

GE_GERICHTE A/4503/2011 vom 26. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4503_2011

FR: GE_GERICHTE A/4503/2011 du 26 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE A/4503/2011 del 26 gennaio 2013

Regeste

; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; ORDRE CONTIGU ; PERMIS DE DÉMOLIR ; DROIT TRANSITOIRE | Le nouvel art. 59 LCI, entré en vigueur le 26 janvier 2013, contient désormais la mention expresse selon laquelle les dérogations au rapport de surface valent aussi bien pour les constructions en ordre contigu que pour celles sous forme d'habitat groupé. La jurisprudence admet de façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire de l'ancien droit est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit. De plus et dans le cas présent, les conditions prévues à l'art. 59 al. 4 let a LCI sont également réalisées.

Erwägungen

E. 1

Madame Jacqueline Borgeaud, domiciliée à Onex, était propriétaire de la parcelle n° 589, feuille n° 9 de la commune d'Onex (ci-après : la commune), sise à l'angle entre les routes du Grand-Lancy, du chemin Charles-Borgeaud et du chemin de la Genévrière. Le terrain sur lequel se trouve une maison de maître, une serre, une dépendance et une installation électrique, est situé en 5^{ème} zone (zone villas) et présente une superficie de 6'882 m

E. 2

.

E. 3

Promo T. et I. S.A (ci-après : Promo T.) est une société anonyme sise à Meinier. Ses buts statutaires sont notamment l'acquisition, la location et la vente de biens immobiliers, les constructions immobilières, et la prise de participations dans des sociétés immobilières.

E. 4

En juin 2008, Ber-a Bureau d'Etudes et de Recherches Architecturales, mandaté par Promo T., a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande d'autorisation de construire aux fins de construire trois corps de villas contiguës, comprenant au total seize habitations à l'adresse 2, chemin Charles-Borgeaud sur la parcelle n° 589.

E. 5

Le 10 juin 2009, la commission des monuments, de la nature et des sites, sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) a rendu un préavis retenant la nécessité d'inscrire à l'inventaire tant la parcelle n° 589 que les bâtiments n° 301 (la maison de

maître), n° 302 (la serre) et n° 303 (la dépendance). La SCMA n'excluait par ailleurs pas l'éventualité d'édifier une nouvelle construction sur la partie ouest de la parcelle, dont la qualité architecturale et le gabarit seraient compatibles avec les objectifs de protection.

E. 6

Le 3 juin 2010 et afin de tenir compte du préavis de la SCMA, l'atelier d'architectes Spitsas et Zanghi, mandaté par Promo T., a déposé auprès du département une demande d'autorisation de construire définitive, enregistrée sous n° 103'755-3, aux fins de construire quinze logements sous forme d'habitat groupé à l'adresse 2, chemin Charles-Borgeaud, sur la partie est de la parcelle n° 589. Ce projet prévoyait un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 35 %. La demande d'autorisation était accompagnée d'une requête d'abattage d'arbres enregistrée sous n° 2010 1272-0. Le même jour, par l'intermédiaire de l'atelier d'Architectes A. Spitsas et D. Zanghi, Promo T. a déposé auprès du département une demande définitive d'autorisation de démolir un couvert annexé à l'orangerie, elle-même accolée à la dépendance (bâtiment n° 303) se trouvant sur la parcelle. Cette demande a été enregistrée sous n° M 6'432-3.

E. 7

Le 5 juillet 2010, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement la démolition du petit appentis situé à l'arrière de l'orangerie-buanderie (non cadastrée) qui prolongeait la dépendance (bâtiment n° 303). Il relevait que ce petit appentis en bois ne présentait pas de valeur patrimoniale.

E. 8

Le 5 août 2010, le service des forêts a préavisé favorablement le projet d'abattage d'arbres, précisant qu'il était favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. c de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10). Le bâtiment était à 25 m de la lisière forestière, les aménagements extérieurs se trouvaient à environ 16-18 m ; dès lors, il y avait la possibilité de déroger avec l'alignement du chemin qui séparait les constructions du massif boisé sans porter atteinte à la forêt.

E. 9

Le 10 août 2010, la commission d'architecture (ci-après : CA) a émis un préavis favorable pour une dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) pour une densité de 35 %.

E. 10

Le 25 août 2010, la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) a préavisé favorablement le projet, sans observation.

E. 11

Le 27 août 2010, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) a émis un préavis favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let.c LForêts, sous réserve.

E. 12

Le 2 septembre 2010, la commission consultative de la diversité biologique, sous-commission de la flore, a émis un préavis favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. c LForêts.

E. 13

Le 6 septembre 2010, M. Rampini, sous la plume de son mandataire, a remis au département ses observations dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Il a conclu au rejet de l'autorisation de construire sollicitée.

E. 14

Le 10 septembre 2010, la DGNP a, au vu des montants importants qui devaient être affectés aux plantations compensatoires, demandé à Mme Borgeaud une garantie bancaire de CHF 60'000.-.

E. 15

Le 16 novembre 2010, le conseil municipal de la commune a délibéré sur le projet. Par quatorze non, huit oui et une abstention, il a refusé d'octroyer une dérogation au rapport de surface dans le cadre du projet de construction d'habitat groupé DD 103'755-3 au chemin de la Genévrière 1, sur la parcelle n° 589 sise en 5^{ème} zone, avec un indice d'utilisation du sol de 35 %. La commune a dès lors préavisé négativement le projet le 22 novembre 2010. Ce préavis était signé par Madame Carole-Anne Kast, conseillère administrative déléguée.

E. 16

Le 22 novembre 2010, le SMS a rendu un préavis demandant à ce que la taille du bâtiment soit réduite afin de mieux régler les relations avec le domaine (jardin, maison de maître et ses dépendances) et le chemin de la Genévrière. Il relevait par ailleurs que le bâtiment projeté reconnaissait et respectait le domaine de la Genévrière. Cette volonté était aussi manifestée par un seul accès de plain-pied au jardin.

E. 17

Suite au préavis défavorable de la commune et du SMS, le projet a été revu le 3 février 2011 afin de respecter une densité de 27,5 % et le nombre de logements a été ramené à dix. De plus, le projet a été complété par un projet de déchèterie située au sud du futur bâtiment, à l'extrémité de l'angle formé par le chemin de la Genévrière et de la route du Grand-Lancy.

E. 18

Le 7 février 2011, l'inspection de la construction a relevé que le projet revu présentait une densité de 26,92 %.

E. 19

Lors de la suite de l'instruction du projet revu, tous les préavis émis ont été favorables ou favorables moyennant le respect de certaines conditions. Outre les préavis techniques, celui de la CA, émis le 22 février 2011, était favorable au projet tel que présenté mais regrettait la diminution de densité. Elle était d'accord pour une dérogation selon l'art. 59 LCI pour une densité à 27,5 %. La commune a rendu, le 8 mars 2011, un préavis favorable pour un habitat groupé au 1, chemin de la Genévrière (dix logements, densité 26,92 %) moyennant le respect de certaines conditions. Elle avait pris note des différents engagements des promoteurs par rapport au projet et de la valeur de l'abattage des arbres. Le préavis était signé par Mme Kast. S'agissant du service de l'énergie (ci-après : SCANE), celui-ci a remarqué, dans son préavis favorable sous conditions du 16 septembre 2011, que le bilan thermique était actualisé et complété par un label provisoire Minergie. Parmi les conditions figurait celle du respect des prescriptions et standard de haute performance énergétique. Le standard Minergie est un standard de construction facultatif qui permet notamment une utilisation rationnelle de l'énergie et une mise en oeuvre plus large des énergies

renouvelables.

E. 20

Le 22 septembre 2011, Promo T., selon l'ordre de Mme Borgeaud, s'est engagée à remettre à la DGNP une garantie bancaire de CHF 60'000.- avant l'abattage des arbres et l'ouverture du chantier.

E. 21

Par décision du 6 décembre 2011 (DD 103'755-3), le département a délivré à la requérante l'autorisation de construire sollicitée, soit la construction d'un immeuble de dix logements en habitat groupé. Il a par ailleurs délivré à la requérante l'autorisation de démolir sollicitée (M 6'432-3). Ces deux décisions ont été publiées le 9 décembre 2011 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

E. 22

Par décision du même jour (n° 2010 1272-0), la DGNP a autorisé l'abattage d'arbres, selon plan annexé à la requête, et sous conditions dont l'obligation de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 60'000.-.

E. 23

Par pli posté le 23 décembre 2011, M. Rampini, sous la plume de son mandataire, a recouru contre les trois décisions susmentionnées auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en sollicitant à titre préalable un transport sur place et, principalement, leur annulation « sous suite de frais et dépens ». La qualité pour recourir devait lui être reconnue, dans la mesure où il était voisin de la parcelle litigieuse puisque domicilié au 29, chemin de la Genévrière. De plus, il était directement touché par l'autorisation querellée, car elle autorisait d'une part l'élargissement du chemin de la Genévrière, qu'il utilisait quotidiennement, et d'autre part l'installation d'une déchèterie qui encombrerait la circulation sur le chemin. Enfin, le projet déparait l'esthétique de cette zone villas, et il avait déposé des observations dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. La construction d'un seul bâtiment tel que projeté violait les art. 15 al. 1, 58 al. 1 et 2 et 59 al. 4 LCI, en ce que le projet était trop massif pour correspondre au caractère de la 5^{ème} zone. Par ailleurs, les logements ne disposaient pas tous d'un accès de plain-pied, ce qui était une exigence de l'habitat en 5^{ème} zone, aussi bien pour les villas ou villas en ordre contigu que pour l'habitat groupé. De plus, le projet violait l'art. 14 LCI dans la mesure où cette construction créerait des difficultés liées à la circulation. Quant à l'autorisation de démolir et à l'autorisation d'abattage d'arbres, elles avaient pour objet une construction et des arbres faisant partie du domaine soumis à la procédure d'inventaire et les conditions dérogoires de la législation forestière n'étaient pas réalisées.

E. 24

Le 13 février 2012, Mme Borgeaud et Promo T., sous la plume de leur mandataire, ont conclu à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet « sous suite de frais et dépens ». M. Rampini ne devait pas se voir reconnaître la qualité pour recourir dans la mesure où, le 20 décembre 2011, il avait fait donation de sa parcelle n° 2006. De plus, la villa occupant sa parcelle n'était en rien touchée par le projet. Le trafic lié au projet n'engendrerait pas une lésion si importante qu'elle lui conférerait la qualité pour recourir. Enfin, le mandataire de M. Rampini représentait aussi Athares S.A., propriétaire de la parcelle n° 588, voisine immédiate de la parcelle n° 589 dans le cadre d'un recours contre

les mêmes décisions (enregistrée sous le numéro de cause A/37/2012). Or, Athares S.A. n'avait pas mandaté le conseil de M. Rampini pour recourir contre lesdites autorisations. Le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens de l'art. 59 al. 4 LCI dans la mesure où la commune et la CA avaient préavisé favorablement le projet. De plus, compte tenu de la distance séparant le projet de sa parcelle, M. Rampini ne pouvait être lésé plus que quiconque par la prétendue inesthétique du bâtiment. Enfin, le projet s'inscrivait dans une partie de la parcelle qui avait été identifiée par la SCMA comme adéquate pour une nouvelle construction. La notion d'habitat groupé prévue à l'art. 59 al. 4 let. b LCI devait aussi s'appliquer à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. La circulation sur et au débouché du chemin de la Genévrière ne serait pas perturbée par le nouveau bâtiment. L'appentis à démolir n'était pas concerné par la procédure de mise à l'inventaire exigée par la SCMA. De plus, le projet comprenait des aménagements routiers dont l'élargissement du chemin de la Genévrière facilitant les croisements et la circulation. La DGM n'avait par ailleurs soulevé aucune objection pour le projet prévoyant quinze logements. Quant à l'autorisation d'abattage d'arbres, les conditions pour une dérogation étaient réalisées.

E. 25

Le 9 mars 2012, le département de l'intérieur et de la mobilité (ci-après : DIM), devenu depuis le département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME) a conclu à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. Il adhérait à la démonstration de Mme Borgeaud et de Promo T. s'agissant de l'absence de qualité pour recourir de M. Rampini. Sur le fond, le TAPI n'était pas compétent pour apprécier l'opportunité de la décision d'abattage d'arbres, et le recourant n'avait pas démontré ni une violation de la législation applicable, ni un abus ou un excès du pouvoir d'appréciation de l'autorité.

E. 26

Le 12 mars 2012, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Il soutenait les conclusions prises par Mme Borgeaud et par Promo T.

E. 27

Le 5 avril 2012, M. Rampini a répliqué. Il avait effectivement transmis à ses enfants la nue-propriété de sa parcelle n° 2006 ; toutefois, il en gardait la jouissance avec son épouse et continuait à habiter la villa qu'il avait construite sur ce bien-fonds. De plus, il était usufruitier de la parcelle n° 2007 sise au chemin de la Genévrière et copropriétaire de la parcelle n° 720, dépendance de la précédente, et qui consistait dans une portion du chemin de la Genévrière. Le mandataire avait reçu un accord de principe de la part de Athares S.A., voisine immédiate de la parcelle n° 589 pour recourir ; toutefois, celle-ci s'était ravisée. Il faisait valoir les mêmes arguments que précédemment, relevant par ailleurs que la DGM ne s'était pas prononcée sur le projet final daté du 3 février 2011 puisque son préavis datait du 25 août 2010. Il maintenait ses conclusions prises dans son mémoire de recours.

E. 28

Le 25 avril 2012, Mme Borgeaud et Promo T. ont persisté dans leurs conclusions. Les décisions avaient été prises conformément à la législation applicable.

E. 29

Le 10 mai 2012, le DIM a maintenu ses conclusions.

E. 30

Le 15 mai 2012, le département a proposé au TAPI de retourner les plans autorisés à la DGM pour préavis même si ce n'était pas la pratique d'interpeller une instance qui s'était déjà prononcée favorablement sur le projet pour des modifications mineures telles que celles prévues. Il persistait dans ses conclusions.

E. 31

Par jugement du 28 juin 2012, le TAPI a admis le recours. Il a reconnu la qualité pour recourir de M. Rampini, usufruitier de la parcelle n° 2006 et copropriétaire de la parcelle n° 720 consistant en une portion du chemin de la Genévrière située à mi-distance entre la parcelle n° 2006 et le projet, au motif des difficultés qu'engendrerait le trafic supplémentaire au carrefour entre le chemin de la Genévrière et la route du Grand-Lancy dont M. Rampini était usager. Il n'existait pas d'exigence d'un accès de plain-pied pour chaque logement d'une maison érigée en tant qu'habitat groupé. Toutefois, le projet consistant en de l'habitat groupé avec un rapport de surface de 27,5 % n'avait pas fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de la commune mais d'un simple préavis. Ce faisant, l'autorisation de construire querellée avait été prise en violation de l'art. 59 al. 4 let. b LCI. L'autorisation de démolir ainsi que l'autorisation d'abattage d'arbres, délivrées en raison de l'autorisation sollicitée, étaient annulées pour le même motif. Les autres griefs de M. Rampini, soit les difficultés liées à la circulation et la clause d'esthétique, auraient dû être rejetés.

E. 32

Par acte déposé le 21 août 2012, le département a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation et au rétablissement de sa décision du 6 décembre 2011 (DD 103'755), « sous suite de frais ». Il n'était pas contesté que le projet litigieux consistait en l'édification, sur une parcelle sise en cinquième zone, d'un habitat groupé présentant un IUS de 26 %. Selon la jurisprudence du TAPI, une interprétation téléologique de l'art. 59 al. 4 LCI devait être préférée à une interprétation littérale pour arriver à la conclusion que la notion d'habitat groupé devait aussi s'appliquer à l'art. 59 al. 4 let. a LCI et que, partant, un accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération du conseil municipal n'était pas nécessaire. La pratique du département était d'autoriser sans distinction les projets de constructions en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé. Un projet de modification de loi (PL 10'891) prévoyait la possibilité d'autoriser des constructions en ordre contigu ou des habitats groupés aussi bien dans le cadre de l'art. 59 al. 4 let. a LCI que dans celui de l'art. 59 al. 4 let. b LCI.

E. 33

Le 23 août 2012, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.

E. 34

Par acte déposé le 3 septembre 2012, Mme Borgeaud et Promo T. ont également recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI précité, concluant préalablement à la jonction de son recours avec celui du département et principalement à l'annulation du jugement du 28 juin 2012 et au rétablissement des autorisations de construire DD 103'755, de démolir M 6'432 et d'abattage d'arbres n° 2010 1272-0, « sous suite de frais et dépens ». La qualité pour recourir de M. Rampini n'aurait pas dû être

admise par le TAPI car il n'était en rien touché par le projet. De plus, le trafic engendré par le projet était insignifiant. Sur le fond, la lecture de l'art. 59 al. 4 LCI qu'avait faite le TAPI pour exclure la notion d'habitat groupé de l'art. 59 al. 4 let. a LCI était erronée. Une interprétation large de l'art. 59 LCI répondait mieux aux intentions du législateur, était conforme aux objectifs de la loi et au droit supérieur. Le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le département avait suivi les préavis convergents de la commune et de la SCMA s'agissant du projet et les autorités de recours devaient se limiter à examiner si le département s'écartait sans motif du préavis de l'autorité technique consultative. La circulation sur et au débouché du chemin de la Genévière n'était pas perturbée par le projet. Enfin, l'autorisation de démolition ainsi que d'abattage d'arbres devaient être rétablies dans la mesure où l'appentis à démolir n'était pas concerné par la procédure d'inventaire et les conditions pour une dérogation à la LForêts étaient réalisées.

E. 35

Le 5 septembre 2012, le TAPI a précisé qu'il n'avait pas d'observations à formuler en lien avec le recours de Mme Borgeaud et Promo T.

E. 36

Le 26 septembre 2012, le DIME s'est rapporté à la position du département en relevant que l'autorisation d'abattage d'arbres devait suivre le sort de l'autorisation de construire délivrée par le département - le rétablissement de celle-ci devait entraîner la restauration de celle-là.

E. 37

Le 28 septembre 2012, M. Rampini a conclu au rejet des recours « sous suite de frais et dépens ». Le TAPI avait justement reconnu sa qualité pour recourir contre les décisions. La notion d'habitat groupé ne s'appliquait qu'à l'art. 59 al. 4 let. b LCI et non à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. La pratique du département consistant à autoriser sans distinction les projets de constructions en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé n'avait aucune justification légale. Le projet de loi (PL 10'891) modifiant l'art. 59 LCI n'avait pas été adopté. La construction sous forme d'habitat groupé n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Par ailleurs, l'autorisation de construire était viciée puisqu'elle violait les art. 60 et ss LCI et plus particulièrement son art. 61 al. 4 LCI sur le gabarit de hauteur des constructions en 5 ème zone dans la mesure où il était supérieur à 10 m. Enfin, la DGM ne s'était pas prononcée sur l'élargissement du chemin ni sur la déchèterie puisque ces modifications avaient été incluses au projet postérieurement à son préavis favorable du 25 août 2010.

E. 38

Le 28 septembre 2012, le département a indiqué se rallier à la position développée par Mme Borgeaud et Promo T. et a persisté dans ses conclusions prises dans son recours. Au surplus, le jugement querellé allait à l'encontre d'un jugement antérieur du TAPI (JTAPI/1459/2011 du 20 décembre 2011) traitant de la même problématique.

E. 39

Le 28 septembre 2012, Mme Borgeaud et Promo T. ont indiqué persister dans leurs conclusions, relevant que le recours du département n'appelait pas de plus amples observations.

E. 40

Le 4 octobre 2012, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 2 novembre 2012 pour formuler toute requête ou observations complémentaires, ensuite de quoi la cause serait gardée à juger.

E. 41

Le 29 octobre 2012, Promo T. a informé le juge délégué que le 28 septembre 2012, elle avait acheté à Mme Borgeaud la parcelle n° 589 et que par conséquent, elle était désormais seule recourante dans la procédure. Elle demandait la suspension de l'instruction en vue de la prochaine adoption par le Grand Conseil de la modification légale de l'art. 59 LCI (PL 10'891). Au surplus, elle persistait dans ses conclusions et relevait que toutes les exigences des art. 60 ss LCI sur le gabarit de hauteur des constructions en 5^{ème} zone étaient respectées.

E. 42

Le 1^{er} novembre 2012, M. Rampini s'est opposé à toute suspension de la procédure, dans la mesure où les conditions pour une telle suspension n'étaient pas réunies, et a maintenu ses arguments sans apporter d'éléments nouveaux. Il persistait dans ses conclusions.

E. 43

Le 2 novembre 2012, Promo T. a porté l'attention du juge délégué sur un arrêt du TAPI (JTAPI/1294/2012 du 12 octobre 2012) lequel retenait que l'absence de la mention de l'habitat groupé à l'art. 59 al. 4 let. a LCI était une lacune de la loi - laissant une place à la pratique du département - et non un silence qualifié. De plus, les règles en matière de gabarit et plus particulièrement l'art. 63 al. 1 LCI étaient respectées puisque la construction ne dépassait pas 10 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel adjacent.

E. 44

Le 2 novembre 2012, le département a persisté dans son recours en relevant qu'un projet de loi était actuellement à l'étude (PL 10'891), qui démontrait la volonté du législateur d'assimiler l'habitat groupé aux constructions en ordre contigu au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

E. 45

Le 2 novembre 2012, le DIME a indiqué n'avoir pas de requête complémentaire à formuler.

E. 46

Le 7 décembre 2012, Promo T. a porté à l'attention du juge délégué que le projet de loi (PL 10'891) avait été adopté le 30 novembre 2012 par le Grand Conseil et que sa prochaine entrée en vigueur rendait sans objet l'ensemble des critiques soulevées par M. Rampini. Elle sollicitait un report du jugement dans la présente cause jusqu'à promulgation de ladite loi, en admettant un éventuel échange d'écritures sur l'application de la loi promulguée dans le temps.

E. 47

Le 12 mars 2013, le juge délégué a rappelé aux parties que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Selon l'art. 60 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). En

l'espèce, Mme Borgeaud a vendu en cours de procédure et plus précisément le 28 septembre 2012, sa parcelle n° 589 à Promo T. Dès lors, Mme Borgeaud a perdu tout intérêt digne de protection à ce que le jugement querellé (JTAPI/846/2012 du 28 juin 2012) soit annulé. La chambre de ceans constatera ainsi à titre liminaire que Mme Borgeaud doit être mise hors de cause. Par conséquent, seuls le département et Promo T. ont qualité pour recourir contre le jugement précité. 2. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17A LPA). 3. Promo T. fait grief au TAPI d'avoir admis la qualité pour recourir de M. Rampini contre les trois autorisations. A teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/77/2009 du 17 février 2009 et les références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/790/2012 du 20 novembre 2012 ; ATA/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées). Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - aRS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1 er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi (ATA/790/2012 précité consid. 1b ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2a ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3a et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1 er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss). En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; ATA/790/2012 précité ; ATA/539/2012 du 21 août 2012 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 et la jurisprudence citée ; ATA/790/2012 précité ; ATA/331/2007 précité). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer

un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 181 consid. 3.2.3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_503/2008 du 10 février 2009 et 1C_158/2008 précité consid. 2 ; ATA/790/2012 précité). Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf . Arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent se voir reconnaître la qualité pour recourir. Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable - dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 303 consid. 3a ; 120 Ib 379 consid. 4c ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/534/2010 du 4 août 2010 et les autres références citées). La chambre de céans a reconnu la qualité pour recourir à des voisins faisant valoir qu'ils seraient touchés directement par l'augmentation du trafic qui découlerait de la construction de quatre immeubles de logements sur un chemin résidentiel (ATA/453/2011 précité ; ATA/612/2010 du 31 août 2010). Le Tribunal fédéral a déjà admis la qualité pour recourir du voisin lorsque le fonds est situé à une distance visible du projet de construction (ATF 123 II 499 ; JT 1998 I 514 , P. ZEN-RUFFINEN, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 184). De même, il a admis que le propriétaire voisin a un intérêt certain à obtenir que la parcelle contiguë demeure libre de constructions nouvelles, et en particulier de logements nouveaux (P. ZEN-RUFFINEN, op. cit . p. 175). En l'occurrence, le TAPI a reconnu la qualité pour recourir de M. Rampini contre les trois autorisations au motif des difficultés qu'engendrerait le trafic supplémentaire au carrefour entre le chemin de la Genévrière et la route du Grand-Lancy dont il était usager. Selon les différents plans figurant au dossier, la distance entre la copropriété de M. Rampini (la parcelle n° 720 consistant en une portion du chemin de la Genévrière située à plus de la mi-distance entre le projet litigieux et dépendance de la parcelle n° 2006) et le projet litigieux est d'environ 280 m, et peut être qualifiée d'importante ; ce qui, au vu des principes jurisprudentiels susmentionnés, fait naître un doute quant à la qualité pour recourir de M. Rampini contre l'autorisation de construire. En outre, l'admission de certains des griefs soulevés, comme le fait que les logements prévus ne disposent pas tous d'un accès de plain-pied, ne lui serait d'aucun intérêt pratique. Toutefois et même s'il est envisageable que la construction pourrait engendrer un trafic supplémentaire, la question de la qualité pour recourir de M. Rampini au sens de l'art. 60 let. a et b LPA souffrira de rester indécise, dans la mesure où les recours du département et de Promo T. doivent être admis pour un autre motif. 4. A teneur de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI). 5. Il est établi et non contesté que le projet porte sur dix logements sous forme d'habitat groupé, et non en ordre contigu. La notion d'habitat groupé n'est pas définie dans la loi, contrairement à celle d'habitat en ordre contigu, au sujet de laquelle l'art. 58 al. 2 LCI précise qu'est « réputée en ordre contigu, l'édification de 2 maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance

et disposant chacune de son propre accès de plain-pied ». 6. L'art. 59 al. 4 LCI en vigueur jusqu'au 25 janvier 2013, applicable en 5^{ème} zone, avait la teneur suivante : « Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ; b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excédait pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ». 7. Néanmoins, le 26 janvier 2013 est entré en vigueur un nouvel art. 59 al. 1 LCI, dont la teneur est la suivante : « La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards ». La modification introduit de manière claire le fait que les dérogations prévues valent tant pour les projets en ordre contigu que pour ceux sous forme d'habitat groupé. La volonté du législateur a ainsi évolué pour favoriser le développement de l'habitat groupé densifié en zone villas (PL-10891, Exposé des motifs, Mémorial des Séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève [En ligne], Séance 6 du 1^{er} décembre 2011, disponible sur http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570302/6/570302_6_complete.asp [consulté le 26 mars 2013]) (ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 5). 8. En l'espèce, il est admis par les parties que la densité du projet autorisé est de 27,5 %, étant précisé que selon l'inspection de la construction, elle est de 26,92 %. 9. Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299 ; ATA/56/2013 précité). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative, pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/56/2013 précité ; ATA/22/2009 du 13

janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; P. MOOR/A. FLÜCKIGER/V. MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3ème éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KOELZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; M. BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252). 10. Le litige doit ainsi être examiné au vu de la nouvelle teneur de l'art. 59 al. 1 LCI. Partant, force est de constater que le projet présenté respecte le pourcentage prévu par l'art. 59 al. 1 LCI en vigueur depuis le 26 janvier 2013. Il reste ainsi à déterminer si le projet est conforme à un standard de très haute performance énergétique. En l'occurrence, le SCANE, dans son préavis du 16 septembre 2011, a favorablement préavisé le projet moyennant le respect de conditions dont le respect des prescriptions et standard de haute performance énergétique. De plus, Promo T. avait remis au SCANE un label provisoire Minergie. Dès lors, il faut considérer que le projet est conforme à un standard de haute performance énergétique au sens de l'art. 59 al. 1 LCI dans sa nouvelle teneur. De plus, il sera relevé que l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa nouvelle teneur prévoit que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (let. a). Dès lors et au vu du préavis favorable de la commune du 8 mars 2011 et du préavis favorable de la CA émis le 22 février 2011, les conditions figurant à l'art. 59 al. 4 let. a LCI sont également remplies. 11. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; S. GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in C.-A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/126/2013 précité ; ATA/549/2011 précité ; ATA/330/2009 précité). En l'espèce, force est de constater que tous les préavis requis sont favorables ou favorables moyennant le respect de certaines conditions. Dès lors, et en application de la jurisprudence précitée, la chambre de céans doit s'imposer une certaine retenue dans l'appréciation du caractère, de l'harmonie et de l'aménagement du quartier et ce quand bien même la SCMA, dans son préavis du 10 juin 2009, n'excluait pas l'éventualité d'édifier une nouvelle construction sur la partie ouest - et non est - de la parcelle. Elle ne s'écartera ainsi pas de ces préavis. Par ailleurs, le fait que la DGM se soit prononcée favorablement avant la modification du projet n'est pas en soi déterminant dans la mesure où celle-ci s'était prononcée favorablement pour un projet comportant quinze logements alors que le projet final n'en compte plus que dix. De plus, la

déchèterie prévue au sud du futur bâtiment n'est pas un élément susceptible de provoquer des inconvénients majeurs du point de vue de la circulation, ce d'autant plus qu'elle s'accompagne d'un élargissement du chemin de la Genévrière. Enfin, il sied de relever que selon les plans figurant au dossier, le gabarit de hauteur de la future construction, en pente, respecte les art. 60 et ss LCI et plus particulièrement l'art. 61 al. 4 LCI imposant une hauteur maximale de 10 m au dessus du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 et 2 LCI cum 20 al. 1 et 2 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). 12. Au vu de ce qui précède, les recours seront admis. L'autorisation de construire (DD 103'755-3 du 6 décembre 2011) sera rétablie, l'autorisation de démolition du petit appentis situé à l'arrière de l'orangerie (non cadastrée) (M 6'432-3) et l'autorisation d'abattage d'arbres (n° 2010 1272-0) devant suivre le même sort. 13. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. Rampini, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Promo T., à charge de M. Rampini, celle-là y ayant conclu et ayant exposé des frais pour la défense de ses intérêts (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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