2** Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

**7.3** La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 15 LCI est une clause d'esthétique qui 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 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 précité consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b).

**7.4** Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; 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).

**7.5** En l'espèce, la recourante n'émet aucune critique quant à la qualité des constructions projetées, ce qui est la position de la CA qui s'est prononcée favorablement, avec souhaits, après avoir requis à deux reprises la modification du projet.

Comme retenu à juste titre par le TAPI, aucun élément au dossier ne tend à démontrer que les arbres à abattre – ce qui a été approuvé par l'OCAN – et les quatre places de stationnement à créer sur la parcelle péjoreraient l'esthétique du quartier au point de devoir conduire à l'annulation de l'autorisation. La recourante se contente effectivement de substituer sa propre appréciation de la situation à celle du département, fondée sur les préavis – tous – positifs des instances spécialisées.

S'agissant plus particulièrement de la problématique des arbres, l'OCAN a requis dans son préavis sous conditions que toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA) soient prises pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux, le respect intégral du PAP et la replantation d'arbres pour un montant minimum de CHF 7'200.-. Ces conditions font partie intégrante de l'autorisation de construire.

Ce grief doit être rejeté.

En tous points mal fondés, le recours sera rejeté.

- 8.** Vu son issue, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée conjointement à B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, ainsi que F\_\_\_\_\_, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

---

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

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 31 août 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 juin 2023 ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- conjointement à B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, ainsi que F\_\_\_\_\_, à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

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 30 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 Romain CANONICA, avocat de la recourante, à Me Andreas FABJAN, avocat des intimés, au département du territoire-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance .

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN,  
Valérie LAUBER, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :