



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4494/2017-LCI

ATA/1311/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 décembre 2020

3^{ème} section

dans la cause

**ASSOCIATION DES INTÉRÊTS DU REPOSOIR DE VEYRIER
SI LE REPOSOIR B SA**

Monsieur Martin ANDERSON

Monsieur Jean-Philippe CORSAT

Madame Jacqueline DEVILLON

Madame Maria DOBLAS PRIETO et Monsieur Thomas MACKAY

Madame Marie Louise MAZOTTI

Madame Valérie PRUES-LATOURE,

représentés par Me Daniel Peregrina, avocat

contre

AGENCE IMMOBILIÈRE A.-E. SCHMID SA et Monsieur Alexandre DE VITO,
représentés par Me Gabriel Raggenbass, avocat

et

Madame Silvia ALBERY GEIGER et Monsieur Blaise GEIGER,

et

Monsieur Jean-Michel KALISZEWSKI,

représenté par Me Daniel Peregrina, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE – OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
19 février 2020 (JTAPI/180/2020)**

EN FAIT

- 1) Madame Sophie MONTAVON et Monsieur Pierre-Yves MONTAVON (ci-après : les époux MONTAVON) sont copropriétaires de la parcelle n° 3'410, feuillet 28 de la commune de Veyrier (ci-après : la commune), d'une surface de 1'706 m², sise 12, chemin du Reposoir, en zone 5.

L'accès à la parcelle n° 3'410 s'effectue depuis le chemin du Reposoir par un petit chemin, traversant la parcelle n° 3'409, le long de la parcelle n° 5'187.

- 2) Les parcelles n^{os} 4'817 et 3'307 forment le chemin du Reposoir, selon les extraits du Registre foncier (ci-après : RF).

La première est décrite comme un chemin vicinal et mentionne vingt-neuf bien-fonds bénéficiaires. Le 1^{er} septembre 2017 a été signé un engagement relatif à la réduction de 12 m² de droits à bâtir de la parcelle n° 4'817, portant le nom des époux MONTAVON, ainsi que la mention « pp » et le timbre « Pascal Hüni architectes Sàrl ». Le 16 novembre 2017 a été ajoutée au RF une « restriction du droit de propriété (LCI) – grève droits de la parcelle 48/3410 – ID.2017/007685 ».

La seconde parcelle dépend de plusieurs fonds dominants, dont les propriétaires sont mentionnés et les pourcentages précisés.

- 3) a. Le 24 novembre 2016, l'agence immobilière A.-E. Schmid (ci-après : l'agence), agissant par Monsieur Alexandre DE VITO, au nom des époux MONTAVON, (ci-après : les requérants) a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la parcelle n° 3'410, visant la construction de cinq villas individuelles en ordre contigu, d'un couvert à voitures et l'abattage d'arbres. Le mandataire était Monsieur Pascal HÜNI, architecte.

b. Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- la direction des autorisations de construire, devenue l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a rendu un préavis favorable avec dérogation fondée sur l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) le 2 décembre 2016 et requis le 3 mai 2017 le plan et les coupes établis par l'ingénieur-géomètre officiel mis à jour, lesquels lui ont été remis le 8 août 2017 ;

- la direction générale de la mensuration officielle a préavisé favorablement le projet le 6 décembre 2016, sous réserve d'une obligation de mise à jour du plan du RF ;

- la direction générale de l'agriculture et de la nature, devenue l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a rendu un préavis favorable le 22 décembre 2016, aux conditions d'un préavis liant (arbres hors forêt) prévoyant de replanter des arbres pour un montant de CHF 18'000.- ;

- la direction de la planification directrice cantonale et régionale a préavisé favorablement le projet le 23 décembre 2016, sans observation ;

- la commission d'architecture (ci-après : CA), après avoir demandé que le couvert à voitures soit aligné à la façade sud de la villa décalée le 10 janvier 2017, a rendu un préavis favorable avec dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI pour un taux de haute performance énergétique (ci-après : HPE) de 44 %, le 15 mai 2017 ;

- la direction générale des transports, devenue l'office cantonal de transports (ci-après : OCT) a émis un préavis favorable le 6 juin 2017, après avoir proposé, le 5 janvier 2017 que les bordures du chemin soient arrondies et que l'espace entre le portail et la place visiteur soit utilisé pour une deuxième place visiteur ;

- la direction générale de l'eau, devenue l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a demandé des pièces complémentaires le 7 février 2017, en précisant notamment que le projet se situait dans un périmètre qui présentait un défaut d'équipement pour l'évacuation des eaux usées et pluviales ; une opération collective privée d'intérêt local était nécessaire, et la commune devait être contactée pour définir les modalités techniques, administratives et financières y relatives. Il a ensuite préavisé favorablement le projet le 1er juin 2017, sous réserve des mesures de gestion des eaux pluviales exigées. L'autorisation du DT pour le branchement des canalisations d'évacuation des eaux usées dans le réseau unitaire collectif privé situé à l'ouest de la parcelle n° 3'410 était provisoire. De plus, l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé ;

- le 5 juillet 2017, la commune a préavisé défavorablement le projet, refusant d'accorder la dérogation de densité au motif que le projet ne s'intégrait pas dans le tissu du quartier du Reposoir et que la demande initiale d'un parking souterrain pour cinq villas aurait contribué à maintenir l'aspect verdoyant du secteur. Dans un courrier adressé le 6 février 2017 au DT, la commune avait en effet requis la construction d'un parking souterrain pour les habitants et au moins une place visiteurs afin de préserver les espaces extérieurs et de minimiser les impacts visuels du projet. De plus, les possibles développements des parcelles voisines devaient être intégrés dans l'étude du projet. Le collecteur collectif privé étant unitaire, une étude en vue de sa mise en séparatif devrait être menée conjointement avec elle-même et l'OCEau, étant précisé que les propriétaires devraient participer financièrement à la mise en conformité de ce collecteur. Enfin, s'agissant des déchets, une coordination avec l'association des intérêts du

Reposoir de Veyrier (ci-après : l'association) était à envisager, ainsi qu'une participation financière, pour créer un écopoint avec containers enterrés.

- 4) Par courrier du 24 avril 2017, l'architecte a transmis au département du territoire (ci-après : DT ou le département) les documents complémentaires requis en apportant les précisions suivantes.

Les époux MONTAVON ne souhaitant pas être englobés dans un projet commun avec les parcelles voisines, un bassin de rétention des eaux pluviales avait été intégré au projet. Le plan de canalisation des eaux usées et pluviales avait été complété. Dans le futur, ils se tiendraient à disposition de la commune et de l'OCEau pour collaborer au projet du quartier de mise en conformité des collecteurs et apporter une aide financière avec les autres propriétaires concernés. La demande de places de parking en sous-sol de la commune était infondée pour un tel projet et engendrerait des coûts exorbitants. Seules deux places de parking visiteurs avaient été intégrées à l'entrée de la parcelle. Il y avait ainsi dix places de stationnement pour habitants et deux pour visiteurs. Concernant le futur écopoint, les propriétaires se tenaient à disposition de l'association pour trouver une solution pérenne et y participer financièrement. Le projet avait été modifié afin d'aligner le couvert à voiture à la façade sud de la villa « décalée » et de faciliter l'accès aux places de stationnement (bordures arrondies).

Différents plans étaient joints, parmi lesquels un plan du rez-de-chaussée indiquant cinq villas – d'une surface variant entre 167,69 m² à 173,18 m² chacune –, dont trois parallèles et deux décalées, prévoyant pour les quatre premières villas, deux places de parc en enfilade le long de chacune d'elles, d'une largeur de 2,75 m, et pour la dernière, deux places de parc devant l'entrée. La propriété comportait plusieurs arbres dont la plupart (seize) seraient abattus. Un bassin de rétention d'eau était également prévu.

- 5) Le 18 juillet 2017, l'association a transmis au DT copie d'un courriel du capitaine des sapeurs-pompiers de Veyrier du 14 juillet 2017, refusant une demande d'exercice au chemin du Reposoir, au motif que celui-ci ne bénéficiait pas encore d'un réseau d'eaux usées en séparatif et était situé sur une ancienne zone humide, de sorte que le processus demandé pourrait engendrer des inondations.
- 6) Le 11 octobre 2017, le département a délivré l'autorisation de construire n° DD 109'726.

La surface de plancher habitable totalisait 753,8 m², soit 751 m² en lien avec la parcelle n° 3'410 et 2,8 m² provenant d'un report de droit à bâtir de la parcelle n° 4'817.

Les conditions contenues dans les préavis joints, notamment ceux de la DGEau du 1^{er} juin 2017, de l'OCAN du 22 décembre 2016, de la police du feu du 19 décembre 2016 et de la direction de la mensuration officielle du 6 décembre 2016, devaient être strictement respectées et en faisaient partie intégrante. Référence était également faite à l'engagement signé par les époux MONTAVON le 1^{er} septembre 2017. Une contribution de remplacement de CHF 12'800.- devait être versée à l'État de Genève. Les droits des tiers étaient réservés.

Les plans remis le 24 avril 2017 étaient visés ne varietur.

- 7) Le 10 novembre 2017, Madame Silvia ALBERY GEIGER et Monsieur Blaise GEIGER (ci-après : les époux GEIGER), copropriétaires de la parcelle n° 3'904, sise 24, chemin du Reposoir, Messieurs Martin ANDERSON et Jean-Philippe CORSAT, ainsi que Mesdames Marie-Louise MOZOTTI, Jacqueline DEVILLON et Valérie PRUES-LATOURE, domiciliés respectivement aux n^{os} 2, 7, 4, 9 et 11, chemin du Reposoir, ainsi que Monsieur Jean-Michel KALISZEWSKI, domicilié au n° 19a, chemin des Bois, à Veyrier, la société immobilière le Reposoir B SA (ci-après : SI), propriétaire de la parcelle sise au 3, chemin du Reposoir et l'association (ci-après : les voisins) ont interjeté recours (en deux actes séparés) auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, en concluant à son annulation. À l'exception des époux GEIGER, ils sollicitaient en outre un transport sur place.

a. La parcelle n° 4'817, constituant le chemin du Reposoir, n'était pas une copropriété mais un chemin vicinal. Ainsi, l'engagement signé par les époux MONTAVON le 1^{er} septembre 2017 était nul. En l'absence du transfert possible de 12 m² en faveur de la parcelle n° 3'410, le taux maximum d'utilisation du sol était dépassé.

Le projet ne s'intégrait pas dans le quartier. Le préavis de la CA n'était pas motivé.

Le manque de places de parking (deux par villa mais obligeant les véhicules à se parquer l'un derrière l'autre) allait causer des inconvénients graves à l'ensemble des usagers du chemin du Reposoir.

Aucun équipement n'était prévu pour permettre l'évacuation des eaux usées et pluviales, malgré le préavis de l'OCEau, conditionné à la nécessité d'« une opération collective privée d'intérêt local ». En l'absence d'une solution concrète et pérenne, l'autorisation de construire ne satisfaisait pas aux exigences de l'OCEau.

b. Pour les époux GEIGER, il n'y avait aucun rapport de droit entre les parcelles n^{os} 3'904 et 3'410, leur propre parcelle n'étant pas grevée d'une servitude de canalisations au profit de la parcelle n° 3'410. Ils n'avaient pas été sollicités

pour octroyer le droit d'utiliser la canalisation passant sur leur parcelle. Contrairement à ce que prétendait l'OCEau, d'autres canalisations étaient disponibles sous le chemin du Resoir.

L'autorisation de construire violait les règles de droit privé, notamment la garantie de la propriété privée et ne respectait pas le préavis de l'OCEau, ni les dispositions réglementaires applicables, selon lesquelles une copie de l'acte constitutif de la servitude de passage devait être jointe à la demande d'autorisation définitive de construire.

- 8) Dans leurs réponses, les intimés ont conclu au rejet des recours.

Conformément à la jurisprudence fédérale, les droits à bâtir des époux MONTAVON sur la parcelle n° 3'410, qui était devenue une copropriété dépendante de la propriété des parcelles riveraines, pouvaient être transférés en faveur de la parcelle constructible. Le grief des recourants ne portait que sur un excès de 2,8 m², ce qui représentait, un dépassement de 0,37 %, en proportion des 751 m² de la parcelle n° 3'410.

Concernant la dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI, les recourants ne démontraient pas en quoi le projet mettrait en péril le quartier concerné, n'expliquant en particulier pas pourquoi la topographie des lieux empêcherait un développement sous forme d'habitat groupé.

Le procès d'intention qui était fait aux futurs occupants, selon lequel ils n'utiliseraient pas les couverts à voitures, était infondé.

L'OCEau avait préavisé favorablement le projet, sans relever un défaut d'équipement en lien avec celui-ci. Une éventuelle mise en séparatif des canalisations de l'ensemble de la zone concernée supposait que la commune empoignât la problématique et réalisât les études nécessaires en collaboration avec les propriétaires concernés. L'OCEau avait simplement posé des exigences pour faciliter à terme le raccordement au futur réseau.

Le grief des époux GEIGER ressortait uniquement du droit privé et échappait clairement à la compétence du TAPI. Le projet ne supposait pas la moindre intervention sur leur parcelle, si bien que leur démarche posait légitimement la question de leur bonne foi.

- 9) Le département a également conclu au rejet des recours, en remettant son dossier.

Le chemin vicinal équivalant à une copropriété dépendante de la propriété des parcelles riveraines, l'accord de report des droits à bâtir signé par les époux MONTAVON était valable du point de vue du droit public.

Concernant les conditions pour une dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI, la CA avait rendu un préavis favorable, après avoir demandé une modification de l'alignement d'un des couverts. Le projet répondait par ailleurs au plan directeur cantonal 2030. S'agissant du cadre végétal, l'OCAN avait préavisé favorablement le projet en demandant la replantation d'arbres pour CHF 18'000.- et les toits seraient végétalisés. Les recourants ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle des instances spécialisées.

Aucun inconvénient grave provenant de la construction litigieuse ne pouvait être retenu, vu le préavis de l'OCT.

Toutes les conditions émises dans le préavis de l'OCEau du 1^{er} juin 2017 faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire. Il lui appartenait de veiller au respect de la loi et des autorisations de construire délivrées. Les questions de répartition des frais d'entretien et des éventuelles servitudes nécessaires relevaient du droit privé.

- 10) Dans leur réplique, les recourants ont ajouté que l'engagement du 1^{er} septembre 2017 devait être écarté de la procédure, faute d'être signé par les époux MONTAVON.

Le fait que le DT ne se soit pas prononcé sur l'absence d'intégration du projet litigieux équivalait à un déni de justice.

Ils soutenaient le recours des époux GEIGER et s'opposaient à ce qu'un raccordement provisoire de l'évacuation des eaux se fasse par leur propriété. La solution provisoire préconisée par l'OCEau n'était ainsi pas disponible et, dès lors, l'autorisation litigieuse aurait dû être refusée en tant qu'aucune solution définitive au problème de l'évacuation des eaux n'avait été proposée par les requérants.

- 11) Les intimés et le département ont dupliqué en maintenant leur position.

S'en est suivi un dernier échange d'écritures entre les parties, reprenant les précédentes écritures. À la demande du TAPI, les recourants ont également produit les extraits du RF concernant la parcelle n° 4'817.

- 12) Le 6 juillet 2018, le TAPI a tenu une audience d'enquêtes, au cours de laquelle la préposée à l'examen des actes au RF a été entendue comme témoin, au sujet du statut actuel du chemin vicinal.

Le département a précisé sa pratique concernant les reports de droit à bâtir selon la directive relative au rapport de surface en zone 5 modifiée le 5 juin 2018. Le 16 juillet 2018, il a transmis au TAPI les documents y relatifs.

- 13) Les parties ont déposé des observations finales le 16 août 2018.

Les recourants ont notamment précisé que deux ruptures de canalisation s'étaient produites sur le chemin du Reposoir, en quelques semaines, ce qui démontrait que le régime provisoire tel qu'autorisé n'était pas suffisant et qu'aucune autorisation ne devait pas être délivrée tant que le réseau de canalisation n'avait pas été réaménagé.

- 14) a. Par jugement du 4 décembre 2018, le TAPI a déclaré recevables les recours interjetés par les voisins, les a joints et admis.

En 1997, le Tribunal fédéral avait retenu que le chemin vicinal était désormais transformé d'office, en régime de copropriété avec rapport de dépendance. Cependant, dans le cadre de la modification du statut de la parcelle n° 4'817, la SI, titulaire d'un droit de passage et potentielle copropriétaire, s'était opposée à cette transformation. Selon une décision du RF du 21 juin 2011, le régime de copropriété avait donc été supprimé, la parcelle n° 4'817 redevenant un chemin vicinal avec mention des fonds « riverains ». Les propriétaires de ces derniers n'avaient ainsi pas de droit de propriété sur ledit chemin, mais seulement un droit de passer, conformément à la définition du chemin vicinal. Les époux MONTAVON n'étant pas « copropriétaires » de la parcelle n° 4'817, ils ne pouvaient utiliser les droits à bâtir y relatif. Le projet de construction querellé ne respectait dès lors pas le pourcentage maximal de 44 % puisqu'il se situait à 44,16 % avec un dépassement de 2,8 m². L'autorisation devait être annulée.

- b. Par arrêt ATA/1459/2019 du 1^{er} octobre 2019, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a partiellement admis le recours interjeté par les requérants le 24 janvier 2019 contre le jugement précité et renvoyé la cause au TAPI, au sens des considérants.

Nonobstant le dépôt par les époux MONTAVON d'une nouvelle requête en autorisation de construire, ceux-ci n'en avaient pas obtenu une deuxième qui rendrait caduque cette procédure. Ils conservaient ainsi un intérêt actuel au rejet du recours.

Il n'était pas contesté que la surface brute de plancher (ci-après : SBP) prévue totalisait 753,8 m², dont 751 m² étaient en lien avec la parcelle n° 3'420 et seulement 2,8 m² avec la parcelle n° 4'817, et que le dépassement querellé portait le taux de SBP à 44,16 % au lieu de 44 %. Conformément à la jurisprudence y relative, ce dépassement de 0,16 % devait être qualifié d'infime et ne pouvait entraîner un refus d'autorisation de construire, les voisins ne faisant pour le surplus pas la démonstration de la gêne résultant d'une SBP supérieure à 2,8 m² sur un total de 753,8 m². Le fait que cette surface provienne de la qualification, litigieuse, de chemin vicinal ou de copropriété de dépendance, souffrait de rester indécis. L'autorisation de construire avait été annulée à tort pour violation de l'art. 59 al. 4 LCI. Le TAPI n'ayant pas examiné les autres griefs soulevés contre

l'autorisation de construire, le dossier lui était retourné afin de ne pas priver les parties du double degré de juridiction.

- 15) Dans le délai imparti par le TAPI pour déposer leurs observations, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.
- 16) Par jugement du 19 février 2020, le TAPI a rejeté les recours des voisins et des époux GEIGER du 10 novembre 2017.

Les questions relatives à la qualification de la parcelle n° 4'817 (copropriété ou chemin vicinal) et à l'éventuelle nullité de l'engagement du 1^{er} septembre 2017 relatif à la réduction de 12 m² de droits à bâtir de la parcelle n° 4'817 portant le nom des époux MONTAVON, pouvaient demeurer ouvertes.

La CA, instance spécialisée, s'était déclarée favorable au projet et à la dérogation requise après en avoir sollicité des modifications afin que la construction s'intègre davantage dans le quartier. Elle avait donc examiné de manière complète et circonstanciée les conditions d'octroi et en particulier l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier. L'absence de motivation ne signifiait pas que le préavis de la CA était lacunaire. La commune avait pour sa part demandé l'ajout d'un parking souterrain, considérant que le projet ne s'intégrait pas dans le tissu du quartier. L'argument selon lequel le projet rompait avec l'harmonie du quartier entrerait dans le cadre de l'appréciation à laquelle celle du juge ne pouvait se substituer. Bien que le projet querellé ne présentait pas les mêmes caractéristiques architecturales que la majorité des villas individuelles et traditionnelles existantes de ce quartier, il s'intégrait dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI avec la construction de cinq villas en ordre contigu, répondant aux problèmes d'exiguïté du territoire. Le projet était conforme à la zone 5, ne bénéficiant d'aucune protection particulière, autre que celle résultant de la clause d'esthétique. En outre, les parcelles n^{os} 16'518 et 16'519, voisines de celle destinée à accueillir la construction litigieuse, étaient au bénéfice d'une autorisation de construire portant sur la construction de deux villas mitoyennes, de sorte que l'aspect architectural du quartier serait en tout état modifié. En accordant l'autorisation de construire litigieuse, le département s'était de facto prononcé sur l'intégration du projet en cause, sans quoi il l'aurait refusé. Dans la mesure où le département avait exercé sa prérogative décisionnelle, il n'y avait pas de déni de justice.

La survenance d'inconvénients graves pour l'ensemble des usagers du chemin du Reposoir en raison du manque de places de parking en lien avec le projet de construction querellé n'était pas démontrée. Au contraire, l'OCT avait donné un préavis favorable. Les recourants se contentaient de substituer leur opinion à celle de l'instance spécialisée, sans en démontrer le bien-fondé.

Il ne pouvait être retenu que le département avait violé le préavis de l'OCEau, celui-ci étant consultatif. De plus, il était favorable, précisant que le branchement des canalisations d'évacuation des eaux usées dans le réseau unitaire collectif privé situé à l'ouest de la parcelle n° 3'410 était provisoire.

L'argument d'une violation du principe de la garantie de la propriété privée relevait du droit privé.

Il n'y avait pas de violation des art. 9 al. 1 et 2 let. i du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), dès lors que l'autorisation de construire délivrée n'exigeait pas la création d'une servitude en tant que condition de sa délivrance.

- 17) Par acte du 17 mars 2020, l'association, la SI, Mmes MAZOTTI, DEVILLON et PRUES-LATOURE, MM. ANDERSON et CORSAT, ainsi que Madame Maria DOBLAS PRIETO et Monsieur Thomas MACKAY, domiciliés 8, chemin du Reposoir à Veyrier, ont recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, en concluant, principalement, à son annulation et au renvoi du dossier au TAPI afin qu'il procède à un transport sur place, et, subsidiairement, à ce qu'un transport sur place soit ordonné et à l'annulation de l'autorisation de construire DD 109'726 du 11 octobre 2017. Préalablement, ils demandaient qu'un deuxième échange d'écritures soit ordonné. Le tout, sous suite de frais et dépens.

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendus en refusant d'effectuer un transport sur place. L'examen des plans n'était pas suffisant pour apprécier l'harmonie et l'aménagement du quartier selon l'art. 59 al. 4 LCI.

L'autorité judiciaire ne pouvait renoncer à revoir le respect de l'exigence de l'intégration dans le quartier ou restreindre son pouvoir d'appréciation sans commettre de déni de justice, d'autant plus que les deux autorités amenées à préavisier l'intégration ne partageaient pas le même avis. La notion de construction compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier n'était pas une notion d'ordre technique, mais relevait de l'opinion générale d'un citoyen moyen, comme en matière de protection des monuments et des sites. Le TAPI, de par sa composition mixte, disposait de compétences techniques supérieures à la moyenne, l'habilitant à effectuer cette analyse. In casu, il procédait à une analyse limitée de cette intégration, par rapport à deux autres projets de construction de villas mitoyennes. Or, l'harmonie et l'intégration du quartier ne découlait pas seulement de l'existence ou non d'autres villas mitoyennes, mais aussi du style et de l'implantation des constructions. Le style de construction du quartier était traditionnel – auquel s'intégraient parfaitement les deux villas mitoyennes –, contrairement au projet litigieux qui recherchait une rentabilité maximale de sa parcelle avec des constructions en cube et toits plats en ordre contigu, impliquant l'abattage d'arbres non remplaçables, de très petits jardins, des places de parc et routes d'accès nécessitant un bétonnage important, en contradiction avec

l'environnement d'arbres et de verdure existant. Dans le cadre du deuxième projet de construction parallèle déposé par les intimés, le département avait exigé de créer une marre afin de rendre le caractère un peu plus naturel au projet. Ce souci n'avait absolument pas été pris en considération dans le cadre de la présente procédure. Les problèmes d'exiguïté du territoire n'excluaient pas que l'octroi d'une dérogation devait respecter la condition de l'intégration.

En permettant des SBP allant jusqu'à 48 % de la surface du terrain, à savoir une densification équivalente à une zone d'immeubles de trois étages, l'art. 59 al. 4 LCI visait à modifier à terme la configuration de la zone 5, sans modification de l'art. 19 de la loi d'application de la LAT (LaLAT - L 1 30). Pour ainsi modifier le régime de la zone 5, le législateur aurait dû suivre la procédure pour l'adoption d'un plan d'affectation. Faute de l'avoir fait, l'art. 59 LCI dans sa nouvelle teneur n'était pas applicable au cas d'espèce en raison d'une violation du droit fédéral (art. 33 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT - RS 700]). Le DT avait lui-même suspendu, depuis le mois de novembre 2019, l'octroi de dérogations en application de l'art. 59 LCI. Le TAPI se devait donc de prendre en considération cette nouvelle situation dans sa décision postérieure à ce changement de pratique, sous peine de créer une inégalité de traitement entre les recourants et les autres propriétaires de villas dans le canton qui ne risquaient désormais plus de se voir confrontés à des constructions excessives en zone 5 qui la dénaturaient entièrement.

Le projet litigieux leur causerait des inconvénients graves, compte tenu du système de circulation et de parcage mis en place par les promoteurs. Or, le TAPI avait procédé à une mauvaise constatation des faits, sans entrer en matière sur toutes les précisions qu'ils avaient apportées sur cette question. Vu la configuration des places de parc prévues, impliquant des manœuvres pour pouvoir sortir d'une villa, et leur largeur insuffisante, le nombre de voitures parquant de manière illégale le long du chemin du Reposoir risquait de se multiplier de manière exponentielle, empêchant l'utilisation de celui-ci par les autres copropriétaires.

- 18) Le 23 avril 2020, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations.
- 19) Dans leurs écritures responsives, les requérants ont conclu au rejet du recours.

Sur le plan de la recevabilité, aucune pièce n'avait été transmise à l'appui du recours, en particulier aucune procuration, ni décision de l'association et de la SI de recourir contre le jugement querellé. Ils s'en rapportaient à justice sur ce point. En outre, Mme DOBLAS PRIETO et M. MACKAY n'avaient pas qualité pour recourir contre le jugement attaqué, faute d'avoir recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire concernée.

Le fait que le TAPI avait estimé que le dossier contenait les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments des parties, vu en particulier les divers plans versés au dossier, était conforme à la jurisprudence constante. Le TAPI avait pris en considération le préavis de la CA et retenu comme fait établi que l'aspect architectural du quartier serait en tout état amené à se modifier. En se référant à l'état de fait tel qu'établi par le TAPI, les recourants ne contestaient pas l'évolution et la modification du quartier.

Sur recours, les recourants prétendaient que l'art. 59 al. 4 LCI serait contraire au droit fédéral, soit l'art. 33 LAT, sans avoir soumis cet argument au TAPI. L'objet de l'art. 33 LAT était sans relation avec celui de l'art. 59 al. 4 LCI. La volonté du législateur de permettre à la zone 5 d'évoluer et de se densifier, découlait également du plan directeur cantonal 2030 et de sa fiche A04 qui préconisait une diversification des types de logement et des morphologies urbaines par l'entremise d'une meilleure utilisation de la zone 5 et du sol et la favorisation de l'habitat groupé. La chambre de céans avait déjà confirmé à plusieurs reprises cet état de fait et sa légalité. Par ailleurs, les recourants évoquaient une prétendue nouvelle réglementation du DT, alors que ce dernier avait uniquement annoncé une suspension temporaire des dérogations concernant la densité. De plus, il avait précisé que les requêtes d'autorisations de construire déjà formées au mois de novembre 2019 n'étaient pas concernées, pratique consacrant les principes constitutionnels de la légalité et de la bonne foi à l'égard des administrés.

Quant au risque futur en matière de circulation invoqué, rien ne démontrait que l'OCT, dont le préavis était favorable, aurait opté pour une position lacunaire ou erronée.

20) Pour sa part, le département a également conclu au rejet du recours.

La requête en autorisation de construire DD 112'321 portant sur la construction de cinq villas contiguës (44 % HPE), avec couverts et bassin de rétention avait été délivrée le 3 février 2020. Un recours formé contre cette dernière le 4 mars 2020 était pendant auprès du TAPI (A/864/2020).

Il s'en rapportait à justice quant à la recevabilité du recours.

Concernant le respect du droit d'être entendu des recourants, en plus des nombreux plans versés au dossier, le département avait produit tous les préavis émis dans le cadre de l'instruction de la requête, ainsi que l'engagement signé par les époux MONTAVON du 1^{er} septembre 2017. Les parties avaient également pu largement s'exprimer par écrit et une audience de comparution personnelle des parties avait eu lieu le 6 juillet 2018. La plateforme SAD-Consult et le site Internet du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) permettant de considérer l'évolution du quartier et l'intégration possible du projet

querellé avaient aussi pu être consultés par le TAPI, cette question ayant en outre été étudiée de façon détaillée par la CA, composée de spécialistes en la matière. Les recourants considéraient eux-mêmes que le TAPI, composé de trois juges, était parfaitement habilité et capable d'effectuer l'analyse de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Les deux villas mitoyennes n'étant pas construites, un transport sur place serait inutile. Concernant l'abattage d'arbres, l'OCAN avait rendu un préavis liant – arbres hors forêts – favorable sous conditions, le 22 décembre 2016.

L'art. 59 LCI ne visait pas à modifier l'art. 19 al. 3 LaLAT, mais établissait les principes applicables en matière de rapport de surfaces en zone 5. Le projet répondait également aux objectifs du plan directeur cantonal 2030 et sa fiche A04, préconisant une diversification des types de logement et des morphologies urbaines par l'entremise d'une meilleure utilisation des zones 5 et du sol. Le communiqué de presse du 28 novembre 2019 avait été publié près de deux ans après l'acceptation de la requête en autorisation de construire DD 109'726 et ne la concernait dès lors pas.

Le projet respectait le nombre de places de stationnement exigé par la loi. Aucun élément probant ne contredisait le préavis favorable du 6 juin 2017.

- 21) Les recourants ont répliqué, en précisant notamment que l'association avait bien donné son accord à ce recours. En tant que voisins immédiats du terrain sur lequel la construction litigieuse devait être réalisée, Mme DOBLAS PRIETO et de M. MACKAY avaient un intérêt personnel direct et immédiat à ce qu'elle ne soit pas réalisée.
- 22) Par courrier du 9 octobre 2020, les époux GEIGER ont informé le juge délégué que leur intervention s'était limitée à former recours contre l'autorisation de construire querellée par-devant le TAPI. Leurs griefs relevant de la juridiction civile, ils ne souhaitent pas poursuivre cette procédure en tant que partie, de sorte qu'aucun frais ou dépens ne devait leur être imputés.
- 23) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.
- 24) À teneur de la plateforme SAD-Consult :
 - les époux MONTAVON ont déposé le 5 février 2019 une requête d'autorisation de construire enregistrée sous le n° DD 112'321/1, portant sur la construction de cinq villas contigües (44 % HPE), d'un couvert et d'un bassin de rétention, ainsi que l'abattage d'arbres, sur la parcelle n° 3'410. Celle-ci a été accordée le 3 février 2020 ;
 - le 16 novembre 2017, une autorisation de construire DD 110'424 a été délivrée, portant sur la construction de deux villas mitoyennes en très haute performance énergétique (THPE) et d'un couvert à voiture, avec abattage d'arbres, sur les

parcelles n^{os} 16'518 et 16'519 (anciennement parcelle n° 3'409), à l'adresse 10 et 10A chemin du Reposoir, voisines de la parcelle n° 3'410, appartenant à Madame Charlotte-Sophie MENTHA et Monsieur Guillaume MENTHA. Le dossier est actuellement au stade du chantier.

EN DROIT

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

2) Les intimés contestent la qualité pour recourir de Mme DOBLAS PRIETO et M. MACKAY. Ils s'en rapportent à justice quant à celle de l'association et de la SI.

a. À teneur de l'art. 60 al. 1 LPA, 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).

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/1142/2018 du 30 octobre 2018 consid. 2 et les références citées).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 79 consid. 1; 131 II 361 consid. 1.2 ; 128 II 34 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_133/2009 du 4 juin 2009 consid. 3 ; 1C_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2 ; 6B_34/2009 du 20 avril 2009 consid. 1.3 ; Hansjörg SEILER, Handkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2007, n. 33 *ad* art. 89 LTF p. 365 ; Karl SPUHLER/Annette DOLGE/ Dominik VOCK, Kurzkomentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2006, n° 5 *ad* art. 89 LTF p. 167).

b. Dans le cas d'espèce, les recourants ne contestent pas que Mme DOBLAS PRIETO et M. MACKAY n'ont pas participé à la procédure de première instance, faute d'avoir recouru contre l'autorisation de construire querellée.

La qualité de partie au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LPA constitue toutefois un préalable et non une alternative à l'art. 60 al. 1 let. b LPA.

Il en découle que Mme DOBLAS PRIETO et M. MACKAY ne peuvent pas être partie à la procédure devant la chambre céans, conclusion qui s'impose sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les conditions de l'art 60 al. 1 let. b LPA sont remplies en ce qui les concerne.

Le recours de Mme DOBLAS PRIETO et M. MACKAY sera ainsi déclaré irrecevable.

c. Par ailleurs, les autres recourants, dont l'association et la SI, ont été parties à la procédure de première instance ayant abouti au jugement querellé, contre lequel ils recourent. Mmes MAZOTTI, DEVILLON et PRUES-LATOURE, ainsi que MM. ANDERSON et CORSAT, en tant que voisins du chemin du Reposoir, disposent d'un intérêt digne de protection et ont donc qualité pour recourir. Dans cette mesure, il convient d'entrer en matière sur le recours, si bien que la question de la qualité pour recourir de l'association et de la SI souffrira de demeurer ouverte (ATA/236/2013 du 16 avril 2013 consid. 1c).

d. Au surplus, M. KALISZEWSKI et les époux GEIGER, recourants en première instance, n'ayant pas participé à la présente procédure, ils seront mis hors de cause.

- 3) Préalablement, les recourants ont conclu à ce qu'un deuxième échange d'écritures soit ordonné. Dans la mesure où il a été fait droit à cette demande, les recourants ayant pu répliquer, celle-ci est désormais sans objet.
- 4) a. Selon l'art. 68 LPA, le recourant peut invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuve nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, sauf exception prévue par la loi. A contrario, cette disposition ne permet pas au recourant de prendre des conclusions qui n'auraient pas été formées devant l'autorité de première instance (ATA/1242/2017 du 29 août 2017 consid. 3 ; ATA/648/2016 du 26 juillet 2016 consid. 2).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par voie de recours (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_197/2016 du 9 décembre 2016 consid. 3.1).

D'après la jurisprudence constante de la chambre de céans, l'objet d'une procédure administrative ne peut pas s'étendre ou se modifier qualitativement au fil des instances. Il peut uniquement se réduire, dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés devant l'autorité de recours. Si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision

attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été traitées dans la procédure antérieure. Quant à l'autorité de recours, elle n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (ATA/1155/2019 du 19 juillet 2019 consid. 3 ; ATA/1330/2017 du 26 septembre 2017 consid. 2).

b. En l'espèce, dans leur acte de recours du 17 mars 2020, les recourants font valoir deux nouveaux griefs. Ils estiment, d'une part, que l'art. 59 al. 4 LCI dans sa nouvelle teneur violerait le droit fédéral, en particulier l'art. 33 LAT, et, d'autre part, qu'en vertu du principe de l'égalité de traitement, le moratoire du département du 28 novembre 2019, portant sur le gel des dérogations concernant la densité en zone 5, devrait être appliqué à l'autorisation de construire querellée.

Toutefois, ces nouveaux griefs n'ont aucunement été soumis au TAPI, que ce soit dans l'acte de recours du 10 novembre 2017 ou dans les observations ultérieures des recourants, en particulier celles subséquentes à l'arrêt de renvoi de la chambre de céans du 1^{er} octobre 2019. Lesdits griefs sortent ainsi de l'objet de la contestation, si bien que ceux-ci sont irrecevables à ce stade.

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

6) Dans un premier grief, les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus fondée sur le refus du TAPI d'effectuer un transport sur place.

a. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu 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 que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

b. In casu, le département a produit la totalité de son dossier, comportant notamment le formulaire de demande d'autorisation de construire initial, les préavis des différentes instances concernées, ainsi que les plans déposés par les requérants le 24 avril 2017 et visés ne varietur. Les parties ont pu, à plusieurs reprises, faire valoir et développer leurs arguments par écrit, ainsi que produire divers documents, en particulier des extraits du RF et du SITG, permettant notamment d'appréhender l'aménagement du quartier dans lequel ils habitent et où est prévu le projet de construction litigieux.

Un transport sur place n'apporterait aucun élément nouveau dont les juridictions n'auraient pas connaissance. S'agissant en particulier des deux villas mitoyennes projetées sur les parcelles voisines de la parcelle n° 3'410, il n'est pas contesté que celles-ci ne sont actuellement pas encore construites, de sorte qu'un transport sur place ne permettrait pas d'apprécier leur intégration dans le quartier.

Dans ce contexte, c'est à bon droit que le TAPI a estimé que le dossier contenait suffisamment d'éléments, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un transport sur place.

Ce grief sera ainsi écarté.

7) Dans un deuxième grief, les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir analysé la question de l'intégration dans le quartier des constructions litigieuses, en dépit des préavis contradictoires de la CA et de la commune. L'autorité judiciaire ne pouvait renoncer à revoir le respect de l'exigence de l'intégration dans le quartier ou restreindre son pouvoir d'appréciation sans commettre de déni de justice.

a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone 5 dans deux cas de figure, dont seul le premier est applicable en l'espèce.

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, à certaines conditions précisées aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à un taux de densification plus élevé que ceux mentionnés à l'art. 59 al. 1 LCI. Le cas visé par la let. a de cette disposition requiert la consultation de la commune et de la CA.

L'art. 15 LCI, qui porte sur l'esthétique des constructions, prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au

caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5).

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 précité consid. 5 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7).

c. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'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/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir

d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 7b et les références citées).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicite soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

e. La CA donne son avis en matière architecturale au DT (art.4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 - LCUA - L 1 55).

f. En l'espèce, le TAPI a, d'une part, pris en considération tant les préavis de la CA des 10 janvier et 15 mai 2017 que celui de la commune du 5 juillet 2017. D'autre part, après avoir constaté, au vu des plans versés au dossier, que le projet querellé ne présentait pas les mêmes caractéristiques architecturales que la majorité des villas individuelles et traditionnelles existantes dans le quartier concerné, il a considéré que celui-ci était cependant conforme à la zone 5, dont la densification avait pour but de répondre aux problèmes d'exiguïté du territoire. Le TAPI a également relevé que l'aspect architectural du quartier serait, en tout état, amené à se modifier, en raison de la construction de deux villas mitoyennes sur les parcelles voisines de celle destinée à accueillir la construction litigieuse.

Ainsi, contrairement aux allégations des recourants, l'autorité judiciaire de première instance n'a pas renoncé à revoir le respect de l'exigence de l'intégration dans le quartier ou restreint son pouvoir d'appréciation.

En effet, aucun élément au dossier ne permet de retenir que la CA n'a pas examiné de façon attentive la requête d'autorisation de construire. Le fait que, dans un premier temps, elle ait émis un premier préavis, critique, demandant que le couvert à voitures soit aligné à la façade sud de la villa décalée, en témoigne. En tant qu'autorité spécialisée, son analyse du projet n'apparaît pas contestable et c'est conformément à son pouvoir d'appréciation que le département s'est fondé sur ce préavis imposé par la loi, malgré le préavis défavorable de la commune, étant rappelé que les préavis favorables de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés. Pour sa part, la commune n'a d'ailleurs pas recouru dans le cadre de cette procédure, nonobstant son préavis défavorable. À cela s'ajoute que la consultation des plans sur le site SITG permet de constater que plusieurs parcelles du quartier concerné ont d'ores et déjà fait l'objet d'une densification par l'intermédiaire de la construction de villas mitoyennes ou en ordre contigu. Il s'ensuit qu'une modification de l'aménagement du quartier a d'ores et déjà été

entamée afin de pallier aux problématiques d'aménagement du territoire rappelées par le TAPI.

En conséquence, c'est à bon droit que le TAPI a retenu que le département n'avait pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 59 al. 4 let. a LCI en délivrant l'autorisation querellée. Ce grief doit être écarté.

- 8) Finalement, les recourants maintiennent que le projet de construction litigieux leur causerait des inconvénients graves, compte tenu du système de circulation et de parcage mis en place par les promoteurs. Le TAPI aurait procédé à une mauvaise constatation des faits, sans entrer en matière sur toutes les précisions qu'ils avaient apportées à ce sujet.

- a. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé.

Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1). La loi n'impose toutefois pas de voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêts du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 ; 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 consid. 7.1).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 précité consid. 7.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes VSS. Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes fondamentaux du droit public, dont celui de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1).

- b. Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le DT peut refuser des autorisations de construire 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 voisines et 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 la circulation (let. e).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11b).

c. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/461/2020 précité consid. 11c et les références citées), ou encore que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

d. D'après une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, étant précisé qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. L'autorité de recours se limite ainsi 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3a).

Le TAPI, quant à lui, se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, qui exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/781/2020 du 18 août 2020 consid. 4 ; ATA/1276/2018 du 27 novembre 2018 consid. 4d).

e. En l'occurrence, l'OCT a émis un préavis favorable le 6 juin 2017, après avoir proposé, le 5 janvier 2017, que les bordures du chemin soient arrondies et que l'espace entre le portail et la place visiteur soit utilisé pour une deuxième place visiteur. Les plans datés du 24 avril 2017, joints au dossiers de demande d'autorisation de construire et visés ne varietur par le département, confirment que les requérants ont satisfait à la demande de l'OCT. Ce dernier n'a toutefois formulé aucune remarque quant à la configuration des places de parc des villas, tandis qu'aucun élément probant ne permet d'étayer les arguments des recourants. À ce stade, il ne saurait être retenu, sur la base de conjectures, que les usagers de cet espace ne stationneront pas leurs véhicules sur les emplacements prévus à cet effet. En outre, il n'est pas allégué que la densification opérée jusqu'à présent dans ce quartier aurait déjà eu un tel impact. De même, il n'apparaît pas qu'il en résulterait un quelconque danger pour les usagers du chemin du Reposoir.

Compte tenu des conditions posées par les instances de préavis ainsi que de l'absence d'éléments lui permettant de s'écarter des préavis, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit.

- 9) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable.
- 10) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 al.1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux requérants, également à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

met hors de cause Madame Silvia ALBERY GEIGER et Monsieur Blaise GEIGER, ainsi que Monsieur Jean-Michel KALISZEWSKI ;

à la forme :

déclare irrecevable le recours interjeté le 17 mars 2020 par Madame Maria DOBLAS PRIETO et Monsieur Thomas MACKAY contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 février 2020 ;

déclare recevable le recours interjeté le 17 mars 2020 par l'Association des intérêts du reposoir de Veyrier, la SI Le Reposoir B SA, Monsieur Martin ANDERSON,

Monsieur Jean-Philippe CORSAT, Madame Jacqueline DEVILLON, Madame Marie Louise MAZOTTI et Madame Valérie PRUES-LATOURE contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 février 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge solidaire de l'Association des intérêts du reposoir de Veyrier, la SI Le Reposoir B SA, Monsieur Martin ANDERSON, Monsieur Jean-Philippe CORSAT, Madame Jacqueline DEVILLON, Madame Maria DOBLAS PRIETO, Monsieur Thomas MACKAY, Madame Marie Louise MAZOTTI et Madame Valérie PRUES-LATOURE, un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à l'agence immobilière A.-E. Schmid et Monsieur Alexandre DE VITO, à la charge de l'Association des intérêts du reposoir de Veyrier, la SI Le Reposoir B SA, Monsieur Martin ANDERSON, Monsieur Jean-Philippe CORSAT, Madame Jacqueline DEVILLON, Madame Maria DOBLAS PRIETO, Monsieur Thomas MACKAY ; Madame Marie Louise MAZOTTI et Madame Valérie PRUES-LATOURE pris solidairement ;

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

communique le présent arrêt à Me Daniel Peregrina, avocat des recourants et de Monsieur Jean-Michel KALISZEWSKI, à Me Gabriel Raggenbass, avocat de l'agence immobilière A.-E. Schmid et de Monsieur Alexandre DE VITO, à Madame Sylvia ALBERY GEIGER et Monsieur Blaise GEIGER, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :