



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2626/2017-LCI

ATA/774/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 juillet 2018

en section

dans la cause

Monsieur Alfred BERGER

Madame Diana et Monsieur Olivier BERNHEIM

Madame Nadia BERNY

Madame Marie-Jeanne et Monsieur René BERSIER

Madame Rebecca MAHFAR

Monsieur Éric ORSEL

Monsieur Angelo PERROTTA

Madame Monique QUIBY

Madame Anne-Marie LEYNAERT SAYAN et Monsieur Lévon SAYAN

Madame Éliane WEIL

Madame Nathalie ZILKHA

COPROPRIÉTÉS DE LA RÉSIDENCE « COLOGNY PARC »

SI COLOGNY-PARC A SA,

représentés par Me Olivia Berger, avocate

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

et

SPG ASSET DEVELOPMENT
représentée par Me Philippe Cottier, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
16 novembre 2017 (JTAPI/1203/2017)**

EN FAIT

1) Le 16 octobre 2015, SPG Asset Development (ci-après : SPG) a déposé une requête en autorisation de construire huit immeubles d'habitation avec garage souterrain, capteurs solaires en toiture et d'abattage d'arbres auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis le département du territoire (ci-après : le département) sur les parcelles n^{os} 2'629, 2'630 et 2'896 de la commune de Genève-Eaux-Vives, en mains privées et sises en zone de développement 3. La requête a été enregistrée sous DD 108'385. Le projet portait sur une surface brute de plancher (ci-après : SPB) totale de 14'980,95 m².

2) Les parcelles susmentionnées font partie du périmètre du plan localisé de quartier valant pour partie plan de site du Plateau de Frontenex, n^o 29'821-292 (ci-après : le PLQ) adopté le 17 décembre 2014, situé à l'angle de la route de Frontenex et du Plateau de Frontenex, couvrant une superficie de 16'940 m². Le PLQ prévoit notamment deux bâtiments de sept étages sur rez, à construire dans le sous-périmètre situé au sud, pour un maximum de surfaces brutes de plancher de 15'000 m², soit un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 2,14 pour le sous-périmètre à construire, ce qui correspond pour l'ensemble du PLQ à un IUS de 0,96 et un indice de densité (ci-après : ID) de 1,09. Le PLQ fixe le nombre de places de stationnement des voitures à cent quarante et une places habitants et quinze places visiteurs en sous-sols ainsi que cent cinquante places pour vélos situées pour moitié dans les bâtiments. Il précise que l'accès des véhicules au périmètre s'effectuerait par les parcelles n^{os} 2'627, 2'629 et 2'893.

Ce périmètre est situé en zone de développement 3 depuis 1957 et a fait l'objet de plusieurs planifications successives. Le PLQ en vigueur prévoit le maintien de la villa Reverdin/Bordier et de certaines dépendances, de la villa Frommel ainsi que celui d'une partie des parcs situés dans le sous-périmètre valant plan de site, au nord.

3) Dans le cadre de l'instruction de la requête en autorisation définitive de construire, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- le 18 novembre 2015, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a rendu un préavis favorable sous conditions ;
- le 24 novembre 2015, la commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé une modification du projet, formulant plusieurs remarques sur l'aménagement intérieur des bâtiments projetés ;
- le 2 décembre 2015, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a demandé un plan des aménagements extérieurs ;

- le 11 décembre 2015, la direction de la planification directrice cantonale et régionale a émis un préavis favorable, permettant de s'écarter du PLQ pour autant que l'indice de densité soit respecté. Les places de stationnement étaient limitées à cent quarante et une places habitants et quinze places visiteurs, toutes au sous-sol. Le projet devait prévoir cent cinquante places pour vélos, dont la moitié situées dans les bâtiments ;
 - le 14 décembre 2015, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a relevé que les SBP retenues dans les plans financiers s'élevaient à 14'981 m² ;
 - le 16 décembre 2015, la direction générale du génie civil (ci-après : DGGC) a préavisé le projet favorablement sous conditions ;
 - le 28 juin 2016, la CA a émis un préavis favorable sans observation ;
 - le 13 juillet 2016, la DGT a émis un préavis favorable sans observation ;
 - le 21 mars 2017, l'OCLPF a émis un préavis favorable. Selon les nouveaux plans financiers des 8 novembre 2016 et 24 janvier 2017, les SBP s'élevaient finalement à 14'734 m² ;
- 4) Par arrêté du 9 mai 2017, le conseiller d'État en charge du département a autorisé l'application des normes de la 3^{ème} zone aux bâtiments à construire et le 15 mai 2017, le département a délivré l'autorisation de construire DD 108'385 qui a été publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève dans son édition du 15 mai 2017.

Le projet final portait sur la construction de huit immeubles d'habitation avec un total de cent cinquante-trois logements, cent cinquante-six places de parking en sous-sol et cent cinquante places pour vélos.

- 5) Par acte du 14 juin 2017, Monsieur Alfred BERGER, Madame Diane et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia BERNY, Madame Marie-Jeanne et Monsieur René BERSIER, Madame Rebecca MAHFAR, Monsieur Éric ORSEL, Monsieur Angelo PERROTTA, Madame Monique QUIBY, Madame Anne-Marie LEYNAERT SAYAN et Monsieur Lévon SAYAN, Madame Élian WEIL, Madame Nathalie ZIKHA, domiciliés 9A à 9D, Plateau de Frontenex ainsi que la copropriété Résidence « Cologny Parc » et SI Cologny-Parc A SA (ci-après : M. BERGER et consorts) ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire en concluant à son annulation ainsi qu'à l'octroi de l'effet suspensif au recours.

Ils étaient copropriétaires des parcelles n^{os} 1'299, 1298 et 1'296 et l'un d'entre eux était également propriétaire de la parcelle n^o 1'297. Ces parcelles étaient directement voisines de celles devant accueillir le projet contesté.

Ils reprochaient à celui-ci de prévoir un accès au périmètre à l'intérieur du virage de la route de Frontenex, créant des arrêts de la circulation et un danger accru, de prévoir un IUS trop important, de ne pas prévoir le nombre de place de parking requis ainsi que de créer de nombreuses répercussions négatives sur le voisinage.

- 6) Le 20 juillet 2017, la SPG s'est déterminée sur le recours en concluant à son rejet ainsi qu'à celle de la demande d'effet suspensif.

Les recourants développaient les griefs déjà soulevés lors de la procédure d'opposition au PLQ, écartés par le Conseil d'État dans son arrêté du 17 décembre 2014.

- 7) Le 22 août 2017, le département a transmis son dossier au TAPI ainsi que ses observations concluant au rejet du recours. Le projet de construction était conforme au PLQ.

- 8) Par jugement du 16 novembre 2017, le TAPI a rejeté le recours.

Déposé contre une autorisation de construire définitive précédée d'un PLQ en force, il n'avait pas d'effet suspensif.

Le projet était conforme au PLQ s'agissant notamment des places de stationnement, de l'IUS et ne causait pas d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

- 9) Le 3 janvier 2018, M. BERGER et consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire. Ils sollicitaient l'octroi de l'effet suspensif au recours.

Le projet entraînait d'importantes répercussions sur le voisinage, notamment sur la vue depuis leurs appartements, mais également des inconvénients graves liés à la surcharge de trafic sur la route de Frontenex ainsi que des nuisances sonores et une augmentation de la pollution.

Les places de parking prévues pour les nouveaux immeubles étaient très largement insuffisantes. Une place par logement ne correspondait pas aux usages dans le quartier où la majeure partie des ménages possédait deux voire trois véhicules. Aucune place visiteurs n'était prévue à l'extérieur. Cela aurait pour

effet de créer un phénomène de parking sauvage et d'occupation non autorisée des parkings avoisinants.

L'accès aux futurs immeubles par l'intérieur du virage de la route de Frontenex créerait non seulement des arrêts de la circulation, mais surtout un danger accru d'accidents.

L'IUS était trop élevé en comparaison avec l'indice minimal de 1,2 prévu en zone de développement 3 et dépassait très largement les projets de PLQ précédents ainsi que les autres développements de la région, où seule une densité de 0,8 était prévue, laquelle était adaptée au secteur. Le département avait enfreint sa propre directive interne.

- 10) Le 12 janvier 2018, le TAPI a transmis son dossier en renonçant à formuler des observations.
- 11) Le 30 janvier 2018, la SPG a transmis ses observations et conclu au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Le PLQ avait été élaboré suite au dépôt d'une demande de renseignement du 26 mai 2009, n° 18'192. Dans le cadre de l'instruction de cette requête la commission d'urbanisme avait rendu un préavis favorable le 25 août 2011 sans formuler d'observation particulière relative à la densité projetée. Le SABRA avait rendu un préavis favorable le 23 mai 2014 précisant que le trafic induit ne serait pas en mesure d'engendrer une perception de bruit plus importante et la DGT, le 5 août 2014, avait préavisé favorablement le PLQ en indiquant que les accès et le dimensionnement du stationnement voiture et vélo étaient conformes à ce qu'elle préconisait.

Les griefs des recourants étaient infondés, le projet étant conforme au PLQ.

- 12) Le 8 février 2018, le département a fait parvenir ses observations, concluant au rejet du recours, répondant point par point aux griefs soulevés.
- 13) Le 13 mars 2018, la cause a été gardée à juger, les parties n'ayant pas formulé de requête complémentaire, ni exercé leur droit à la réplique dans le délai fixé.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 2) Le projet de construction litigieux est situé dans une zone de développement 3, adoptée en 1957 et matérialise un PLQ adopté le 17 décembre 2014.

Le PLQ règle le mode d'utilisation du sol du périmètre en déterminant de façon contraignante le mode, la localisation et la mesure de l'utilisation admissible du sol pour chaque parcelle sise dans son périmètre (Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 14 p. 233 ss).

Lorsqu'un tel plan est en force, comme en l'espèce, un recours dirigé contre l'autorisation de construire ne peut pas servir à remettre en cause, même à titre préjudiciel, la validité du PLQ ou son économie générale, soit aussi bien les objets visés par le plan que la conception urbanistique sur laquelle il repose (art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35 ; François BELLANGER, Déclassement et autres mesures de planification dans le canton de Genève, in FOËX Bénédic [éd.], Planification territoriale, Droit fédéral et spécificités cantonales, 2013, p. 104). Dans ces circonstances, les griefs soulevés contre une autorisation de construire ne peuvent donc concerner que sa conformité au PLQ ou aux normes du droit de la construction.

- 3) Les recourants invoquent la perte de vue depuis leurs appartements, liée à la construction des bâtiments ainsi que l'IUS du projet qui serait trop élevé en comparaison avec d'autres PLQ.

Comme vu ci-dessus, le PLQ fixe l'emplacement et la dimension des futurs bâtiments et il n'est pas possible, par le biais d'un recours contre l'autorisation de construire qui concrétise le PLQ de revenir sur ces questions.

Ces griefs sont dès lors irrecevables.

- 4) Les recourants contestent la conformité au droit de l'autorisation délivrée.

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 et les références citées).

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 de la loi sur les constructions et les installations diverses du

14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, de sorte que cette dernière exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1059/2017 précité).

- 5) Les recourants invoquent l'art. 14 LCI à l'appui de trois de leurs griefs. Le projet engendrerait des répercussions sur le voisinage, une surcharge de trafic sur la route de Frontenex et des nuisances sonores ainsi qu'une augmentation de la pollution. L'accès aux futurs immeubles depuis la route de Frontenex créerait des arrêts de la circulation et un danger accru.

Les recourants invoquent également, en vain, l'art. 10 LCI à l'appui de leurs griefs. Celui-ci prévoit qu'un règlement spécial peut être édicté par le Conseil d'État pour interdire l'édification de construction qui, par leur nature, leur situation ou le trafic que provoque leur destination ou leur exploitation, peuvent créer un danger ou une gêne pour la circulation. Ce règlement spécial est adopté selon les dispositions applicables à l'adoption des PLQ (art. 10 al. 4 LCI) et ne peuvent être mis à l'enquête que cinq ans après l'adoption d'un PLQ (art. 10 al. 5 LCI).

En l'espèce, le PLQ couvrant le périmètre date de 2014 et le Conseil d'État ne serait pas en mesure d'adopter un tel règlement spécial avant l'échéance du délai de cinq ans.

a. Le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. e LCI). Est réservée l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41 ; art. 14 al. 2 LCI).

b. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées).

c. En l'espèce, la DGT a, dans un premier temps, le 4 décembre 2015, demandé un plan des aménagements extérieurs permettant de voir comment la rampe du parking souterrain se raccordait au chemin d'accès existant et quels étaient les aménagements prévus pour garantir la visibilité et la sécurité. Par la suite, elle a émis un préavis favorable sans observations. Quant au SABRA, il a préavisé favorablement le projet sous conditions, le 18 novembre 2015, en indiquant que les valeurs limites d'immissions étaient respectées sur les façades des futurs bâtiments et que la génération de trafic respectait les exigences de l'OPB. Finalement, la DGGC a précisé que la route et le plateau de Frontenex faisaient l'objet d'un projet d'assainissement du bruit routier.

Il découle de ce qui précède qu'en suivant l'avis des instances spécialisées pour rejeter les griefs des recourants concernant l'accès au périmètre, le département, suivi par le TAPI, n'a pas commis d'abus de son pouvoir d'appréciation au vu des éléments du dossier.

Il en va de même s'agissant des nuisances sonores. Il a, en outre, déjà été jugé que l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/253/2016 du 22 mars 2016). Or, tel est bien le cas en l'occurrence et les recourants ne prétendent pas le contraire.

En conséquence, les griefs de violation des art. 10 et 14 LCI seront écartés.

6) Les recourants font grief à l'autorisation de construire de ne pas prévoir assez de places de stationnement, ce qui engendrerait un phénomène de parking sauvage.

a. Une autorisation de construire peut être subordonnée à la création d'emplacements couverts ou non pour véhicules à moteur et de garages pour bicyclettes ou voitures d'enfants (art. 16 al. 1 let. d LCI). Les PLQ prévoient notamment le nombre de places de parcage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains (art. 3 al. 1 let. e LGZD).

Le nombre de places de stationnement a été fixé dans le PLQ en application du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10). Ce règlement, fondé notamment sur l'art. 16 al. 1 let. d LCI, prévoit un ratio de place en fonction de SBP selon des secteurs fixés dans une carte (art. 5 et annexe RPSFP). Le nombre de place de stationnement est inscrit dans le règlement des PLQ, mais l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut accorder après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant à ce nombre, à certaines conditions (art. 7 al. 1 et 8 RPSFP).

b. Les recourants n'invoquent pas une mauvaise application du RPSFP, mais contestent les ratios prévus ou la carte des secteurs, dans la mesure où ils invoquent les usages du quartier. En revanche, ils n'indiquent pas en quoi le RPSFP serait contraire au droit, mais estiment uniquement que le nombre de places fixé est insuffisant.

En conséquence, l'autorisation de construire, qui a été délivrée après consultation, sur ce point, du département chargé des transports comme le requiert l'art. 3 RPSFP pour toute autorisation de construire des places de stationnement sur fonds privés, ne prête pas le flanc à la critique.

- 7) Au vu de ce qui précède, le recours, en tous points infondé, sera rejeté.
- 8) Le présent arrêt au fond rend la demande d'octroi d'un effet suspensif sans objet.
- 9) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à SPG à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA)

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 janvier 2018 par Monsieur Alfred BERGER, Madame Diane et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia BERNY, Madame Marie-Jeanne et Monsieur René BERSIER, Madame Rebecca MAHFAR, Monsieur Éric ORSEL, Monsieur Angelo PERROTTA, Madame Monique QUIBY, Madame Anne-Marie LEYNAERT SAYAN et Monsieur Lévon SAYAN, Madame Éliane WEIL, Madame Nathalie ZIKHA, la copropriété de la Résidence « Cologny Parc » et SI Cologny-Parc A SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 novembre 2017 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de Monsieur Alfred BERGER, Madame Diane et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia BERNY,

Madame Marie-Jeanne et Monsieur René BERSIER, Madame Rebecca MAHFAR, Monsieur Éric ORSEL, Monsieur Angelo PERROTTA, Madame Monique QUIBY, Madame Anne-Marie LEYNAERT SAYAN et Monsieur Lévon SAYAN, Madame Éliane WEIL, Madame Nathalie ZIKHA, la copropriété de la Résidence « Cologny Parc » et SI Cologny-Parc A SA, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à SPG Asset Development, à la charge de Monsieur Alfred BERGER, Madame Diane et Monsieur Olivier BERNHEIM, Madame Nadia BERNY, Madame Marie-Jeanne et Monsieur René BERSIER, Madame Rebecca MAHFAR, Monsieur Éric ORSEL, Monsieur Angelo PERROTTA, Madame Monique QUIBY, Madame Anne-Marie LEYNAERT SAYAN et Monsieur Lévon SAYAN, Madame Éliane WEIL, Madame Nathalie ZIKHA, la copropriété de la Résidence « Cologny Parc » et SI Cologny-Parc A SA, 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 ;

communique le présent arrêt à Me Olivia Berger, avocate des recourants, au département du territoire, à Me Philippe Cottier, avocat de SPG Asset Development ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :