

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1692/2013-LCI

ATA/1019/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 décembre 2014

1^{ère} section

dans la cause

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LA FARCETTE SA

Monsieur Pierre DREHER

Monsieur Daniel GUILLAND

Madame Yvonne JAQUES

représentés par Me Julien Pacot, avocat

contre

IMMOLOGIC Sàrl

représentée par Me Miguel Oural, avocat

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

et

**DÉPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS ET DE
L'AGRICULTURE**

et

COMMUNE DE CONFIGNON

représentée par Me François Bellanger, avocat

et

HOIRIE de Madame Marie-Antoinette GROS, soit pour elle Messieurs Joseph et Nicolas BUCLIN et Madame Catherine SCHIEFERDECKER

et

**Madame Valérie BAERISWYL
Monsieur Claude-Alain BAERTSCHI
Madame Marie-Claude ROBERT
Monsieur Jean-Claude ROBERT
Madame Annie VON ROTEN
Monsieur Christian VON ROTEN
Madame Anita ZURBUCHEN JACCARD**
représentés par Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
14 novembre 2013 (JTAPI/1285/2013)**

EN FAIT

- 1) Le 23 mai 2011, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu entre-temps le département de l'urbanisme et, depuis lors, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) a enregistré sous le numéro de dossier DD 104'332-3 une demande définitive d'autorisation de construire, déposée par Immologic Sàrl. Celle-ci portait sur la construction, sur la parcelle n° 10'531, feuille 8 de la commune de Confignon, sise 6-6A, chemin de Sur-Beauvent, en zone 5, de deux immeubles de logements de deux étages et attique sur rez-de-chaussée, ainsi que d'un parking souterrain dont l'accès était celui prévu dans un projet concernant les parcelles voisines, n° 10'976 et 10'977, situées en zone 4B protégée (DD 104'331-3). Ce dernier projet avait pour objet la construction d'un immeuble de logements, formant un ensemble avec les deux immeubles précités.

Sur la parcelle n° 10'531 d'une surface totale de 2'865 m², propriété de l'Hoirie de feu Madame Marie-Antoinette GROS, soit pour elle Messieurs Joseph et Nicolas BUCLIN et Madame Catherine SCHIEFERDECKER, se trouvaient un bâtiment d'habitation et un garage dont Immologic Sàrl demandait parallèlement la démolition.

- 2) Après plusieurs demandes de complément ou de modification du projet par les autorités consultées s'agissant de l'autorisation de construire, celles-ci ont quasiment toutes émis des préavis favorables, ou favorables sous conditions.

a. En particulier, la commission de l'urbanisme du département s'est déclarée, le 14 juillet 2011, favorable à l'application de la dérogation de l'art. 26 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), permettant de faire bénéficier la parcelle concernée sise en zone 5 villa des normes de la zone voisine, soit la zone 4B protégée. Elle a également attiré l'attention des mandataires sur la nécessité d'affiner l'implantation des bâtiments en la simplifiant et en clarifiant la liaison avec le chemin de Sur-Beauvent, afin de constituer un tissu bâti de qualité.

b. Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS), s'est déclaré favorable au projet le 22 janvier 2013, sous plusieurs réserves. Dès lors que les deux bâtiments d'habitation étaient liés au projet prévu sur la parcelle voisine, les attentes de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) étaient les mêmes que pour le dossier DD 104'331-3, à savoir la mise en œuvre de matériaux traditionnels et de teintes adaptées au contexte, ainsi que la soumission pour approbation avant toute commande des choix de matériaux et de teintes. Les capteurs solaires allaient devoir être posés à plat, à tout le moins de façon peu émergente.

c. Seule la commune de Confignon a, le 21 novembre 2012, confirmé son opposition à l'octroi d'une dérogation et préavis défavorablement le projet qui était, selon elle, d'une ampleur suffisamment conséquente pour que la modification des limites de zones soit effectuée conformément au processus habituel.

Au surplus, le contenu des autres préavis sera repris ci-après, en tant que de besoin.

- 3) S'agissant de la demande de démolition, enregistrée sous le n° M 6'603-3, le SMS a émis un préavis favorable le 6 juin 2011, tandis que la commune de Confignon l'a préavisée défavorablement le 23 décembre 2011.
- 4) Le 19 avril 2013, la direction générale de la nature et du paysage du département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (ci-après : DGNP) a délivré à Immologic Sàrl une autorisation d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0 dans le cadre du projet, à condition d'en replanter pour un montant d'au moins CHF 35'000.-.
- 5) Le 19 avril 2013 également, le département a délivré l'autorisation de démolir n° M 6'603-3 sollicitée.
- 6) À cette même date, le département a délivré à Immologic Sàrl l'autorisation de construire deux immeubles de logements, avec garage souterrain, panneaux solaires en toitures et sondes géothermiques. Cette autorisation DD 104'332-3 a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 26 avril 2013.
- 7) Le 27 mai 2013, la commune de Confignon a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire DD 104'332-3, concluant à son annulation et, préalablement, à l'organisation d'un transport sur place. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1692/2013.

En substance, les conditions d'une dérogation au sens de la LaLAT n'étaient pas réalisées. Le principe de coordination n'avait pas été respecté dès lors que les deux projets visés par les autorisations DD 104'331-3 et DD 104'332-3 étaient étroitement liés, s'agissant d'un ensemble de trois bâtiments avec un garage souterrain commun, dont l'accès se situait sous l'immeuble faisant l'objet de la première autorisation.

- 8) Le 27 mai 2013, Pro Infirmis a également recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire DD 104'332-3 et conclu à son annulation. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1694/2013.

Le projet tel qu'autorisé présentait certaines lacunes en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, auxquelles il convenait de remédier.

- 9) Le 27 mai 2013, Madame Valérie BAERISWYL, Monsieur Claude-Alain BAERTSCHI, Madame Marie-Claude ROBERT, Monsieur Jean-Claude ROBERT, Madame Annie VON ROTEN, Monsieur Christian VON ROTEN et Madame Anita ZURBUCHEN JACCARD (ci-après : Mme BAERISWYL et consorts) ont recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire DD 104'332-3, ainsi que contre les autorisations de démolir M 6'603-3 et d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0, concluant à leur annulation et, préalablement, à l'organisation d'un transport sur place. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1695/2013.

En substance, les constructions projetées allaient causer des nuisances, en particulier un accroissement du trafic et du bruit. Le département avait délivré l'autorisation malgré l'opposition de la commune à l'octroi d'une dérogation. Le principe de coordination n'avait pas été respecté. Bien qu'ils aient conclu à leur annulation, aucun grief n'a été formulé concernant les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres.

- 10) Le 27 mai 2013, la Société immobilière La Farcette SA, Monsieur Pierre DREHER, Monsieur Daniel GUILLAND et Madame Yvonne JAQUES (ci-après : la SI La Farcette SA et consorts) ont eux aussi recouru auprès du TAPI contre les autorisations de construire DD 104'332-3, de démolir M 6'603-3 et d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0, et conclu à leur annulation. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1698/2013.

En substance, le département n'avait pas suivi le préavis, ni l'argumentation de la commune de Confignon et aucun motif extraordinaire ne justifiait une dérogation. Le principe de coordination n'avait pas été respecté. Dans la mesure où les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres étaient liées à l'autorisation de construire litigieuse, leur annulation devait être prononcée pour les mêmes motifs.

- 11) Le 12 juillet 2013, Immologic Sàrl a répondu à chacun des recours précités et a conclu à leur rejet, sollicitant préalablement le retrait de l'effet suspensif aux recours. Un transport sur place était inutile. S'agissant de l'autorisation de construire, les griefs concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite, les conditions d'une dérogation de l'art. 26 LaLAT, le respect du principe de coordination, ainsi que les nuisances engendrées étaient contestés. Par ailleurs, l'annulation des autorisations de démolir et d'abattage d'arbres ne pouvait se justifier sur la base des seuls griefs invoqués.

