

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2298/2023 LCI

JTAPI/279/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 28 mars 2024

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

C_____ SA, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. Madame A_____ et Monsieur B_____ sont propriétaires des parcelles n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____ de la commune de E_____ (ci-après: la commune) situées proches de l'avenue F_____, en zone 5.
2. Le _____ 2022, C_____ SA (ci-après: C_____ SA) a déposé auprès du département du territoire (ci-après: le département) une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de deux villas contiguës sur les parcelles n^{os} 4_____, 5_____ et 6_____ de la commune, sises en zone 5. Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 7_____.
3. La parcelle n° 6_____ est accessible par deux chemins privés, situés, au sud-ouest (en partie sur la parcelle n° 5_____) et au nord-est (en partie sur la parcelle n° 4_____). S'agissant de ce dernier, il est composé des parcelles n^{os} 3_____, 4_____ et, en partie, des parcelles n^{os} 8_____ et 1_____.

La parcelle n° 6_____ est au bénéfice d'une servitude de passage (RS 9_____) ainsi que d'une servitude de canalisation (RS 10_____), à la charge, notamment, des parcelles n^{os} 1_____ et 3_____. L'assiette de ces servitudes correspond au chemin privé perpendiculaire rejoignant l'avenue F_____.

L'acte constitutif de servitude est libellé comme suit :

« § VI – Droits de passage, de sortie et d'établir des canalisations.

Chaque acquéreur aura sur le ou les chemins limitrophes du terrain par lui acquis, le droit de passage le plus étendu, celui de sortie, et celui d'y établir des canalisations, suivant les plans approuvés par le vendeur. Tout acquéreur de la propriété D_____ sera admis à participer à l'usage des canalisations et installations moyennant une indemnité équitable proportionnelle au prix d'établissement. [...] Les chemins soit avenues devront toujours demeurer libres de tout dépôt, le vendeur ou ses ayants droits pourront seuls et facultativement y faire planter des arbres formant avenue. Les frais d'établissement et d'entretien de ces chemins seront à la charge de divers acquéreurs de parcelles limitrophes dans la proportion de la longueur de leurs parcelles sur lesdits chemins. »

4. La première version du projet visait la construction de deux maisons contiguës (HPE 40.7%), reliées par des pergolas et avec des garages pour voitures situés à leurs extrémités.
5. Dans le cadre de son instruction, par préavis du 9 mai 2022, la commission d'architecture (ci-après: CA) a requis la modification du projet. Elle a considéré que l'implantation proposée ne tenait pas compte du contexte bâti voisin, mais surtout que l'intégration, dans la surface constructible, des garages, habitations et pergolas venait péjorer l'espace végétal existant, en le rendant résiduel.

6. Le 15 juin 2022, M. B_____ a formulé des observations, lesquelles ont été réceptionnées par le département le 23 juin 2022, en précisant qu'à l'issue de la procédure d'examen, la décision lui serait communiquée par simple avis.
7. Sur la base du préavis de la CA, C_____ SA a présenté au département une nouvelle version du projet. Les villas projetées seraient directement mitoyennes (HPE 38.2%) avec des terrasses situées de part et d'autre, tout en prévoyant un couvert à voitures ainsi qu'un accès mutualisé, du côté nord-est, au niveau de la parcelle n° 4_____. Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées seraient connectées à celles déjà mises en place sur le chemin d'accès au nord de la parcelle n° 11_____, conformément aux servitudes de canalisations existantes et liant l'ensemble des voisins concernés, alors que du côté sud-ouest (parcelle n° 5_____), un espace végétal serait conservé, avec la plantation de nouveaux arbres.
8. Lors de son instruction, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, notamment :
 - le 17 février 2023, l'office cantonal de l'eau (ci-après: OCEau) a émis un préavis favorable, sous conditions, notamment que les canalisations privées devaient être exécutées en système séparatif et raccordées au système public d'assainissement des eaux de l'avenue F_____ par l'intermédiaire des réseaux collectifs privés existants au niveau de la parcelle n° 4_____ ;
 - le 28 février 2023, la commune a rendu un préavis favorable, sous conditions et avec dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), conformément à son plan directeur, secteur zone 5 ;
 - le 2 mars 2023, l'office cantonal des transports (ci-après: OCT) s'est prononcé favorablement, sans observation ;
 - le 15 mars 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après: OCAN) a émis un préavis favorable, sous conditions ;
 - le 3 mai 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) s'est déclarée favorable au projet ainsi qu'à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. La totalité de la surface des trois parcelles concernées représentait 983 m², dont 374 m² hors-sol avec 45 m² de constructions de peu d'importance (ci-après: CDPI) ;
 - le 22 mai 2023, après avoir requis des modifications du projet notamment au sujet de l'intégration des villas projetées avec leur environnement voisin et la préservation de l'espace végétal existant, la CA a émis un préavis favorable, avec dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, le projet répondant aux remarques émises dans ses précédents préavis ;
 - le 26 mai 2023, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après: SABRA) a préavisé favorablement le projet, sous conditions. Il relevait qu'il n'y avait pas de source de bruit routier, ferroviaire ou aérien à

proximité susceptible de générer un dépassement des valeurs limites d'immission (ci-après: VLI) fixées pour un périmètre attribué au degré de sensibilité II (ci-après: DS II).

9. Par décision globale du _____ 2023, sur la base des préavis susmentionnés, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, précisant qu'en cas de division ou de mutation parcellaire, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) devrait alors être inscrite au registre foncier, selon un modèle précis. Elle a été publiée dans la Feuille d'avis Officielle (ci-après: FAO) du même jour.
10. Par acte du 7 juillet 2023, M. B_____ et Mme A_____ (ci-après: les recourants) ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) contre la décision précitée, concluant, à titre préalable, à la suspension de la procédure en vue d'une conciliation entre les parties, à l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter leur recours et à l'audition du recourant, à titre principal, à l'annulation de la décision et, subsidiairement, au renvoi du dossier au département pour nouvelle décision au sens des considérants, le tout sous suite de frais et dépens.

Des négociations avaient été entreprises avec le promoteur, Monsieur G_____, et son architecte lors de deux rendez-vous sur place ainsi que quelques échanges téléphoniques. Vu qu'ils semblaient ouverts au dialogue, une suspension de la procédure semblait pertinente. Au demeurant, la loi permettait au tribunal de tenter en tout temps une conciliation.

L'autorité intimée ne les avait pas avertis de sa décision, alors qu'ils avaient formulé des observations, conformément aux indications de son courrier du 23 juin 2022 et à ce que prévoyait l'art. 3 al. 5 LCI. Ils avaient uniquement découvert en date _____ 2023 que la décision avait été accordée le _____ 2023. Ils avaient eu moins de trois jours pour faire valoir leur droit, sans avoir eu accès au dossier.

Les plans autorisés prévoyaient le raccordement du projet à leurs canalisations privées. Cependant, la servitude de canalisations existante grevant leur fond en faveur des parcelles voisines, établie en 1912, n'avait pas été rédigée en ce sens et ne devait pas être interprétée ainsi. Leurs canalisations d'eaux pluviales et usées n'avaient pas la capacité pour permettre le raccordement d'une autre construction, ce qui leur causerait un préjudice en cas de grande pluie. La capacité de la chambre de canalisation avait été conçue pour deux foyers et non pas quatre. La bouche d'accès pourrait laisser s'échapper des odeurs, et causer des nuisances olfactives, si la capacité était excédée, en raison d'un bouchon à l'intérieur des canalisations. Les chambres de canalisations n'étaient pas situées sur le chemin mais à la limite de leur propriété, ce qui entraverait leur droit de propriété. La servitude ne permettait pas l'accès au sous-sol de leur parcelle, mais uniquement au chemin privé devant chez eux. Le fait d'avoir étendu la servitude à l'entier de la propriété n'était pas conforme au droit. En outre, le fond dominant, sous la parcelle n° 11_____ disposait de deux accès à deux chemins privés menant à l'avenue F_____ et aux canalisations

publiques, ce qui lui permettait de poser des canalisations propres, sans inconvénient, ce qui démontrait que la servitude était dénuée de toute utilité.

Le département avait excédé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Elle entraînait un désavantage pour le voisinage pouvant se traduire par une perte de valeur de leur propriété en raison des nuisances générées. La surface de construction autorisée était augmentée de presque un quart du volume d'habitation par rapport au maximum légal (de 30% à 38.20%). Vu la destination de la construction projetée prévue pour deux familles, les nuisances seraient multipliées vu la plus grande proximité, notamment au niveau de la vue. En outre, le fait d'avoir disposé les couverts à voitures du côté de leur parcelle, attenante au chemin privé pour conserver un maximum de surface de jardin, causerait des nuisances, notamment en terme de bruit liés au claquement des portières, mais également une détérioration plus importante du chemin privé, lequel n'était pas fait pour supporter autant de passage. La réalisation de ce projet leur ferait perdre une part importante de tranquillité. Le département avait omis que la parcelle en question disposait de deux accès distincts et n'avait ainsi pas adopté une vision pratique du terrain. S'agissant du couvert à voitures, le promoteur avait accepté de le déplacer, afin de le faire concorder avec l'entrée de leur garage pour assurer une meilleure fluidité du trafic sur le chemin. Une telle modification permettait également de conserver les deux places de parking au fond du chemin, ce qui était avantageux pour tous les propriétaires du chemin, dès lors qu'il ne serait ainsi pas nécessaire de revoir la clé de répartition des places de stationnement des autres places sur le chemin telle que décidées par ces derniers. M. F_____ avait accepté de déplacer le couvert pour le coller à l'opposé au niveau de la parcelle n° 12_____. Cette modification n'avait manifestement pas encore été soumise au département.

11. Par courrier du 24 juillet 2023, C_____ SA, sous la plume de son conseil, s'est opposé à la demande de suspension de la procédure.
12. Le 27 juillet 2023, le département a informé le tribunal ne pas s'opposer à la demande de suspension.
13. Par courriel du 31 juillet, le tribunal a indiqué aux recourants qu'au vu du refus d'C_____ SA de suspendre l'instruction du recours, la procédure suivrait son cours.
14. Le _____ 2023, C_____ SA a déposé auprès du département une demande d'autorisation de construire complémentaire visant la modification du tracé des collecteurs et des raccordements des eaux usées et des eaux de pluies (DD 7_____/2). Un raccordement direct aux canalisations publiques sur l'avenue F_____ par le biais de nouvelles canalisations indépendantes était désormais prévu.
15. Le 11 août 2023, les recourants ont complété leur recours dans le délai prolongé par le tribunal à cet effet.

Les voiries n'étaient pas améliorées, le projet litigieux les empêchant d'utiliser leur propre parcelle, dès lors que la moitié du chemin privé leur appartenait. En effet, ils l'utilisaient comme place de stationnement supplémentaire, en accord avec les autres propriétaires du chemin. La réalisation du projet leur imposerait de laisser cet emplacement en permanence vide pour permettre le passage de véhicules. Cela revenait à faire un usage total de la servitude de passage et ainsi *de facto* à une expropriation matérielle de leur droit de propriété, et cela uniquement en raison du choix de l'emplacement du couvert à voitures, dont le positionnement n'était pas conforme aux conditions de dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI, notamment s'agissant de la convivialité des voiries, de la cohérence du dispositif d'accès et à la mutualisation des places de stationnement. De plus, le projet querellé ne prévoyait aucune place visiteur, alors que selon les explications de l'architecte à l'occasion de la présentation du projet initial, elles étaient nécessaires et devaient être présentes sur les deux chemins. De plus, l'accès à leur propriété serait fréquemment obstrué, notamment pas les livreurs et autres usagers qui viendraient se garer en face de chez eux comme c'était déjà le cas aujourd'hui. Par ailleurs, l'accès prévu pour le projet ne tenait pas compte du fait que leur camping-car était stationné à l'extérieur, devant leur garage. La ligne tracée ne correspondait pas à la manœuvre à effectuer dans la réalité, dès lors qu'elle était très linéaire et théorique. En réalité, un véhicule souhaitant se garer sous le couvert devrait effectuer plusieurs manœuvres. À cela s'ajoutait que la CA aurait dû prendre en compte leurs observations. L'octroi de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI n'était donc pas licite.

La surface des CDPI dépassait ce que permettait le droit des constructions. Le projet prévoyait la réalisation de deux terrasses partiellement couvertes (de 9.60 m² et 15.50 m²), d'un grand couvert à voitures (56 m²), d'un chemin en forme de « L » et de porte-vélos. La surface totale des trois parcelles concernées était de 983 m² et les aménagements précités présentaient une surface de 81.10 m², ce qui dépassait le rapport de 8% prévu par l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) de l'ordre de 0.25%. De plus, il existait un projet de division des futures villas mitoyennes dont la ligne de division était prévue dans la continuité du mur mitoyen. La future division ne respectait pas le rapport de 8% pour chacune des deux parcelles. Cette répartition inéquitable des CDPI démontrait une fois de plus l'inopportunité du projet. En outre, les futurs habitants des villas subiraient une promiscuité forcée et ainsi de graves inconvénients.

La plantation de deux arbres sur la parcelle n° 5_____était prévue. Un collaborateur de l'OCT avait manifesté son étonnement s'agissant des emplacements prévus en raison de la servitude de passage et ils partageaient son point de vue. En effet, la pratique du département n'était pas homogène et créait une inégalité de traitement entre propriétaires. Ces deux arbres obstrueraient aussi le passage prévu par cette servitude.

Ils maintenaient également leur argument relatif aux canalisations, sollicitant subsidiairement à ce qu'il fut imposé à l'intimée de prouver qu'il n'y aurait aucun dommage à leur propriété lors d'un éventuel raccord. Ils sollicitaient également un dépôt de sûretés afin de permettre de réparer un éventuel dommage, que cela fût pendant les travaux ou au fil du temps. Un plan des futures canalisations devait également être produit.

16. Le 20 septembre 2023, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours.

Il admettait que les recourants n'avaient pas été informés de la décision rendue autrement que par la publication dans la FAO. Cependant, dans la mesure où ils avaient eu la possibilité de recourir à l'encontre de la décision auprès du tribunal et que celui-ci leur avait accordé un délai supplémentaire pour compléter leur recours, ils n'avaient subi aucun préjudice.

S'agissant de l'accès, la parcelle n° 6_____offrait toutes les garanties permettant de considérer que le terrain était équipé. En effet, les servitudes liant les différents propriétaires des parcelles concernées prévoyaient non seulement un passage, mais elles offraient aussi la possibilité de réaliser les canalisations nécessaires afin de se raccorder au collecteur public mis à disposition par la commune. En outre, tant l'OCT que l'OCEau avaient préavisé favorablement le projet. Ces instances n'avaient pas indiqué que l'accès aux futures constructions ne serait pas garanti ou que les canalisations privées existantes ne pourraient pas supporter un raccordement à celles prévues pour le projet. Par ailleurs, il ne lui appartenait pas de se prononcer sur les aspects de droit privé qui pourraient les opposer à l'intimée en ce qui concernait les conflits en lien avec la mise en œuvre des servitudes de passage, notamment s'agissant du passage des véhicules sur une partie de leur parcelle grevée (où leur camping-car était stationné) ou les aspects liés à l'accord qui pourrait être trouvé au niveau du raccordement des canalisations. En outre, la mutualisation des places de stationnement répondait au souci de préserver au mieux la surface de pleine terre disponible et reprenait la marche à suivre pour la densification de la zone 5. Au demeurant, pour les maisons contigües ou individuelle, l'art. 5 al. 3 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L 5 05.10 – RPSFP) n'imposait que la réalisation de deux places, sans faire de distinction entre les habitants et les visiteurs, quel que fût le secteur concerné.

Les recourants critiquaient le choix du département d'avoir autorisé la seconde version du projet, conformément aux exigences de la CA, notamment au niveau de son implantation et de l'espace végétal à préserver, alors que celles-ci reposaient sur la mise en œuvre de l'art. 59 al. 3bis LCI et de la marche à suivre qui lui était liée. S'ils considéraient que le bâti existant n'aurait pas été pris en considération et que cela aurait conduit à faire des choix peu judicieux, leurs critiques ne visaient qu'à contester le choix de mutualiser les places de stationnement à l'extrémité nord de la parcelle, ce qui ne leur convenait pas pour des raisons de confort personnel. La

commune s'était également prononcée en faveur du projet, dans la mesure où celui-ci était conforme à son plan directeur.

En prenant en considération la surface des trois parcelles concernées, les CDPI ne pouvaient pas dépasser un total de 78.64 m² (983 m² x 8%). Les CDPI à prendre en compte étaient celles du couvert à voitures (45 m²) et des terrasses (15.25 m²), mais uniquement pour leur partie couverte, ce qui représentait un total de 60.25 m², étant précisé que les aménagements extérieurs (tels que les chemins d'accès, les emplacements poubelles et les « arceaux » à vélos) n'avaient pas à être pris en considération. Si une mutation ou une division parcellaire devait intervenir, conformément à la directive y relative, pour contrôler la conformité de ce qui était réalisé avec le projet autorisé, l'autorité prenait en compte l'ensemble des constructions sises sur la parcelle au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, raison pour laquelle il avait été imposé à la requérante l'obligation d'inscrire une mention au registre foncier.

S'agissant des prétendues nuisances, le chemin privé concerné desservait cinq parcelles et le projet autorisé permettrait le stationnement de quatre véhicules (en lieu et place d'un actuellement). On peinait à voir en quoi les recourants seraient confrontés à de quelconques nuisances, étant précisé que le stationnement de l'un de leurs véhicules à cet endroit était une problématique de droit privé sur laquelle il n'avait pas à se prononcer. Au demeurant, les inconvénients liés à l'exécution d'un chantier n'étaient ni graves, ni durables, même s'ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins.

17. Le 20 septembre 2023, C_____ SA a transmis ses observations. Elle a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Elle s'opposait à toute tentative de conciliation, la prétendue volonté des recourants en ce sens n'ayant que pour objectif de prolonger la procédure de recours. Il ne se justifiait également pas de les entendre oralement.

Les recourants expliquaient eux-mêmes qu'ils surveillaient les publications dans la FAO. Ils avaient pu recourir, compléter leur mémoire et faire valoir leurs griefs de manière circonstanciée.

Tous les griefs des recourants en lien avec l'existence des servitudes, de leur interprétation ou de leur étendue relevaient du droit privé. Ils devaient dès lors être déclarés irrecevables. En demeurant, l'extrait du registre des servitudes confirmait que l'intimée avait non seulement le droit de construire des canalisations le long du chemin, mais également de se raccorder à celles existantes en contrepartie d'une participation financière. Concernant l'utilisation supplémentaire de la servitude, une charge supplémentaire insignifiante ou de peu d'importance ne constituait pas une aggravation au sens de l'art. 739 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC – RS 210). Quant à l'emplacement des regards, ceux-ci étaient prévus à l'intérieur de la parcelle n° 4_____ qui lui appartenait et le préavis de l'OCEau fixait une condition en ce sens. Il n'y avait donc aucune intervention sur les regards

appartenant aux recourants. La prétendue absence de capacités suffisantes des canalisations existantes et les risques qui y seraient liés n'était pas démontrée. Il ne s'agissait que d'une crainte des recourants, laquelle était contredite par le fait qu'au moins une autre villa était déjà raccordée à leur réseau d'eaux usées. À cela s'ajoutait que l'OCEau avait rendu un préavis favorable, sous conditions, lequel avait fixé les conditions du raccordement des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées. Ce préavis n'avait fait l'objet d'aucune critique de la part des recourants. Les risques de dégâts n'était que de pures hypothèses qui n'avaient aucun lien avec les normes du droit de la construction. De plus, tant la loi que l'autorisation de construire querellée réservaient les droits des tiers.

La possibilité de réaliser un projet différent relevait de l'opportunité, ce qu'ils admettaient. Partant, le grief relatif à un éventuel autre tracé des canalisations était irrecevable.

S'agissant du couvert à voitures, les recourants se prévalaient d'une situation qu'ils avaient eux-mêmes créée (stationnement de leur camping-car) pour tenter de s'opposer à une utilisation conforme de la servitude de passage et au projet de construction. Leur argumentation audacieuse était téméraire. L'utilisation et l'interprétation de la servitude de passage relevaient du droit privé et étaient donc irrecevables. En tout état, non seulement le droit de passage n'était pas limité, mais la servitude imposait expressément de garder libre les chemins et avenues alors que les recourants admettaient y entreposer leur camping-car. De plus, une villa supplémentaire n'aggraverait pas l'usage de la servitude. Enfin, l'OCT avait émis un préavis favorable, de sorte que les recourants ne tentaient que de substituer leur propre appréciation à celle de l'instance spécialisée. La possibilité de construire différemment le couvert relevait de l'opportunité et était ainsi irrecevable.

Les normes du droit de la construction n'imposaient pas la création de places visiteurs pour des villas construites en cinquième zone.

S'agissant de la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI, tant la commune que la CA et l'OCT avaient émis des préavis favorables. La CA avait d'emblée observé que la parcelle était très étroite, ce qui complexifiait le projet, raison pour laquelle elle avait requis des modifications de celui-ci. La solution que préféraient les recourants équivalait en substance à celle de la première version du projet, alors que la CA l'avait expressément écartée. Cette dernière avait ainsi examiné le projet minutieusement à plusieurs reprises, en ayant pu apprécier des solutions alternatives.

Les chemins d'accès, l'emplacement des poubelles et les « porte-vélos » constituaient des aménagements extérieurs pris en compte sous l'angle du maintien de la pleine terre, et n'étaient pas des CDPI. Les recourants retenaient une surface de 56 m² pour le couvert à voitures, sans l'expliquer. Or, il découlait des plans et du préavis de la DAC que ledit couvert était de 45 m². Ils n'avaient ainsi manifestement pas déduit la distance de 1.50 m de la saillie depuis le bord du couvert jusqu'aux poteaux. Quant aux terrasses, les surfaces retenues par les recourants

correspondaient également à l'intégralité de celles-ci, sans la déduction de 1.50 m. Ainsi, s'agissant de la terrasse nord (15.5 m²), celle-ci était située en partie sous le 1^{er} étage du bâtiment et en partie sous un couvert, lequel mesurait 1.50 m depuis la façade ouest du bâtiment, de sorte qu'il n'avait pas à être pris en compte. Le total des CDPI était en réalité de 62.36 m², ce qui correspondait à 6.35% de la surface totale de 982.8 m². Concernant la mutation parcellaire, il ne s'agissait à ce stade que d'un projet et pas d'une condition liée à la délivrance de l'autorisation de construire. Seule comptait la situation actuelle. En tout état, en cas de projet concret de division parcellaire, le département avait fixé une condition à ce sujet.

Les recourants ne démontraient pas quelle était l'atteinte concrète à leur situation juridique ou factuelle avec la plantation des arbres sur la parcelle n° 5_____, de sorte que le grief était irrecevable. Au surplus, leur objectif sous-jacent du déplacement du couvert à voitures avait été exclu par la CA. Au demeurant, l'OCAN et l'OCT avaient émis des préavis favorables.

S'agissant des prétendus inconvénients, le projet impliquait la création de deux villas en remplacement de la seule villa existante. L'augmentation de trafic induite ne serait que difficilement perceptible, étant rappelé que l'OCT s'était déclaré favorable au projet. La prétendue gêne liée au bruit causé par une famille supplémentaire n'était pas démontrée, ce d'autant que la zone 5 était destinée à accueillir des villas, de sorte que le projet était conforme à la zone. Leur argument relevait de la pure convenance personnelle. Au surplus, l'argumentation en lien avec les éventuel inconvénients des futurs acquéreurs des villas projetés était irrecevable, puisque cela revenait à invoquer l'intérêt de tiers. Enfin, les inconvénients causés par le chantier n'étaient que temporaires et les craintes liées à un éventuel dommage n'étaient qu'hypothétiques.

18. Le 8 octobre 2023, les recourants ont répliqué, maintenant les termes de leur recours.

Leur tentative de négociation n'avait jamais eu pour but de ralentir la procédure, mais de trouver une solution au litige. En outre, l'intimée les avait récemment contactés.

Le devoir de retenue dont devait faire preuve le tribunal face à l'avis des instances de préavis ne l'empêchait pas de procéder à une analyse complète de l'autorisation querellée, sous peine de vider la procédure de recours de tout son sens.

Le chemin d'accès privé n'était pas équipé pour faire face à l'augmentation du trafic induite par le projet de deux villas avec quatre places de stationnement, alors qu'auparavant il ne s'agissait que d'une villa habitée par une personne âgée qui ne conduisait plus. Le revêtement du chemin se détériorait déjà de façon ponctuelle à cause de la circulation des véhicules, alors qu'il y avait moins d'utilisateurs. Des travaux devaient ainsi être entrepris régulièrement pour boucher les trous qui s'y formaient – ceux-ci ayant déjà atteint une circonférence de 80 cm et une profondeur de 15 cm – pour maintenir un minimum de sécurité pour les usagers. Ces trous

représentaient un réel danger quand le terrain était glissant à cause de la pluie, de nuit, car le chemin n'était pas éclairé, et pour les personnes à mobilité réduite. Le département n'avait pas instruit la question du revêtement et le préavis de l'OCT ne faisait pas mention de cette problématique, de sorte qu'il était lacunaire. Le choix d'utiliser uniquement ce chemin pour accéder au projet, alors que la parcelle disposait d'un accès à un second chemin qui lui était entièrement goudronné, n'était pas optimal.

Plus globalement, les préavis manquaient de motivation et aucune pièce ne permettait de comprendre le raisonnement entrepris par le département. En particulier, le préavis du 17 février 2023 de l'OCeau comportait une erreur. En effet, sur la parcelle n° 4_____, il n'y avait aucun réseau de canalisations, ni public ni privé, contrairement à ce qu'indiquait ce préavis. Cette instance n'avait jamais préavisé favorablement le raccordement à leurs canalisations privées se trouvant sur la parcelle n° 1_____. Il s'agissait soit d'une erreur dans le numéro de parcelle, soit d'une constatation inexacte des faits, mais dans les deux cas, il s'agissant d'une erreur grave qui n'était pas réparable *a posteriori*. L'OCeau n'avait également pas procédé à un contrôle du débit d'évacuation.

Dans les plans autorisés, il n'était pas question de réaliser des canalisations dans le but de connecter le projet querellé au collecteur public. En réalité, il était prévu un raccordement par leurs canalisations privées, lesquelles se raccordaient audit collecteur sur l'avenue F_____.

Concernant la mutualisation des places de stationnement, le préavis de la CA du 9 mai 2022 n'y faisait pas référence. De plus, la réalisation d'un grand couvert à l'est de la parcelle ou de deux plus petit au nord et au sud de celle-ci n'avait aucune incidence sur la surface de pleine terre, hormis la disposition de celle-ci. Il n'y avait également pas d'homogénéité des bâtiments existants sur l'avenue F_____, notamment s'agissant des matériaux, de la hauteur, du gabarit et de l'implantation, contrairement à ce qu'avait retenu la CA. Un transport sur place suffirait à le constater. La CA aurait dû motiver son préavis, ce qu'elle n'avait pas fait. À cet égard, ils sollicitaient l'audition d'un membre de cette commission. Ce manque de transparence sur les motivations de cette dernière mettait également en doute la validité de l'octroi de la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI.

Il avait lui-même œuvré toute sa carrière dans le domaine du bâtiment et, avec son épouse, ils avaient vécu depuis l'enfance sur l'avenue F_____, de sorte qu'ils avaient constaté son évolution de manière directe.

Le premier projet avait été refusé à cause de sa mauvaise gestion des surfaces, avec d'imposants chemins d'accès entièrement goudronnés, donc de la sauvegarde de la surface de pleine terre, mais non en raison des entrées et des places de stationnements aux deux extrémités de la parcelle.

Les canalisations accueillaient certes l'évacuation des eaux usées de la parcelle n° 13_____, mais cela avait été prévu à l'origine de la conception des canalisations,

contrairement au raccordement envisagé par le projet. L'intimée ne fournissait aucun calcul de débit d'évacuation des canalisations qu'elle comptait raccorder aux leurs, seuls des plans avaient été fournis. Selon leurs calculs, la norme SN 592 000, soit celle qu'il convenait d'utiliser en pratique, était dépassée de 0.4 l/s, ce qui démontrait que le raccordement était saturé et hors norme. Cette valeur de dépassement serait encore plus importante en cas de forte pluie. Le bassin de rétention de 3 m³ prévu n'y changerait rien, celui-ci étant trop petit et devant être entretenu, tâche qui s'avérerait impossible en raison de son enterrement. Ils n'avaient ainsi pas à assumer, solidairement avec des inconnus, les futurs dégâts d'eau inévitables causés par une évacuation insuffisante. S'agissant des eaux usées, en cas de bouchons, ils redoutaient de supporter seuls le fardeau de l'entretien, en raison de l'emplacement des canalisations sur leur parcelle. Ce raccordement constituerait également une aggravation disproportionnée de la charge de la servitude.

Concernant les nuisances, ils ne se plaignaient pas de celles induites par le chantier, mais de celles causées par la construction une fois achevée. Ils craignaient la survenance de dommages liés à l'exécution du chantier.

19. Le 17 novembre 2023, C_____ SA a dupliqué, persistant dans ses conclusions et son argumentaire.

Elle s'opposait à la tenue d'un transport sur place ainsi qu'à l'audition d'un membre de la CA.

Si elle avait recontacté les recourants, c'était uniquement pour les informer du fait que la CA [recte: le département] avait confirmé qu'elle n'entrerait pas en matière sur leur version du projet.

À titre de rappel, le chemin d'accès était grevé de servitudes au bénéfice et à la charge des parcelles limitrophes, avec une obligation de l'entretenir aux frais des propriétaires qui en bénéficiaient. Ce chemin était ainsi non seulement praticable, mais les nouveaux propriétaires participeraient également à son entretien et sa rénovation. La jurisprudence exigeait uniquement un accès suffisant, et non pas un accès idéal. Or, ce chemin d'accès se terminait en cul-de-sac après quelques mètres et était destiné à desservir quelques villas. Il n'impliquait donc pas une circulation importante, et les véhicules et les autres usagers du chemin pouvaient s'y croiser ou manœuvrer à une vitesse adaptée aux circonstances. Par ailleurs, si ce chemin était praticable pour le camping-car de sept mètre de long des recourants, il le serait également pour des véhicules plus petits. Enfin, en tout état, la problématique de l'entretien et de l'usure du chemin relevait purement du droit privé.

S'agissant des canalisations, la référence à la parcelle n° 4_____ dans le préavis de l'OCEau du 17 février 2023 était une inadvertance manifeste. Cela étant, les plans de canalisations à réaliser étaient clairs et faciles à comprendre, ne laissant subsister aucun doute sur les réseaux d'eaux claires et d'eaux usées, ainsi que leur raccordement. En tout état, cela n'avait pas d'incidence sur le contenu dudit préavis,

dès lors qu'il exigeait *in fine* que les canalisations fussent raccordées au système public d'assainissement des eaux de l'avenue F_____. Si le tribunal éprouvait des doutes et estimait qu'un éclaircissement par l'OCEau était nécessaire, il pourrait le faire dans le cadre de la procédure. À titre subsidiaire, il concluait à ce que l'autorisation de construire soit modifiée en ce sens que les canalisations projetées seraient raccordées directement aux canalisations publiques situées sur l'avenue F_____. Cette modification n'impacterait pas les tiers, notamment les recourants, et la parcelle n° 6_____était au bénéfice d'une servitude de canalisations, laquelle permettait d'en établir et de se raccorder à celles existantes.

S'agissant du calcul du débit d'évacuation, les recourants se fondaient sur des événements exceptionnels. Or, le droit public des constructions n'avait pour vocation d'envisager toutes les situations théoriques exceptionnelles et il suffisait de prendre en considération les circonstances ordinaires. À ce sujet, l'OCEau avait considéré qu'il n'existait pas de risques avérés si les canalisations du projet se raccordaient à celles présentes sur la parcelle des recourants. En tout état, l'OCEau exigeait que, 30 jours avant l'ouverture du chantier, la production d'une version actualisée du plan d'exécution des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales jusqu'aux points de raccordement au système public d'assainissement, ce qui avait pour but de s'assurer que les canalisations seraient aptes à évacuer les eaux usées et pluviales du projet. La prétendue problématique du débit impliquant une adaptation des canalisations existantes était une question de droit privé.

La CA n'était pas obligée de motiver ses préavis et en l'occurrence elle l'avait fait en précisant que le projet répondait aux remarques émises dans ses précédents préavis. Même à supposer qu'une autre solution pût être envisagée, il s'agissait d'une question d'opportunité. Au demeurant, s'agissant de leur projet alternatif, en éparpillant les CDPI à différents endroits sur la parcelle, la surface de pleine terre serait moins qualitative et donc moins susceptible d'accueillir de la végétation. De plus, en prévoyant un accès propre pour chaque villa, cela augmenterait la surface des cheminements.

20. Le 2 novembre 2023, le département a dupliqué.

En se fondant sur les préavis des instances compétentes, qui n'avaient du reste en principe pas besoin de motiver leur préavis, il avait respecté l'art. 3 al. 3 LCI.

Les voies d'accès devaient être suffisantes, et non idéales. Il suffisait qu'elles soient praticables et n'exposent pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elles se raccorderaient à des dangers excessifs. Or, les recourants ne démontraient à aucun moment que tel ne serait pas le cas. Le fait que le revêtement ne fût pas en très bon état était à cet égard insuffisant, la question de son entretien relevant du droit privé. De plus, l'augmentation du trafic induite par le projet querellé ne serait que difficilement perceptible, ce d'autant plus que le chemin débouchait sur l'avenue F_____, laquelle faisait partie du réseau de quartier. L'OCT avait d'ailleurs préavisé favorablement le projet.

Les recourants tentaient en substance de substituer leur propre appréciation de la situation à celles des instances spécialisées.

Renseignements pris auprès de l'OCEau, le calcul proposé par les recourants se fondait sur des données statistiques relatives aux précipitations les plus importantes qui pourraient survenir une fois tous les dix ans en moyenne et ne concernaient que les eaux pluviales. Ainsi, sur la base de la norme SN 592 000, la charge hydraulique pourrait être évaluée à 29.1 l/s, ce qui ne permettait pas de conclure que leurs canalisations seraient insuffisantes pour permettre l'évacuation de ces eaux. En tout état, cette instance avait confirmé qu'il était techniquement possible d'envisager un raccordement aux réseaux collectifs privés existants, lesquels étaient effectivement situés sur la parcelle n° 1_____ et non pas n° 4_____. Par ailleurs, l'eau de pluie qui devrait s'écouler sur ces parcelles serait quasiment intégralement évacuée par infiltration dans le sol, seule l'eau des toitures l'étant par ces canalisations et après avoir transité par un bassin de rétention, comme l'indiquaient les plans autorisés. Il n'était pas opposé à ce que l'OCEau apporte directement au tribunal des informations complémentaires.

21. Par courrier du 29 novembre 2023, C_____ SA a transmis au tribunal le préavis de l'OCEau du 23 novembre 2023, favorable sous conditions, relative à la modification du tracé des canalisations et du raccordement rendu dans le cadre de l'instruction de la DD 7_____/2. Ce préavis indiquait notamment que les canalisations devaient être exécutées en système séparatif et raccordées au système public d'assainissement des eaux de l'avenue F_____ par l'intermédiaire des réseaux privés à construire.

Ce préavis confirmait la validité et la faisabilité de cette modification et elle-même s'engageait à respecter les conditions imposées.

22. Le 26 décembre 2023, les recourants ont transmis des observations spontanées.

Le département mélangeait les deux calculs liés à la capacité des canalisations et en tirait de fausses conclusions. Le premier calcul avait trait à la question de savoir si la norme SN 592 000 était dépassée ou non, sans rapport avec les pluies torrentielles. Seul le second calcul illustrait un tel exemple à titre informatif. Ils n'avaient jamais prétendu avoir fait la démonstration s'agissant des eaux usées.

Le projet de demande complémentaire de l'intimée visant à ce qu'elle réalisa ses propres canalisations pour rejoindre le collecteur public situé sur l'avenue F_____ était critiquable. Selon les plans de canalisations produits, l'intimée projetait de faire passer les nouvelles conduites sur la moitié du chemin privé qui leur appartenait, en dépit du fait que la moitié dudit chemin qui leur appartenait était apte à recevoir ces conduites. Le choix de l'emplacement retenu dans la demande complémentaire entraînerait des difficultés techniques supplémentaires et émanait selon toute vraisemblance d'un choix chicanier. Les travaux auraient pour effet de bloquer leurs accès piétons et voitures pendant la durée des travaux de pose des canalisations. Il n'était également pas permis de faire usage d'une servitude si son propre bien-fonds

permettait d'accomplir l'action souhaitée. Cet emplacement créait un risque réel d'endommagement de leurs canalisations. Le tribunal ne pouvait en tout état pas rendre son jugement en prenant en compte le potentiel octroi d'une autorisation complémentaire. Même si elle était accordée, l'annulation de l'autorisation principale était toujours nécessaire, à tout le moins au sujet de la dangerosité du raccordement projeté qui n'était pas conforme à la norme SN 592 000. Il serait judicieux de suspendre la procédure dans l'attente de la décision du département quant à cette demande d'autorisation complémentaire.

23. Par décision du _____ 2024, le département a accordé à C_____ SA l'autorisation de construire complémentaire DD 7_____/2.
24. Dans son courrier du 19 février 2024, C_____ SA a indiqué que l'autorisation de construire complémentaire précitée n'avait fait l'objet d'aucun recours, comme l'attestait le timbre humide du tribunal du 26 février 2024, et était entrée en force. Elle s'engageait à respecter les conditions de cette autorisation.
25. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

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. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

6. En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). À cet égard, la chambre administrative (à l'époque le tribunal administratif) a considéré qu'en cas de trottoir « traversant », lequel élargit l'espace dévolu aux piétons et aménage le profil de la voie publique afin de ralentir la circulation automobile, on ne voit guère quels intérêts une personne habitant à proximité immédiate d'une telle installation pourrait effectivement invoquer pour recourir contre la décision autorisant un tel trottoir (ATA/522/2002 du 3 septembre 2002).
7. En l'occurrence, les recourants sont propriétaires de parcelles directement voisines ou situées à proximité immédiate de celles sur lesquelles le projet litigieux est prévu. Ils disposent ainsi a priori de la qualité pour recourir.
8. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie cependant pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.
9. En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

10. En l'occurrence, les recourants se prévalent d'une violation de leur droit d'être entendu, du fait que le département ne les aurait pas avertis de la délivrance de l'autorisation de construire conformément à l'art. 3 al. 5 LCI, d'une violation de l'art. 59 al. 4 LCI, d'un calcul du rapport de surfaces irrégulier s'agissant des CDPI, d'un problème d'équipement de la parcelle concernée, en terme de canalisation et de voie d'accès, ainsi qu'une violation de l'art. 14 LCI. Ils se prévalent ainsi de griefs tirés du droit des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire sera donc admise.
11. En revanche, s'agissant du grief relatif à l'interprétation des servitudes de canalisation et de passage, force est d'admettre que cette problématique de droit privé ne ressort pas de la compétence du tribunal de céans et est ainsi exorbitante au présent litige. En effet, il sera rappelé que selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8 ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). Elle réserve expressément le droit des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a). La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. not. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; ATA/900/2010 du 21 décembre 2010 ; ATA/457/2010 du 29 juin 2010 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).

S'agissant du grief relatif à la plantation des deux arbres au niveau de la parcelle n° 5_____, les recourants ne démontrent pas en quoi ils seraient touchés plus que quiconque dans un intérêt digne de protection par la plantation de ces arbres, étant relevé que la parcelle n° 5_____se situe à l'opposé de la parcelle n° 6_____au sud, et que les parcelles des recourants se situent au nord de celle-ci. Ce grief sera donc lui aussi déclaré irrecevable.

Il en va enfin de même de leurs craintes relatives à d'éventuels dommages causés à leurs canalisations en raison de la réalisation du projet, dès lors qu'hormis le fait qu'il ne s'agit à ce stade que de craintes purement hypothétiques, ces éléments

ressortent manifestement au droit privé, de sorte que le tribunal de céans ne saurait en tout état pas compétent.

12. À titre liminaire, dans leurs observations spontanées du 26 décembre 2023, les recourants sollicitent la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé jusqu'à l'issue de l'instruction de la demande d'autorisation de construire complémentaire DD 7_____/2.

Cela étant, dès lors que cette autorisation a été délivrée par le département en date du _____ 2024, et que celle-ci n'a pas été contestée, force est de constater que la demande de suspension a manifestement perdu tout objet.

13. Ils sollicitent également l'audition personnelle du recourant et celle d'un membre de la CA, ainsi que la tenue d'un transport sur place.
14. 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 les parties de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

15. En l'occurrence, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur la plateforme du système d'information du territoire genevois (ci-après: SITG) permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère et les données relatives aux parcelles voisines de celles destinées à accueillir le projet querellé.

Dès lors qu'un transport sur place aurait pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. Concernant les demandes de comparution personnelle du recourant et l'audition d'un membre de la CA, les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués par le biais des écritures usuelles ainsi qu'au moyen d'une écriture spontanée. Le dossier comporte en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition d'un membre de la CA, laquelle s'est en tout état exprimée à plusieurs reprises sur le projet durant son instruction, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires.

Partant, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées.

16. Enfin, les recourants demandent au tribunal d'effectuer une tentative de conciliation.
17. L'art. 65A LPA est une disposition potestative et l'autorité saisie n'est donc pas tenue de donner suite à une requête de conciliation présentée par l'une des parties (Stéphane GRODECKI, Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 817).
18. En l'espèce, à teneur des prises de positions des deux parties, le tribunal considère qu'une tentative de conciliation serait, à ce stade, vaine et ne ferait que retarder l'issue de la procédure. Partant, la requête en conciliation des recourants est rejetée.
19. Selon 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

20. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et

que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).

21. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/504/2023 précité consid. 3.2 et l'arrêt cité).
22. D'emblée, le tribunal constate que depuis le dépôt du présent recours, l'intimée a obtenu du département du territoire l'autorisation de construire complémentaire DD 7_____/2, laquelle porte sur la modification du tracé des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, en ce sens qu'il n'est désormais plus prévu de les raccorder aux canalisations existantes appartenant aux recourants, mais de réaliser de nouvelles canalisations indépendantes le long du chemin privé au nord de la parcelle n° 6_____/directement reliées au collecteur public sur l'avenue F_____.

Cette décision n'a pas été contestée et est entrée en force, de sorte qu'aucun grief à son sujet ne saurait être examiné à l'occasion de la présente procédure. Ce nouveau tracé ne saurait ainsi être aujourd'hui contesté dans son principe.

Par ailleurs, l'intimée s'est expressément engagée à suivre le tracé de canalisation autorisé par cette demande complémentaire.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans prend acte que le tracé de canalisations tel qu'autorisé par la DD 7_____/2 annule et remplace celui autorisé à l'occasion de la décision initiale.

Dans cette mesure, le grief lié au raccordement du projet litigieux aux canalisations existantes appartenant aux recourants, et partant les arguments qui en découlent, sont donc devenus sans objet.

23. Au fond, les recourants font valoir une violation de l'art. 3 al. 5 LCI dans la mesure où la décision querellée ne leur aurait pas été communiquée, alors qu'ils avaient formulé des observations, ce qui avait eu pour conséquence qu'ils n'avaient disposé que d'un délai de quelques jours pour former recours. Ce faisait, ils se plaignent implicitement d'une violation de leur droit d'être entendu.
24. La garantie du droit d'être entendu, dont les fondements juridiques ont déjà été présentés dans les considérants qui précèdent, constitue une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de

succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; 133 III 235 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_825/2012 du 17 avril 2013 consid. 3.1). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi, mais constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsque l'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée pour ce seul motif (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3 ; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1 ; 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2).

25. L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 123 I 63 consid. 2d ; 111 Ia 273 consid. 2b ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1 ; 1D_15/2007 du 13 décembre 2007 consid. 3.4.1).
26. Conformément à l'art. 3 al. 5 LCI, les autorisations sont publiées dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. Les personnes qui ont fait des observations en sont informées par simple avis.
27. En l'espèce, si le département admet avoir oublié d'informer les recourants, il ne saurait cependant être retenu que la décision attaquée est entachée d'un vice particulièrement grave. En effet, il apparaît que cette absence de communication n'a eu aucune conséquence pour les recourants, qui ont pu faire usage de leur droit de recours dans le délai légal, de sorte à préserver leurs droits. Ils ont également pu compléter leur recours, dans le délai imparti par le tribunal à cet effet, de sorte qu'ils ont pu faire valoir leur droit en toute connaissance de cause devant le tribunal de céans. Ainsi, une éventuelle violation de leur droit d'être entendu aurait, de toute façon, été guérie. Le grief est écarté.
28. Les recourants se plaignent d'un défaut d'équipement de la parcelle, s'agissant notamment de l'absence de possibilité de raccordement direct des canalisations du projet au collecteur public situé sur l'avenue F_____, au motif que la servitude existante ne le permettrait pas. Ils prétendent également que l'accès à la parcelle concernée par le projet ne serait pas suffisant, et encore moins idéal.
29. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), 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 et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.
30. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1; 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.1). Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1).

En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêts du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 6.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1). Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3.50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019).

31. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1 ; 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 5.1; 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.3.1 ; 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1 et les réf. cit.). S'il est vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux propriétaires du terrain grevé de démontrer le contraire (arrêt 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1). Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d; arrêt 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.4). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêts du Tribunal fédéral 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1 ; 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.3.1; 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1).

S'agissant de l'accessibilité au réseau routier, le droit fédéral n'exige aucunement qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton. C'est ainsi que l'on peut considérer qu'un terrain est suffisamment équipé, même si les véhicules des services publics ne peuvent l'approcher à moins de 80 m, pour autant bien sûr qu'une intervention efficace reste possible en cas de problème, compte tenu de la dimension du bâtiment projeté, de son affectation et de son accessibilité générale (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 24 ad art. 19 LAT et les références citées ; ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.2 ; ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.3).

32. La jurisprudence cantonale confirme que le terrain doit être équipé au moment de la réalisation de la construction projetée, étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit, de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (cf. ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7a et la référence citée).
33. Un bien-fonds ne peut par ailleurs 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).
34. L'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC, dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêts du Tribunal fédéral 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1 ; 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.3; 1C_52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.4; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1).

Si une servitude n'est pas suffisante, l'accès n'est pas garanti (arrêt du Tribunal fédéral précité 1C_341/2020 consid. 3.2 ; ATA/1242/2023 précité consid. 3.6).

35. Dans un arrêt récent (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023), la chambre administrative, après avoir constaté que l'accès au projet autorisé litigieux n'était juridiquement pas garanti, a partiellement admis le recours interjeté par des voisins contre l'autorisation précitée et a complété cette dernière en la conditionnant à la preuve que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet.
36. Selon la jurisprudence, l'exigence de garantie juridique ne s'étend pas en matière de conduites de canalisation. D'une part, car elle ne ressort pas du texte de l'art. 19 al. 1 LAT et d'autre part, le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales. Si l'analyse globale répond aux exigences de l'art. 19 al. 1 LAT, l'absence d'inscription d'une servitude de canalisation au registre foncier ne permet pas de considérer que le terrain ne serait pas équipé au sens de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.2 et les références citées).
37. Tout comme le Tribunal fédéral, la doctrine ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée en eaux et d'évacuation des eaux usées, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 36 et ss).
38. En l'espèce, il est prévu que l'accès au projet se fasse par le biais du chemin privé débouchant sur l'avenue F_____ au nord de la parcelle n° 11_____. Ce chemin dessert actuellement quatre villas et n'est pas goudronné, ce qui n'est pas contesté. Cela étant, comme indiqué précédemment, l'art. 19 LAT ne vise que l'exigence d'un accès suffisant, et non pas un accès idéal, cette question relevant au surplus manifestement de l'opportunité, question que le tribunal de céans ne peut revoir (art. 61 al. 2 LPA) ; il n'est ainsi pas nécessaire que le chemin soit carrossable pour que la voie d'accès soit considérée comme suffisante. Dans cette mesure, le fait que le revêtement se détériore et doive faire l'objet d'un entretien régulier ne saurait être constitutif d'un danger particulier pour les usagers du chemin. Par ailleurs, le projet prévoit la construction de deux villas mitoyennes, avec quatre places de stationnement, de sorte que s'il est certain que la fréquentation dudit chemin sera augmentée, celle-ci n'atteint manifestement pas un degré tel qu'il faudrait admettre que le chemin ne serait pas adapté pour absorber ce volume de trafic supplémentaire. En effet, il ne s'agit tout au plus que de la venue de deux familles supplémentaires et des véhicules nécessaires à leur transport. Par ailleurs, il convient également de prendre en considération que si les recourants réussissent à y manœuvrer leur camping-car, soit un véhicule manifestement plus long et plus lourd qu'un simple véhicule de tourisme, force est d'admettre que le chemin peut ainsi aisément y voir manœuvrer des véhicules plus petits. Il convient également de prendre en compte que l'OCT, soit l'instance spécialisée en matière de transport, a émis un préavis favorable sans observation, sans que rien ne permette de retenir que

cette instance aurait procédé à une analyse manifestement inexacte des circonstances du cas d'espèce.

S'agissant des canalisations, l'OCEau a émis un préavis favorable le 23 novembre 2023, ne relevant aucun problème concernant la réalisation de nouvelles canalisations privées à construire en vue d'un raccordement au système public d'assainissement des eaux de l'avenue F_____. Cette instance n'a relevé aucun problème au niveau de la faisabilité du raccordement. La question du débit d'eaux supplémentaire n'est au demeurant plus relevante, comme indiqué précédemment, dès lors que le projet porte dorénavant sur la construction de canalisations indépendantes de celles des recourants. Seule la question d'un droit à construire ces conduites sur le chemin privé, notamment sur la partie de la parcelle des recourants qui la compose est encore déterminante.

Sous l'angle juridique, bien qu'il n'appartienne pas au tribunal de céans d'examiner la question du respect des droits réels, force est cependant d'admettre que la parcelle n° 6_____concernée par le projet litigieux est au bénéfice d'une servitude de passage et d'une servitude de canalisations, lesquelles permettent, a priori, selon une simple lecture de son acte constitutif, à tout nouvel acquéreur de circuler sur le chemin privé, libre de tout dépôt, et d'y établir des canalisations.

En conclusion, force est de constater que la parcelle concernée par le projet litigieux est manifestement équipée, tant d'un point de vue technique que juridique, à la fois sous l'angle des voies d'accès que des canalisations, de sorte que le grief est écarté.

39. Les recourants font valoir une violation de l'art. 59 al. 4 LCI.
40. L'art. 59 al. 4 let. a LCI, qui règle les rapports des surfaces en zone villas (5ème zone), prévoyait, dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020 (ci-après : art. 59 al. 4 aLCI), 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 CA, 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 THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

Cette même disposition légale prévoit, dans sa version actuelle, adoptée le 1^{er} octobre 2020 et entrée en vigueur le 28 novembre 2020, que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal (ci-après: PDCom) approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la 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 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la

construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

41. L'actuel art. 59 al. 4bis LCI, également entré en vigueur le 28 novembre 2020, précise que, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur PDCOM, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023, un préavis communal favorable est nécessaire.
42. Selon l'art. 156 al. 5 LCI (dispositions transitoires) dans sa version entrée en vigueur le 28 novembre 2020, l'art. 59 al. 3bis, al. 4 et 5 LCI, dans sa teneur du 1^{er} octobre 2020, s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur le 28 novembre 2020.

La chambre administrative, notamment dans les arrêts ATA/156/2021 du 9 février 2021, ATA/439/2021 du 20 avril 2021 (ce dernier n'ayant en outre pas été remis en question sur ce point par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022) et ATA/792/2022 du 9 août 2022, retient par ailleurs que l'art. 59 al. 4bis LCI dans sa nouvelle version est applicable seulement pour les demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur le 28 novembre 2020, compte tenu de l'intention du législateur exprimée dans les travaux préparatoires et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI.

43. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui vise à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5^{ème} zone à bâtir, de façon à répondre à la crise du logement sévissant à Genève (cf. ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone. Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements, manifestant sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (ATA/95/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 8 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016).
44. La première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que le tribunal ne peut pas contrôler, alors que la seconde, relative à la compatibilité du projet, pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, qui doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relevant ainsi de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, le tribunal est habilité, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à en sanctionner l'excès ou

l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c).

45. 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 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b).

46. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque le département a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013).

Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; 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).

47. Par ailleurs, selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b).

48. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation

insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 ; 142 II 369 consid. 4.3 ; 141 I 49 consid. 3.4 ; 138 I 305 consid. 4.3 ; 137 I 1 consid. 2.4).

49. Selon l'art. 5 al. 3 1^{ère} phrase du RPSFP, dans tous les secteurs, le nombre minimum exigé de places pour les voitures est de deux pour les maisons individuelles ou contiguës dont la surface brute de plancher excède 125 m², sans opérer une distinction entre les « cases habitants » et les « cases visiteurs » (JTAPI/498/2022 du 12 mai 2022 consid. 57)
50. Selon la jurisprudence, il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).
51. En l'espèce, toutes les instances de préavis sollicitées, en particulier la commune et la CA, se sont déclarées favorables à l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI. En effet, la commune a expressément indiqué que le projet était conforme à la vision de la zone 5 selon son PDCom. De plus, la CA, après avoir requis des modifications du projet, notamment au sujet de l'intégration des villas projetées avec leur environnement voisin et la préservation de l'espace végétal existant, a relevé que la dernière version du projet autorisé respectait ses précédentes remarques. À cet égard, si les recourants estiment certes que le préavis de la CA n'est pas suffisamment motivé, hormis le fait que de jurisprudence constante, un préavis favorable de cette instance n'a en principe pas besoin d'être motivé, bien que contenant que peu de motivation, ce préavis favorable ne souffre d'aucune ambiguïté. Ainsi, les deux instances dont l'avis est exigé par l'art. 59 al. 4 LCI étant favorables au projet, le département n'avait pas de raison de s'en écarter. Sous l'angle de la préservation de la surface de pleine terre, si les recourants prétendent que la totalité de la surface verte préservée ne serait pas impactée par le déplacement des couverts à voitures qu'ils préconisent, force est de constater que cette configuration avait été jugée problématique par la CA sous l'angle de la préservation de la pleine terre et que cette instance a désormais jugé que la dernière version du projet permettait une meilleure préservation de surface végétalisée. À cet égard, il est évident que ce n'est pas uniquement la quantité de surface végétalisée à conserver qui est importante, mais aussi sa qualité. À cela s'ajoute que l'OCAN a également préavisé le projet favorablement, ce qui tend à démontrer que cette version du projet permet de conserver un espace végétalisé suffisant.

À cela s'ajoute que l'OCT, soit l'instance compétente en matière de transport, a également préavisé favorablement le projet, de sorte que malgré leurs critiques relatives à l'absence d'amélioration des voiries et à la complexification de la circulation et du stationnement sur le chemin privé, l'instance compétente n'a émis aucune réserve à ce sujet. S'agissant enfin de l'absence de places visiteurs, cela s'explique par le fait que l'art. 5 al. 3 RPFSP n'effectue aucune distinction entre place habitant et place visiteur, l'essentiel étant que deux places de stationnement soient prévues en cas de construction de maison mitoyenne de plus de 125 m², comme c'est le cas en l'espèce.

Si les recourants estiment certes qu'une autre configuration aurait été préférable, il ne s'agit là que de leur propre appréciation personnelle, laquelle s'oppose à celles des instances spécialisées précitées et sans que le tribunal de céans ne voit de quelconques motifs justifiant de s'en écarter.

Par conséquent, il convient de retenir que c'est sans avoir excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a délivré l'autorisation de construire querellée. Le grief est écarté.

52. Les recourants reprochent au département d'avoir procédé à un calcul erroné des CDPI en violation de l'art. 3 al. 3 RCI.
53. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1^{ère} phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faitage située à 4.50 m du sol au maximum (let. c).
54. Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (3^{ème} phrase) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).
55. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d).
56. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro

024-v7 (ci-après : la directive CDPI), dont la dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence (ATA/805/2020 du 25 août 2020 ; ATA/1300/ 2019 du 27 août 2019 consid. 4e), mais ne change pas le contenu de la version antérieure, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal. (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b). De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c).

57. La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces et la hauteur ainsi que de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couvert, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2).
58. Dans sa teneur actuelle, en cas de projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, la directive CDPI indique que la jurisprudence récente (ATA/805/2020) précise clairement que, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle (celle formellement inscrite au registre foncier) la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m². Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Par ailleurs, le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est lui aussi impératif.

Ces dernières précisions concernent les projets impliquant une future mutation parcellaire, laquelle fait l'objet d'un traitement distinct selon qu'elle est incorporée dans l'autorisation de construire (cas échéant en tant que condition suspensive ou résolutoire), ou qu'elle est simplement mentionnée dans le dossier d'autorisation, voire qu'elle apparaît durant la procédure contentieuse. Dans le premier cas, la future mutation parcellaire et ses conséquences peuvent être inclus dans l'examen judiciaire (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13 a contrario), tandis que si elle ne fait pas formellement partie de l'autorisation de construire – et a fortiori si elle constitue une modification du projet opérée durant la procédure judiciaire -, elle est exorbitante à l'objet du litige et n'est alors pas prise en considération par l'autorité judiciaire (ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4a; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13; JTAPI/105/2021 du 3 février 2021 consid. 50).

59. En outre, la directive n° 034-v1 « mutation parcellaire en zone 5 : gestion des droits à bâtir » (ci-après: directive n° 034-v1) reprend ces éléments en indiquant que si une mutation/division parcellaire implique un report de droit à bâtir d'une parcelle sur laquelle plusieurs bâtiments (villas) sont projetées et autorisées, voire construits,

dans ce cas, l'analyse de la conformité du projet par l'autorité doit être réalisée sur l'ensemble des constructions sises sur la parcelle au moment de l'autorisation.

60. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).
61. S'agissant des balcons/terrasses, elle a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g).

Elle a aussi considéré que les terrasses situées au niveau du sol - et non soutenues par des poteaux - ne pouvaient être assimilées au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 de la directive CDPI, croquis en bas à gauche) et qu'elles devaient ainsi être comptabilisées comme des CDPI. Dans cette cause, les terrasses situées au niveau du sol n'étaient en effet pas surplombées d'étages habitables, mais de balcons comme dans les schémas relatifs aux « balcon/terrasse > 1,50 » (p. 4 de la directive CDPI, deuxième ligne). En l'absence de poteau ou de mur soutenant les balcons/terrasses, le département pouvait tenir compte de la déduction de 1,50 m de profondeur comme cela était prévu dans la directive (p. 4 de la directive CDPI, deuxième ligne, croquis du milieu), à l'instar de la distance maximale autorisée par l'art. 25 al. 1 let. b et let. d ch. 2 RCI (ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 5).

62. En l'espèce, selon le registre foncier, la surface totale des parcelles n^{os} 4 _____ (60 m²), 5 _____ (58 m²) et 6 _____ (865 m²) destinées à accueillir le projet litigieux est de 983 m². S'agissant de la surface à prendre en compte, il sera relevé qu'aucune mutation parcellaire n'est à ce jour formellement décidée et qu'il ne s'agit en tout cas pas d'une condition assortie à la délivrance de l'autorisation de construire querellée. La seule condition que prévoit cette décision est qu'en cas de projet de division parcellaire, une mention au registre foncier devra être inscrite. Il convient donc de prendre en considération la surface de l'ensemble des parcelles concernées par le projet.

S'agissant de la prise en compte des CDPI du projet, la parcelle litigieuse ne peut accueillir des CDPI qu'à concurrence de 78.64 m² (983 m² x 8 %).

Les surfaces du chemin en forme de « L », l'emplacement des poubelles et les « portes-vélos » ne sont pas à prendre en compte à titre de CDPI, ceux-ci constituant de simples aménagements extérieurs, contrairement à l'avis des recourants. Ainsi, seules les surfaces à prendre en compte à ce titre sont celles du couvert à voitures et des terrasses du rez de chaussée. À cet égard, il convient de tenir compte du fait que l'avant-toit ou la saillie n'est pas prise en compte sur une distance de 1.50 m, et donc de déduire les surfaces y afférentes du couvert à voitures et des terrasses en rez-de-chaussée. S'agissant des terrasses, seule leur partie couverte doit être prise en compte. Ceci étant dit, il n'est pas nécessaire, dans la présente espèce, de procéder au calcul détaillé des surfaces concernées. En effet, d'après le plan relatif au calcul des surfaces, celle du couvert à voitures est de 45 m², et non pas de 52 m² comme l'affirment les recourants – au demeurant sans expliquer d'où ils tirent cette valeur – et les deux terrasses présentes une surface au sol de 15.5 m², respectivement 9.6 m², selon le plan du rez-de-chaussée. Même en comptabilisant la totalité de ces surfaces, la limite maximale de 78.86 m² n'est ainsi de toute façon pas dépassée ($45 \text{ m}^2 + 15.5 \text{ m}^2 + 9.6 \text{ m}^2 = 70.1 \text{ m}^2$), de sorte que l'art. 3 al. 3 RCI n'est manifestement pas violé.

Par conséquent, il convient d'admettre que les exigences imposées en matière de calcul des CDPI sont en l'espèce respectées. Le grief est écarté.

63. Dans un dernier grief, les recourants font valoir une violation de l'art. 14 LCI, dans la mesure où la réalisation du projet litigieux serait susceptible de leur causer des inconvénients graves, notamment en termes nuisances sonores et olfactives, d'augmentation du trafic et de péjoration de l'accès à leur parcelle, ainsi que de perte de tranquillité et de valeur de leur propriété.
64. L'art. 14 LCI stipule que le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).
65. La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).

Selon la jurisprudence, cette disposition n'a pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 12a et références citées).

66. L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de la disposition légale précitée (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ATA/232/2006 du 2 mai 2006 et les références citées). L'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue par ailleurs pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/309/2007 du 12 juin 2007). Par ailleurs, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les références cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d).
67. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. L'art. 14 LCI, qui réserve l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) en son al. 2, conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons ou du public (ATA/290/2023 du 21 mars 2023 consid. 6b et les références citées). Il appartient aux normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée, mais n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a).
68. La protection des personnes contre le bruit est donc réglée par la LPE et par ses ordonnances d'exécution fédérales et cantonales, parmi lesquelles l'OPB qui a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1).

69. Selon l'art. 7 al. 2 LPE, les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet. Par installations au sens de la LPE, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain (art. 7 al. 7 1ère phr. LPE). Les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur.
70. Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13 al. 1 LPE). Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Pour permettre d'apprécier l'urgence des assainissements (art. 16 et 20 LPE), le Conseil fédéral peut fixer, pour les immissions provoquées par le bruit, des valeurs d'alarme (ci-après : VA) supérieures aux VLI (art. 19 LPE). Aux fins d'assurer la protection contre le bruit causé par de nouvelles installations fixes et en vue de la planification de nouvelles zones à bâtir, le Conseil fédéral établit des valeurs limites de planification (ci-après : VP) inférieures aux VLI (art. 23 LPE).
71. Les valeurs limites d'exposition fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (art. 2 al. 5 OPB) - sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB), à savoir les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits, et les locaux d'exploitations, dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée ; en sont exclus les locaux destinés à la garde d'animaux de rente et les locaux où le bruit inhérent à l'exploitation est considérable (art. 2 al. 6 OPB).
72. Le DS II vaut en principe dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques (art. 43 al. 1 let. b OPB). Pour le DS II, s'agissant de l'exposition au bruit du trafic routier, les VP en Lr sont fixées à 55 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit et les VLI à 60 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit et les VA à 70 dB(A) le jour et 65 dB(A) la nuit (ch. 2 annexe 3 OPB).
73. En l'espèce, s'agissant des prétendues nuisances sonores, notamment en lien avec l'arrivée de deux familles supplémentaires et de l'utilisation qu'elles feront de leur propriété respective, et notamment du couvert à voitures, si l'on comprend certes qu'en pareille situation les recourants puissent se sentir gêner dans leur bien-être et leur tranquillité, il ne faut pas perdre de vue que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger la tranquillité et l'intimité des habitants (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b). À cet égard, il convient d'ajouter que le SABRA, soit l'instance compétente en termes d'analyse sonore d'un projet, a émis un préavis favorable au projet, sans relever de quelconques problèmes en matière de nuisances sonores. Au

sujet des possibles odeurs en cas de bouchons dans les canalisations, force est de constater que ces prétendues nuisances ne sont à ce stade qu'hypothétiques, étant précisé que de toute façon, le projet prévoit désormais la réalisation de canalisations indépendantes. De plus, il faut garder à l'esprit que la construction projetée est conforme à la zone dans laquelle les parcelles devant l'accueillir se situent.

Par ailleurs, les éventuelles nuisances que pourraient devoir supporter les futurs habitants des villas à construire ne sauraient être soulevées par les recourants, dès lors que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt d'un tiers est exclu (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2).

En outre, s'agissant des prétendues nuisances causées par l'augmentation de la fréquentation du chemin d'accès, l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière a analysé le projet à plusieurs reprises et l'a préavisé favorablement sans émettre la moindre réserve ou remarque quant à la sécurité des usagers du chemin, étant rappelé que la loi n'exige pas une telle motivation. Ainsi, si l'on doit admettre que la construction de l'immeuble autorisé aura un impact sur la circulation sur le chemin privé, rien n'indique que le trafic supplémentaire engendré serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs. S'agissant du parking « sauvage » de certains utilisateurs du chemin privé, notamment les livreurs, cette question excède le cadre du présent litige, étant souligné que les véhicules parkés sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation de même que les véhicules parkés sans droit sur terrain privé - suite à une plainte pénale - peuvent être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05), le prononcé de telles mesures échappant naturellement à la compétence tant du département que du tribunal.

Concernant enfin la prétendue perte de valeur de leur propriété, outre le fait que cette allégation apparait, une fois encore, purement hypothétique, il sera constaté qu'elle ne relève pas du droit de la construction, dès lors qu'il s'agit d'une question de droit privé.

74. Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, il ne peut pas être reproché au département d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il a, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants - qui entendent avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur. Ainsi que déjà relevé ci-dessus, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire. Le grief est écarté.

75. Mal fondé, le recours est rejeté.
76. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
77. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants, sera allouée à C_____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 7 juillet 2023 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. prend acte que le tracé des canalisations tel qu'autorisé par la DD 7_____/2 annule et remplace celui autorisé dans le cadre de la DD 7_____ ;
3. le rejette ;
4. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
5. condamne les recourants à verser à C_____ SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;
6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Loïc ANTONIOLI et Damien BLANC, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :
La présidente
Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties, ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture.

Genève, le

La greffière