

GE_GERICHTE ATA/1220/2020 vom 1. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1220_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/1220/2020 du 1 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/1220/2020 del 1 dicembre 2020

Regeste

Résumé: Rejet du recours contre l'autorisation de construire un immeuble de logements et l'autorisation de démolir y relative, en zone de développement, malgré les écarts du projet litigieux avec le plan localisé de quartier adopté en 2010 vu les circonstances particulières. Pas de violation des normes VSS, ni de l'art. 14 al. 1 LCI en raison de l'emplacement de la grue et des éventuelles conséquences de la démolition autorisée sur la parcelle de la recourante. Pas de violation du droit d'être entendu.

Volltext

RÉPUBLIQUE ET

CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/3339/2019-LCI ATA/1220/2020
COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 1er décembre 2020 3ème section
dans la cause Madame A_____ représentée par Me Michel Schmidt, avocat contre
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC et B_____ représentée par Me Sidonie
Morvan, avocate et Monsieur C_____ représenté par Me Serge Rouvinet, avocat
_____ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
27 février 2020 (JTAPI/262/2020)

- 2/28 - A/3339/2019 EN FAIT 1)

Le présent litige se situe dans le périmètre visé par le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 1_____, adopté par le Conseil d'État le 3 mars 2010 et non contesté. Il est compris entre l'avenue D_____, le chemin E_____, le chemin F_____ et le chemin G_____, sur la commune de H_____, en zone de développement 3, en bordure de la 5ème zone.

Ce PLQ prévoit la construction de quatre barres d'immeubles, répertoriées sous les lettres A, B, C et D, avec un espace vert au centre, ainsi que leur implantation, leur hauteur et un tableau de répartition des droits à bâtir fixant, pour chaque parcelle, la surface brute de plancher (ci-après : SBP) future. Il fixe la SBP totale à 19'200 m2 dont 16'000 m2 destinés à du logement, soit un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,30. Ont été érigés les immeubles situés le long du chemin E_____, de même que deux immeubles au chemin G_____. Ces derniers font partie du bâtiment B disposant de deux autres accès prévus sur la parcelle n° 2_____ appartenant à Madame A_____ et comportant une maison d'habitation sise au chemin G_____. Cette parcelle jouxte la parcelle n° 3_____, sur laquelle se trouve le projet de construction litigieux.

Située à l'angle entre le chemin G_____ et le chemin F_____, la parcelle n° 3_____ borde aussi la parcelle n° 4_____ appartenant à Monsieur I_____ et comportant une maison d'habitation sise au chemin F_____. La barre d'immeubles C s'étend sur ces deux

parcelles, avec, selon le PLQ, deux accès au bâtiment sur chacune de celles-ci et un accès au parking souterrain prévu sur la parcelle n° 4_____. Pour cette parcelle-ci, d'une surface de 1'944 m², la SBP future est de 2'533 m² et pour la parcelle n° 3_____, d'une surface de 1'320 m², la SBP future est de 1'720 m². Selon les coupes schématiques du PLQ, le bâtiment C a une hauteur maximale de 441 m et un seul niveau en sous-sol situé à 422 m. Le niveau du terrain se trouve à 425 m pour ce bâtiment, contrairement aux bâtiments B et A situés légèrement plus bas en raison de la déclivité du terrain. Ces trois barres d'immeubles sont destinées à des logements. Elles sont conçues avec un rez-de-chaussée plus quatre étages pour les bâtiments A et C et plus trois étages pour le bâtiment B. Le bâtiment D, situé le long de l'avenue D_____, comporte un rez-de-chaussée plus six étages avec une altitude maximale de 445.50 m. Il est affecté à des logements ainsi qu'à des activités commerciales et administratives et comporte, comme le bâtiment A, deux niveaux en sous-sol. 2)

Selon les informations disponibles sur le système d'information du territoire à Genève (SITG), la parcelle n° 3_____ a fait l'objet de deux demandes d'autorisation de construire et de démolir, antérieures à la demande litigieuse. Déposée en mai 2012, la première procédure concernant également la parcelle

- 3/28 - A/3339/2019 n° 4_____ a été abandonnée, tandis que la seconde requête déposée en avril 2015 a été rejetée par jugement du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) du 18 janvier 2018 (JTAPI/122/2018), entré en force, à la suite de plusieurs recours dont celui de Mme A_____ et de M. I_____.

Cette seconde requête visait, sur la parcelle n° 3_____, la construction d'un immeuble de quatre étages sur rez-de-chaussée avec une entrée d'immeuble, deux niveaux de sous-sol, dix-neuf logements en propriété par étages et une rampe provisoire adjacente à la parcelle n° 4_____ menant au garage souterrain. M. I_____, propriétaire de cette parcelle, était privé, par le projet alors envisagé, de la possibilité de construire ultérieurement la SBP qui lui était attribuée par le PLQ en respectant celui-ci. L'art. 3 al. 1 let. g de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) ne présupposait pas, d'après le TAPI, que le tableau de répartition des droits à bâtir fût respecté par une mise en œuvre du PLQ qui s'écartait de ce dernier, de sorte qu'il a annulé l'autorisation de construire et celle de démolir qui y était liée. 3)

Le 21 décembre 2018, B_____ (ci-après : B_____), propriétaire de la parcelle n° 3_____, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) deux demandes, l'une d'autorisation de construire un immeuble de quatre étages sur rez-de-chaussée avec un parking souterrain (DD 5_____) et l'autre de démolir la maison et le garage existants (M 6_____).

La demande d'autorisation de construire portait sur l'édification d'un immeuble de seize logements en propriété par étages, pour une SBP de 1'715 m² avec un parking souterrain de seize places dont la rampe provisoire se trouvait à environ 6 m de la parcelle n° 4_____. Cet immeuble culminait à environ 441 m avec, au-dessus, une toiture plate où étaient placés des capteurs photovoltaïques et un monobloc de ventilation. L'immeuble comportait deux niveaux en sous-sol. Dans le premier sous-sol, se trouvait le parking avec l'indication des raccordements aux futurs parkings souterrains des bâtiments B et C à construire. Le second sous-sol, d'une surface d'un peu plus de 100 m² et sis à 420 m, abritait les caves et un local technique. Une partie du premier sous-sol se trouvait « hors assiette de l'immeuble » par

rapport à l'emprise prévue par le PLQ.

Une étude géotechnique du 19 septembre 2018 ainsi qu'un plan d'installation de chantier, mis à jour le 6 novembre 2018, y étaient joints. Ce plan comportait, d'une part, une vue du chantier « en élévation » indiquant entre autres la hauteur maximale de la grue et son emplacement par rapport à la construction envisagée et aux limites de propriété. Les deux extrémités de la grue, notamment le contre-poids et la contre-flèche, se situaient au-delà de ces limites, sans mention des parcelles affectées ou d'autres objets situés à l'extérieur de ces limites. D'autre part, le plan présentait une vue du chantier « en plan ». Celle-ci indiquait entre autres les emprises du futur bâtiment B et du futur parking, prévus par le PLQ, à l'exclusion de toute référence à la maison d'habitation existante de

- 4/28 - A/3339/2019 Mme A_____. Y figuraient également la circonférence du bras de la grue avec la position de l'ancrage de celle-ci au sol ainsi que les zones de survol en charge interdites, dont l'une se trouvait en partie au-dessus de l'emprise du futur immeuble B prévu sur la parcelle de Mme A_____.

Un document du 14 décembre 2018, intitulé « J_____ » et reçu par le département le 21 décembre 2018, déterminait le nombre de places de stationnement nécessaires au regard de la SBP, des seize logements prévus par le projet litigieux ainsi que du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10). Le ratio de stationnement, en matière de logements, utilisé pour les voitures était celui applicable au secteur IV, ce qui aboutissait à 14,16 places pour les voitures des futurs logements et 1,77 pour les voitures « visiteurs ». Le projet prévoyait seize places pour les voitures, six places pour les motos et quinze places pour les vélos. 4)

Lors de l'instruction de ladite requête, les instances consultées ont émis des préavis positifs, avec parfois des conditions, des dérogations et/ou des souhaits.

a. L'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a, le 18 février 2019, accordé une dérogation pour la construction d'une rampe provisoire dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des bâtiments prévus par le PLQ. À titre d'indications adressées à la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), l'OCT a précisé que les plans d'installation de chantier n'étaient pas évalués à ce stade de l'autorisation et qu'il fallait prendre un rendez-vous « de chantier » en temps utile avec lui, y compris pour la démolition des bâtiments existants.

b. Le 28 février 2019, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a demandé des pièces complémentaires et notamment la suppression du montant de CHF 38'000.- lié à la démolition de la rampe de parking dans un calcul donné, avant d'émettre son préavis positif le 24 juillet 2019 fixant la SBP à 1'716 m².

c. Le 6 juin 2019, la DAC a accepté les dérogations du projet litigieux à l'art. 3 LGZD notamment. Ce projet ne respectait pas le gabarit théorique prévu par le PLQ, l'implantation des balcons et celle du sous-sol et de sa profondeur. Sous réserve du préavis du service des préavis et instruments (ci-après : SPI) portant sur la conformité du projet au PLQ, elle a posé comme condition la démolition de la rampe provisoire dès la réalisation de la rampe de parking conforme au PLQ. Elle a aussi demandé la modification du libellé du projet en proposant : « Construction d'un immeuble avec parking souterrain – pose d'un monobloc de ventilation en toiture », la nouveauté du libellé portant sur ce dernier point.

- 5/28 - A/3339/2019

d. L'office de l'urbanisme, soit pour lui le SPI, a, le 13 juin 2019, confirmé son préavis favorable du 4 mars 2019, en renvoyant aux conditions foncières et financières y mentionnées. Ce préavis, de quatre pages, comportait des explications relativement détaillées, s'agissant notamment des dérogations autorisées et des conditions posées, vu les écarts du projet litigieux avec le PLQ et se fondait sur la SBP fournie par la requérante sous réserve du préavis y relatif de l'OCLPF.

Outre le fait que ce projet concernait uniquement une partie du bâtiment C prévu par le PLQ, le SPI relevait les dérogations suivantes. S'agissant des surfaces supplémentaires de SBP, issues de l'ancien art. 3 al. 5 LGZD – mentionné dans le PLQ et n'existant plus –, il y appliquait la « nouvelle teneur » de l'art. 3 al. 5 LGZD et la directive départementale sur les indices de densité et d'utilisation du sol du 2 juin 2014 « permettant, pour des projets de construction reposant sur des PLQ adoptés entre le 26 octobre 2004 et le 15 mars 2014, et pour des PLQ mis à l'enquête publique avant le 15 mars 2014, comportant en légende la mention de l'art. 3 al. 5 LGZD (ancienne teneur), la création de SBP additionnelles dévolues au logement, à concurrence de 10 % de surface supplémentaire au maximum par rapport à celle qui aurait résulté de la stricte application du plan ». Il appliquait également la nouvelle teneur de l'art. 3 al. 5 LGZD – permettant, à certaines conditions, des écarts avec le PLQ – aux autres dérogations. Parmi celles-ci, il constatait que le garage souterrain dépassait le périmètre prévu pour les constructions souterraines et que la rampe d'accès au parking souterrain était située à un autre emplacement. Sous la rubrique « Souhaits », le SPI estimait opportun de réaliser un garage d'un seul niveau, qui aurait un impact moindre sur le volume excavé et était intéressant d'un point de vue écologique.

Parmi les conditions liées à la requête, le SPI précisait que la rampe d'accès au parking serait provisoire et permettait l'usage du sous-sol en attendant que la parcelle voisine soit construite. La rampe serait détruite et remplacée aux frais de la requérante au moment de la construction de l'immeuble prévu sur la parcelle no 4_____. Les droits à bâtir, ainsi que leur localisation, étaient prévus dans le tableau du PLQ. Une surface de SBP de 1'720 m² hors dérogation était prévue pour le bâtiment C à ériger sur la parcelle n° 3_____. La directive départementale précitée admettait la création de SBP additionnelles dévolues au logement, à concurrence de 10 % de surface supplémentaire au maximum par rapport à celle résultant de la stricte application du PLQ. Un écart supplémentaire était également possible, selon la jurisprudence, pour tenir compte de la marge d'erreur. Selon le calcul d'architectes, la SBP du projet litigieux était de 1'715 m² pour la parcelle n° 3_____.

Parmi les conditions foncières et générales liées au PLQ, le SPI rappelait l'IUS du PLQ fixé à 1.30 ainsi que la SBP totale avec sa répartition suivant son affectation (logement/activités), sans aucun commentaire. Il précisait aussi que les

- 6/28 - A/3339/2019 besoins en places de stationnement devaient être garantis sur le domaine privé et que le préavis de l'OCT était déterminant sur ce point, tout en soulignant que le PLQ mentionnait le nombre de places de stationnement et l'accès au parking. Le SPI prévoyait également la constitution et l'octroi de servitudes de passage réciproque à tout véhicule en surface et en sous-sol afin de garantir à chaque bâtiment du PLQ les accès communs au garage souterrain prévu au PLQ et sa circulation.

Dans ses remarques finales, le SPI insistait sur certains des points précités pour conclure à son préavis favorable malgré le fait qu'une dérogation était nécessaire en raison de l'emprise du sous-sol et de la rampe qui dépassaient le périmètre prévu par le PLQ. Sous

l'angle de l'analyse dite sur la conformité, le projet litigieux répondait aux principes d'aménagement du PLQ. Hormis les deux dépassements précités, l'affectation et le gabarit étaient conformes au PLQ et la SBP globale respectée. Sous l'angle de l'analyse dite d'opportunité, le SPI rappelait les conditions et souhaits susmentionnés concernant la rampe d'accès et le garage souterrain d'un seul niveau. Le projet permettait aussi la réalisation des SBP fixées par le PLQ pour la future construction de la parcelle n° 4 _____. 5)

Par arrêté du 8 août 2019, le département a autorisé l'application des normes de la 3ème zone au bâtiment à construire visé par la demande DD 5 _____. 6)

Malgré l'opposition manifestée par Mme A _____, le département a, le 15 août 2019, octroyé l'autorisation de construire DD 5 _____ sur la base du projet n° 2 du 6 juin 2019. Les conditions figurant dans les préavis et dans le préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature relatif à l'abattage d'arbres faisaient partie intégrante de l'autorisation et devaient être strictement respectées. La rampe provisoire devait être démolie dès la réalisation de la rampe du parking conforme au PLQ (chiffre 11 de ladite autorisation). 7)

Après avoir recueilli des préavis favorables avec parfois des conditions et malgré l'opposition de Mme A _____, la demande de démolition a aussi été accordée par le département le 15 août 2019, vu l'autorisation DD 5 _____ délivrée le même jour. La démolition visait les bâtiments existants sur la parcelle n° 3 _____, notamment le bâtiment n° 2303 situé à l'angle de celle-ci et jouxtant tant la parcelle n° 4 _____ que la parcelle n° 2 _____ appartenant à Mme A _____. 8)

Ces deux autorisations ont été publiées à cette même date dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève (ci-après : FAO). 9)

Saisi notamment d'un recours interjeté le 16 septembre 2019 par Mme A _____, représentée par un avocat, contre ces deux décisions, le TAPI a refusé de restituer l'effet suspensif par jugement du 3 décembre 2019 (JTAPI/571/2019).

- 7/28 - A/3339/2019

Par deux courriers du 5 novembre 2019, il lui avait transmis les écritures du département et d'B _____ portant sur cette question et accordé un délai au 27 novembre 2019 pour une éventuelle réplique en y joignant les écritures sur le fond des parties intimées. Le 29 novembre 2019, le TAPI lui avait accordé un ultime délai au 6 janvier 2020 en précisant que sa demande du 26 novembre 2019 s'entendait d'une réplique sur le fond et non sur effet suspensif.

Mme A _____ a contesté ce jugement le 13 décembre 2019 devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Cette dernière a, par décision du 3 avril 2020 (ATA/327/2020), rayé la cause du rôle, le recours étant devenu sans objet à la suite du jugement sur le fond rendu par le TAPI le 27 février 2020 (JTAPI/262/2020). 10) Par ledit jugement du 27 février 2020, le TAPI a rejeté les recours de Mme A _____ et de Monsieur C _____, après les avoir joints, admis leur qualité pour recourir et écarté les mesures d'instruction requises ainsi que les différents griefs invoqués pour les raisons explicitées, en tant que de besoin, plus bas. 11) Par acte mis à la poste le 12 mai 2020, Mme A _____ a recouru contre ce jugement, notifié le 13 mars 2020, auprès de la chambre administrative en concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de construire et de démolir délivrées. Elle a, à titre préalable, sollicité un transport sur place,

l'audition des parties et l'audition de M. I_____ lors du transport sur place.

Elle craignait pour sa sécurité vu l'emplacement de la grue dont la partie arrière se trouverait en permanence au-dessus de sa maison, ce qui n'était pas le cas dans la demande de 2015. Contrairement à celle-ci, l'installation de parois berlinoises n'apparaissait plus sur le plan de chantier et il n'y avait aucune information quant aux ancrages prévus. Ses inquiétudes se fondaient sur les dommages que la construction du bâtiment B du PLQ lui avait causés. L'impact de la démolition du mur nord du bâtiment n° 7_____ (cadastré en tant que garage privé), sis à la limite entre sa parcelle – sur laquelle il s'avancait d'une dizaine de centimètres, la rendant copropriétaire dudit mur – et la parcelle n° 3_____, n'avait, à tort, pas été traité. Or, ce mur assurait, avec d'autres sis sur sa parcelle et sur celle de M. I_____, une séparation entre elles et permettait le maintien de son bâtiment. Il existait un risque important de déversement de terre de la parcelle n° 3_____ sur sa parcelle dû à leur différence de niveau. Elle alléguait plusieurs différences du projet litigieux avec le PLQ, lesquelles seront développées dans la partie en droit.

Son droit d'être entendue avait été violé à plusieurs égards. Elle n'avait pas pu répliquer ni compléter ses arguments relatifs à l'effet suspensif avant le jugement du TAPI du 3 décembre 2019 portant sur cette question. Le TAPI n'avait procédé ni au transport sur place, ni à l'audition des parties ni à celle de M. I_____, ces mesures devant démontrer, en sus des photographies produites,

- 8/28 - A/3339/2019 les dommages à la propriété qu'elle risquait de subir en raison de la démolition du bâtiment n° 7_____ et de l'emplacement prévu de la grue. Le TAPI s'était uniquement fondé sur une photographie produite par B_____, sur laquelle elle n'avait pas eu l'occasion de se prononcer. Malgré ses demandes, notamment dans le cadre de ses observations, elle n'avait reçu aucune information quant aux mesures de précaution qui devraient être imposées par l'autorisation litigieuse à l'intimée afin d'écarter les risques qu'elle encourait. L'audition des parties et de M. I_____ devait permettre de régler la question du maintien des murs mitoyens à la lumière des accords passés entre les propriétaires concernés. Celle de M. I_____ permettrait aussi d'éclaircir sa position vis-à-vis de la rampe d'accès au parking souterrain, prévue par le PLQ sur sa parcelle.

Elle invoquait en outre la violation de l'art. 3 al. 5 LGZD s'agissant des différences entre le projet litigieux et le PLQ, celle de la norme VSS 640 291a quant à l'aménagement de certaines places de parking, ainsi que celle de l'art. 14 al. 1 let. a et c de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en raison des risques encourus par la démolition des murs mitoyens et de l'emplacement prévu de la grue. 12) M. C_____ a d'abord indiqué ne pas avoir recouru contre le jugement litigieux en s'en rapportant à justice, puis a précisé ne pas être partie à la présente procédure de recours. 13) Le département et B_____ ont conclu au rejet du recours. B_____ a sollicité l'audition d'un de ses associés, Monsieur K_____, ainsi que celle de Monsieur L_____, administrateur délégué de l'entreprise générale M_____, afin de prouver certains allégués relatifs au maintien du mur séparatif entre les parcelles nos 3_____ et 2_____ et à la prise de mesures destinées à assurer la stabilité des constructions voisines lors de la réalisation des travaux. 14) La recourante a ensuite répliqué, puis, après la duplique d'B_____, maintenu son recours et demandé l'audition d'un représentant – sans indication de nom ou de fonction – de la société N_____, responsable de l'installation de la grue, afin d'obtenir des éclaircissements sur le choix de son emplacement, qui avait changé par rapport au projet déposé en 2015. L'emplacement de la grue faisait bel et bien l'objet de l'autorisation de

construire, rappelant que des plans de chantier devaient être produits lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire et qu'ils étaient analysés avant son prononcé. Elle ne tentait pas par tous les moyens de retarder la réalisation du projet litigieux, étant donné que le chantier avait déjà commencé depuis février 2020 et que la présente procédure n'avait pas d'effet suspensif. 15) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. Leurs arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

- 9/28 - A/3339/2019 EN DROIT 1)

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). En effet, l'ordonnance du Conseil fédéral du 20 mars 2020 sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19 - RS 173.110.4 ; RO 2020 849) a étendu la suspension des délais légaux et de ceux fixés par les autorités ou tribunaux qui ne courent pas pendant les jours qui précèdent et qui suivent Pâques, ayant eu lieu le dimanche 12 avril 2020, (cf. à Genève, art. 63 al. 1 let. a LPA) et l'a fixée à la période comprise entre les 21 mars et 19 avril 2020 inclus. Ayant reçu le jugement litigieux le 13 mars 2020, la recourante a mis à la poste son recours le 12 mai 2020, soit le dernier jour du délai de recours de trente jours. 2)

Conformément à l'art. 60 al. 1 let. b LPA, la qualité pour recourir suppose d'être touché directement par l'acte attaqué concerné (ici une décision) et d'avoir un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié. Cette exigence correspond à celle prévue à l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) (arrêts du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 s'agissant de la qualité pour recourir du voisin).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les arrêts cités). Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ

- 10/28 - A/3339/2019 100 mètres de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt

du Tribunal fédéral 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3). De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3).

En l'espèce, la qualité pour recourir de Mme A_____, propriétaire de la parcelle adjacente à celle du projet litigieux et sur laquelle elle habite, doit être admise pour les deux raisons suivantes. Comme l'a jugé à raison le TAPI, elle a un intérêt direct et concret à l'annulation des autorisations de construire et de démolir accordées en raison du risque d'écroulement des constructions sises sur sa parcelle dû à leur proximité aux bâtiments à démolir. Il en va de même s'agissant des effets, sur la hauteur ou le volume de l'immeuble à construire, d'une éventuelle réduction de la surface du premier sous-sol prévue par le projet litigieux, dans la mesure où cette surface est destinée au stationnement des véhicules des futurs habitants des seize logements envisagés et qu'elle entraîne un agrandissement d'environ 400 m² par rapport à celle du PLQ. 3)

N'ayant pas recouru contre le jugement litigieux et ayant indiqué ne pas être partie à la présente procédure, M. C_____ sera mis hors de cause. 4)

La recourante invoque plusieurs violations de son droit d'être entendue et sollicite, de même que l'intimée, des mesures d'instruction devant la chambre de céans.

a. Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend en particulier le droit pour le justiciable de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 3.1).

b. En l'espèce, le grief lié à l'effet suspensif doit être déclaré irrecevable, dans la mesure où l'objet du présent litige porte sur le jugement au fond rendu par le TAPI et que la recourante n'a pas demandé la restitution de l'effet suspensif à son recours devant la chambre de céans.

- 11/28 - A/3339/2019

Les trois mesures d'instruction sollicitées par la recourante devant le TAPI puis devant la chambre administrative (transport sur place, audition des parties et de M. I_____) concernent essentiellement les risques liés à l'exécution de la construction envisagée et la question des murs situés en limite de sa propriété. Or, ces aspects n'entrent dans le champ de compétence ni de la chambre administrative ni du TAPI pour les raisons exposées plus bas. Le témoignage de M. I_____ relatif à la rampe d'accès au parking souterrain n'est en outre pas déterminant pour l'issue du litige pour les motifs évoqués ci-après. Le TAPI n'a donc pas violé le droit d'être entendue de la recourante. Enfin, les deux auditions demandées dans le cadre de l'instruction devant la chambre administrative portent également sur les risques du chantier et les murs en limite de propriété de la recourante. Par conséquent, la chambre de céans renonce à procéder aux cinq actes d'instruction précités. 5)

Il convient d'abord d'examiner si l'autorisation de construire litigieuse viole l'art. 3 al. 5 LGZD en raison des différences relevées par la recourante entre le projet de construction querellé et le PLQ en cause.

Parmi ces divergences, la recourante invoque le déplacement de la rampe d'accès au parking souterrain sur la parcelle n° 3_____, l'agrandissement de plus de 400 m² du parking souterrain sis au premier sous-sol – dont la surface est, selon le projet litigieux, d'environ 820 m² ce qui correspond presque au double de la surface prévue par le PLQ –, ainsi que la création d'un deuxième niveau de sous-sol de 163 m², situé à 420 m au lieu des 422 m indiqués dans le PLQ. Elle soutient également que la teneur actuelle de l'art. 3 al. 5 LGZD empêcherait d'admettre des dérogations au PLQ si l'IUS prévu par celui-ci n'est pas respecté par le projet de construction, et ce même en présence d'un standard de haute performance énergétique. Les divergences litigieuses ne se justifieraient en outre pas pour des considérations d'ordre technique, notamment s'agissant de la création du deuxième sous-sol, contrairement à l'avis du TAPI.

a. Le PLQ en cause a été adopté en mars 2010, soit à une époque où le pendant de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD se trouvait à l'art. 3 al. 4 de la teneur alors en vigueur de la LGZD (ci-après : aLGZD). Selon l'art. 3 al. 4 aLGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement devaient être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département compétent pouvait admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifiait. Il en allait de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 2 let. c. L'art. 3 al. 5 aLGZD prévoyait à cette même époque que : « Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un PLQ constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la

- 12/28 - A/3339/2019 surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan ». Cette ancienne teneur de l'art. 3 al. 5 aLGZD est expressément mentionnée dans le PLQ en cause.

Cette dernière disposition avait été introduite par une modification législative entrée en vigueur le 26 octobre 2004 et découlant du projet de loi (ci-après : PL) n° 8'953 visant à modifier les règles en matière de rapport des surfaces. La proposition des auteurs dudit PL était « de permettre pour toutes nouvelles constructions de maisons individuelles en 5e zone, ou toutes autres constructions situées dans les quatre zones constructibles, de haut standard énergétique du type Minergie ou s'approchant de ce standard, de prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol, en déduisant la surface des murs de façades » et ce afin d'inciter la construction de bâtiments avec un haut standard énergétique (exposé des motifs du PL 8'953 in Mémorial du Grand Conseil [ci-après : MGC] 2002-2003/X A 5744). C'est dans le cadre des travaux préparatoires de ce PL qu'avait été accepté le bonus accordé aux constructions à haut standard énergétique sous la forme d'un pourcentage fixé à 10 % (MGC 2003-2004/X A 5071 ss).

L'art. 3 al. 5 aLGZD a été abrogé le 15 mars 2014, lors de l'entrée en vigueur de l'art. 2A LGZD régissant les indices de densité (ci-après : ID) et les IUS. Sont réservés les IUS fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le 16 mai 2013 – date de l'adoption du PL n°

10965 à l'origine de l'art. 2A LGZD – ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date (art. 2A al. 5 LGZD). Cette modification législative n'a pas affecté la teneur précitée de l'art. 3 al. 4 aLGZD. Elle a en outre été suivie par une directive départementale du 2 juin 2014 relative aux ID et IUS (disponible in : <https://www.ge.ch/document/indices-densite-utilisation-du-sol>, consulté le 23 novembre 2020), ayant entre autres pour objet de préciser la pratique administrative relative au nouvel ID, notamment s'agissant de son articulation avec l'IUS, et à la disparition de la dérogation à l'IUS liée au respect des hauts standards énergétiques par l'octroi du « bonus Minergie ». Cette directive du 2 juin 2014 prenait en compte l'évolution législative précitée ainsi que la réforme envisagée du PLQ.

S'agissant de l'abrogation de la dérogation dite « Minergie », ladite directive prévoyait un traitement particulier pour les PLQ comportant en légende la mention de l'ancienne teneur de l'art. 3 al. 5 aLGZD relative à cette dérogation et adoptés par le Conseil d'État entre le 26 octobre 2004 et le 15 mars 2014. La pratique avait accordé quasiment systématiquement un 10 % de SBP supplémentaires. Dès lors et afin d'éviter le risque d'une sous-densification causée par le non-octroi de ces SBP supplémentaires, une dérogation à l'IUS du PLQ pouvait être admise dans la même mesure que précédemment (soit 10 % au

- 13/28 - A/3339/2019 maximum par rapport au PLQ), mais à des fins de création de logements. Par analogie à l'ancien art. 3 al. 5 aLGZD, la création de surfaces additionnelles dévolues au logement dans une construction prévue par un PLQ était dès lors considérée comme constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte du PLQ (p. 7 s de ladite directive).

b. La modification de l'art. 3 al. 4 aLGZD, déplacé alors à l'al. 5 de l'art. 3 LGZD, résulte de la réforme du PLQ entrée en vigueur le 21 mars 2015, à la suite de l'adoption du PL n° 11'305. L'un des objectifs de ce PL était de « faire évoluer le contenu minimum du [PLQ], de sorte à ne définir, en principe, que les règles urbanistiques et les éléments réglementaires judicieux à ce stade de planification. Cela impliqu[ait] d'assouplir la dénomination de certains éléments du contenu minimal obligatoire du PLQ prévu par l'art. 3 LGZD, de sorte à garantir une conception moins restrictive de ceux-ci, tout en conservant leur rôle impératif, susceptible de produire des effets juridiques positifs sous l'angle des points agréés par les PLQ et qui ne p[ouvaient] plus être remis en question ultérieurement par des tiers (art. 146 LCI), du moins en ce qui concern[ait] leur conformité au PLQ (cf. art. 3, al. 4 LGZD) » (point 2 du PL 11'305). Outre les notions d'aires d'implantation et de sous-périmètres, introduites aux al. 1 et 2 de l'art. 3 LGZD, cette modification législative a introduit, à l'art. 3 al. 1 let. g LGZD, l'obligation pour les PLQ de prévoir un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, l'IUS et l'ID.

Depuis le 21 mars 2015, l'art. 3 al. 5 LGZD dispose que : « Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département [compétent] peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10 %, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'IUS et l'ID soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3, let. c ». L'art. 3 al. 6 phr. 1 LGZD considère conformes au PLQ au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets

de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'al. 1 let. a et e, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans leurs secteurs d'accès. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation (art. 3 al. 6 phr. 2 LGZD). Au regard de l'art. 3 al. 7 LGZD, est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'al. 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir

- 14/28 - A/3339/2019 compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du RPSFP, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.

À titre de disposition transitoire, l'art. 12 al. 5 LGZD prévoit que la teneur de l'art. 3 al. 1 de cette loi-ci qui prévalait avant le 21 mars 2015, reste applicable aux PLQ adoptés ou aux projets de PLQ mis à l'enquête publique avant cette date.

c. La teneur susmentionnée de la phr. 2 de l'art. 3 al. 4 aLGZD résulte d'une modification législative issue du PL n° 8'920 et entrée en vigueur le 29 mai 2004. Avant cette modification, l'art. 3 al. 4 aLGZD avait la teneur suivante : « Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre que le projet s'écarte légèrement du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 2, let. c ». Cette teneur remontait à l'adoption du – alors – nouvel art. 3 LGZD, entré en vigueur le 26 novembre 1987.

À la suite de cette modification législative supprimant l'adverbe « légèrement » de l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, l'ancien Tribunal administratif – dont la jurisprudence est reprise par la chambre de céans – a jugé que cela ne modifiait pas fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département, précisant que l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, dans sa teneur entrée en vigueur le 29 mai 2004, devait s'interpréter de façon à ne pas vider le PLQ de sa substance. En acceptant par le biais d'une autorisation de construire une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation, telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, ne serait pas respectée. En conséquence, seules des modifications peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues dans ladite teneur de l'ancien art. 3 al. 4 aLGZD, pouvaient être autorisées, ce qui correspondait d'ailleurs à la volonté du législateur (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5d ; ATA/39/2014 du 21 janvier 2014 consid. 9a ; ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6b ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7c).

Selon la jurisprudence antérieure au 29 mai 2004, le déplacement d'un bâtiment d'un mètre correspondait à une telle modification mineure (ATA M. du 12 janvier 1993), ainsi que la création d'un parking souterrain en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et offrir aux habitants des immeubles concernés la possibilité de se parquer (ATA DTP du 3 octobre 1990). Une emprise supplémentaire de 100 m² de parking souterrain n'a pas été considérée comme une modification mineure, mais comme un changement admissible (ATA/559/2000 du 14 septembre 2000). L'agrandissement de 159

m2

- 15/28 - A/3339/2019 de la surface d'un attique a été considéré comme une dérogation mineure (ATA/298/2001 du 8 mai 2001).

Après la suppression de l'adverbe « légèrement » de la disposition correspondant à l'actuel art. 3 al. 5 LGZD, la juridiction de céans a considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011), la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010), un écart de SBP de 3 % qualifié de peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007), ce dernier arrêt soulignant que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pourcents n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Un projet comportant un attique de 51,50 m2 affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie a été considéré comme une modification mineure du PLQ (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012).

Dans un arrêt ultérieur (ATA/315/2015 du 31 mars 2015), confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_249/2015 du 15 avril 2016), la chambre administrative a considéré comme mineures les modifications apportées au PLQ et admises par le département, à savoir le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1,40 m des bâtiments - sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan - et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage. Dans un arrêt plus récent (ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017), la chambre de céans a confirmé l'annulation de l'autorisation de construire des logements temporaires destinés à l'accueil de migrants sur la commune d'Onex, car cette autorisation renfermait un projet spatial tout à fait distinct de celui contenu dans le PLQ existant (consid. 4), de sorte que les divergences entre celui-ci et ledit projet ne pouvaient être qualifiées de mineures au sens de la jurisprudence relative à l'art. 3 al. 5 LGZD.

d. Dans son jugement au fond, le TAPI a écarté le grief lié à l'emplacement de la rampe d'accès au parking souterrain située sur la parcelle de la requérante, alors que le PLQ la prévoit sur celle de M. I_____. Le fait que ce dernier n'ait pas l'intention de construire la seconde partie du bâtiment C rendrait, selon la recourante, ledit emplacement définitif et donc contraire au PLQ, la question du financement de la destruction de ladite rampe et de sa reconstruction de manière conforme au PLQ n'étant selon elle pas non plus réglée. Or, le TAPI estime que la position de l'actuel propriétaire de la parcelle n° 4_____ ne suffit pas à

- 16/28 - A/3339/2019 démontrer que la deuxième partie du bâtiment C ne sera jamais construite, une situation pouvant être temporaire selon des échelles de temps très variables et un délai de trente ans entraînant, en matière d'occupation de l'espace, la prescription acquisitive. Dès lors, le TAPI ne considère pas comme définitive la rampe de parking prévue par le projet litigieux, même si elle devait perdurer encore plusieurs années. La question de la prise en charge des frais de sa destruction ne permettait selon le TAPI pas non plus d'exclure la construction future d'une rampe conforme au PLQ.

e. En l'espèce, aucune partie ne conteste la divergence du projet litigieux avec le PLQ s'agissant de l'emplacement de la rampe d'accès au parking souterrain. La chambre administrative estime, à l'instar du TAPI et contrairement à l'avis de la recourante, que cette divergence n'est que temporaire. En effet, tant l'autorisation de construire litigieuse (à son chiffre 11) que les préavis de l'OCT et du SPI soulignent le caractère provisoire de ladite rampe. Celui-ci est confirmé par la condition expressément posée par le chiffre 11 de cette autorisation en prévoyant la démolition dès la réalisation de la rampe telle qu'envisagée par le PLQ. Le préavis du SPI précise en outre que le coût de cette démolition – estimé par B_____ à CHF 38'000.- comme cela ressort du préavis du 1er février 2019 de l'OCLPF – doit être mis à la charge de cette société, requérante de la requête DD 5_____, au moment de la construction de l'immeuble prévu par le PLQ sur la parcelle n° 4_____. Le but de cette condition est, comme le soulignent l'OCT et le SPI dans leurs préavis, de permettre l'usage du sous-sol dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des bâtiments prévus par le PLQ.

Ainsi, la chambre de céans constate qu'en subordonnant l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse à la condition précitée, le département a procédé, dans le cadre de sa liberté d'appréciation, à un arbitrage, conforme au principe de la proportionnalité, entre le droit d'B_____, propriétaire de la parcelle n° 3_____, de construire l'immeuble prévu par le PLQ sur sa parcelle et celui de M. I_____, propriétaire de la parcelle voisine n° 4_____, de ne pas faire usage des possibilités de bâtir sur sa parcelle découlant dudit PLQ. Par ailleurs, comme cela ressort clairement du plan du premier sous-sol, le projet litigieux prévoit d'emblée les raccordements aux futurs parkings souterrains des bâtiments B et C à construire, ce qui permettra aux usagers du garage litigieux d'emprunter la future rampe d'accès à construire telle qu'envisagée par le PLQ. Tous ces éléments démontrent le caractère temporaire et nécessaire de la rampe d'accès querellée dans la présente procédure, de sorte que l'écart du projet litigieux sur ce point avec le PLQ ne peut qu'être admis. Par conséquent, le recours sera rejeté sur cette question.

f. Quant aux deux niveaux de sous-sol, il y a d'abord lieu de relever que les mesures relevées par le TAPI et susmentionnées des surfaces y relatives ne sont pas contestées par les parties. Cette juridiction considère que l'augmentation de

- 17/28 - A/3339/2019 surface du premier sous-sol et la création du deuxième sous-sol sont conformes au PLQ, bien qu'a priori, elles semblent, au regard de la jurisprudence en matière de modification de sous-sol, largement excéder les limites admissibles d'une modification du PLQ. Le TAPI prend en compte la jurisprudence relative aux modifications survenues au-dessus de la surface du sol ainsi que le rapport – concrétisé aux al. 5 et 7 de l'actuel art. 3 LGZD – entre le projet de construction, le PLQ et le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10) qui a abrogé celui du 23 juillet 2008. Le TAPI se fonde également sur le préavis du 4 mars 2019 de l'office de l'urbanisme mentionnant l'augmentation de la SPB du projet litigieux compte tenu des performances énergétiques de l'immeuble, ainsi que sur les documents du 21 décembre 2018 concernant le rapport entre la SBP totale de la construction litigieuse et le nombre de places de stationnement prévues en sous-sol. Selon l'un de ces documents, intitulé « J_____ », la surface totale de SBP est de 1'715,80 m², ce qui nécessite seize places pour les voitures (14,16 pour les habitants et 1,77 pour les visiteurs), six places pour les deux-roues motorisés et quinze places pour les vélos.

Le RPSFP fixe le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés lors de la construction de bâtiments (art. 1 RPSFP), suivant des ratios précisés par des critères définis dans ledit règlement. Par ratio de stationnement pour les logements et les activités, on entend le rapport entre le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés et la SBP réservée aux logements et aux activités économiques (art. 2 al. 3 RPSFP). Les places de stationnement sont à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol (art. 4 al. 1 phr. 2 RPSFP). Dans le secteur IV, concerné par le projet litigieux, le ratio de stationnement pour le logement est passé, pour les cases « habitants » (nombre de places minimum pour 100 m² de SBP), de 1 à 0,8, tandis qu'il est resté à 0,1 pour les cases « visiteurs », à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'art. 5 al. 1 RPSFP en décembre 2015.

Le TAPI constate que les deux sous-sols sont dévolus de manière stricte et aussi rationnelle que possible aux espaces qui devraient y trouver place. En effet, le parking souterrain du premier sous-sol contient exactement le nombre minimal de places de stationnement prescrit par le RPSFP pour les véhicules motorisés, l'emplacement pour les vélos se trouvant à l'extérieur. Hormis les éléments situés au centre du premier sous-sol (cage d'ascenseur, escaliers, local électrique et petit local technique supplémentaire), le reste de l'espace est consacré soit aux places de stationnement précitées, soit aux voies de circulation des véhicules. Le deuxième sous-sol est entièrement dévolu aux caves (destinées à servir d'abris en cas de besoin) et aux espaces de circulation dédiés, à un local technique de 10 m², à la cage d'ascenseur et à l'escalier d'accès. Par ailleurs et en dépit de l'avis contraire de la recourante fondé sur la teneur actuelle de l'art. 3 al. 5 LGZD, le TAPI souligne que l'augmentation de la SBP prévue par le projet litigieux découle

- 18/28 - A/3339/2019 de la possibilité ouverte à ce sujet par cette norme et qu'elle induit nécessairement une augmentation du nombre de places de stationnement. Il estime également qu'une augmentation de la SBP est possible au regard de la teneur actuelle de l'art. 3 al. 5 LGZD car cela permet la construction de logements supplémentaires, sans qu'il ne soit plus nécessaire de respecter des standards énergétiques spécifiques.

Le département plaide pour considérer les dépassements en sous-sol du PLQ comme étant des « dérogations mineures », notamment eu égard à la jurisprudence susmentionnée. La modification de l'emprise du premier sous-sol répondrait à « une mise au point technique du projet » car il serait nécessaire de prévoir un espace dévolu au nombre minimal de places de stationnement prescrit par le RPSFP. La réalisation du deuxième sous-sol devrait être considérée comme une dérogation « admissible » au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD.

Contrairement à ce qu'a retenu le TAPI, la SBP du projet litigieux (soit 1'715 m²) était inférieure à la limite fixée par le PLQ (soit 1'720 m²).

B_____ abonde dans ce même sens, une mise au point technique justifiant l'augmentation de la surface du premier sous-sol, ce dans les limites de la parcelle n° 3_____. Comme celui-ci ne pouvait accueillir les seize caves et le local technique, un deuxième sous-sol avait dû être créé. La création de locaux communs supplémentaires au rez-de-chaussée aurait empêché de construire les SBP de logement prescrites par le PLQ, dans le gabarit imposé. La situation de l'immeuble litigieux était « totalement différente de celle relative à l'immeuble A, le terrain de ce côté étant en pente et l'ensemble du bâtiment A ayant été réalisé au même moment ». La déclivité du terrain avait permis au promoteur du bâtiment A de supprimer un sous-sol, tel ne pouvait être le cas pour le bâtiment C en cause faute de déclivité de sa parcelle. La différence de profondeur n'était que de 2,07 m et devait être considérée comme mineure et justifiée par une mise au point technique du projet. La

création d'un deuxième sous-sol ne l'avantageait par ailleurs pas, vu les frais supplémentaires encourus et son intérêt à implanter ces caves au premier niveau.

g. En l'espèce, aucune des parties ne conteste les écarts du projet litigieux avec le PLQ s'agissant des espaces en sous-sol, que ce soit l'agrandissement du premier sous-sol ou la création d'un deuxième niveau en sous-sol. La question à trancher concerne l'admissibilité de ces deux écarts dans le cas d'espèce, à la lumière de l'art. 3 al. 5 LGZD et de la jurisprudence y relative. Comme l'a déjà jugé l'ancien Tribunal administratif, cette norme doit être interprétée de manière à ne pas vider le PLQ de sa substance, une modification importante de celui-ci devant résulter de la procédure topique d'adoption. Par ailleurs, cette disposition confère au département une marge d'appréciation dans laquelle les autorités de recours ne sauraient s'immiscer sous réserve d'un abus ou excès du pouvoir d'appréciation.

- 19/28 - A/3339/2019

La SBP du projet litigieux ne dépasse pas in casu celle découlant du PLQ pour la parcelle en cause, comme le souligne le préavis du SPI. Elle permet la construction de seize logements dans le respect du gabarit, sous réserve d'un léger dépassement lié à la toiture, ce qui n'est à raison pas contesté devant la chambre de céans. L'IUS fixé dans le PLQ est aussi respecté. Certes, le nombre de places de stationnement est prévu par le PLQ, mais il s'agit d'un nombre global concernant l'ensemble des bâtiments à construire sur la base du PLQ. Le respect du ratio de stationnement pour les voitures résultant du RPSFP exige, pour le projet litigieux, un dépassement du périmètre prévu par le PLQ à cet effet. Le SPI préconise, dans son préavis, la réalisation d'un garage d'un seul niveau, ce qui permet de limiter le volume excavé et est plus intéressant d'un point de vue écologique. L'OCT est également favorable au projet querellé, ainsi que les autres instances consultées. À cela s'ajoute, comme le relève le TAPI, l'évolution législative susmentionnée de l'art. 3 al. 5 LGZD qui inclut, depuis mars 2015, les considérations liées au nombre de places de parcage dans l'appréciation de l'écart admissible d'un projet avec le PLQ. Le fait que l'art. 3 al. 7 LGZD ne vise que la réduction du nombre de places de stationnement à titre d'écart « de peu d'importance » n'y change rien, dans la mesure où cette disposition prévoit aussi qu'une telle différence avec le PLQ est constitutive « d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'al. 5 » et que l'al. 5 de l'art. 3 LGZD admet une variation de 10 %, y compris à la hausse. De plus, depuis mars 2015, l'art. 3 al. 5 LGZD prévoit comme motif d'intérêt général justifiant un écart avec le PLQ, la construction de logements supplémentaires. L'examen de l'admissibilité d'un écart avec le PLQ peut ainsi prendre en compte ces différents éléments qui sont expressément mentionnés à l'al. 5 de l'art. 3 LGZD, la limite fondamentale étant de ne pas vider le PLQ de sa substance.

En l'espèce, les dérogations litigieuses s'agissant des surfaces en sous-sol constituent certes des modifications sensibles par rapport au PLQ. Toutefois, comme le souligne le préavis du SPI, elles ne remettent en cause ni les principes d'aménagement du PLQ ni d'autres éléments importants tels que l'affectation, la SBP, le gabarit et l'IUS prévus par le PLQ. En outre, comme l'estime à raison le TAPI, les deux sous-sols sont dévolus de manière stricte et aussi rationnelle que possible aux espaces censés se trouver en sous-sol. Hormis certains éléments relevés dans le jugement querellé, le premier sous-sol est entièrement consacré aux places de stationnement prescrites par le RPSFP et aux voies de circulation des véhicules, tandis que le deuxième sous-sol est destiné aux caves, appelées à servir d'abris en cas de besoin. La différence de profondeur de 2 m entre le PLQ fixant le sous-sol à 422 m par rapport au projet litigieux qui le prévoit à 420 m est par ailleurs minime. Enfin, le

projet litigieux s'inscrit dans un contexte particulier dans la mesure où les propriétaires des deux parcelles adjacentes, nos 2_____ et 4_____, ne souhaitent, à ce stade, pas construire les immeubles prévus sur celles-ci par le PLQ, alors que le garage souterrain est commun à ces immeubles. Les dérogations en sous-sol précitées permettent ainsi de respecter les places de

- 20/28 - A/3339/2019 stationnement prescrites par le RPSFP dans les limites de propriété de la parcelle n° 3_____, tout en assurant la réalisation de la SBP maximale prévue par le PLQ pour cette parcelle, de façon à répondre à un intérêt public prépondérant, patent dans le canton de Genève, en y construisant seize nouveaux logements. Le fait que d'autres choix aient été faits lors de la construction du bâtiment A relèvent de considérations techniques ou pratiques, liées notamment à la déclivité du sol comme l'indique l'intimée, sur lesquelles il ne revient pas à la chambre de céans de se prononcer, son pouvoir d'examen étant limité aux faits et au droit à l'exclusion de l'opportunité (art. 61 al. LPA).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la chambre administrative considère que les deux écarts susmentionnés en sous-sol ne vident pas de sa substance le PLQ qui est largement respecté par le projet en cause. En autorisant ces dérogations dans les circonstances particulières susmentionnées, le département n'outrepasse pas in casu sa liberté d'appréciation. Par conséquent, l'agrandissement contesté dans le premier sous-sol et la création d'un deuxième niveau de sous-sol sont des écarts admissibles par rapport au PLQ dans la présente affaire. Le recours est donc rejeté sur ce point. 6)

La recourante se plaint que les places de stationnement nos 1 à 4, 9, 12 et 13 prévues dans les plans du parking ne respectent pas strictement la norme VSS 640 291a intitulée « Stationnement – Disposition et géométrie des installations de stationnement », élaborée par l'association suisse des professionnels de la route et des transports, et que les places visiteurs ne sont pas « distinctement nommées » sur les plans. Elle soutient avoir un intérêt au respect de ces normes professionnelles car le parking souterrain en cause « est supposé desservir toutes les constructions prévues par le PLQ, y compris celle qui sera érigée sur sa parcelle » et que les espaces doivent être suffisants pour les autres véhicules contraints de circuler entre lesdites places pour atteindre la sortie prévue.

Le TAPI estime, à l'instar de B_____, ce grief irrecevable. La recourante ne retirerait aucun avantage des modifications liées à ces normes, qui iraient par ailleurs à l'encontre de son point de vue visant une diminution de la surface du sous-sol, dans la mesure où elles pourraient en provoquer une augmentation. Sur le fond, outre le fait que les normes VSS ne lient pas les autorités, le TAPI souligne, à l'appui d'exemples, que les différences entre les dimensions prévues par le plan et celle préconisées par la norme VSS 640 291a sont minimales de sorte qu'elles ne sont pas de nature à « délégitimer » les préavis positifs des instances spécialisées.

a. La jurisprudence fédérale se réfère en général aux normes VSS, établies par l'association suisse des professionnels de la route et des transports, par exemple pour apprécier si un accès est suffisant en application de l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C_243/2013 du

- 21/28 - A/3339/2019 27 septembre 2013 consid. 5.1). Toutefois, d'une part, les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). D'autre part, ces normes ne

doivent pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 précité consid. 3.2 ; 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.3.1).

À Genève, lorsque le droit cantonal est muet s'agissant d'aspects techniques, les normes VSS sont susceptibles de trouver application. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas force de loi et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 6d ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 4c et les références citées ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 consid. 10).

b. En l'espèce, il est douteux que la recourante puisse se prévaloir d'un avantage pratique à contester la taille des places de parking de l'immeuble projeté dans la mesure où elles ne se situeront pas sur sa parcelle, qu'elle n'en est pas propriétaire et qu'elle ne les verra pas depuis sa propriété. Quant à la nécessité de circuler dans le garage litigieux, la recourante se limite à contester les dimensions de certaines places de parking sans toutefois remettre en cause celles des voies de circulation prévues. La question de la recevabilité de ce grief peut cependant demeurer indécise, car il doit être écarté sur le fond vu les différences minimales relevées par la recourante et la jurisprudence fédérale susmentionnée. Si les normes VSS peuvent trouver application dans le projet litigieux, elles ne doivent pas être appliquées, comme le juge le Tribunal fédéral, de manière trop rigide et schématique de sorte que l'autorisation de construire en cause ne consacre aucun abus ou excès du pouvoir d'appréciation du département. Dès lors, le recours est rejeté sur ce point. 7)

La recourante invoque enfin la violation de l'art. 14 al. 1 let. a, c et d LCI en raison de l'emplacement de la grue et de la destruction de murs mitoyens due à la démolition du bâtiment n° 7_____.

a. Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 lorsqu'une construction ou une installation : peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour

- 22/28 - A/3339/2019 la circulation (let. e). L'art. 14 al. 2 LCI réserve expressément l'application de l'ordonnance fédérale en matière de bruit.

Comme l'a admis le Tribunal fédéral, l'art. 14 al. 1 LCI n'a 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. Suivant les circonstances, les inconvénients pourront être plus ou moins sensibles - en particulier pendant la phase de chantier, laquelle est toutefois temporaire -, mais il n'est pas arbitraire de considérer que les inconvénients liés à l'exécution d'un chantier, notamment la circulation accrue en résultant, ne sont ni graves, ni durables au sens de l'art. 14 al. 1 let. a et e LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003 consid. 5 ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_55/2016 du 3 mars 2016 consid. 3.5 s'agissant des nuisances d'une piscine ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d). La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à

la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 consid. 5b et les arrêts cités). De plus, le Tribunal fédéral a considéré que si l'art. 14 LCI se rapportait exclusivement à la sécurité et à la salubrité des constructions proprement dites au sens des art. 120 ss LCI comme l'avait estimé l'ancien Tribunal administratif (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 consid. 14a et 14c), un pouvoir d'appréciation pouvait néanmoins être reconnu à l'autorité afin de lui permettre de tenir compte de la gravité des risques présentés, au regard notamment des autres intérêts en jeu. Il n'était ainsi pas insoutenable de retenir que l'art. 14 LCI se limitait à assurer que la construction, en tant que telle et dans son utilisation prévue, ne présentait pas de risques pour les usagers, le voisinage ou le public. Cette solution était d'autant moins insoutenable que le respect de la tranquillité et de la sécurité publiques faisait l'objet d'autres prescriptions de police, notamment sur l'usage du domaine public, qui n'avaient pas à être examinées dans le cadre de l'autorisation de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.247/2003 du 30 juillet 2003 consid. 3.3).

Selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, la notion d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 LCI est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/374/2020 du 16 avril 2020 consid. 3a ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 9b ; ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 consid. 8a).

- 23/28 - A/3339/2019

En outre, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions. Elle réserve expressément le droit des tiers. Il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, notamment s'agissant du respect des droits réels (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1031/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3a et les références citées ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 consid. 7).

b. Par ailleurs, la LCI exige que la direction des travaux et l'établissement des plans et autres documents accompagnant la demande d'autorisation incombent à un mandataire professionnellement qualifié (art. 6 et art. 2 al. 3 LCI). Le mandataire commis à la direction des travaux en répond à l'égard de l'autorité jusqu'à réception de l'avis d'extinction de son mandat (art. 6 al. 2 LCI). Dans le chapitre consacré à la sécurité des constructions et des installations, l'art. 121 al. 1 LCI dispose qu'une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la LCI, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires. Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

S'agissant des aspects liés au chantier, un plan des installations de chantier doit accompagner tant la demande définitive de construire que la demande de démolir (art. 2 al. 2 LCI ; art. 9 al. 2 let. s et art. 10 al. 2 let. g du règlement d'application de la loi sur les

constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Ces plans doivent indiquer « l'occupation du domaine public et privé par les installations de chantier ; y doivent être mentionnés les emplacements des signaux de chantier et de circulation, l'aménagement des accès, les sens de circulation, ainsi que toutes les mesures de sécurité dictées par les circonstances » (art. 9 al. 2 let. s et art. 10 al. 2 let. g RCI). La question de la sécurité des chantiers est réglée, conformément à une délégation de compétence prévue à l'art. 151 let. d LCI, dans le règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 (RChant - L 5 05.03). Celui-ci vise la prévention des accidents sur les chantiers et les mesures à prendre pour assurer la sécurité et la protection de la santé des travailleurs, ainsi que la sécurité du public, des ouvrages et de leurs abords (art. 1 al. 1 RChant). Sont tenus de s'y conformer tous les participants à l'acte de construire ou de démolir (art. 1 al. 2 RChant).

Selon l'art. 4 al. 1 RChant, afin d'en permettre le contrôle, aucun chantier ne peut être ouvert et aucun échafaudage ne peut être dressé avant d'avoir été annoncé à la direction de l'inspection de la construction sur une formule ad hoc fournie par l'administration. Le travail doit s'exécuter en prenant, en plus des mesures ordonnées par le RChant, toutes les précautions commandées par les circonstances et par les usages de la profession (art. 3 al. 1 RChant). S'agissant de

- 24/28 - A/3339/2019 l'excavation, soit tout terrassement exécuté au-dessous du niveau du sol (art. 186 al. 1 RChant), l'art. 186 al. 2 RChant précise que nul ne doit travailler à ou dans des excavations sans que toutes les mesures de sécurité nécessaires aient été prises. Aucune excavation ne peut être creusée par un engin mécanique à proximité de constructions, de voies ferrées ou de voies publiques sans des directives précises de la direction des travaux (art. 206 RChant). Parmi les règles spécifiques aux installations mécaniques, telles que les grues, l'art. 214 RChant dispose que le chargement, le déchargement et la mise en place des machines ne doivent se faire qu'avec toutes les précautions utiles et sous la direction d'un chef désigné pour coordonner les opérations. Selon l'art. 218 al. 1 RChant, il est interdit de déplacer des charges au-dessus d'un endroit accessible au public. Sauf autorisation de la direction de l'inspection de la construction, l'emploi de grues pour des travaux sur un immeuble habité est interdit. Des consignes précises doivent être données lors du levage, de la descente ou de la manutention de fardeaux et des mesures efficaces doivent être prises pour exclure le stationnement et la circulation de personnes sous les charges ou à proximité des appareils en mouvement (art. 218 al. 3 RChant).

L'art. 330 al. 1 RChant définit les personnes compétentes ayant le droit d'inspecter en tout temps les chantiers et de constater et signaler les infractions audit règlement. La suspension immédiate des travaux pour une durée maximum de 48 heures peut être ordonnée par la direction de l'inspection de la construction si la sécurité des ouvriers ou du public est compromise par un manque de précautions (art. 332 al. 1 RChant). Si la durée de cette interdiction doit se prolonger au-delà de 48 heures, elle est ordonnée par arrêté du département du territoire (art. 332 al. 1 RChant cum art. 4 al. 2 RChant). Tout contrevenant aux dispositions du RChant est passible des peines prévues par la loi sur les constructions et les installations diverses (art. 334 RChant). Enfin, l'art. 331 RChant précise que les « contrôles de l'administration ne libèrent pas les intéressés de leurs obligations et de leur responsabilité ».

c. Selon le jugement du TAPI, les nuisances liées au chantier, y compris s'agissant des risques encourus par la propriété de la recourante, ne constitueraient pas des inconvénients

graves au sens de l'art. 14 LCI selon la jurisprudence fédérale. La question de la violation de son droit de propriété sous l'angle civil ne relèverait pas de sa compétence. Les explications fournies par B_____ dans sa duplique suffiraient à retenir que le mur situé en limite de propriété serait préservé. Une photographie produite montrait que le bâtiment n° 7_____ reposait sur un mur propre construit à quelques centimètres du mur séparant les parcelles nos 3_____ et 2_____.

Dans sa réplique, la recourante constate que les murs mitoyens, faces nord et ouest, du bâtiment n° 7_____, interdépendants avec les autres murs séparatifs, n'ont pas été détruits, contrairement au reste dudit bâtiment, et souhaite obtenir la

- 25/28 - A/3339/2019 garantie qu'ils ne le seront pas. Concernant les explications fournies par B_____, selon lesquelles des parois berlinoises, n'ayant pas à figurer sur les plans autorisés, seront mises en place afin de réaliser les travaux de terrassement sans porter atteinte aux murs mitoyens, la recourante invoque l'art. 9 al. 7 let. b RCI et souhaite connaître l'emplacement exact des parois berlinoises, en particulier savoir si leur ancrage devra être fait dans sa parcelle. B_____ précise dans sa duplique que le rapport visé par l'art. 9 al. 7 RCI a été fourni à l'appui de la demande d'autorisation.

B_____ affirme que le mur séparatif entre les parcelles nos 3_____ et 2_____ sera préservé. Le bâtiment n° 7_____ et celui n° 8_____ de la recourante étaient séparés par un espace comme le montrait la photographie produite au point 15 en fait, ces deux constructions possédant chacune son propre mur. Il ressortait aussi des photographies produites au point 16 en fait de sa réponse que le mur séparatif était conservé, les travaux de démolition étant terminés, et que le bâtiment n° 8_____ de la recourante n'avait pas été endommagé. De plus, toutes les mesures nécessaires seraient prises lors de la réalisation des travaux afin d'assurer la stabilité des constructions voisines. La recourante avait refusé en février 2020 de procéder à un constat d'huissier avant travaux, comme cela lui avait été proposé. Enfin, l'objet de l'autorisation litigieuse ne porterait pas sur l'installation de la grue, au surplus temporaire et déterminée par les besoins du chantier

d. Dans la présente affaire, il y a tout d'abord lieu de préciser que l'objet de l'autorisation de construire litigieuse porte sur l'immeuble projeté, et non sur l'installation d'une grue. Cette dernière n'est in casu envisagée que de manière temporaire, dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation octroyée, afin de réaliser la construction dudit immeuble. La recourante soulève des griefs portant essentiellement sur des questions de sécurité liées à l'exécution des travaux litigieux, que ce soit s'agissant de l'emplacement de la grue, de l'installation de parois berlinoises ou des potentielles conséquences de la démolition du bâtiment n° 7_____ appartenant à B_____ sur ses propres constructions, en particulier sur le bâtiment n° 8_____ situé en limite de propriété avec la parcelle n° 3_____. Ces questions de sécurité sont exorbitantes au présent litige circonscrit par les décisions attaquées. Elles relèvent en effet de la compétence de la direction de l'inspectorat de la construction, comme cela ressort des dispositions susmentionnées du RChant. Le fait qu'un plan des installations de chantier soit exigé dans le cadre du dépôt d'une demande d'autorisation n'y change rien, ce d'autant plus que ce plan vise principalement à identifier l'emprise du chantier sur le domaine public et privé, en sus des aspects liés à la circulation (art. 9 al. 2 let. s et art. 10 al. 2 let. g RCI). En outre, il découle de la jurisprudence susmentionnée relative à l'art. 14 al. 1 LCI que les éventuelles nuisances résultant de l'exécution des travaux autorisés peuvent être plus ou moins sensibles suivant les

- 26/28 - A/3339/2019 circonstances et que le département dispose d'un pouvoir d'appréciation afin de tenir compte des risques encourus entre autres à l'égard du voisinage.

En l'espèce, en délivrant les autorisations de construire et de démolir sollicitées, le département a estimé, sans qu'aucune pièce du dossier ne le contredise, que la construction de l'immeuble projeté ne présentait pas de danger particulier pour les voisins. En effet, les risques d'ordre technique inhérents à un chantier, comme ceux relevés par la recourante, sont réglés par le RChant de manière à éviter toute mise en danger, notamment vis-à-vis des voisins. Si la recourante considère courir un danger résultant de l'emplacement de la grue ou de l'installation de parois berlinoises, elle dispose de la possibilité d'alerter les personnes compétentes au sens de l'art. 330 al. 1 RChant afin que les mesures nécessaires à sa sécurité soient prises. Il va de soi que, comme le prescrit l'art. 331 RChant, les contrôles de l'administration ne libèrent pas les intéressés de leurs obligations et de leur responsabilité, notamment s'agissant du mandataire professionnellement qualifié en charge de la direction des travaux (art. 6 LCI). En particulier s'il peut s'avérer judicieux que ce dernier s'assure que les travaux à effectuer sur la parcelle d'B_____ ne causent pas de dommage à Mme A_____, notamment s'agissant de son bâtiment n° 8_____, il n'incombe cependant pas à la chambre de céans de se prononcer sur cette question qui ressort d'une problématique de droit privé dans la mesure où les deux parties concernées sont des particuliers. Il en va de même s'agissant des questions de propriété ou de copropriété des murs situés en limite de parcelles invoquées par la recourante. Ainsi, si les photographies produites par B_____ montrent que le mur séparatif litigieux n'a pas été détruit et que les bâtiments nos 7_____ et 8_____ sont séparés par un espace, il ne revient pas à la chambre de céans de statuer sur une quelconque obligation quant au maintien dudit mur.

Par conséquent, le département n'a pas commis d'abus ou d'excès de son pouvoir d'appréciation en considérant que les autorisations litigieuses ne violaient pas l'art. 14 al. 1 LCI. Le recours doit donc être rejeté sur ce point. 8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'500.- doit être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à B_____ qui a recouru aux services d'une avocate et qui y conclut, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). * * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

- 27/28 - A/3339/2019 préalablement : met hors de cause Monsieur C_____ ; à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 12 mai 2020 par Madame A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 février 2020 ; au fond : le rejette ; met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Madame A_____ ; alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à B_____, à la charge de Madame A_____ ; dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les 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 ; communiquer le présent arrêt à Me Michel Schmidt,

avocat de la recourante, à Me Sidonie Morvan, avocate d'B_____, au département du territoire, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'à Me Serge Rouvinet, avocat de Monsieur C_____, pour information. Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges. Au nom de la chambre administrative : la greffière-juriste :

F. Cichocki

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

- 28/28 - A/3339/2019

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.