- 12) Le 22 juillet 2013, le département a émis une nouvelle autorisation de construire DD 104'332-3, dont le chiffre 6 précisait qu'elle annulait et remplaçait l'autorisation délivrée le 19 avril 2013. Le chiffre 17 indiquait que la DD 104'332-3 était conditionnée par l'entrée en force de la DD 104'331-3. Au surplus, la teneur de cette nouvelle autorisation était identique à celle du 19 avril 2013. Elle a été publiée dans la FAO du 26 juillet 2013.
- 13) Le 24 juillet 2013, la DGNP s'est référée aux conclusions du département et a confirmé sa position, relevant que les autorisations d'abattage d'arbres ou de défrichage liées au projet de construction ne seraient exécutoires qu'une fois les autorisations de construire entrées en force.
- 14) Les 24 et 26 juillet 2013, Mme BAERISWYL et consorts, la SI La Farcette SA et consorts, ainsi que la commune de Confignon ont conclu au rejet de la requête de retrait de l'effet suspensif.
- 15) Les 26 et 29 juillet 2013, la DGNP a conclu au rejet des recours portant sur l'annulation de l'autorisation d'abattage d'arbres. Les intéressés se contentaient de contester l'appréciation du département, sans formuler de griefs à ce sujet, ni alléguer notamment que les arbres concernés seraient monumentaux ou d'une essence rare, ou qu'ils auraient une valeur paysagère particulière.
- 16) Le 29 juillet 2013, le département a répondu aux recours et conclu à leur rejet.

L'art. 26 LaLAT était applicable au cas d'espèce et les conditions de la dérogation étaient réalisées. S'agissant des nuisances invoquées, la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) avait préavisé favorablement le projet, sans observations. Le département avait rectifié son erreur par la publication, dans la FAO du 26 juillet 2013, d'un avenant à l'autorisation de construire DD 104'332-3 conditionnant cette dernière à l'entrée en force de l'autorisation DD 104'331-3, de sorte que le grief de violation du principe de coordination était devenu sans objet. Enfin, le respect des normes contenues dans 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) faisait partie intégrante de l'autorisation délivrée.

- 17) Le 5 août 2013, le TAPI a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif et ordonné la jonction des procédures A/1692/2013, A/1694/2013, A/1695/2013 et A/1698/2013, sous la cause A/1692/2013.
- 18) Le 16 septembre 2013, la commune de Confignon a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire DD 104'332-3 du 22 juillet 2013, publiée dans la FAO du 26 juillet 2013, concluant à son annulation et reprenant intégralement

les termes de son recours du 27 mai 2013. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/2994/2013.

- 19) Le 26 septembre 2013, Immologic Sàrl a demandé au TAPI de constater que les recours dirigés contre l'autorisation de construire DD 104'332-3 du 19 avril 2013 étaient devenus sans objet et que les causes jointes sous la procédure A/1692/2013 soient rayées du rôle, ladite autorisation ayant été annulée et remplacée par la nouvelle du 22 juillet 2013.
- 20) Les 30 septembre et 1^{er} octobre 2013, la SI La Farcette SA et consorts ont relevé que la nouvelle autorisation de construire DD 104'332-3 du 22 juillet 2013 ne leur avait pas été notifiée par le département. Par ailleurs, dans la mesure où la teneur de celle-ci était identique à celle de l'autorisation du 19 avril 2013, sous réserve de la guérison du vice lié au principe de coordination, et où leur recours du 27 mai 2013 visait également les autorisations d'abattage d'arbres et de démolir, ce dernier n'était en aucun cas devenu caduc.
- 21) Le 1^{er} octobre 2013, Pro Infirmis a indiqué avoir trouvé une solution amiable au litige avec Immologic Sàrl. Cet accord allait conduire au retrait de son recours lorsque le département aurait ratifié les modifications du projet convenues entre les parties, lesquelles allaient dans le sens des griefs formulés dans ledit recours.
- 22) Le 2 octobre 2013, le TAPI a tenu une audience, dont il ressort notamment les éléments suivants :
 - a. Le conseil de la commune de Confignon a sollicité l'application de l'art. 67 al. 2 et 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) et demandé au département la notification formelle de la nouvelle autorisation de construire aux parties afin que ces dernières puissent exercer leurs droits.
 - b. Le représentant de la commune a indiqué que cette dernière s'était opposée à la dérogation compte tenu de l'ampleur du projet et de sa densité (0.8). Un tel projet devait être soumis à une procédure de déclassement de zone. Il s'est déclaré prêt à soutenir une procédure de déclassement dans le but de permettre à la population de s'exprimer. À titre d'exemple, les habitants de la commune de Bernex avaient refusé un projet plus important en raison de l'absence de consultation préalable, par vote.
 - c. L'administrateur d'Immologic Sàrl a relevé que l'exemple précité portait sur un projet de densification n'ayant rien à voir avec l'application de l'art. 26 LaLAT.
- 23) Le 10 octobre 2013, la SI La Farcette SA et consorts ont recouru auprès du TAPI contre la nouvelle autorisation de construire DD 104'332-3 du 22 juillet 2013, concluant à son annulation, cas échéant à leur intervention dans la

cause A/2994/2013, et reprenant pour l'essentiel les termes de leur recours du 27 mai 2013. Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/3263/2013.

- 24) Par jugement du 14 novembre 2013 (JTAPI/1285/2013), le TAPI a ordonné la jonction des causes A/2994/2013 et A/3263/2013 sous la cause A/1692/2013, dit que le recours de Pro Infirmis était devenu sans objet, dit que la demande d'intervention de la SI La Farcette SA et consorts était devenue sans objet, rejeté les recours formés par la commune de Confignon, Mme BAERISWYL et consorts, ainsi que la SI La Farcette SA et consorts, et confirmé les autorisations querellées.

Hormis les mentions ajoutées aux chiffres 6 et 17, la nouvelle décision du département du 22 juillet 2013 reprenait de manière identique les termes de sa décision du 19 avril 2013. L'autorité avait ainsi simplement modifié son autorisation de construire du 19 avril 2013 en la conditionnant à l'entrée en force de l'autorisation DD 104'331-3, ce dans le but de guérir le vice de forme résultant du principe de coordination. Par conséquent, les recours déposés contre l'autorisation de construire DD 104'332-3 n'étaient devenus sans objet que dans cette mesure.

Les griefs invoqués par Pro Infirmis n'avaient pas lieu d'être examinés et son recours était devenu sans objet, dans la mesure où elle avait indiqué avoir obtenu satisfaction de la part d'Immologic Sàrl. Les parties s'étaient accordées sur des détails d'exécution des plans autorisés, notamment des modifications de la largeur des portes, et du niveau des seuils, ainsi que des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Outre l'instruction à laquelle il avait été procédé, le dossier contenait suffisamment d'éléments objectifs pertinents pour statuer, notamment les pièces produites et les plans. Un transport sur place ne s'avérait dès lors pas nécessaire.

La parcelle n° 10'531, sise en 5^{ème} zone, se trouvait immédiatement en limite de la zone 4B, au sens de l'art. 26 al. 2 LaLAT. Le département avait recueilli le préavis de la commission de l'urbanisme, laquelle avait expressément indiqué être favorable à l'octroi d'une dérogation fondée sur cette disposition, afin de faire bénéficier la parcelle concernée des normes de la zone 4B protégée. La direction des plans d'affectation et requêtes était également favorable à l'octroi d'une dérogation. L'art. 26 al. 2 LaLAT ne fixait aucune limite de surface et, à teneur de l'art. 26 al. 3 LaLAT, dès lors que la dérogation n'entraînait pas de modification de limites de zones, c'était bien l'art. 26 et non l'art. 15 LaLAT qui devait s'appliquer. Une modification de limites de zone n'était pas nécessaire. Compte tenu de la pénurie de logements, la construction de deux immeubles d'habitation représentait un intérêt public prépondérant.

Bien que la commune de Conflignon ait préavisé négativement le projet, la CMNS avait, après des modifications apportées à la demande de la commission et de la sous-commission d'architecture, émis un préavis favorable. L'avis de la CMNS disposait d'une prééminence certaine. Aucun indice usuel d'utilisation du sol n'était fixé pour la zone 4B, dans laquelle le département jouissait d'un large pouvoir d'appréciation. La commune de Conflignon se bornait à critiquer la densité de la construction, mais n'établissait pas que celle-ci serait contraire à la sauvegarde du caractère architectural ou du site environnant. En suivant le préavis de la CMNS, le département n'avait ni violé la loi, ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Les intéressés invoquaient une augmentation du trafic et des nuisances qui en découleraient, sans toutefois l'étayer. Si un accroissement de la circulation dès la réalisation de deux bâtiments, soit dix-huit logements, était plausible, la DGM, instance consultative spécialisée, avait préavisé favorablement le projet. Les nuisances ne pouvaient pas être considérées comme graves et ce grief devait être rejeté.

Enfin, les intéressés n'avaient formulé aucun grief spécifique à l'abattage d'arbres et à la démolition, estimant seulement que, dans la mesure où ces autorisations étaient liées à l'autorisation de construire querellée, leur annulation devait être prononcée pour les mêmes motifs. Par ailleurs, la DGNP, respectivement le SMS, avaient préavisé favorablement l'abattage d'arbres et la démolition de la villa existante.

25) Le 25 novembre 2013, Pro Infirmis a informé le TAPI que le département avait donné son accord aux modifications du projet convenues entre les parties et apposé le timbre humide « ne varietur » sur les plans complémentaires réalisés par la constructrice. Dès lors que la modification du projet allait dans le sens de ses conclusions, elle retirait son recours et ne souhaitait pas intervenir dans les procédures en lien avec la nouvelle autorisation DD 104'332-3 du 22 juillet 2013.

26) Le 10 janvier 2014, Mme BAERISWYL et consorts ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation des autorisations de construire DD 104'332-3, d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0 et de démolir M 6'603-3, subsidiairement au renvoi de la cause à l'instance précédente pour instruction et administration des preuves.

Ils reprochaient en substance au TAPI de n'avoir pas donné suite à leur demande de transport sur place, leur droit d'être entendu ayant ainsi été violé. Au surplus, les conditions de l'art. 26 LaLAT n'étaient pas réalisées et les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres devaient être annulées en vertu du

principe de la coordination des procédures, dès lors que l'autorisation de construire qui leur était liée était viciée.

- 27) Par acte du 13 janvier 2014, la SI La Farcette SA et consorts ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013, concluant à son annulation, ainsi qu'à l'annulation des autorisations de construire DD 104'332-3, d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0 et de démolir M 6'603-3.

Le TAPI avait considéré à tort que l'intérêt public à la construction de deux immeubles d'habitation constituait une circonstance particulière au sens de l'art. 26 LaLAT. Si l'intérêt public à la construction de logements valait pour l'ensemble du territoire genevois, il ne pouvait en aucun cas justifier systématiquement une situation exceptionnelle permettant l'octroi d'une dérogation fondée sur la disposition précitée. En l'occurrence, l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 26 LaLAT était arbitraire.

En effet, le département avait octroyé la dérogation alors qu'aucun motif extraordinaire ne la justifiait. Le projet litigieux prévoyait la réalisation de dix-huit logements en copropriété par étages (ci-après : PPE), dont les prix de vente, cas échéant les loyers pratiqués, n'allaient pas être contrôlés. Le département ne pouvait se prévaloir d'un intérêt public, puisqu'aucun logement d'utilité publique n'allait être créé. La dérogation profitait uniquement aux requérants de l'autorisation de construire qui allaient pouvoir réaliser un important bénéfice en cas de promotion immobilière.

L'art. 26 LaLAT ne devait être utilisé que lorsque le projet de construction envisagé ne pouvait être réalisé sans l'octroi d'une dérogation, par exemple lorsque l'affectation des bâtiments était déjà non conforme à la zone de fond. Tel était notamment le cas d'un autre dossier portant sur la transformation et l'agrandissement d'un centre de formation sur la commune de Chêne-Bougeries. Le projet faisant l'objet de l'autorisation DD 104'331-3, situé en zone 4B protégée, était indépendant du projet de l'autorisation DD 104'332-3. Dès lors que ces deux projets étaient distincts, l'annulation de la DD 104'332-3 n'empêcherait pas la réalisation du premier projet. L'intérêt privé des habitants du quartier au respect des normes de la zone villas et l'intérêt public de la commune à des mesures de planification devaient l'emporter sur l'intérêt, purement économique, des promoteurs du projet.

Par ailleurs, la délimitation « en dents de scie » entre les zones 5 et 4B et la configuration des parcelles concernées pouvait conduire le département à octroyer systématiquement des dérogations fondées sur l'art. 26 LaLAT, ce qui ouvrirait une brèche, notamment dans la mesure où les voisins pourraient ensuite se prévaloir du principe de l'égalité de traitement dans des futurs projets implantés entre les deux zones.

Enfin, contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, la nature et l'ampleur du projet litigieux nécessitait de procéder par le biais d'une modification de la zone d'affectation et non par la voie dérogatoire. Il ressortait clairement du plan directeur communal que plusieurs périmètres étaient appelés à être densifiés sur Confignon. Or, le périmètre concerné par le projet litigieux ne figurait pas dans la liste de ces zones appelées à être densifiées et ne correspondait pas aux mesures de densification découlant du plan directeur communal, raison pour laquelle il était primordial de procéder à une modification de zones au sens des art. 15 ss LaLAT, la population pouvant intervenir dans ce processus. Le législateur considérait d'ailleurs que la compétence de déclasser une zone supérieure à 1'000 m² appartenait exclusivement au Grand conseil, afin d'éviter que des projets d'envergure n'échappent à son contrôle démocratique.

En l'occurrence, le projet litigieux correspondait au deux tiers des constructions prévues dans l'ensemble du projet immobilier compris dans les DD 104'331-3 et 104'332-3. L'ampleur des bâtiments, la surface de la parcelle en cause de 2'865 m², ainsi que l'architecture moderne des bâtiments étaient des critères à prendre en considération pour parvenir à la conclusion qu'une modification de la zone était nécessaire pour envisager la réalisation de l'ensemble du projet immobilier. Le département avait ainsi mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire sans tenir compte des deux préavis négatifs de la commune, lesquels devaient primer sur les autres. Le préavis obligatoire de la commission de l'urbanisme n'apportait aucun secours aux intimés, dans la mesure où il ne mentionnait pas de circonstance extraordinaire ou exceptionnelle justifiant l'octroi d'une dérogation. Dans le cas où la chambre de céans venait à confirmer cette dernière, la jurisprudence en découlant allait permettre à l'avenir, au département et à tout propriétaire ou promoteur, d'invoquer systématiquement « l'intérêt public à la construction de logement » comme circonstance particulière justifiant une dérogation en zone à bâtir, condition essentielle de l'art. 26 LaLAT.

- 28) Le 24 janvier 2014, Pro Infirmis a confirmé n'être plus partie à la présente procédure, dès lors qu'elle avait retiré son recours au TAPI après avoir trouvé un accord amiable avec Immologic Sàrl. Le jugement du TAPI lui avait été notifié le 27 novembre 2013 et indiquait à juste titre que son recours était devenu sans objet. Le tampon humide « ne varietur » avait bel et bien été apposé sur les plans complémentaires réalisés par la constructrice du projet, ces derniers ayant été intégrés au permis de construire du 22 juillet 2013, de sorte qu'elle n'avait aucune raison de persister dans son action.
- 29) Le 21 janvier 2014, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations.
- 30) Le 5 février 2014, Immologic Sàrl a fait part de ses observations, relevant que la présente procédure lui était dommageable et soulevant l'urgence à trancher

le litige. Les travaux de construction avaient pris du retard. En été 2013, neuf des dix-huit appartements projetés étaient vendus à des particuliers ayant signé des conventions de réservation. Vu le présent litige, quatre acheteurs avaient résilié leur convention de réservation, portant à cinq le nombre d'appartements pouvant encore être considérés comme vendus. Le prix de vente des appartements restants avait dû être considérablement réduit en raison de l'écoulement du temps, respectivement des aléas du marché immobilier. Il était illégitime que les recourants puissent atteindre leur objectif par l'écoulement du temps et le dépôt de recours successifs infondés, empêchant ainsi la réalisation de dix-huit logements, alors que la pénurie en la matière était avérée.

Par une première écriture jointe à ce courrier, elle a conclu notamment au rejet du recours de Mme BAERISWYL et consorts, contestant leurs griefs relatifs à la violation du droit d'être entendu et à l'art. 26 LaLAT.

Par une seconde écriture, elle a également conclu au rejet du recours de la SI La Farcette SA et consorts, à la confirmation du jugement du TAPI du 14 novembre 2013, lequel devait être complété en ce sens que des dépens, dont une participation aux frais d'avocat, lui soient alloués, ainsi qu'à la confirmation des autorisations de construire, de démolir et d'abattage d'arbres querellées.

Ledit jugement ne violait pas l'art. 26 LaLAT, ni ne faisait fi de l'application du principe de coordination. Outre les intérêts économiques de l'intimée, les intérêts urbanistiques de la commune de Confignon, de même que l'intérêt public à remédier à la pénurie de logements dans le canton devaient être pris en considération dans la pesée des intérêts pour l'octroi d'une dérogation et constituaient des circonstances particulières dont l'autorité devait tenir compte lorsqu'elle appliquait la disposition précitée. La motivation des recourants résidait dans la crainte de voir leurs propriétés dévaluées, raison pour laquelle ils étaient malvenus de dénoncer les intérêts économiques du promoteur.

La particularité du projet DD 104'332-3 consistait en son imbrication avec le projet DD 104'331-3 sis sur les parcelles attenantes. Bien que le second puisse être développé sans le premier, ces deux projets avaient été pensés en parallèle, ce qu'avaient d'ailleurs constaté tant les commissions spécialisées consultées que le TAPI. Le plan directeur communal de Confignon n'était pas un plan d'affectation, mais équivalait à un plan directeur localisé dont le projet était de surcroît élaboré en liaison avec le département et la commission de l'urbanisme, conformément à l'art. 10 LaLAT. Il concevait le village de Confignon comme l'un des potentiels de développement légalisé de la commune. Les parcelles sises de part et d'autre du chemin de Vuillonnex étaient notamment ciblées pour renforcer le village. L'analyse du plan directeur communal permettait de démontrer que l'évolution de ce secteur était destinée à la densification en vue de réaliser des logements. Ainsi, bien que le projet litigieux fût envisagé sur la parcelle attenante à ce périmètre, il s'inscrivait dans la politique d'urbanisation communale. Une vision à long terme

permettait de se rendre compte que le projet DD 104'331-3 allait donner une image globale plus cohérente et doter le quartier d'un tissu bâti de qualité s'il était envisagé avec le projet DD 104'332-3, raison pour laquelle les deux demandes d'autorisation avaient été traitées parallèlement, donnant la vision d'un seul et même projet.

La commune de Confignon avait permis le 7 juin 2012 la construction de trois terriers pour la gestion des déchets sur le domaine public communal en relation avec les autorisations de construire DD 104'331-3 et DD 104'332-3 et ne s'opposait d'ailleurs plus au projet de construction, dès lors qu'elle avait renoncé à recourir contre le jugement du TAPI. Ainsi, sans être directement compatible avec les normes de la zone 5, le projet litigieux se révélait tout à fait admissible, mais ne pouvait pas voir le jour sans l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 26 LaLAT. Tel avait été le cas du projet d'agrandissement et de transformation du centre de formation à Chêne-Bougeries mentionné par les recourants. Le département était objectivement fondé à accepter la dérogation sans violer l'intérêt public de la commune à des mesures de planification communales et cantonales, dûment pris en considération par le jumelage des deux projets immobiliers en cause. Ainsi, l'existence d'une situation exceptionnelle devait être admise et permettait aux commissions spécialisées de préavisier favorablement le projet litigieux, au département de l'autoriser et au TAPI de l'entériner.

Les récriminations des recourants au sujet de la densité du projet querellé devaient être écartées, dès lors qu'aucun indice d'utilisation du sol n'était fixé en zone 4B protégée, cela ne ressortant ni de la législation applicable en la matière, ni d'un plan directeur cantonal, et que l'autorité jouissait, par conséquent, d'un large pouvoir d'appréciation. En l'occurrence, le coefficient de 0.85 était tout à fait mesuré pour une construction au bénéfice des normes de la zone 4B protégée.

Dans la mesure où aucun indice d'utilisation du sol n'était fixé par l'art. 26 LaLAT et où il existait en l'espèce une situation exceptionnelle, la crainte des recourants s'agissant de l'ouverture d'une brèche permettant l'octroi systématique d'une dérogation, fondée sur le principe de l'égalité de traitement, était infondée.

Les recourants erraient en estimant que le département avait mésusé de son pouvoir d'appréciation en ne tenant pas compte des préavis communaux défavorables, lesquels auraient dû selon eux primer sur les autres, en particulier celui de la commission de l'urbanisme. Dès lors qu'un préavis obligatoire ne devait pas être minimisé, il était faux de considérer que celui de la commission de l'urbanisme avait été rendu « à titre purement formel ». Par ailleurs, l'art. 26 al. 2 LaLAT n'exigeait que la consultation de cette commission et non de la commune concernée. La commission de l'urbanisme ayant émis un préavis favorable, corroboré par la direction des plans d'affectation et requêtes, ce préavis ayant été suivi par le département et le TAPI ayant entériné ce choix, toutes ces instances étant composées de spécialistes, l'autorité ne pouvait être suspectée d'avoir abusé

de son pouvoir d'appréciation. La consultation de la commune aux fins de préavis portait uniquement sur l'octroi d'une autorisation de construire en zone 4B protégée et l'aspect dérogatoire ne relevait pas de sa compétence, raison pour laquelle le poids de son préavis défavorable pouvait être relativisé, voire ignoré. Si la commune de Confignon avait dû préavisier le même projet sis effectivement en zone 4B protégée, son préavis aurait inmanquablement été favorable. De plus, en autorisant l'installation de terriers pour la gestion des déchets sur le domaine public dans le cadre du projet litigieux, elle avait donné un signal positif au constructeur, ce d'autant qu'elle avait renoncé à recourir contre le jugement querellé.

Ni l'ampleur du projet, ni sa nature, ne nécessitaient de choisir la voie de la planification par le biais d'une modification de zone plutôt que la voie de la dérogation. Le département avait appliqué à bon escient l'art. 26 LaLAT plutôt que l'art. 15 LaLAT, bien que la surface de la parcelle concernée soit supérieure à 1'000 m². Ces deux dispositions ne répondant pas à la même logique et visant à atteindre des buts différents, elles ne pouvaient pas être lues en parallèle. Le projet DD 104'332-3 était sans rapport avec une politique d'aménagement du territoire et sa taille n'était pas pertinente pour juger de la validité d'une dérogation au sens de l'art. 26 LaLAT. Il ne nécessitait par conséquent aucune réaffectation de la parcelle concernée selon les modalités de l'art. 15 LaLAT, ce d'autant que les conditions de l'art. 26 LaLAT étaient réalisées. Par ailleurs, l'objectif du législateur en modifiant l'art. 15 al. 2 LaLAT était de simplifier et accélérer les procédures en matière d'autorisation de construire.

Le seul grief soulevé par les recourants contre les autorisations de démolir M 6'603-3 et d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0 était la violation du principe de coordination en raison de leur lien avec l'autorisation de construire DD 104'332-3. Or, dans la mesure où aucun des griefs soulevés par les recourants ne permettait d'annuler ladite autorisation de construire, l'annulation des autorisations de démolir et d'abattage d'arbres n'était pas justifiée.

Enfin, bien que l'intimée y ait conclu par-devant le TAPI, ce dernier avait omis de lui allouer des dépens, comprenant une participation à ses frais d'avocat. Au vu des quatre recours déposés, auxquels quatre écritures d'observations distinctes avaient été nécessaires, ainsi que de la complexité du dossier, il n'apparaissait pas excessif que la chambre de céans lui alloue une indemnité de CHF 10'000.- pour la procédure de première instance.

- 31) Le 11 février 2014, le juge délégué a pris acte de la volonté de Pro Infirmis de ne pas participer à la présente procédure. Au vu des circonstances et notamment de la lettre adressée le 25 novembre 2013 au TAPI retirant son recours, elle n'était désormais plus partie à la procédure.

- 32) Le 24 février 2014, le département, soit pour lui l'office de l'urbanisme, a conclu au rejet des recours interjetés par Mme BAERISWYL et consorts et la SI La Farcette SA et consorts contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2014, ainsi qu'à la confirmation de sa décision du 19 avril 2013.

Le TAPI n'avait pas violé le droit d'être entendu des recourants en renonçant à un transport sur place, lequel ne s'avérait pas utile pour trancher le litige.

S'agissant de l'art. 26 LaLAT, les premiers juges avaient procédé à une analyse approfondie de cette disposition et de ses exigences, raison pour laquelle leur motivation ne pouvait être qualifiée de sommaire. Concernant la dérogation proprement dite, le cas d'espèce réunissait tous les prérequis y relatifs. Le but de l'art. 26 LaLAT était d'éviter des situations choquantes pouvant résulter, pour un immeuble en particulier sis en limite de zones, de la délimitation abrupte d'une zone. La jurisprudence allait d'ailleurs dans ce sens. Le projet litigieux ne concernait qu'une seule et unique parcelle, de sorte que la modification de zone au sens de l'art. 15 LaLAT apparaissait manifestement disproportionnée. Les parcelles contiguës aux zones 4B protégées pouvaient faire l'objet de la dérogation prévue à l'art. 26 al. 2 LaLAT, cette dernière pouvant s'appliquer à plusieurs constructions lorsque celles-ci formaient une unité architecturale et fonctionnelle. La dérogation accordée par le département et confirmée par le TAPI ne pouvait en conséquence être qualifiée d'arbitraire.

- 33) Le 24 février 2014 également, la DGNP a conclu au rejet du recours de Mme BAERISWYL et consorts, dans la mesure où ils ne faisaient valoir aucune argumentation spécifique à l'encontre de l'autorisation d'abattage d'arbres et qu'aucun de leurs griefs ne permettait l'annulation de l'autorisation de construire y relative.

- 34) Le 28 février 2014, la SI La Farcette SA et consorts ont indiqué persister dans leurs conclusions s'agissant du grief relatif à l'application de l'art. 26 LaLAT.

Par ailleurs, le point relatif aux dépens de première instance développé par l'intimée dans son écriture du 5 février 2014 était contesté. Par décision du 5 août 2013, le TAPI avait rejeté la requête de retrait de l'effet suspensif formée par Immologic Sàrl et réservé le sort des frais de procédure jusqu'à droit jugé au fond. Il ressortait en outre des faits établis par les premiers juges que le département avait violé l'art. 67 LPA en omettant de notifier aux parties la révocation de sa première décision d'autorisation, ainsi que la nouvelle décision publiée dans la FAO du 26 juillet 2013. Cela avait contraint les recourants à contester les conclusions des intimés visant à ce que la cause soit rayée du rôle au motif que les recours étaient devenus sans objet. Par conséquent, les recourants avaient non seulement obtenu le plein de leurs conclusions sur la question de l'effet suspensif, mais également sur la question de la validité de leur premier recours. Dès lors que le TAPI avait rejeté au fond le recours en dépit des griefs matériels invoqués, il

était justifié que les dépens soient compensés en première instance, dans la mesure où l'intimée avait été déboutée de ses conclusions dans le cadre des décisions incidentes dont elle était à l'origine. C'était donc à juste titre qu'aucune indemnité ne lui avait été allouée.

Enfin, dans l'hypothèse où la chambre de céans donnait raison aux recourants, il convenait de leur accorder une large indemnité de procédure compte tenu du fait qu'ils auraient eu gain de cause sur toutes les questions incidentes et finales débattues dans le cadre de la présente cause.

- 35) Le 28 février 2014 également, la commune de Confignon s'est rapportée à l'appréciation de la chambre de céans quant à l'issue de la présente procédure, renonçant à déposer des observations.
- 36) Le 11 mars 2014, Mme ZURBUCHEN JACCARD a indiqué retirer son recours dans le cadre de la présente procédure, étant précisé que l'avance de frais avait été effectuée par les autres recourants, à savoir Mme BAERISWYL, M. BAERTSCHI, M. et Mme ROBERT, ainsi que M. et Mme VON ROTEN.
- 37) Le 18 mars 2014, le juge délégué a pris note du retrait du recours de Mme ZURBUCHEN JACCARD, laquelle ne participerait désormais plus à la procédure et serait mise hors de cause dans l'arrêt rendu au fond.
- 38) Le 21 mars 2014, Mme BAERISWYL et consorts ont déclaré retirer leur recours du 10 janvier 2014 contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013. D'entente entre elles, les parties avaient mis fin au litige les opposant. La présente procédure n'avait ainsi plus lieu d'être.
- 39) Le 25 mars 2014, le conseil d'Immologic Sàrl, faisant suite à une interpellation du juge délégué du 21 mars 2014, a indiqué que l'Hoirie de feu Madame Marie-Antoinette GROS faisait siennes les observations déposées par Immologic Sàrl le 5 février 2014.

Une promesse de vente avait été conclue le 16 juin 2011 entre Monsieur Olivier PLAN, administrateur d'Immologic Sàrl, et l'hoirie précitée. Cette dernière, à teneur du document produit, accordait tous pouvoirs et procuration à M. PLAN, avec faculté d'agir séparément, pour entamer et mener à terme auprès des autorités cantonales et communales compétentes, toutes démarches, procédures et formalités visant à requérir une autorisation de construire. La promesse de vente avait été complétée par un avenant selon lequel l'hoirie renonçait à son droit de préemption.

- 40) Le 3 avril 2014, la DGNP s'est déterminée sur le recours de la SI La Farcette SA et consorts, concluant à son rejet, ainsi qu'à la confirmation du jugement du TAPI du 14 novembre 2013 et de l'autorisation d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0.

Les recourants ne faisaient valoir aucune argumentation spécifique à l'encontre de l'autorisation d'abattage d'arbres litigieuse, ne concluant à l'annulation de celle-ci que dans la mesure où elle était liée à l'autorisation de construire querellée. Or, comme cela ressortait des observations du département auxquelles elle se ralliait, aucun des griefs soulevés par les recourants ne permettait d'annuler ladite autorisation de construire.

- 41) Le 14 avril 2014, le juge délégué a pris acte du retrait du recours de Mme BAERISWYL et consorts, en plus du retrait de Mme ZURBUCHEN JACCARD. De même, ces recourants ne participeraient désormais plus à la procédure et seraient mis hors de cause dans l'arrêt rendu au fond.
- 42) Le 15 avril 2014, un délai au 16 mai 2014 a été imparti à la SI La Farcette SA et consorts pour formuler d'éventuelles réquisitions ou observations complémentaires, la cause serait ensuite gardée à juger.
- 43) Le 16 mai 2014, Immologic Sàrl a rappelé la teneur de son pli du 5 février 2014, en particulier les conséquences dommageables qu'entraînait la durée de la présente procédure. Depuis lors, un acheteur supplémentaire avait résilié sa convention de réservation et les prix de vente des appartements avaient une nouvelle fois dû être revus à la baisse.
- 44) Le 28 mai 2014, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 45) Le 27 octobre 2014, Immologic Sàrl a relevé que l'autorisation DD 104'332-3 querellée était étroitement liée à l'autorisation DD 104'331-3, dont les travaux avaient désormais commencé et étaient bien avancés. Dans ce cadre, la parcelle n° 10'531 faisant l'objet de l'autorisation DD 104'332-3 devait être grevée de servitudes en faveur des parcelles n° 11'771 et 11'772 faisant l'objet de l'autorisation DD 104'331-3. Toutefois, l'intimée ne pouvait pas procéder à la constitution de ces servitudes par devant notaire avant que la chambre de céans n'ait tranché le litige l'opposant à la SI La Farcette SA et consorts.

EN DROIT

- 1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours de Mme BAERISWYL et consorts, ainsi que de la SI La Farcette SA et consorts sont recevables 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 LPA).
- 2) a. Pro Infirmis s'est vu notifier le jugement du TAPI du 14 novembre 2013 en date du 27 novembre 2013, soit deux jours après avoir adressé aux premiers juges un courrier à teneur duquel, le département ayant donné son accord aux

modifications du projet convenues entre les parties et apposé le timbre humide « ne varietur » sur les plans complémentaires réalisés par la constructrice, elle retirait son recours et ne souhaitait plus intervenir dans les procédures relatives à l'autorisation DD 104'332-3. Dans la mesure où les modifications apportées au projet de construction correspondaient à ses conclusions, le TAPI a par ailleurs considéré à juste titre que son recours était devenu sans objet. Pro Infirmis a encore confirmé auprès de la chambre de céans, par courrier du 24 janvier 2014, n'être plus partie à la procédure et n'avoir plus aucune raison de persister dans son action, ce dont a pris acte le juge délégué le 11 février 2014, considérant qu'elle n'était, à tout le moins depuis cette date, plus partie à la procédure.

b. La commune de Confignon n'a pas recouru contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013 et a, par courrier du 28 février 2014, renoncé à déposer des observations, se rapportant à l'appréciation de la chambre de céans quant à l'issue de la présente procédure. Elle passe donc du statut de recourante en première instance, à celui d'intimée par-devant la chambre de céans.

c. Mme ZURBUCHEN JACCARD par pli du 11 mars 2014, puis Mme BAERISWYL, M. BAERTSCHI, M. et Mme ROBERT, ainsi que M. et Mme VON ROTEN par courrier du 21 mars 2014, ont déclaré retirer leur recours du 10 janvier 2014 contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013, ce dont a pris acte le juge délégué les 18 mars et 14 avril 2014. Dans ces circonstances, Mme BAERISWYL et consorts doivent être mis hors de cause.

- 3) Au vu de ce qui précède, seul le recours de la SI La Farcette SA et consorts du 13 janvier 2014 contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013 subsiste dans le cadre de la présente procédure.
- 4) Les recourants soutiennent que le seul intérêt public à la construction de deux immeubles, soit dix-huit logements, malgré la pénurie sévissant dans le canton, ne constituerait pas des circonstances exceptionnelles permettant de justifier l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 26 LaLAT, que le département aurait en l'occurrence accordée de manière arbitraire. Selon eux, un tel procédé entraînerait l'ouverture d'une brèche, dès lors que quiconque pourrait, à l'avenir, se prévaloir du principe de l'égalité de traitement pour requérir l'octroi systématique d'une dérogation fondée sur l'intérêt à la construction de logements. Par ailleurs, les recourants estiment que les intérêts des habitants du quartier au respect des normes de construction en zone 5, respectivement de la commune au respect des mesures de planification, n'ont pas été pris en considération dans la délivrance de l'autorisation de construire querellée.
- 5) a. Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone

et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 LAT ; Bernhard WALDMANN/Peter HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], 2006, p. 520 ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, pp. 207 et 211). La conformité à l'affectation de la zone implique que la fonction de la construction ou installation concorde avec celle de la zone ; il ne suffit pas qu'elle ne soit pas contraire à la destination de la zone (DFJP/OFAT, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 274 n. 29). L'utilisation de la construction ou de l'installation est pertinente pour juger de la conformité à l'affectation de la zone, en particulier si elle est connue au moment de l'octroi de l'autorisation (ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 consid. 6 ; ATA/70/2013 du 6 février 2013 consid. 3).

b. Conformément à l'art. 19 LaLAT, la 4^{ème} zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. La 4^{ème} zone rurale (zone 4 B) est applicable aux villages et aux hameaux (art. 19 al. 2 let b LaLAT). La 5^{ème} zone est, quant à elle, une zone résidentielle destinée aux villas ; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage (art. 19 al. 3 LaLAT).

c. En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle n° 10'531 sur laquelle sont projetées les constructions faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'332-3 se situe en zone 5 et à proximité immédiate des parcelles n^{os} 10'976 et 10'977 sises en zone 4B protégée.

- 6) Les recourants allèguent que, compte tenu de l'ampleur du projet faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'332-3, de la surface de la parcelle concernée, soit 2'865 m², ainsi que de l'architecture moderne des bâtiments, une procédure de modification des limites de zones au sens des art. 15 ss LaLAT aurait dû intervenir en lieu et place de la délivrance de l'autorisation litigieuse par la voie dérogatoire de l'art. 26 LaLAT.
- 7) a. Selon la jurisprudence en matière d'aménagement du territoire, les projets dont les dimensions ou les incidences sur la planification locale ou l'environnement sont importants, doivent être prévus dans les plans d'aménagement (art. 2 al. 1, 6 ss, 14 ss LAT). Il faut donc en principe délimiter, dans les plans d'affectation, les zones nécessaires à la réalisation de ces projets, qu'il s'agisse de zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ou d'autres zones selon l'art. 18 al. 1 LAT (ATF 129 II 63 ; 124 II 252). Les autorités ont ainsi une

« obligation d'aménager le territoire » en concrétisant dans les plans d'affectation, de manière contraignante pour chacun, les buts et principes de la loi fédérale (Pierre TSCHANNEN, Commentaire LAT, 1999, ad art. 2 n. 32).

b. Dans ce cas, l'obligation de planifier impose que la pesée des intérêts se fasse dans le cadre de la procédure de planification, avec la participation de la population, et non dans le cadre d'une autorisation exceptionnelle fondée sur l'art. 24 LAT (ATF 133 II 181 consid. 5.2.1 p. 196 ; 129 II 63 consid. 2.1 p. 65 s. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_304/2008 du 30 avril 2009), l'octroi d'une autorisation dérogatoire sur la base de l'art. 24 LAT n'étant pas un palliatif pour procéder à un changement de zone (ATA/442/1997 du 5 août 1997). Ce raisonnement est valable mutatis mutandis pour l'art. 23 LAT, à teneur duquel le droit cantonal, soit la LaLAT, règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir.

c. Cette obligation vise les objets ou les activités non conformes à l'affectation de la zone dont l'incidence sur la planification locale ou l'environnement est importante. Ces objets ou activités ne peuvent être correctement étudiés que dans le cadre d'une procédure d'adoption d'un plan d'affectation. La voie d'une simple dérogation au sens des art. 23 LAT (zone à bâtir) ou 24 LAT (hors de la zone à bâtir) est alors inadéquate pour résoudre judicieusement les problèmes d'organisation du territoire qui se posent. Le fait qu'un projet non conforme à la zone soit important au point d'être soumis à l'obligation d'aménager au sens de l'art. 2 LAT se déduit des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire, du plan directeur cantonal et de la portée du projet au regard des règles de procédure établies par la LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 et les références citées).

d. Une abondante jurisprudence permet de déterminer les projets qui doivent être soumis à une procédure de planification. Il en va ainsi notamment des installations soumises à l'étude d'impact sur l'environnement (ATF 124 II 252 consid. 3 p. 255). De même que les ouvrages s'étendant sur une vaste surface telles les gravières (ATF 123 II 88), les installations de gestion des déchets (ATF 124 II 252), les centres sportifs (ATF 114 Ib 180) ou encore les installations d'enneigement artificiel (arrêt du Tribunal fédéral 1A.23/1994 du 21 décembre 1994). Il peut s'agir également d'ouvrages de moindre surface, mais ayant des effets importants sur l'environnement comme l'augmentation du trafic (ATF 116 Ib 50) ou les parkings (ATF 115 Ib 513 consid. 6). Ce dernier arrêt concernait l'agrandissement d'un parking de trente à cent-vingt places dans une zone protégée au bord d'un lac.

L'aménagement par des gens du voyage d'une parcelle de 6'809 m² sise en zone agricole, par la création de voies de circulation et places recouvertes de tout-venant, la construction d'un chalet et d'un édifice en containers ainsi que le stationnement de plusieurs caravanes, ont également été considérés comme trop

importants pour qu'une dérogation puisse entrer en considération ; une procédure de planification s'imposait (arrêt du Tribunal fédéral 1A.205/2002 du 28 mars 2003). Il en va de même de la construction de bâtiments scolaires en zone agricole (arrêt du Tribunal fédéral 1A.69/2004 du 11 août 2004 ; ATA/144/2004 du 10 février 2004).

e. En l'espèce, il apparaît que le projet faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'332-3 prévoit sur une parcelle de 2'865 m² la construction de deux immeubles de deux étages sur rez-de-chaussée et attique, comprenant neuf appartements chacun, avec un parking souterrain accessible par les parcelles voisines, faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'331-3. Les recourants se limitent à invoquer une « architecture moderne » qui nécessiterait selon eux de procéder à une modification des limites de zones, sans toutefois indiquer dans quelle mesure l'architecture desdits bâtiments ne s'intégrerait pas dans le paysage du quartier. Ainsi, tant l'ampleur de ce projet, que son impact sur l'environnement sont sans commune mesure avec les exemples précités tirés de la jurisprudence, dans lesquels une procédure de planification, cas échéant de modification des limites de zones, devait être préférée à l'octroi d'une autorisation dérogatoire. Partant, le département était fondé à appliquer l'art. 26 LaLAT, plutôt que l'art. 15 LaLAT, pour délivrer l'autorisation litigieuse.

8) a. Aux termes de l'art. 26 al. 1 LaLAT, applicable par renvoi de l'art. 23 LAT, lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 LaLAT quant à la nature des constructions. D'autre part, selon l'art. 26 al. 2 LaLAT, lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission de l'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone. Enfin, à teneur de l'art. 26 al. 3 LaLAT, cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.

b. La notion de circonstances particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé laissant une certaine latitude à l'autorité administrative, laquelle jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Une dérogation ne peut être ni accordée, ni refusée de manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et qu'elle se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/784/2013 du 26 novembre 2013, ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/554/2006 du 17 octobre 2006 et les références citées).

c. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé

guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle (ATA A. et consorts du 31 août 1988 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/377/2002 du 25 juin 2002).

Ainsi, cette disposition accorde au département un large pouvoir d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus, ou de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 et 2 LPA). Le principe de proportionnalité prend une place majeure et impose une pesée des intérêts militant pour et contre la mesure en cause (ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in : La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et de l'aménagement du territoire, 1996, p. 189 et ss, notamment 192-193).

d. Dans l'appréciation des circonstances justifiant une dérogation, l'autorité doit prendre en considération le caractère ou l'évolution d'un quartier, le genre et la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, compte tenu des circonstances (ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/595/2007 du 20 novembre 2007).

Selon la jurisprudence, il convient d'adopter une interprétation restrictive de l'art. 26 al. 1 LaLAT, en tout cas lorsque l'on entend l'appliquer à la 5^{ème} zone. En effet, la condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage est identique à celle qui est posée pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (art. 19 al. 3 2^{ème} phr. LaLAT). Seule la condition de « circonstances qui le justifient » distingue donc la tolérance conforme à l'affectation de la zone et la réelle dérogation. Cette condition doit, par conséquent, avoir une consistance certaine, sauf à vider de son sens, par le biais des dérogations, la réglementation expressément voulue par le législateur (ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/389/1998 du 23 juin 1998).

Les circonstances visées à l'art. 26 al. 1 LaLAT doivent être à la fois particulières, en ce sens que la situation considérée doit être réellement exceptionnelle dans le cadre de la zone, et suffisamment importante pour justifier que l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone, consacré par le législateur, cède le pas face à un intérêt public ou privé prépondérant (ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/255/1997 du 22 avril 1997).

e. En l'espèce, le projet faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'332-3 querellée prévoit la construction, en 5^{ème} zone jouxtant la zone 4B, de deux immeubles, lesquels comprendront chacun neuf appartements en PPE, soit au total dix-huit logements. Bien que leur existence soit indépendante, ce projet s'inscrit dans un ensemble immobilier formé avec un troisième bâtiment d'habitation et un garage souterrain, liés à l'autorisation de construire DD 104'331-3, et concourt à l'harmonie du projet dans son entier. Ce dernier est implanté au cœur d'un secteur dans lequel sont érigés des petits immeubles, à l'est, et des villas, à l'ouest. Il n'apparaît pas, à teneur des pièces produites dans le cadre de la présente procédure, que ce nouveau lotissement ne s'intégrerait pas de manière harmonieuse dans le quartier concerné. Au contraire, ce projet dans son ensemble constitue un tissu bâti de qualité, comme requis par la commission de l'urbanisme, s'intégrant dans l'aménagement du quartier concerné.

Il s'avère par ailleurs que la réalisation du projet litigieux entraînerait la création de dix-huit logements, élément qui, s'il ne peut à lui seul justifier l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 26 LaLAT pour justifier l'octroi d'une autorisation de construire, y compris en période de pénurie de logements, présente un intérêt public important qui doit être pris en compte dans le cas particulier.

De même, il n'apparaît pas que les intérêts de la commune au développement du quartier seraient lésés par la construction du projet litigieux, au contraire, ce d'autant plus que la commune n'a pas recouru par-devant la chambre de céans contre le jugement du TAPI du 14 novembre 2013 et qu'elle avait invoqué devant les premiers juges plutôt des griefs relatifs à l'application de l'art. 26 LaLAT que relatifs à d'éventuels défauts du projet concret.

Le département, ayant en outre dûment consulté la commission de l'urbanisme avant d'accorder l'autorisation de construire litigieuse, n'a ainsi pas appliqué de manière arbitraire l'art. 26 LaLAT lui permettant de délivrer l'autorisation de construire DD 104'332-3 par la voie dérogatoire, liée à un projet de construction se révélant admissible compte tenu des circonstances.

Enfin, les recourants n'allèguent pas que la réalisation du projet litigieux engendrerait des nuisances ou des inconvénients pour le voisinage.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances particulières du cas d'espèce, il n'y a pas lieu de craindre, comme le soutiennent les recourants du point de vue de l'égalité de traitement, l'ouverture d'une « brèche » incitant à l'avenir les administrés à se prévaloir systématiquement et uniquement d'un intérêt à la construction de logements dans le canton connaissant une pénurie de logements comme circonstance exceptionnelle pour justifier l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 26 LaLAT.

- 9) a. Le plan directeur localisé au sens de l'art. 10 LaLAT, notamment le plan directeur communal, est adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat et a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

Il ressort de l'exposé des motifs de la disposition précitée que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366).

La juridiction de céans a déjà jugé qu'il ressort du texte légal et des travaux préparatoires que l'adoption de la disposition devenue l'art. 10 LaLAT a conféré une existence juridique aux plans directeurs localisés. Le plan directeur de quartier et le plan directeur communal sont des outils de travail qui doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/74/2008 du 19 février 2008). En conséquence, les particuliers ne peuvent invoquer de griefs en relation avec les plans directeurs localisés (ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 et la jurisprudence citée).

b. En l'espèce, le plan directeur communal de Confignon doit être considéré comme un outil de travail consensuel liant les autorités et non comme un instrument formel d'aménagement du territoire dont peuvent se prévaloir les recourants pour demander l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse. Leurs griefs relatifs à ce document seront dès lors écartés.

- 10) Enfin, les recourants considèrent que le département aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire DD 104'332-3 en dépit de l'opposition de la commune de Confignon, laquelle avait émis des préavis défavorables.
- 11) a. De jurisprudence constante, les préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Un préavis est en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative ; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans les conditions prévues par la loi, l'autorité de décision reste libre de s'en

écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/39/2011 du 25 janvier 2011 ; RDAF 1983, p. 344).

b. Aux termes de l'art. 61 al. 2 LPA, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi.

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 5b ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10 ; ATA/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/360/2010 du 1^{er} juin 2010 et les références citées). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/719/2013 du 29 octobre 2013 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009).

c. En l'espèce, le département a, avant de délivrer l'autorisation de construire querellée, requis les préavis des autorités consultatives, composées de spécialistes en la matière, en particulier de la commission de l'urbanisme et de la CMNS. Celles-ci, de même que toutes les autres autorités consultées, ont préavisé favorablement, voire favorablement sous conditions, le projet faisant l'objet de l'autorisation de construire DD 104'332-3, après qu'il eut été donné suite aux diverses demandes de compléments et de modifications du projet formulées par certaines autorités. Le département s'est ainsi écarté, comme le lui permet la loi, du seul préavis négatif de la commune de Confignon, laquelle n'a au demeurant pas recouru par-devant la chambre de céans, se rapportant à l'appréciation de cette dernière s'agissant du maintien de l'autorisation de construire litigieuse confirmée par le jugement du TAPI du 14 novembre 2013. Ainsi, il ne ressort ni du dossier, ni de l'ensemble des circonstances que le département aurait abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confèrent tant la loi que la jurisprudence précitées en délivrant, malgré l'opposition formée dans un premier temps par la commune, l'autorisation de construire DD 104'332-3.

Dans ces conditions et au vu de la retenue dont se doit de faire preuve la chambre de céans, ce grief sera également écarté.

12) Les autorisations de démolir M 6'603-3 et d'abattage d'arbres n° 20'111'012-0 sont liées à l'autorisation de construire DD 104'332-3 et les

recourants se sont limités à conclure à leur annulation, sans formuler de griefs spécifiques à leur sujet (art. 65 al. 2 LPA).

Il convient en outre de relever que la DGNP, respectivement le SMS, ont préavisé favorablement l'abattage des arbres concernés et la démolition de la villa et du garage sis sur la parcelle n° 10'531.

Par conséquent, ces autorisations ne présentant aucun vice juridique, elles seront confirmées.

13) a. Immologic Sàrl expose que, bien qu'elle y ait conclu par-devant le TAPI, ce dernier a omis de lui allouer des dépens, comprenant une participation à ses frais d'avocat. Selon elle, compte tenu des quatre recours déposés, auxquels quatre écritures d'observations ont été nécessaires, ainsi que de la complexité du dossier, une indemnité de CHF 10'000.- devrait lui être allouée pour la procédure de première instance.

b. La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments (art. 87 al. 1 LPA). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours, dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). L'art. 6 RFPA prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-, étant rappelé que l'indemnité de procédure ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat et que la juridiction dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à sa quotité (ATA/837/2013 du 19 décembre 2013 consid. 4 ; ATA/554/2009 du 3 novembre 2009 ; voir également arrêt du Tribunal fédéral 2C_152/2010 du 24 août 2010).

Bien que l'art. 87 al. 4 LPA prévoie la voie de la réclamation en cas de contestations de ces questions, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais, aux émoluments et aux indemnités de procédure, mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la décision attaquée (ATA/829/2013 du 17 décembre 2013 consid. 6 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009 consid. 12), la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité.

c. En l'espèce, dans le cadre de la procédure de première instance, l'intimée a été déboutée de ses conclusions visant au retrait de l'effet suspensif du recours, par décision du TAPI du 5 août 2013, réservant le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond. Elle a toutefois obtenu gain de cause sur le fond, le TAPI ayant rejeté le recours par jugement du 14 novembre 2013. Ainsi, dès lors

qu'elle y avait conclu dans ses écritures du 12 juillet 2013, le TAPI aurait dû allouer à Immologic Sàrl une indemnité de procédure comprenant une participation aux honoraires de son avocat.

Par économie de procédure, la chambre de céans allouera à l'intimée une indemnité de procédure comprenant une participation aux honoraires de son avocat tant pour la procédure de première que de seconde instance.

14) Compte tenu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe et solidaire de la SI La Farcette SA et consorts (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à Immologic Sàrl, à la charge conjointe et solidaire de la SI La Farcette SA et consorts (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

met hors de cause Madame Valérie BAERISWYL, Monsieur Claude-Alain BAERTSCHI, Madame Marie-Claude ROBERT, Monsieur Jean-Claude ROBERT, Madame Annie VON ROTEN, Monsieur Christian VON ROTEN et Madame Anita ZURBUCHEN JACCARD ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 janvier 2014 par la Société immobilière La Farcette SA, Monsieur Pierre DREHER, Monsieur Daniel GUILLAND et Madame Yvonne JAKUES contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 novembre 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la Société immobilière La Farcette SA, Monsieur Pierre DREHER, Monsieur Daniel GUILLAND et Madame Yvonne JAKUES, pris conjointement et solidairement, un émoulement de CHF 1'500.- ;

alloue à Immologic Sàrl une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à charge de la Société immobilière La Farcette SA, Monsieur Pierre DREHER, Monsieur Daniel GUILLAND et Madame Yvonne JAKUES, pris conjointement et solidairement ;

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

communiqué le présent arrêt à Me Julien Pacot, avocat de la Société immobilière La Farcette SA, Monsieur Pierre DREHER, Monsieur Daniel GUILLAND et Madame Yvonne JAQUES ; à Me Miguel Oural, avocat de Immologic Sàrl ; au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ; au département de l'environnement, des transports et de l'agriculture ; à Me François Bellanger, avocat de la commune de Confignon ; à Messieurs Joseph et Nicolas BUCLIN et Madame Catherine SCHIEFERDECKER pour l'Hoirie de Madame Marie-Antoinette GROS ; à Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate de Madame Valérie BAERISWYL, Monsieur Claude-Alain BAERTSCHI, Madame Marie-Claude ROBERT, Monsieur Jean-Claude ROBERT, Madame Annie VON ROTEN, Monsieur Christian VON ROTEN et Madame Anita ZURBUCHEN JACCARD ; au Tribunal administratif de première instance ; ainsi qu'à Me Xavier Rubli, avocat de Pro Infirmis, pour information.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Verniory et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :