



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2494/2022 LCI

JTAPI/332/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 9 avril 2024

dans la cause

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**

**Madame C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_,  
Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Monsieur I\_\_\_\_\_, Madame J\_\_\_\_\_**

**Madame K\_\_\_\_\_**, représentée par Me Christophe GAL, avocat, avec élection de domicile

**Monsieur L\_\_\_\_\_**

**Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_**

**Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_**

---

**Madame Q\_\_\_\_\_ et Monsieur R\_\_\_\_\_**, représentés par Me Jacques JOHNER,  
avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_**, Messieurs **U\_\_\_\_\_**, **V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_**,  
représentés par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

## EN FAIT

1. Le présent litige concerne un projet de construction d'habitat groupé sur les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ de la commune de X\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), dont sont propriétaires la société S\_\_\_\_\_ SA, ainsi que Madame T\_\_\_\_\_ et Messieurs V\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ (ci-après : les propriétaires).
2. Ces parcelles, actuellement vierges de toute construction (sauf la parcelle 1\_\_\_\_\_ sur laquelle est érigée une villa) et situées en 5<sup>ème</sup> zone, sont enclavées à l'intérieur d'un quartier de villas fermé au nord et à l'ouest par la route de Y\_\_\_\_\_, à l'est par la Z\_\_\_\_\_ et au sud par le cours d'eau du AA\_\_\_\_\_. Historiquement, le rectangle qu'elles constituent actuellement correspondait à la parcelle 4\_\_\_\_\_, subdivisée en donnant naissance aux parcelles 5\_\_\_\_\_ et n°6\_\_\_\_\_, qui ont-elles-mêmes été subdivisées pour donner lieu aux parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_.
3. Le long de la limite est de l'ancienne parcelle 4\_\_\_\_\_ se trouvait la parcelle 7\_\_\_\_\_, de forme et de taille similaire, jouxtant immédiatement sur son côté est la Z\_\_\_\_\_. La parcelle 7\_\_\_\_\_ a été subdivisée en donnant naissance aux parcelles 8\_\_\_\_\_ et n° 9\_\_\_\_\_, qui ont elles-mêmes été subdivisées pour donner lieu aux parcelles n° n°10\_\_\_\_\_ à n° 11\_\_\_\_\_.
4. Ces dernières sont actuellement toutes occupées par un total d'une quinzaine de villas et desservies par AC\_\_\_\_\_, voie vicinale à laquelle on accède par deux entrées perpendiculaires à la Z\_\_\_\_\_, au nord et au sud de ce groupe de parcelles.
5. Les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ sont au bénéfice d'une servitude de passage inscrite en 1912 et portant le n° RF 12\_\_\_\_\_, qui grève les parcelles 13\_\_\_\_\_, 14\_\_\_\_\_ et n° 15\_\_\_\_\_. L'inscription prévoit que « Pour la dévestiture de la sous parcelle 16\_\_\_\_\_ = nouvelle parcelle 4\_\_\_\_\_, comprise dans le deuxième lot, l'attributaire de ce lot aura pour lui-même et pour ses successeurs et ayants droits, droit de passage, tant à talons qu'avec chars, chevaux et bestiaux sur la sous-parcelle 17\_\_\_\_\_, nouvelle parcelle 7\_\_\_\_\_, comprise dans le premier lot. Cette servitude de passage s'exercera tout le long au nord du fonds servant de manière à permettre à l'ayant droit d'arriver à la route cantonale de AB\_\_\_\_\_ ». Selon le système d'information du territoire genevois (SITG), l'assiette de cette servitude, en tant qu'elle concernait originellement le nord du fond servant, à savoir à l'époque la parcelle 7\_\_\_\_\_, correspond actuellement à l'entier des parcelles 1\_\_\_\_\_, 13\_\_\_\_\_ et 14\_\_\_\_\_, étant précisé que AC\_\_\_\_\_, sur son extrémité qui rejoint la Z\_\_\_\_\_ au nord, traverse la partie nord des parcelles 13\_\_\_\_\_ et 14\_\_\_\_\_. Il en découle en particulier que l'assiette de la servitude n° RF 12\_\_\_\_\_ recouvre entièrement le segment nord de AC\_\_\_\_\_.

6. Une autre servitude dont les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ sont bénéficiaires, portant le n° RF 18\_\_\_\_\_, permet d'accéder à AC\_\_\_\_\_ par une voie qui prend naissance à l'angle nord-ouest de la parcelle n° RF 19\_\_\_\_\_ et traverse l'extrémité nord des parcelles n°10\_\_\_\_\_ et n° 20\_\_\_\_\_.
7. Une troisième servitude portant le RF 21\_\_\_\_\_ prévoit « Une servitude de passage et de maintien de canalisations souterraines pour l'égout, l'eau et l'électricité. Ces canalisations ne seront pas obligatoirement établies dans les chemins. Les frais d'entretien et de réparations desdites canalisations seront à la charge des propriétaires des fonds dominants par parts égales entre eux. Messieurs AD\_\_\_\_\_ et AE\_\_\_\_\_ pourront de leur seul gré et sans avoir aucune autorisation à demander aux propriétaires des fonds grevés, mettre lesdites 5\_\_\_\_\_ et n°6\_\_\_\_\_ (...) aux bénéfices desdites canalisations, car ils les ont construites à leurs seuls frais ». Parmi les fonds servants figurent les parcelles n° n°10\_\_\_\_\_ à n° 11\_\_\_\_\_.
8. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2012 (ATA/22\_\_\_\_\_) la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a annulé une autorisation de construire DD 23\_\_\_\_\_ délivrée par le département des constructions et des technologies de l'information le \_\_\_\_\_ 2008, concernant la construction de 28 villas contiguës sur les parcelles N° RF 19\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_, avec aménagement de 32 places de stationnement. Lors de son transport sur place, la chambre administrative avait constaté que AC\_\_\_\_\_, composée de trois segments tournant à angle droit depuis la Z\_\_\_\_\_, constituait la seule voie d'accès aux parcelles nos 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_. Au niveau de la première section, des véhicules étaient parkés le long de la parcelle 24\_\_\_\_\_ et rendaient la circulation de deux véhicules difficile sur ce tronçon. L'assiette de la route correspondait sur cette section à celle de la servitude de passage portant le n° RF 18\_\_\_\_\_. Sur la deuxième section, le chemin existant débordait l'assiette de la servitude de passage. Des garages, accessibles par des rampes à la déclivité importante, se trouvaient sous les bâtiments n° 25\_\_\_\_\_ et n°26\_\_\_\_\_ (parcelles 1\_\_\_\_\_ et n° 27\_\_\_\_\_), de sorte qu'il n'était pas possible d'en sortir sans souffrir d'une mauvaise visibilité sur les véhicules arrivant du fond de l'impasse. Sur la troisième section, le chemin existant était étroit et ne permettait pas le croisement de deux véhicules. Son tracé était inférieur à celui de l'assiette de la servitude, en raison de l'avancée d'une haie située le long de la parcelle n° n° 11\_\_\_\_\_.

L'assiette de la servitude de passage portant le n° RF 18\_\_\_\_\_ était inférieure en plusieurs endroits au chemin existant et ne grevait notamment pas les parcelles n° 28\_\_\_\_\_, 29\_\_\_\_\_ et 30\_\_\_\_\_, dont certains des propriétaires refusaient de laisser les habitants des futures villas empiéter sur leurs biens-fonds. À teneur du plan du géomètre, cette servitude disposait d'un angle de giration inférieure à celui du chemin existant au niveau de la parcelle n° 14\_\_\_\_\_. Sur le tronçon qui suivait, elle avait une largeur de 4,03 m, puis de 2,70 m seulement jusqu'au second virage

à 90°. En bout d'impasse enfin, sa largeur était de 3,8 m, soit légèrement supérieure à celle du chemin existant (2,96 m).

Le droit de passage bénéficiant aux parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ n'atteignait ainsi pas les standards préconisés par les normes applicables. Sur 59 m de long, il disposait en effet d'une largeur inférieure au minimum de 3 m exigé. Son tracé particulier, qui comportait notamment deux angles à 90°, induisait en outre un manque de visibilité et des possibilités de croisement restreintes qui en compromettaient l'utilisation. L'accès au projet querellé par des véhicules de la voirie n'apparaissait de même pas garanti juridiquement, puisque ceux-ci devraient, pour atteindre le fond de l'impasse en marche arrière, manœuvrer sur une portion de la parcelle n° 31\_\_\_\_\_, respectivement empiéter sur des biens-fonds que la servitude n° RF 18\_\_\_\_\_ ne grevait pas.

9. La requête d'autorisation de construire relative au projet mentionné au consid. 1 ci-dessus a été enregistrée par le département du territoire (ci-après : le département) sous n° de procédure DD 32\_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ 2019.
10. Cette requête a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) le \_\_\_\_\_ 2020, mentionnant que la nature de l'ouvrage concernait la construction de six habitats groupés (48 % THPE) avec parking souterrain – modification du taux d'une villa mitoyenne existante sans travaux (40 %) – abris vélos – écopoint – aménagements extérieurs – sondes géothermiques – suppression d'une piscine. Étaient également mentionnées les dérogations prévues par l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). La rubrique « abattage d'arbres » était complétée d'un tiret.
11. Par requête publiée le \_\_\_\_\_ 2022 dans la FAO, S\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'abattage d'arbres en lien avec la requête d'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.
12. Le projet a fait l'objet d'une première version dont les plans ont été enregistrés auprès du département le \_\_\_\_\_ 2019, puis d'une version dont les plans ont été enregistrés le \_\_\_\_\_ 2021 et enfin d'une troisième et avant-dernière version dont les plans ont été enregistrés le \_\_\_\_\_ 2021. Les plans relatifs à ces trois premières versions figurent au dossier produit par le département dans la présente procédure et sont marqués d'un timbre humide « annulé ».
13. Selon l'extrait du plan cadastral de la première version, les six futurs bâtiments étaient répartis de part et d'autre d'une limite rectiligne séparant, à l'ouest, les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 33\_\_\_\_\_ et, à l'est, les parcelles n° RF 19\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_. Les bâtiments A à C étaient répartis selon un axe identique du nord au sud de la bande de parcelles situées du côté ouest, tandis que les bâtiments D à F étaient répartis selon le même axe sur la bande de parcelles situées du côté est. Tous les bâtiments avaient une longueur de 24.09 m et une largeur de 23.57 m, à l'exception du bâtiment F, situé dans la partie nord-est de l'ensemble, du côté de

l'accès au parking souterrain, et dont l'aire d'implantation correspondait à la moitié de celle des autres bâtiments. L'accès au parking souterrain ainsi qu'à l'ensemble des bâtiments était prévu sur la partie nord de la parcelle 1\_\_\_\_\_, sur laquelle devait être maintenue la villa existante, portant au cadastre le n° 34\_\_\_\_\_. Cet accès était raccordé à la partie nord de AC\_\_\_\_\_. Selon le plan des élévations, les six bâtiments culminaient à 9.46 m au-dessus du terrain fini.

14. Le projet a finalement fait l'objet d'une quatrième version dont les plans ont été enregistrés auprès du département le \_\_\_\_\_ 2022 et ont été visés ne varietur le \_\_\_\_\_ 2022. Les éléments décrits ci-dessus dans le cadre de la première version du projet demeurent les mêmes, sous réserve du fait que l'axe des bâtiments A, C et E est orienté non plus nord / sud, mais nord nord-ouest / sud sud-est et que les longueurs sont réduites à 23.90 m pour certains bâtiments et à 23.65 pour d'autres, tandis que les largeurs sont réduites à 23.24 m pour certains bâtiments et à 23.14 m pour d'autres. La longueur du bâtiment F est réduite à 21.40 m et sa largeur à 11.70 m. Les six bâtiments sont implantés au même endroit que dans la version initiale et s'élèvent à 9.46 m au-dessus du terrain fini.
15. La commission d'architecture (CA) a tout d'abord demandé, par préavis du 25 février 2020, des modifications du projet. Celui-ci s'inscrivait dans un site d'exception qui offrait une belle qualité paysagère, par un écrin de végétation dense et diversifiée le long du chemin de la AF\_\_\_\_\_. En l'état, l'accès prévu était excessivement étriqué pour un projet qui s'inscrivait comme un petit quartier, n'offrant de surcroît aucun aménagement piétonnier, ce qui n'était pas admissible. Il convenait d'évaluer la démolition de la villa à l'entrée du site, qui constituait un verrou péjorant important. Bien qu'intéressant, l'ordonnancement déployé était rigide, ce qui dévalorisait les espaces communs, n'offrant qu'une grande allée peu qualitative, alors que cet espace central devrait être privilégié et faire sens, au vu de l'ensemble et de la densité du site. Les rez-de-chaussée devaient être surélevés, pour offrir autour des plots des aménagements extérieurs de qualité à usage public. L'emprise du sous-sol devrait être diminuée en évaluant la possibilité d'un parking sur deux niveaux. La CA demandait la remise de plans sur les aménagements extérieurs, avec le détail du mobilier urbain, ainsi que l'étude portant sur le type de végétalisation projetée. La demande de dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI (48 % THPE) et 40 % HPE pour la villa existante était en suspens. Il était encore ajouté en nota bene que la CA n'avait pas analysé le projet à l'échelle du territoire communal, définie dans le guide pour une densification de qualité de la zone 5.
16. Le 13 avril 2021, la CA a pris connaissance des nouveaux plans et réitéré que l'accès à la parcelle demeurait étriqué et que le conflit entre piétons et véhicules n'était pas admissible. Le parking en sous-sol restait trop invasif, réduisant la possibilité d'offrir suffisamment de pleine terre. Il convenait de prévoir la plantation d'arbres et de limiter le parking à la moitié nord de la parcelle. En outre

et pour valoriser le site, les aménagements paysagers devaient être optimisés, et plus précisément l'espace central, tout en renonçant également à installer des clôtures.

17. Par avis de consultation du \_\_\_\_\_ 2021, la CA a validé l'aménagement du parking souterrain. Elle acceptait par ailleurs la largeur de passage pour l'accès piéton, mais demandait de ne garder que la toiture [de la villa] (sans l'étage) afin de maintenir une certaine harmonie avec la villa mitoyenne. Cela permettrait aussi d'abriter l'espace boîte aux lettres dans un volume mieux adapté.
18. Enfin, par préavis du 18 janvier 2022, la CA s'est prononcée favorablement au projet et à l'octroi de dérogations, notamment celle prévue par l'art. 59 al. 4 LCI (48 % THPE) pour les volumes projetés et (40 % HPE) pour la villa existante. Les teintes et les matériaux devaient être soumis pour approbation avant la commande. À teneur de ce préavis, la description de l'objet concernait notamment la transformation et la désaffectation d'une villa mitoyenne (40 %), aménagement d'une salle commune et de bureaux.
19. La direction des autorisations de construire (DAC), par préavis du 31 janvier 2020, a tout d'abord demandé des modifications dans la présentation des plans et a souligné que, par surface brute de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il fallait entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol. Dès lors, le rapport des surfaces remis, qui ne tenait pas compte de la totalité de la surface relative à la circulation (escaliers d'attique) ni des embrasures des fenêtres, n'était pas retenu. Au surplus, les cotes des cours intérieures non comptabilisées selon schéma étaient incohérentes avec les plans. Par ce fait, la surface projetée détectée dépassait d'environ 100 m<sup>2</sup> celle indiquée dans le calcul (48.6 %). Enfin, le rapport des surfaces avec schémas explicatifs devait être complété avec les constructions de peu d'importance et le sous-sol.
20. Dans son préavis du 26 mars 2021, la DAC a requis de nouveaux documents complémentaires. Elle a relevé en outre que la surface brute de plancher de la villa désaffectée et transformée dépassait le taux indiqué (40 %). Le projet devait être modifié en conformité avec la directive relative au rapport des surfaces, notamment concernant la manière de calculer la surface sous combles.
21. Le 20 décembre 2021, elle a à nouveau demandé des documents complémentaires avec modifications, s'agissant du schéma explicatif concernant le rapport des surfaces, qui devait être rectifié en ce qui concernait les constructions de peu d'importance, dont les déductions étaient incorrectes. Seules les saillies de 1.5 m pouvaient être déduites selon la directive y relative. Au surplus, les terrasses couvertes des nouveaux bâtiments et le couvert sur piliers de la maison existante devaient être pris en compte. Si les constructions de peu d'importance dépassaient 100 m<sup>2</sup>, les requérants étaient invités à fournir un projet de division parcellaire.

Enfin, le calcul relatif à la surface brute de plancher avait été rectifié, les combles devant être comptabilisés en entier à partir de 1,80 m de vide d'étage.

22. Enfin, par préavis du \_\_\_\_\_ 2022, la DAC s'est prononcée en faveur du projet, notamment avec les dérogations prévues par les art. 59 al. 4 LCI et 26 LaLAT pour des bureaux. Selon les calculs figurant au bas de ce préavis, l'ensemble des surfaces concernées par le projet occupé 14'972 m<sup>2</sup> dont 427.3 m<sup>2</sup> pour la villa modifiée sur la parcelle 1\_\_\_\_\_, dont la surface brute de plancher représentait 158.7 m<sup>2</sup>. Il en découlait, pour la villa, un rapport de surface de 37.1 %. En conséquence, le terrain restant pour les nouvelles constructions représentait une surface totale de 14'544.7 m<sup>2</sup>, étant précisé que le terrain nécessaire pour un rapport de surface de 48 % THPE était de 14'542.7 m<sup>2</sup>. Il était également mentionné que les constructions de peu d'importance occupaient une surface totale de 336 m<sup>2</sup> et que la surface brute de plancher des nouvelles constructions représentait un total de 6'975.3 m<sup>2</sup>.
23. L'office de l'urbanisme (OU), soit en son sein la direction de la planification directrice cantonale et régionale (SPI), a tout d'abord émis un préavis négatif le 8 juin 2020. Le projet se situait dans un secteur identifié en vue d'une utilisation diversifiée de la zone 5, selon le plan directeur cantonal 2030. Une démarche était actuellement en cours afin de stabiliser et compléter les critères qualitatifs et environnementaux justifiant la majoration de densité dérogatoire en application de l'art. 59 al. 4 LCI. Une stratégie de densification de la zone 5 avait été élaborée par la commune dans le cadre de la mise à jour de son plan directeur et avait été validée par le département en vue d'un test jusqu'à l'approbation dudit plan. Il en découlait qu'une densité modérée était possible, dès lors que le projet était cohérent avec le site et que la trame urbaine ou paysagère était renforcée. Il était prévu par le plan directeur communal que les arbres situés au nord du tènement constituaient un patrimoine arboré à préserver et qu'une servitude devait être inscrite le long du AA\_\_\_\_\_, côté sud, pour créer un chemin piétonnier qui longeait le cours d'eau. Le chemin n'apparaissait pas et devait être dessiné, la servitude pour passage piéton le long du AA\_\_\_\_\_ devant être formalisée. Les éléments du dossier ne permettaient pas d'identifier clairement si les arbres situés sur le nord du tènement seraient maintenus. Par ailleurs, l'office de l'urbanisme s'en remettait à la CA pour l'analyse qualitative à l'échelle du quartier.
24. Par préavis du 10 août 2021, le SPI s'est à nouveau déclaré défavorable au projet. Depuis son précédent préavis, le plan directeur communal avait été adopté par le Conseil municipal de la commune puis approuvé par le Conseil d'État le \_\_\_\_\_ 2020, avec sa stratégie de densification de la zone 5. Les éléments relevés dans son précédent préavis avaient été partiellement traités, à savoir le maintien des arbres situés au nord du tènement et la création d'un cheminement piétonnier le long du AA\_\_\_\_\_, avec inscription d'une servitude de passage. Compte tenu de l'importance du projet, de son impact sur le site, notamment en termes paysager et

urbain, l'OU sollicitait un passage en commission d'urbanisme pour compléter l'avis de la commission d'architecture avec une analyse fonctionnelle et paysagère à une échelle élargie, notamment concernant la question du cheminement piéton le long du AA \_\_\_\_\_. L'OU déplorait encore la non prise en compte des contenus du plan directeur communal.

25. Enfin, par préavis du 21 octobre 2021, l'OU s'est déclaré favorable au projet avec dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. Compte tenu de l'importance du projet, de son impact sur le site, notamment en termes paysager et urbain, l'OU s'en remettait à la CA, qui analysait l'impact du projet à l'échelle du groupe de parcelles, notamment en termes morphologiques fonctionnel et paysager. À teneur de ce préavis, la description de l'objet concernait notamment la transformation et la désaffectation d'une villa mitoyenne (40 %), aménagement d'une salle commune et de bureaux.
  
26. Le service de géologie, sol et déchets (GESDEC) a préavisé favorablement le projet le 17 avril 2020 en soulignant que le projet se situait au droit d'une nappe d'eau souterraine de faible capacité dite de AG \_\_\_\_\_. Pour cette raison, un rapport géotechnique établi par un bureau d'ingénieurs géologues-hydrogéologues devrait être réalisé, sur la base de sondage exécuté, et transmis au GESDEC au minimum trente jours avant l'ouverture du chantier. Ce rapport devrait permettre de préciser et d'adapter les mesures constructives en fonction des conditions géologiques et hydrogéologiques locales et contenir une coupe géologique sur laquelle seraient reportés les bâtiments et les ouvrages spéciaux. Le projet de construction ne devrait en aucun cas causer d'impact sur les eaux souterraines. En cas de venues d'eau associées à la nappe d'eau souterraine, un rabattement en continu (pompage permanent) de cette dernière ne serait pas autorisée. Toutes les mesures devraient être prises pour qu'aucune pollution n'atteigne les niveaux perméables saturés, en particulier durant la phase de chantier. S'agissant spécifiquement des sondes géothermiques, il était rappelé que la délimitation des zones d'autorisations pour l'installation de sondes géothermiques était basée sur l'interprétation des résultats de forages, de relevés de surfaces et de mesures géophysiques selon l'état des connaissances à la date d'émission du préavis. Pour cette raison, le GESDEC se réservait le droit de modifier ce dernier au cas où de nouvelles informations géologiques et/ou hydrogéologiques l'obligeraient à redéfinir les périmètres actuels des zones favorables pour l'installation de sondes géothermiques. Diverses conditions étaient en outre posées concernant les sondes géothermiques, notamment une déclaration de réalisation de forages à transmettre au moins quarante-huit heures avant le début des travaux, étant précisé que l'entreprise de forage devrait pouvoir répondre au label de qualité pour sondes géothermiques établi par la Commission du label de qualité du Groupement Suisse des pompes à chaleur. En outre, un relevé géologique de forages, établi par un géologue, devrait être transmis au GESDEC au plus tard un mois après la fin des travaux de forages. Dans le cas de remontée de gaz ou d'eau artésienne, le GESDEC devrait en être

automatiquement informé. En fonction des résultats, le requérant devait être conscient que la profondeur des installations pourrait être revue à la baisse ou que les forages devraient être rebouchés et décalés selon les problèmes rencontrés, voir même que le projet doive être abandonné si des risques trop importants étaient présents. Les installations et leur mise en œuvre seraient conformes aux dispositions de la norme SIA 384/6, ainsi qu'aux directives fédérales pour l'exploitation de la chaleur au moyen de sondes géothermiques fermées.

27. La Police du feu a tout d'abord demandé, par préavis du 27 février 2020, que des documents complémentaires lui soient fournis. En particulier, le plan-masse joint au dossier n'était pas recevable en l'état en ce qui concernait les accès et emplacements pour les sapeurs-pompier. Il s'agissait également de fournir un plan indiquant clairement les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours conformément à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompier. Ce plan devrait être clair, précis et sans ambiguïté. Les plantations des alentours avec arbres et buissons devraient être conçus de sorte à ce que l'entrée en action de véhicules des sapeurs-pompier soit en tout temps garantie. Diverses normes tirées de la directive n° 7 susmentionnée étaient rappelées, concernant notamment les voies d'accès et la place de travail.
28. Par préavis du 4 mai 2021, la Police du feu s'est déclarée favorable au projet, moyennant diverses conditions. S'agissant des voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours, qui devraient être conformes à la directive n° 7, il était précisé notamment que les véhicules des sapeurs-pompier devraient pouvoir rouler au-dessus du toit du parking avec charge utile d'au moins 25 t.
29. La commune s'est déclarée favorable au projet à deux reprises, la première fois par préavis du 25 février 2020 (mentionnant notamment que le projet concernait la modification du taux d'une villa mitoyenne existante sans travaux (40 %)) et la seconde fois par préavis du 26 avril 2021, délivré sous réserve de renforcer le AH\_\_\_\_\_ et de soigner particulièrement la transition avec la zone urbanisée existante. Cette fois, la description de l'objet concernait notamment la transformation et la désaffectation d'une villa mitoyenne (40 %), aménagement d'une salle commune et de bureaux.
30. L'office cantonal des transports (OCT), par préavis du 24 avril 2020, s'est déclaré favorable au projet, sans observation. Par préavis du 9 avril 2021, il a demandé des documents complémentaires et a requis le redimensionnement du local vélo du sous-sol pour qu'il soit en mesure d'accueillir septante vélos. Il fallait également rajouter une place de stationnement pour les deux-roues motorisés, dans la mesure où le règlement applicable imposait d'en réaliser au minimum quatorze. Par préavis du 8 février 2022, l'OCT s'est déclarée favorable au projet.

31. L'office cantonal de l'eau (OCEau) s'est prononcé à plusieurs reprises, requérant tout d'abord des documents complémentaires et une modification du projet consistant notamment à retirer des propositions de muret et de décaissement dans la surface inconstructible devant les bâtiments C et D (préavis du 29 mai 2020), puis d'autres documents complémentaires (préavis du 10 mai 2021). Par préavis du 1<sup>er</sup> février 2022, soulignant que la parcelle était en partie située dans la surface inconstructible au sens de l'art. 15 al. 1 de la loi sur les eaux et dans l'espace réservé aux eaux au sens de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux, l'OCEau a relevé que les modifications ne répondaient pas entièrement aux demandes faites précédemment, dans la mesure où le projet persistait à proposer des modifications du niveau du terrain naturel en zone inconstructible, ce qui devait être corrigé. Pour finir, l'OCEau a délivré un préavis favorable sous conditions le 1<sup>er</sup> juin 2022. En particulier, les conditions techniques fixées pour l'évacuation des eaux des biens-fonds seront évoquées ci-après dans la partie en droit, dans la mesure nécessaire.
32. L'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) a tout d'abord requis, par préavis du 7 avril 2020, le dépôt d'une requête en autorisation d'abattage, ainsi qu'un plan d'abattage pour les arbres concernés sur la parcelle 1\_\_\_\_\_, demande qu'elle a réitérée dans un nouveau préavis du 15 avril 2021. Par préavis du 20 janvier 2022, l'OCAN s'est prononcé favorablement au projet sous condition notamment de respecter les conditions mises au préavis liant concernant le dossier d'abattage et de respecter intégralement le plan d'aménagement paysager. L'OCAN a accompagné ce dernier préavis d'un préavis liant en date du 9 février 2022, autorisant l'abattage d'arbres à condition notamment de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 9'200.-.
33. Par ailleurs, l'office cantonal de l'énergie (OCEN), le service de la protection civile des affaires militaires, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) et la direction de l'information du territoire ont délivré des préavis favorables.
34. Tel qu'autorisé par décision DD 32\_\_\_\_\_ délivrée le \_\_\_\_\_ 2022, le projet prévoit la construction de six immeubles d'habitation pour un total de cinquante-cinq logements, avec un sous-sol connecté à chacun des immeubles et abritant cent-dix-huit places de stationnement pour voitures et dix-huit places pour deux-roues motorisés. Ce parking souterrain disposerait d'une rampe d'accès se terminant en une voie d'accès de près de 6 m de large traversant la parcelle 1\_\_\_\_\_ et se raccordant au segment nord de AC\_\_\_\_\_. Sur cette dernière parcelle, la villa existante serait transformée afin d'accueillir des espaces communs et des bureaux. Deux noues, destinées à récolter les eaux pluviales, seraient aménagées de part et d'autre de l'allée centrale située entre les immeubles.
35. Selon le plan intitulé « canalisations sous radier et extérieures » établi le 28 novembre 2019 (plan n° 35\_\_\_\_\_ – 002), les eaux claires et les eaux usées de

l'ensemble du projet seraient évacuées par l'extrémité nord-ouest du périmètre concerné, c'est-à-dire par la parcelle 1\_\_\_\_\_ incluse à l'intérieur de ce dernier, avant de se raccorder, sur la parcelle n° 14\_\_\_\_\_, au réseau enterré sous AC\_\_\_\_\_, dont le sens d'écoulement l'amène ensuite à traverser les parcelles n° 36\_\_\_\_\_ et 37\_\_\_\_\_ et juste après à se raccorder au réseau collectif public sur le Chemin de AI\_\_\_\_\_.

36. La décision d'autorisation intègre l'ensemble des conditions figurant dans les divers préavis favorables mentionnés plus haut.
37. Cette décision a été publiée dans la FAO le \_\_\_\_\_ 2022, mentionnant que la nature de l'ouvrage consistait dans la construction de six habitats groupés (48 % THPE) avec parking souterrain – transformation et désaffectation d'une villa mitoyenne (37.1 %), aménagement d'une salle commune et de bureaux – abris vélos – écopoint – Aménagements extérieurs – sondes géothermiques – suppression d'une piscine – abattage d'arbres. Étaient également mentionnées les dérogations accordées en vertu des art. 59 al. 4 let. a et 10 LCI, 3 al. 3 RCI et 26 LaLAT.
38. Cette autorisation a fait l'objet de sept recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), lesquels ont été enregistrés successivement sous les numéros de procédure ci-après. Il convient de préciser ici que les griefs et arguments des recourants ne seront que très succinctement présentés dans la partie en fait du présent jugement, mais repris et exposés en détail dans la partie en droit. En raison de l'issue du litige, les réponses apportées par les parties intimées aux griefs des recourants ne seront abordés que dans la partie en droit, dans la mesure utile. Quant aux mesures d'instruction sollicitées par certains des recourants, elles seront traitées directement dans la partie en droit. Les échanges intervenus entre les parties et le tribunal concernant uniquement l'avancement de la procédure judiciaire ne seront pas mentionnés.

A/2494/2022

39. Par acte du 2 août 2022, Monsieur N\_\_\_\_\_ et Madame M\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 39\_\_\_\_\_ située à un peu plus de 40 m du projet litigieux (ci-après : les recourants A), ont conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.

Cette dernière était viciée et nulle car l'abattage d'arbres n'avait pas fait l'objet d'une décision formelle. Les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ étaient totalement enclavées par la faute des promoteurs qui avaient construit plus de cinquante maisons dans le quartier dans les années 1970. Il n'existait qu'un droit de passage à chars et à talons complètement insuffisant pour desservir cinquante-cinq nouveaux logements et un parking pouvant accueillir cent dix-huit véhicules. En outre, AC\_\_\_\_\_, sur laquelle devait se raccorder la voie d'accès aux futurs

logements, était impropre à une telle circulation et n'était pas équipée de trottoirs. Les canalisations d'eau usée et d'eau claire, construites en 1970, étaient sous-dimensionnées par rapport aux nouveaux flux provenant des nouvelles habitations. Il existait seize servitudes prévoyant sous une forme ou sous une autre des restrictions de bâtir incompatibles avec le projet litigieux. La distance de construction depuis le cours d'eau du AA\_\_\_\_\_ n'était pas respectée. Les nouvelles constructions atteindraient une hauteur de 10 m, ce qui non seulement constituait une disproportion incroyable par rapport au quartier des villas existantes, mais était également contraire à la densification différenciée prévue par le plan directeur communal. Il existait un risque de crue du AA\_\_\_\_\_ et d'inondation des parcelles visées par le projet, notamment en raison de l'étroitesse du pont de la douane situé juste en amont, qui faisait bouchon. Les préavis de l'OAC et de l'OU étaient incohérents. S'agissant de l'abattage d'arbres, l'OCAN n'avait pas pris de décision formelle. L'architecture des futurs immeubles en ferait une verrue au milieu d'un quartier de villas possédant des toits à deux pans en tuiles. L'espace minimal par rapport au AA\_\_\_\_\_ n'était pas garanti en raison du projet d'y installer des jardins. Les forages géothermiques constituaient un risque pour le voisinage. Le report de droits à bâtir dont le projet bénéficiait en provenance de la parcelle 1\_\_\_\_\_ était excessif et aurait de toute façon dû être ordonné par l'OAC.

A/40

40. Par acte du 5 août 2022, Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame A\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 41\_\_\_\_\_ immédiatement adjacente au projet litigieux (ci-après : les recourants B) ont conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.

Le libellé de l'autorisation délivrée différait sensiblement de celle qui avait fait l'objet de la publication lors du dépôt de la requête, en particulier concernant le changement d'affectation de la villa existante et l'abattage d'arbres. Une nouvelle publication dans la FAO aurait dû être faite lors du dépôt des projets complémentaires. Le projet ne s'intégrait pas dans la zone villa environnante du point de vue architectural et du point de vue de l'implantation des futurs immeubles. Il était sans aucun rapport avec les constructions existantes, outre que des servitudes limitaient les constructions dans le quartier à un seul logement par parcelle. Le report de droits à bâtir de la parcelle 1\_\_\_\_\_ constituait un artifice dans la mesure où la villa située sur cette parcelle, construite en 1970, ne respectait de loin pas les standards THPE. En outre, le changement d'affectation de cette villa ne respectait pas les conditions dérogatoires fixées par la loi. L'accès aux parcelles du projet était insuffisant en raison de l'importance du trafic que ce dernier allait générer sur un chemin sans trottoir dont la largeur était totalement inadaptée. La sécurité des enfants et des cyclistes ne serait pas garantie. Enfin, le projet se situait dans un périmètre présentant un risque d'inondation lié au

AA\_\_\_\_\_, de sorte qu'il était étonnant qu'une dérogation ait été accordée pour un parking souterrain.

A/42

41. Par acte du 31 août 2022, Monsieur L\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 11\_\_\_\_\_ immédiatement adjacente au projet litigieux (ci-après : le recourant C) a conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.

Le libellé de l'autorisation délivrée différait sensiblement de celle qui avait fait l'objet de la publication lors du dépôt de la requête, en particulier concernant le changement d'affectation de la villa existante et l'abattage d'arbres. La dérogation accordée au projet sous l'angle de l'art. 59 al. 4 LCI n'était pas suffisante au vu de la densité de 48 %, qui était davantage compatible avec la zone 4B villageoise. Dans un tel cas, il aurait fallu procéder à un changement d'affectation. Par ailleurs, le projet serait en dysharmonie avec son environnement, du type « maison genevoise » caractéristique de l'architecture et de l'urbanisme des années 1970 en zone pavillonnaire. Le fait que l'État avait approuvé le plan directeur communal alors que le projet litigieux était en cours d'instruction constituait un vice de forme propre à remettre en cause la légitimité dudit plan. L'accès aux parcelles était insuffisant puisque AC\_\_\_\_\_ ne permettait pas le croisement de deux véhicules. Le branchement de l'eau des futurs immeubles sur les collecteurs privés de AC\_\_\_\_\_ allait fortement impacter l'évacuation des eaux, outre le fait que les canalisations étaient en très mauvais état selon un rapport des Services industriels de Genève. De plus, ce branchement nécessitait l'accord préalable des propriétaires voisins. Le projet se situait dans un périmètre présentant un risque d'inondation liée au AA\_\_\_\_\_, de sorte qu'il était étonnant qu'une dérogation ait été accordée pour un parking souterrain. Enfin, lors du chantier, l'une des grues tournerait au-dessus de son jardin, ce qui constituerait une atteinte à sa sphère privée et entraînerait un danger.

A/43

42. Par acte conjoint du 31 août 2022, Monsieur D\_\_\_\_\_ et Madame C\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 44\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_ et Madame E\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 45\_\_\_\_\_, Monsieur H\_\_\_\_\_ et Madame G\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 46\_\_\_\_\_, ainsi que Monsieur I\_\_\_\_\_ et Madame J\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 47\_\_\_\_\_, chacune de ces parcelles étant située à une distance égale ou inférieure à 40 m du projet litigieux (ci-après : les recourants D), ont conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.

La lecture du dossier était incompréhensible et l'on s'apercevait que plusieurs instances de préavis, ainsi que la commune, avaient donné leur accord au projet sur des versions différentes de celle autorisée. Aucune instance de préavis ne s'était déterminée sur la création illégale de bureaux dans la villa existante.

Diverses servitudes restreignaient la possibilité de construire dans le quartier, soit concernant la hauteur, soit le nombre de logements par parcelle. Les conditions d'une dérogation à l'affectation de la zone villa, concernant les aménagements prévus dans la villa existante, n'étaient pas réalisées. Les calculs des rapports de surface étaient erronés, notamment s'agissant de la villa existante. Les constructions de peu d'importance dépassaient les limites légales. Aucune servitude n'avait été jointe au dossier s'agissant du raccordement aux canalisations, lesquelles étaient au demeurant dans un état défectueux et ne supporteraient pas d'absorber les flux supplémentaires liés à cinquante-cinq nouveaux logements. La servitude de passage existante, à chars et à talons, ne permettait l'accès qu'à un seul logement. Il semblait que le projet prévoyait la modification du niveau du terrain naturel dans la surface inconstructible qui s'étendait depuis le AA\_\_\_\_. À cet égard, dans la mesure où il s'agissait d'une zone protégée, seule la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) était compétente pour donner son avis. La disposition légale relative à la préservation d'une surface en pleine terre n'était pas respectée en ce qui concernait la parcelle 1\_\_\_\_. Le projet allait entraîner des inconvénients graves, à savoir des risques d'accidents, en raison des cent dix-huit nouveaux véhicules qu'il amènerait sur AC\_\_\_\_ et les chemins voisins.

A/48

43. Par acte du 5 septembre 2022, Monsieur P\_\_\_\_ et Madame O\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 49\_\_\_\_ située à environ 20 m du projet litigieux (ci-après : les recourants E), ont conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_.

La servitude de passage existante, à chars et à talons, ne permettait l'accès qu'à un seul logement. L'Impasse de AB\_\_\_\_ était insuffisante pour assurer le va-et-vient de cent dix-huit véhicules et ne disposait pas d'un trottoir sur l'entier de son parcours, rendant périlleux le déplacement des piétons. La densification prévue par le projet, ainsi que son gabarit, étaient non conformes avec les servitudes existantes. Les canalisations existantes ne supporteraient pas le branchement de celles liées à cinquante-cinq nouveaux logements et toute servitude à ce sujet était d'emblée refusée.

A/50

44. Par acte du 7 septembre 2022, Madame K\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 51\_\_\_\_ immédiatement adjacente au projet litigieux (ci-après : la recourante F), a conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_.

Le projet litigieux ne respectait pas la clause d'esthétique contenue à l'art. 59 al. 4 LCI. Il n'était pas équipé comme l'exigeait la loi, le quartier étant desservi par des voies d'accès étroites et déjà encombrées, sans que la commune et la CA aient

suffisamment motivé leur préavis. Le trafic engendré par le projet constituerait une surcharge supplémentaire pour la route cantonale et entraînerait des reports sur les voies secondaires du quartier, entraînant une gêne durable pour les voisins. Enfin, le projet ne respectait pas la limite de gabarit fixée à 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture, les différents plans comportant à ce sujet des informations contradictoires, notamment pour le bâtiment A.

A/52

45. Par acte du 7 septembre 2022, Monsieur R\_\_\_\_\_ et Madame Q\_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° 53\_\_\_\_\_ immédiatement adjacente au projet litigieux (ci-après : les recourants G) ont conclu à l'annulation de l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_.

Le gel des dérogations prévues par l'art. 59 al. 4 LCI était en cours au moment du dépôt de la requête, de sorte que le département n'aurait pas pu accorder l'autorisation litigieuse. Les conditions d'octroi de cette dérogation n'étaient de toute manière pas réalisées, car il découlait du plan directeur communal alors en vigueur que les parcelles en cause ne faisaient pas partie de la zone villa à densifier. En outre, la commune avait déjà participé à l'effort attendu de la part des communes au sujet de la densification de la zone villa. Enfin, l'expression architecturale monumentale du projet était incompatible avec le caractère et l'aménagement d'un quartier particulièrement verdoyant, constituée de maisons jumelles à toit en tuiles à deux pans. Les voies d'accès étaient insuffisamment équipées étant donné le trafic supplémentaire qu'engendrerait le projet. Il n'existait pas non plus de servitude de passage suffisante, puisqu'il était uniquement prévu un droit de passage à chars et à talons. Enfin, l'équipement des parcelles litigieuses était également insuffisant concernant les canalisations d'eau, étant précisé qu'aucune autorisation n'avait été accordée par les voisins pour la constitution des servitudes y relatives de passage, maintien et entretien.

46. Par décision du \_\_\_\_\_ 2022 (DITAI/54\_\_\_\_\_), le tribunal a joint ces différentes causes sous le numéro de procédure A/2494/2022.
47. Par courrier du 29 août 2022, les recourants A ont produit un rapport d'inspection effectué par les SIG sur l'état des canalisations du périmètre concerné.
48. Par écritures séparées du 11 novembre 2022, les propriétaires, d'une part, et le département, d'autre part, ont répondu aux recours en concluant à leur rejet.
49. Après prolongation des délais sur demande des différents recourants, les recourants A ont répliqué le 15 décembre 2022 en contestant les explications des parties intimées. Leurs arguments seront repris dans la partie en droit.

50. Les recourants G ont répliqué le 19 décembre 2022 en se concentrant sur les raisons pour lesquelles le transport sur place auquel ils avaient conclu préalablement dans leur recours serait nécessaire.
51. Par courrier du 27 décembre 2022, le recourant C a déclaré se joindre aux répliques des recourants A et B.
52. Par écritures du 28 décembre 2022, les recourants B ont répliqué en contestant les explications des parties intimées. Leurs arguments seront repris dans la partie en droit.
53. Les recourants D ont répliqué le 3 janvier 2023, reprenant eux aussi leurs griefs précédents et y ajoutant celui de violation du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, étant donné que le projet ne prévoyait pas de places de parking en nombre suffisant pour les voitures des habitants, les deux-roues motorisés, les voitures des visiteurs et les places pour vélos.
54. La recourante F a répliqué le 3 janvier 2023 en reprenant et développant ses griefs précédents.
55. Les propriétaires ont dupliqué par écritures du 13 février 2023, persistant dans leurs conclusions du 11 novembre 2022.
56. Par écriture spontanée du 20 février 2023, les recourants A ont repris et contestés divers points de la duplique des propriétaires. Leurs arguments seront examinés ci-après en droit dans la mesure utile.
57. Le département a dupliqué par écritures du 8 mars 2023, persistant dans ses conclusions du 11 novembre 2022.
58. Par écritures spontanées du 19 mars 2023, les recourants D, en réponse aux dupliques, ont à nouveau développé leurs explications précédentes. Leurs arguments seront examinés ci-après en droit dans la mesure utile. Ils ont par ailleurs sollicité la suspension de l'instruction de la présente procédure en produisant un courrier qu'ils avaient adressé le jour même à l'inspecteur cantonal des forêts afin qu'il constate la nature forestière du AH\_\_\_\_\_ sur les parcelles 2\_\_\_\_\_, 55\_\_\_\_\_, RF 19\_\_\_\_\_ et 56\_\_\_\_\_. Cas échéant, la constatation de la nature forestière de ce AH\_\_\_\_\_ permettrait d'établir que c'est à tort que le préavis de la CMNS n'avait pas été requis dans le cadre de la procédure d'autorisation litigieuse, alors qu'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10) avait manifestement été octroyée. De plus, l'intégralité de la surface du AH\_\_\_\_\_ devrait être déduite de la surface totale des parcelles concernées, ce qui permettrait d'établir un dépassement du rapport de surface autorisé.

59. Par écritures spontanées du 24 mars 2023, les recourants A ont repris et contesté divers points de la duplique du département. Leurs arguments seront examinés ci-après en droit dans la mesure utile.
60. Les recourants B se sont prononcés sur les dupliques par écritures spontanées du 27 mars 2023. Leurs arguments seront examinés ci-après en droit dans la mesure utile.
61. Les propriétaires, par courrier du 5 avril 2023, et le département, par courrier du 14 avril 2023, se sont opposés à la suspension de la présente procédure. Le département a produit à cet égard un courrier de l'OCAN du 29 mars 2023 répondant à la requête en constatation de nature forestière que lui avaient adressé les recourants D le 19 mars 2023. Ceux-ci étaient invités à adresser leur demande au tribunal, qui jugerait de sa pertinence.
62. Les recourants B, par courrier du 10 avril 2023, la recourante F et le recourant G par courriers séparés du 17 avril 2023, ont soutenu la requête tendant à la suspension de la présente procédure.
63. Par courrier du 23 avril 2023, les recourants A ont transmis au tribunal une décision de constatation de la nature forestière prononcée le \_\_\_\_\_ 2007 concernant les parcelles n° 57\_\_\_\_\_, n° 58\_\_\_\_\_, n° 59\_\_\_\_\_ et n° 60\_\_\_\_\_ de la commune de AG\_\_\_\_\_, situées en zone agricole le long du AA\_\_\_\_\_, en amont du pont de la douane de AB\_\_\_\_\_. Dès lors, le AH\_\_\_\_\_ situé le long du AA\_\_\_\_\_ en aval du pont devait logiquement prendre la même qualification.
64. Par courrier du 22 juin 2023, les recourants A se sont adressé au tribunal en relevant qu'ils étaient jusque-là restés sans nouvelle d'une éventuelle suspension de la présente procédure. En outre, ils informaient le tribunal que la veille, un groupe de quatre ou cinq personnes, dont faisait apparemment partie le directeur du bureau d'architectes en charge du projet litigieux, s'était réuni au lieu-dit « AH\_\_\_\_\_ ». Si les autres personnes présentes étaient des fonctionnaires de l'OCAN, cette visite sur place semblait particulièrement inquiétante au regard de la neutralité des services de l'État. Ils étaient en outre consternés de ne pas avoir été informés de l'accord donné par le tribunal sur l'examen du AH\_\_\_\_\_. En cas de décision négative ou positive de l'OCAN, ils auraient été privés d'un droit de recours. Ils désiraient par conséquent être informés, dès réception de la décision de l'OCAN, afin de pouvoir cas échéant interjeter un recours.
65. Par courrier du 26 juin 2023, le tribunal a informé les recourants A qu'aucune décision n'avait encore été prise concernant la suspension de la procédure. Par ailleurs, tout contact pris par le tribunal avec une autorité était indiqué aux parties. En l'occurrence, aucun contact n'avait eu lieu avec l'OCAN, à supposer que cet office ait participé à la réunion dont ils avaient été témoins. Ils étaient invités à s'adresser directement à cet office pour les questions qu'ils auraient à ce sujet.

66. Par courrier du 13 juillet 2023, les recourants A ont transmis au tribunal un courrier que leur avait adressé l'OCAN le 3 juillet 2023, en leur indiquant que cet office n'était pas l'instigateur de la réunion dont ils avaient été témoins et n'y avait de ce fait pas participé.
67. L'échange de correspondance des 22 et 26 juin et 3 juillet 2023 n'a pas été communiqué aux autres parties.

## **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. Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), étant précisé qu'ils sont tous interjetés par des voisins proches du projet litigieux, qui se prévalent avec une vraisemblance suffisante de l'existence d'intérêts dignes de protection à l'annulation de l'autorisation querellée et ont donc qualité pour recourir.

### Requête de suspension de la procédure

3. Il convient au préalable que le tribunal se prononce sur la requête de suspension de la procédure présentée par les recourants D et à laquelle les autres recourants ont adhéré.
  - 3.1 Selon l'art. 14 LPA, lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions.
  - 3.2 En l'occurrence, suite à la requête de constatation de nature forestière que lui ont soumis les recourants D, l'OCAN leur a répondu qu'il leur revenait de s'adresser au tribunal qui jugerait lui-même de la pertinence de cette demande. Ainsi, l'OCAN a opposé une fin de non-recevoir à cette requête et n'a pas ouvert de procédure en vue d'une éventuelle constatation de nature forestière. À teneur du dossier, il n'apparaît pas qu'à la suite de cette réponse, les recourants D auraient

sommé l'OCAN d'ouvrir une procédure ou de rendre une décision formelle. Par conséquent, il n'apparaît pas qu'une autre procédure administrative serait actuellement pendante, au sens de l'art. 14 LPA, cette disposition n'apparaissant dès lors pas applicable stricto sensu.

Indépendamment de cela, il convient d'observer que, par sa formulation (« peut ») cette disposition légale n'impose pas la suspension d'une procédure, mais laisse à l'autorité concernée la possibilité d'apprécier la pertinence de prononcer une telle mesure. Ainsi, quand bien même l'OCAN aurait formellement ouvert une procédure, cela ne signifierait pas pour autant que le tribunal devrait nécessairement en attendre l'issue pour trancher la présente affaire. Son appréciation de cette question se fonderait sur l'ensemble des éléments du cas d'espèce. En l'occurrence, même si l'art. 14 LPA trouvait à s'appliquer, deux considérations amèneraient de toute manière le tribunal à rejeter la requête de suspension de la procédure. Tout d'abord, comme l'ont justement fait remarquer les parties intimées, l'OCAN s'est lui-même déjà prononcé, quand bien même de manière indirecte, sur la question de savoir si l'on était en présence d'une forêt, puisqu'il a examiné le projet et n'a pas relevé que celui-ci requerrait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al 2 LForêts. Par appréciation anticipée, le tribunal pourrait par conséquent retenir qu'une procédure de constatation de nature forestière aboutirait très probablement à un refus. Ensuite, la situation du AH\_\_\_\_\_ bordant le AA\_\_\_\_\_ était très différente avant les travaux de renaturation du AA\_\_\_\_\_ (qui ont débuté en 2019 ; cf. [https://\\_\\_\\_\\_\\_](https://_____); consulté le 14 mars 2024), par rapport à la situation qui a suivi la fin des travaux. En effet, comme en témoigne la comparaison en situation hivernale en 2011 et en 2020 ou en situation estivale en 2015 et en 2021, selon les photographies aériennes disponibles sur le SITG, il existait en effet un réel AH\_\_\_\_\_ avant ces travaux, mais, après défrichage, ce ne sont depuis lors plus que quelques arbres qui longent la rivière sur la partie sud-est du projet, le couvert forestier ayant quasiment disparu. Cette évolution accentue encore davantage le caractère très peu plausible d'une réponse favorable que l'OCAN aurait apportée à la demande de constatation de nature forestière.

- 3.3 Pour toutes ces raisons, la requête de suspension de la présente procédure sera rejetée.

#### Mesures d'instruction sollicitées

4. Plusieurs recourants requièrent de la part du tribunal qu'il procède à certaines mesures d'instruction, sur lesquelles le tribunal se prononcera ci-après.
- 4.1 Au préalable, il convient de rappeler que 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 personnes qui participent à une procédure judiciaire, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant que le

litige ne soit tranché, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à leurs 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Ce droit ne peut toutefois être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou, en procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C\_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Ce droit ne comprend pas non plus celui d'être entendu oralement (cf. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1).

- 4.2.1 Dans le cas d'espèce, les recourant invitent tout d'abord le tribunal à procéder à un transport sur place afin de se rendre compte par lui-même de l'incidence spatiale du projet et de son incompatibilité avec son environnement en termes d'intégration paysagère ou architecturale (harmonie de l'ensemble architectural formé par les villas existantes de type « Breccolini »), pour examiner les berges du AA\_\_\_\_\_ et l'étroitesse du pont situé en amont, source de risque de crues, pour se rendre compte de l'importance de la nature forestière dans le quartier, ou encore pour se rendre compte des difficultés qu'entraînerait, sur AC\_\_\_\_\_, le trafic automobile découlant de la présence de nouveaux habitants, ainsi que de la difficulté d'accès, par ce trafic, aux terrains sur lesquels seraient édifiés les futurs immeubles.
- 4.2.2 Le tribunal estime que le dossier contient les éléments utiles lui permettant de statuer en connaissance de cause sur le recours. En effet, grâce au dossier et plus particulièrement aux plans, ainsi qu'aux informations extrêmement étendues disponibles via le système d'information du territoire genevois (SITG – p. ex.

aménagement du territoire, protection des eaux, réseaux de canalisation, servitudes, photographies aériennes, possibilités de procéder à des mesures de longueur ou d'aire, etc.) le tribunal est parfaitement à même d'apprécier les divers éléments sur lesquels les recourants souhaiteraient attirer son attention lors d'un transport sur place. Pour cette raison, dans les considérants qui suivront, les sources sur lesquelles le tribunal fondera son appréciation de la situation seront mentionnées. À ces considérations s'ajoutent que certaines constatations sont sollicitées par les recourants sans qu'ils n'en motivent réellement la pertinence (comme p. ex. le fait qu'il y aurait lieu de constater l'intérêt patrimonial particulier des villas qu'ils habitent, alors qu'elles ne font en l'état l'objet d'aucune mesure patrimoniale quelconque et que les recourants ne fournissent eux-mêmes aucune description spécifique des éléments justifiant un éventuel intérêt patrimonial). Enfin, il convient de préciser qu'un transport sur place est en lui-même une mesure d'instruction impropre lorsque les faits à constater nécessitent un niveau d'expertise technique. Il en irait ainsi, en l'espèce, des questions soulevées par certains recourants au sujet de l'état des canalisations. Au demeurant, sur ce point précis, ce sont les éléments d'expertise apportés par les recourants eux-mêmes qui fonderont le raisonnement du tribunal.

4.2.3 Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas de procéder au transport sur place sollicité.

4.3.1 Les recourants sollicitent en outre l'audition du président de la CA, d'un représentant de la commune, ainsi que des personnes qui ont rédigé les préavis de l'OCEN, de l'OU, de l'OCT et de l'OCAN. De manière peu claire, les recourants expliquent à ce sujet, d'une part, que ces différentes personnes n'ont pas exprimé leur position au sujet du projet querellé et, d'autre part, qu'elles se sont déterminées seulement sur d'anciennes versions du projet, mais pas sur la version définitive, malgré les modifications essentielles intervenues en cours d'instruction.

4.3.2 Selon la jurisprudence relative au droit d'être entendu, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/ 126/2021 du 2 février 2021 consid. 2b ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

4.3.3 Dans le cas d'espèce, outre cette jurisprudence qui suffirait à écarter les requêtes d'audition des personnes susmentionnées, c'est également pour des raisons de fond qu'il n'y a pas lieu d'y donner suite. En effet, ces requêtes découlent du fait que pour les recourants, certains préavis seraient incompréhensibles ou contradictoires, ou ne couvriraient pas la dernière version du projet. Or, comme cela sera démontré plus loin, les divers préavis sont clairs et ne contiennent pas de contradictions – hormis une confusion relative à un AH\_\_\_\_\_, qui est sans incidence. Quant au fait que certains préavis ne couvriraient pas la dernière

version du projet, il résulte également des développements qui seront faits à ce sujet que cette critique est infondée.

4.3.4 Par conséquent, il n'y a pas lieu de procéder aux auditions sollicitées.

4.4.1 Enfin, certains recourants demandent que le tribunal ordonne aux parties intimées de produire les informations concernant la pleine terre et l'indice qualitatif de verdure du projet, des schémas explicatifs concernant les rapports de surface pour le sous-sol et la surface brut de plancher, et enfin la preuve du prétendu accord des propriétaires des parcelles n° 36\_\_\_\_, n° 37\_\_\_\_ et n° 38\_\_\_\_ pour le raccordement et le passage des eaux par leurs canalisations.

4.4.2 En l'occurrence, les plans concernant les rapports de surface figurent au dossier produit par l'autorité intimée dans le cadre de la présente procédure et la servitude constituée pour le raccordement aux canalisations a été produite par les propriétaires intimés. Sur ces deux points, la requête des recourants est donc satisfaite. Quant aux informations concernant la pleine terre et l'indice qualitatif de verdure du projet, celles qui figurent au dossier s'avèrent suffisantes pour traiter cette question (cf. consid. 25 à 25.7).

#### Griefs

5. S'agissant des griefs – nombreux – que les recourants, en particulier ceux qui agissent en personne, ont développé sans ordre particulier, le tribunal traitera d'abord les vices de nature formelle dont souffrirait la décision litigieuse, puis les vices de nature matérielle dont souffrirait le projet lui-même. Ils seront traités tout d'abord selon l'ordre dans lequel ils apparaissent dans la procédure A/2494/2022 initiée par les recourants A (y compris dans leurs écritures subséquentes à leur recours), en examinant également, cas échéant, les arguments développés par les autres recourants au sujet des mêmes griefs. Après traitement de tous les griefs des recourants A, les griefs des recourants suivants (B, C, D, etc.), non traités jusque-là, seront abordés selon le même ordonnancement.

#### Griefs de nature formelle :

#### Violation du droit d'être entendu et des art. 3 LCI et 10A RCI :

6. Les recourants A, B et D se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu en raison du fait que le projet tel que décrit dans la publication de la requête dans la FAO aurait radicalement évolué durant l'instruction du dossier, sans qu'aucune nouvelle publication n'ait été faite dans la FAO au gré des modifications du projet et donc sans qu'ils en aient été tenus informés. Suite aux réponses des parties intimées, les recourants ont rattaché ce grief à celui de violation des art. 3 LCI et 10A RCI.

Dans leur réplique du 3 janvier 2023, les recourants D ont ajouté à ce qui précède, dans la partie en fait de leurs écritures, que l'OCEN n'avait rendu un préavis favorable sous conditions qu'en date du 10 mars 2020 et n'avait donc jamais préavisé le projet fondamentalement remanié dans ses versions postérieures. Les requérants auraient dû produire un formulaire portant sur les données énergétiques de chaque bâtiment (formulaire L00) et l'autorisation de construire n'était pas conditionnée au respect d'un préavis de l'OCEN conforme à la loi, notamment en l'absence de l'obligation de respecter le standard HPE pour la villa existante, qui dérogeait pourtant à la densité légale maximale de 27.5 %. Dans la partie de leurs écritures qui concernent les mesures d'instruction qu'ils sollicitent, les recourants D s'en prennent également au fait que la commune n'aurait pas préavisé la quatrième version du projet. Un préavis favorable portant sur la mauvaise version du projet n'était pas satisfaisant pour remplir les conditions visées à l'art. 59 al. 4 LCI, disposition sur laquelle la commune ne s'était au demeurant pas déterminée. Enfin, la condition qu'avait mentionnée la commune dans son préavis ne faisait pas partie intégrante de l'autorisation de construire.

- 6.1.1 Le contenu du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. a été rappelé plus haut, en particulier s'agissant de la possibilité pour l'administré de s'exprimer avant qu'une décision susceptible d'affecter sa situation juridique ne soit prise, ainsi que de la possibilité d'avoir accès au dossier.
- 6.1.2 Plus spécifiquement, l'art. 3 LCI prévoit que toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires (al. 1). Pendant un délai de 30 jours à compter de la publication, chacun peut consulter les demandes d'autorisation et les plans au département et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite (al. 2). Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de 30 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve (al. 3). Les autorisations sont publiées dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. Les personnes qui ont fait des observations en sont informées par simple avis (al. 5).
- 6.1.3 Il découle de ces différentes dispositions légales que les administrés sont informés, par la publication des requêtes dans la FAO, des projets de construction susceptibles d'affecter leur situation juridique et qu'ils ont ensuite la possibilité d'examiner le dossier et de se prononcer. Ces étapes suffisent à assurer le respect du droit d'être entendu garanti constitutionnellement. Il ne découle ni de l'art. 29 al. 2 Cst., ni de la LCI que l'autorité intimée aurait l'obligation d'informer le public des modifications subies par un projet durant l'instruction du dossier.

- 6.2.1 En l'occurrence, nonobstant le fait que les recourants ont l'impression d'avoir été écartés de la procédure, il résulte de ce qui précède qu'aucune disposition légale ne les empêchait de continuer à consulter le dossier au fil du temps, ni n'obligeait l'autorité intimée à les tenir informés que le projet était en train de subir des modifications – même importantes. Dans cette mesure, les développements que font certains recourants au sujet de l'impossibilité dans laquelle se trouverait le tribunal de réparer la prétendue violation de leur droit d'être entendu sont hors de propos.
- 6.2.2 C'est également en vain que les recourants invoquent la violation de l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), dans la mesure où cette disposition s'applique aux demandes complémentaires qui ont pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur. Contrairement à ce que semblent croire les recourants, elle ne s'applique en revanche pas à des modifications d'un projet en cours d'instruction, avant l'entrée en vigueur de l'autorisation principale, comme c'est le cas ici.
- 6.2.3 La jurisprudence à laquelle font référence les recourants au sujet de la nullité d'une autorisation délivrée en violation de l'art. 3 al. 1 LCI (ATA/280/2006 du 23 mai 2006 consid. 6 ; ATA/860/2003 du 25 novembre 2003 consid. 7) est elle aussi sans pertinence dans le cas d'espèce, car elle concerne des situations dans lesquelles, par l'emploi indu de la procédure accélérée, des projets de construction n'avaient tout simplement pas été rendus publics par la publication d'une requête dans la FAO. Tel n'est pas le cas en l'occurrence, la requête ayant été publiée en bonne et due forme.
- 6.2.4 Il n'est enfin pas sans intérêt que dans leurs écritures du 19 mars 2023, les recourants D se réfèrent à la plate-forme SAD-Consultation ([Shttp:// \\_\\_\\_\\_\\_](http://_____)) en indiquant que presque toutes les instances de préavis avaient exigé la modification du projet initial et qu'ils avaient « pensé » que le projet avait avorté, vu l'absence de réaction des requérants pendant de nombreux mois. En réalité, ces explications soulignent la publicité dont le projet litigieux a fait l'objet non seulement au moment de la publication de la requête y relative, mais également tout au long du processus d'instruction, dont le suivi peut être librement consulté en ligne à l'adresse susmentionnée. Si les recourants D « pensaient » que le projet avait avorté, cela démontre non seulement qu'ils étaient parfaitement au courant du fait que des modifications étaient requises par les instances de préavis et qu'elles pouvaient s'avérer conséquentes, mais également qu'ils n'ont eux-mêmes pas accordé toute l'attention nécessaire au suivi du projet.
- 6.2.5 Pour autant que l'on puisse considérer comme recevable, quant à sa motivation (art. 65 al. 2 LPA), le grief que les recourants D, sans se référer à aucune base légale, soulèvent à propos de la lacune que contiendrait le dossier au sujet du préavis de l'OCEN, il convient de toute manière de l'écartier. En effet, s'il est vrai

que l'OCEN s'est déclaré favorable au projet par son seul préavis du 10 mars 2020, puis ne s'est plus prononcé dans le cadre des modifications apportées ultérieurement au projet, aucune disposition légale, notamment l'art. 3 al. 3 LCI cité plus haut, ne prévoit que chaque instance initialement concernée par un projet doive le préavis à nouveau lorsqu'il fait l'objet de modifications. La raison en est simplement que lorsque les modifications en question n'affectent pas les aspects sur lesquels une instance de préavis s'est déjà prononcée, il n'y a aucun sens à ce que le dossier lui soit à nouveau soumis et à ce qu'elle soit obligée de rendre un nouveau préavis. Une telle obligation irait à l'encontre de la plus élémentaire économie de procédure et la chambre administrative a d'ailleurs eu l'occasion de confirmer que les modifications apportées à un projet ne doivent être soumises qu'aux instances concernées par ces dernières (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 6d). Dans le cas d'espèce, il faut souligner que l'OCEN a assorti son préavis du 10 mars 2020 d'une série de conditions résolutoires relatives au respect de différentes prescriptions et standards énergétiques. En particulier, un justificatif de conformité à un standard THPE devra être fourni trente jours avant le début des travaux. Ainsi, les exigences posées par l'OCEN sont-elles exprimées à ce stade de manière abstraite et leur respect ne doit être démontré in concreto que peu avant l'ouverture du chantier, sur la base de documents supplémentaires que les propriétaires intimés ne pourront produire qu'à ce moment-là, notamment s'agissant des plans de détail incluant l'isolation des bâtiments, etc. Les modifications subies par le projet après le préavis de l'OCEN du 10 mars 2020 n'ont à cet égard aucune portée (cf. consid. 24.5.1 à 24.5.3) et les recourants D n'expliquent d'ailleurs pas quels en seraient les aspects qui rendraient ce préavis caduc.

6.2.6 S'agissant du fait que les requérants auraient dû produire un formulaire portant sur les données énergétiques de chaque bâtiment, les propriétaires intimés ont fait observer à juste titre qu'ils ont accompagné leur requête d'un concept énergétique de plus de cent pages. Les recourants D ne précisent pas, en revanche, quels seraient les renseignements que cette abondante documentation aurait négligé de fournir à l'OCEN, lequel n'a d'ailleurs pas relevé que cette dernière serait lacunaire.

6.2.7 Concernant les exigences dont l'OCEN aurait dû accompagner le dossier au sujet du standard HPE pour la villa existante, la critique des recourants D se fonde sur la prémisse erronée selon laquelle cette villa devrait obéir à un tel standard. Par conséquent, en renvoyant aux développements consacrés plus loin à cette question (cf. consid. 20.11.1 à 20.11.6), le tribunal écartera également ce grief.

6.2.8 S'agissant ensuite de la participation de la commune à l'examen du projet, les recourants D relèvent que cette dernière ne s'est pas prononcée sur la quatrième version du projet et qu'elle n'était donc pas en mesure de se prononcer valablement sur les conditions dérogatoires visées à l'art. 59 al. 4 LCI. Ils relèvent

également que la commune a demandé le renforcement d'un AH\_\_\_\_\_ pourtant inexistant.

- 6.2.9 C'est avec raison que les recourants D soutiennent que la commune ne s'est pas prononcée sur la version définitive du projet, puisque son dernier préavis date du 26 avril 2021. Cependant, pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus au sujet de l'OCEN (cf. consid. 6.2.5), il n'y avait aucune raison qu'elle se prononce à nouveau à la suite de modifications ne touchant pas aux aspects essentiels qu'elle avait déjà examinés.
- 6.2.10 Quant au fait que la commune se serait trompée en exigeant le renforcement d'un AH\_\_\_\_\_ en réalité inexistant, on ne voit pas en quoi cette erreur mettrait le projet en porte-à-faux avec la loi et les recourants D ne s'en expliquent pas davantage.
- 6.2.11 Enfin, les recourants D relèvent que le préavis de la commune ne fait pas partie intégrante de l'autorisation de construire, ce en quoi ils ont raison puisque cette dernière n'y renvoie pas et ne reprend pas non plus les conditions posées dans le préavis de la commune. Le tribunal rappellera à ce sujet que selon la jurisprudence, le préavis communal demeure consultatif au sens de l'art. 3 al. 3 LCI et qu'il ne lie donc pas l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire (ATA/254/2024 du 27 février 2024 consid. 4.2 ; ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 6 et 7 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 8 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 7, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3). Pour démontrer une violation de la loi, il ne suffit donc pas, comme dans le cas d'espèce, de relever que l'autorisation litigieuse ne renvoie pas au préavis de la commune. Encore faut-il expliquer en quoi l'autorisation serait dès lors incomplète au regard de certaines exigences légales, ce que les recourants D ne font pas. Au demeurant, le tribunal relèvera que la demande de la commune visant à ce que la transition avec la zone urbanisée existante soit particulièrement soignée n'est, en tout état, pas une condition formulée de manière exécutoire, compte tenu de son caractère tout à fait général. On ne voit donc pas ce que son intégration dans l'autorisation litigieuse permettrait spécifiquement de contraindre les propriétaires intimés à faire ou à ne pas faire. Quant à la condition posée par la commune au sujet du renforcement d'un AH\_\_\_\_\_ qui n'existe en réalité pas, les recourants D en relèvent eux-mêmes l'inanité, de sorte que l'on peine à comprendre ce qu'ils trouvent à redire contre son absence dans l'autorisation litigieuse.

6.3 Dans ces conditions, ce premier grief doit être rejeté.

Défaut d'autorisation d'abattage d'arbres :

7. Les recourants A relèvent que l'autorisation litigieuse comporte la mention « abattage d'arbres », mais que l'OCAN n'aurait apparemment pas pris de décision formelle à ce sujet. Cette décision serait ainsi « insidieusement contenue » dans

l'autorisation litigieuse, ce qui constituerait une « violation des règles de procédure » entraînant la nullité de l'autorisation de construire. Bien que faisant tous deux partie de l'autorité intimée, l'OAC et l'OCAN n'auraient pas de cercle d'activités commun et les requêtes déposées auprès de l'un ou l'autre de ces offices devraient être distinguées et publiées séparément.

- 7.1 Selon l'art. 3A LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat (al. 1). En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises. Sauf exception expressément prévue par la loi, celles-ci sont émises par les autorités compétentes sous la forme d'un préavis liant le département et font partie intégrante de la décision globale d'autorisation de construire. La publication de l'autorisation de construire vaut publication des préavis liants qui l'accompagnent. Seule la décision globale est sujette à recours (al. 2).
- 7.2 En l'occurrence, s'il est vrai que la requête d'autorisation de construire ne mentionnait pas l'existence d'une requête d'abattage d'arbres liée à cette dernière, le préavis formulé par l'OCAN le 7 avril 2020 a exigé le dépôt d'une telle requête, ainsi que d'un plan d'abattage. L'OCAN a renouvelé cette demande le 15 avril 2021, avant que, par ses préavis des 20 janvier et 9 février 2022, il ne soumette l'abattage de deux arbres fruitiers à différentes conditions, puis autorise cet abattage, après que la requête y relative eut été publiée dans la FAO le \_\_\_\_\_ 2022 avec référence à la requête d'autorisation de construire DD 32\_\_\_\_. Finalement, cette autorisation intégrait les conditions posées par l'OCAN dans son préavis du 20 janvier 2022 ; sa publication dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2022 mentionnait que la nature de l'ouvrage entraînait l'abattage d'arbres.

Il apparaît ainsi que c'est de manière conforme à ce que prévoit l'art. 3A al. 2 LCI que l'autorisation d'abattage a été émise sous la forme d'un préavis liant par l'OCAN et qu'elle a été intégrée à la décision globale d'autorisation de construire. Au demeurant, ainsi que cela résulte du rappel des faits ci-dessus, la publicité de la requête en abattage d'arbres et de l'autorisation y relative a été pleinement respectée.

- 7.3 Ce grief devra donc être rejeté.

Violation de l'art. 9 al. 2 let. cc RCI :

8. Les recourants D mettent en avant une prétendue violation de cette disposition légale au motif que le rapport des surfaces remis par le MPQ ne tiendrait pas compte de la totalité de la surface relative à la circulation (escaliers d'attique), ni

des embrasures des fenêtres, de sorte que la surface brute de plancher (SBP) autorisée dépasserait largement les 48 %.

- 8.1 Selon l'art. 9 al. 2 let. cc RCI, dans le cadre d'une demande d'autorisation définitive, il y a lieu de joindre notamment un calcul détaillé des rapports de surface et schémas explicatifs, pour les constructions et installations en zone 5.
- 8.2 En l'espèce, le tribunal relève que l'argumentation des recourants D se rapporte en réalité à la question du rapport des surfaces au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, dont il sera question plus loin, et non pas au fait qu'il manquerait au dossier le calcul prévu par l'art. 9 al. 2 let. cc RCI. Au demeurant, le tribunal constate que le dossier d'autorisation contient un plan intitulé « rapport des surfaces du sous-sol » établi en date du 17 mars 2022, une feuille de calcul intitulée « SBP récapitulatif » établie le 22 mars 2022 (comprenant les bâtiments A à F ainsi que la villa existante) et enfin deux plans intitulés respectivement « SBP villa existante rez-de-chaussée » et « SBP villa existante étage et coupe » établis le 22 mars 2022. Tous ces documents, qui portent le timbre humide du département en date du 29 avril 2022, correspondent à ceux prévus par l'art. 9 al. 2 let. cc RCI.
- 8.3 Par conséquent, le grief relatif à la violation de cette disposition légale doit être rejeté.

Violation de l'art. 9 al. 2 let. i RCI :

9. Les recourants D se plaignent d'une violation de l'art. 9 al. 2 let. i RCI au motif que l'autorisation litigieuse aurait été délivrée malgré l'absence de servitude de canalisation.
- 9.1 Selon l'art. 9 al. let i RCI, il y a lieu de joindre à une demande d'autorisation de construire, notamment, une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de la servitude de passage, maintien et entretien des canalisations sur fonds d'autrui ou attestation d'un notaire certifiant qu'il a mandat irrévocable des parties d'instrumenter un tel acte.
- 9.2.1 En l'occurrence, par préavis du 1er juin 2022, l'OCEau a soumis le projet à de nombreuses conditions, dont la condition n° 11 qui subordonne l'ouverture du chantier à « la constitution des servitudes de passage, maintien et entretien de canalisations sur fonds d'autrui impliquant l'approbation des parties concernées ».
- 9.2.2 Dans sa pratique, l'autorité intimée, suivant le préavis de l'OCEau, délivre l'autorisation de construire avant d'avoir effectivement contrôlé l'existence d'une servitude de passage, maintien et entretien de canalisations sur fonds d'autrui, mais en obligeant le titulaire de l'autorisation de construire à prouver l'existence de cette servitude avant l'ouverture du chantier. Cette pratique n'apparaît pas incompatible avec l'art. 9 al. let i RCI, puisqu'elle rend l'autorisation de construire inexécutoire tant que cette condition n'est pas réalisée. Par conséquent, le

requérant de l'autorisation de construire assume seul le risque, notamment financier, consistant à obtenir une autorisation de construire sans pouvoir la mettre à exécution. Du point de vue des tiers, et en particulier de ceux dont dépend la constitution d'une telle servitude, cette pratique ne modifie en rien les droits dont ils peuvent se prévaloir en tant que voisins.

- 9.3 Dans le cas d'espèce, ainsi que cela résulte de la pièce 19 produite par les intimés, soit l'extrait du registre des servitudes portant le numéro 61\_\_\_\_\_, il a été inscrit à ce titre, le \_\_\_\_\_ 1970, une servitude de passage et de maintien de canalisations souterraines pour l'égout, l'eau, le téléphone et l'électricité, étant précisé que « Messieurs AD\_\_\_\_\_ et AE\_\_\_\_\_ pourront de leur seul gré et sans avoir aucune autorisation à demander aux propriétaires des fonds grevés, mettre lesdites 5\_\_\_\_\_ et n°6\_\_\_\_\_ de la commune de X\_\_\_\_\_ [correspondant aux actuelles parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_] au bénéfice desdites canalisations, car ils les ont construites à leurs seuls frais. Dans ce cas les nouveaux propriétaires des parcelles jouissant de cette servitude contribueront aux frais d'entretien et de réparations desdites canalisations par parts égales avec les précédents propriétaires ». S'ensuit la liste des fonds grevés, dont font partie les parcelles des recourants, ainsi que les parcelles n° 14\_\_\_\_\_, 36\_\_\_\_\_ et 37\_\_\_\_\_ qui sont les trois seules parcelles traversées par les flux des réseaux d'eau polluée et d'eau claire provenant du projet litigieux.

Il apparaît ainsi que les intimés, en leur qualité de nouveaux propriétaires des parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_, jouissent d'ores et déjà de la servitude de passage, maintien et entretien des canalisations sur fonds d'autrui qui s'avère nécessaire en l'occurrence. Conformément à la condition n° 11 posée par l'OCEau dans son préavis du 1<sup>er</sup> juin 2022, ils produiront l'extrait du registre des servitudes cité plus haut avant l'ouverture du chantier.

- 9.4 Au vu de ce qui précède, il apparaît que le grief tiré de la violation de l'art. 9 al. 2 let. i RCI est infondé et devra être écarté.

#### Incohérences et indécisions de l'avis de l'office des autorisations de construire

10. Les recourants A considèrent que le dossier contiendrait des avis incompréhensibles et contradictoires de l'office des autorisations de construire (OAC), tout en produisant à ce sujet des extraits des préavis de l'OU. Ils considèrent que de la sorte, les art. 8 et 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), lesquels garantissent respectivement l'égalité de traitement et la protection contre l'arbitraire ainsi que le respect de la bonne foi, ont été violés.

- 10.1.1 Le fait qu'ils ne parviennent pas à comprendre certains codes ou abréviations (p. ex. « OU » et « CU » pour office de l'urbanisme et commission d'urbanisme) ne constitue en aucune manière une violation de l'une ou l'autre des dispositions constitutionnelles susmentionnées, dès lors qu'il leur aurait suffi de s'adresser au département, ou encore de consulter le site internet de l'Etat, pour avoir toutes explications utiles.
- 10.1.2 Par ailleurs, ils supputent diverses contradictions dans les avis exprimés par l'OU au sujet du projet litigieux, mais semblent ignorer qu'un préavis tout d'abord négatif peut devenir favorable lorsque le projet évolue dans la direction souhaitée, sans qu'il n'y ait là la moindre contradiction. Le fait que l'OU se soit en l'espèce déclaré favorable au projet dans son préavis du 21 octobre 2021, tout en relevant que ses demandes précédentes avaient été partiellement satisfaites, ne signifie pas que cette instance se soit contredite, mais simplement que le projet avait évolué d'une manière suffisamment satisfaisante pour que les aspects susceptibles d'être encore améliorés ne justifient pas le maintien d'un préavis négatif. Il n'y a là aucune violation des art. 8 et 9 Cst.
- 10.1.3 Il n'y en a pas davantage dans le fait que le préavis du 21 octobre 2021 relève, parmi les améliorations apportées au projet, le maintien des arbres situés au nord du tènement. Il est vrai, comme le soulignent les recourants A et ainsi que cela découle des photographies aériennes disponibles sur le SITG, qu'il n'y a pas d'arbres sur les parcelles situées le plus au nord, mais seulement sur les parcelles adjacentes qui ne font pas partie du projet litigieux. Cette erreur manifeste de l'OU n'emporte cependant aucune conséquence négative par rapport à la décision litigieuse, puisqu'il s'agit en réalité d'une remarque qui est sans objet.
- 10.2 Le grief de violation des art. 8 et 9 Cst., en rapport avec les préavis de l'OU, sera donc rejeté.

Griefs de nature matérielle :

11. En préambule, il convient de rappeler quel est le pouvoir du tribunal pour examiner la légalité d'une décision fondée sur des préavis d'instances spécialisées.
- 11.1 Conformément à l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation de construire sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. De jurisprudence constante, ces préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Ils n'ont en principe pas un caractère contraignant pour l'autorité administrative ; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire

abstraction des préavis exprimés dans les conditions prévues par la loi, elle reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/281/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1355/2015 du 21 décembre 2015 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées).

11.2 Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain, notamment dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours, dont le pouvoir d'examen est limité à l'excès ou à l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 , ATA/535/2013 du 27 août 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 et les arrêts cités), en particulier lorsqu'il s'agit de la CMNS (cf. not. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 20 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 et les références ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2).

11.3 Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet consid. 5.1 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 et les arrêts cités ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

Enclavement des parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ :

12. Les recourants A relèvent que les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ sont totalement enclavées. Ils exposent les circonstances historiques desquelles cet enclavement a découlé, selon eux par la faute des personnes dont les propriétaires actuels ont hérité ces parcelles, puis citent l'art. 694 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) et la jurisprudence fédérale issue de cette disposition, qui empêcherait de prétendre à un droit de passage nécessaire lorsque celui qui en a besoin s'en est privé par des décisions prises en connaissance de cause. Dans leur réplique du 15 décembre 2022, ils décrivent les différentes servitudes de droit de

passage relatives au périmètre litigieux, soit la servitude portant le n° 62\_\_\_\_\_, celle portant le n° RF 18\_\_\_\_\_ et enfin celle portant le n° RF 12\_\_\_\_\_.

- 12.1 La législation cantonale 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. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 ; ATA/1639/2017 précité ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014).
- 12.2 En l'espèce, il convient d'observer tout d'abord que le grief relatif à l'enclavement des parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ ne concerne pas le projet lui-même, mais la situation actuelle, ce qui sort manifestement de l'objet du litige et rend à cet égard le grief irrecevable. En outre, les recourants n'indiquent pas à quelle disposition de droit public l'enclavement serait contraire, mais se contentent de se référer à une disposition de droit privé dont l'éventuelle violation ne pourrait de toute manière pas être sanctionnée par le tribunal de céans.
- 12.3 Dans ces conditions, dans la mesure de sa recevabilité, ce grief sera rejeté sans plus ample examen.

Voie d'accès suffisante :

13. Les recourants A, B, C, E, F et G considèrent que la voie d'accès prévue pour le projet serait insuffisante. Selon les écritures des uns ou des autres, cette question est abordée alternativement ou cumulativement sous l'angle des art. 19 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), des normes VSS et des questions de servitudes privées qui lient les parcelles du projet et les parcelles des recourants. Sur ce dernier point, certains recourants (en particulier les recourants A) développent leur argumentation comme si elle consistait en plusieurs griefs différents, alors que, comme on le verra ci-après, la problématique demeure quoi qu'il en soit celle de savoir si le projet dispose d'une

voie d'accès suffisante, que ce soit matériellement ou juridiquement, c'est-à-dire dans ce dernier cas en prenant en considération les servitudes existantes.

- 13.1.1 Selon l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b), le droit fédéral et le droit cantonal pouvant poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT).

Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est notamment réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

- 13.1.2 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). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit 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). 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). La réalisation de la voie d'accès est par ailleurs juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références).

- 13.1.3 Dans un arrêt 1C\_341/2020 du 18 février 2022, le Tribunal fédéral a en outre rappelé que 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. Il découle de cet arrêt qu'à l'instar du Tribunal fédéral dans cette affaire, il appartient aux juridictions saisies de la question d'une voie d'accès adaptée, cas échéant, de définir le contenu d'une servitude de droit privé afin de déterminer si elle permet un usage compatible avec le projet de construction.

- 13.2 La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins

desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C\_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 ; 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 ; 1C\_318/2014 du 2 octobre 2014 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16b).

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 (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C\_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c).

Même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 24 ad art. 19 LAT et les références citées).

- 13.3.1 Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (arrêt 1C\_418/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 et les références citées).
- 13.3.2 Une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire lorsque l'augmentation du trafic est modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 5.3.3) et la jurisprudence admet que si les conflits entre véhicules sont gérables, le cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière, la voie d'accès demeure adaptée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.2.2).
- 13.4.1 Les autorités communales et cantonales peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après : normes VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts 1C\_226/2019 du 24 avril 2020 consid. 5 ;

---

1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 27 ad art. 19 LAT).

- 13.4.2 Dans une jurisprudence du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. 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).
- 13.4.3 Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).
- 13.5 À Genève, l'instance compétente en matière de transport se fonde, en général, sur les normes VSS, qui fixent des standards de largeur de routes en fonction de leur utilisation. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, ces normes ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 précité consid. 3.2 ; ATA/259/2020 consid. 7). Leur application doit respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/1274/2017 précité consid. 7c et les références citées ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703).
- 13.6.1 La norme VSS 640 050 s'applique aux accès riverains, soit aux raccordements destinés à l'usage de véhicules privés (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien-fonds générant un trafic de faible intensité (ch. 1 norme VSS 640 050). Les recommandations contenues dans cette norme se réfèrent à des biens-fonds ne comportant pas plus d'une quarantaine de cases ou de places de stationnement pour voitures (ch. 2 1ère phr. norme VSS 640 050).

Les règles pour l'établissement des accès riverains (accès latéral) sont contenues en principe dans le groupe de normes « Types de routes ». Le tableau 1 fixe les

différents types d'accès riverains en fonction du trafic généré par le bien-fonds concerné (ch. 4 norme VSS 640 050).

Lorsque le bien-fonds comporte environ quinze à quarante places de stationnement, il s'agit d'un accès riverain de type A/B si l'accès riverain débouche sur une route de desserte de quartier, de type B s'il débouche sur une route collectrice de quartier ou une route de liaison locale et de type C s'il débouche sur route collectrice principale, une route de liaison régionale ou une route principale (tableau 1 norme VSS 640 050). En cas de circulation dans les deux sens, les accès riverains de type A doivent avoir une largeur de 3 m, ceux de type B une largeur de 5 m et ceux de type C de 5,5 m (tableau 2 norme VSS 640 050).

13.6.2 La norme VSS 640 040b règle les types de route. Les routes peuvent avoir les fonctions de desservir – assurer l'accès aux parcelles et aux bâtiments –, collecter – collecter la circulation dans les espaces bâtis –, relier – relier les zones habitées, des parties d'agglomération de quartiers et d'autres aménagements générateurs de trafic –, transiter – transiter la part de trafic étranger à une zone habitée en lui offrant des possibilités de contournement (ch. 6 norme VSS 640 040b). Dans un réseau routier, une distinction est faite entre les routes d'importance (1) internationale et nationale, (2) interrégionale, (3) régionale, (4) interlocalité, (5) locale ou (6) de quartier. Les quatre premiers niveaux se rapportent à des routes en dehors des espaces bâtis, là où la fonction « relier » est dominante. Les deux derniers niveaux se rapportent à des routes situées à l'intérieur des espaces bâtis. Par espace bâti, on entend non seulement l'intérieur de l'agglomération, signalé par une limitation de vitesse, mais aussi une zone habitée à faible densité (ch. 7 norme VSS 640 040b). Selon les descriptions des ch. 4 à 7, on distingue cinq types de routes : (1) les routes à grand débit, (2) les routes principales, (3) les routes de liaison, (4) les routes collectrices et (5) les routes de desserte (ch. 8 norme VSS 640 040b). La route de desserte revêt une importance de quartier, vise la desserte parcellaire et est fréquentée par les transports publics seulement à titre exceptionnel (tableau 2 norme VSS 640 040b).

La norme VSS 640 045 est valable pour les routes de desserte (ch. 1 norme VSS 640 045). Les routes de desserte sont des routes à l'intérieur des espaces bâtis qui n'ont dans le réseau routier qu'une importance de quartier. Elles desservent des parcelles ou des bâtiments et conduisent la circulation aux routes collectrices. En ce qui concerne leur affectation, elles sont d'intérêt local. Selon l'étendue et le caractère du périmètre à desservir, on fait une distinction entre les routes de desserte de quartier, les routes d'accès et les chemins d'accès (ch. 4 norme VSS 640 045). Les transports publics en trafic de ligne ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel sur une route de desserte (ch. 5 norme VSS 640 045). Une route de desserte de quartier dessert des zones habitées jusqu'à trois cents unités de

logement ou un volume de circulation d'origine équivalent (ch. 8 norme VSS 640 045).

- 13.7.1 En l'espèce, s'agissant de la garantie juridique d'un accès des parcelles N° 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ à la Z\_\_\_\_\_, les recourants retiennent à tort que les parcelles du projet bénéficieraient uniquement de la servitude portant le n° RF 18\_\_\_\_\_, voire de celle portant le n° 64\_\_\_\_\_. Ainsi qu'exposé dans la partie en fait ci-dessus, il existe également une servitude de passage portant le n° RF 12\_\_\_\_\_, dont le SITG indique qu'elle concerne l'entier des parcelles 1\_\_\_\_\_, 13\_\_\_\_\_ et 14\_\_\_\_\_. A cet égard, il convient de rappeler que l'inscription d'une servitude au registre foncier a un effet constitutif (art. 731 al. 1 Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) et que cette dernière ne s'éteint que par la radiation de l'inscription et par la perte totale du fonds servant ou du fonds dominant (art. 734 CC), de sorte qu'en l'espèce, à défaut de réalisation de l'une de ces conditions, la remise en cause par certains recourants de la servitude portant le n° RF 12\_\_\_\_\_ est inopérante.
- 13.7.2 Selon les plans du projet litigieux, la voie d'accès prévue pour les véhicules commence sur la parcelle 1\_\_\_\_\_, qui fait partie du projet, et débouche immédiatement, à la limite de cette parcelle, sur l'extrémité nord de l'impasse de AB\_\_\_\_\_, laquelle rejoint elle-même la Z\_\_\_\_\_ environ 50 m plus loin. Cet itinéraire se situe entièrement dans l'assiette de la servitude de passage portant le n° RF 12\_\_\_\_\_.
- 13.7.3 Dans son arrêt ATA/22\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2012, par lequel elle a annulé une autorisation de construire DD 23\_\_\_\_\_, la chambre administrative s'est penchée sur la question de l'accès suffisant des parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ à la Z\_\_\_\_\_, cet accès étant alors prévu depuis le sud, c'est-à-dire en empruntant la voie correspondant à la servitude portant le n° RF 18\_\_\_\_\_. La chambre administrative a constaté que l'assiette de cette servitude était par endroits inférieure à la largeur de AC\_\_\_\_\_, qui empiétait sur certaines parcelles des recourants opposés au projet. Or, en ne tenant compte que de l'assiette de la servitude (seul accès juridiquement garanti), l'accès apparaissait techniquement insuffisant au regard du trafic qu'engendrerait le projet. En outre, la circulation de et vers les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ serait compliquée par deux virages à angle droit, lesquelles sont en effet parfaitement visibles sur les plan SITG.
- 13.7.4 Dans la présente espèce, la différence avec le cas tranché par la chambre administrative réside dans le fait que les propriétaires ont désormais la maîtrise de la parcelle 1\_\_\_\_\_, par laquelle ils peuvent directement accéder au segment nord de AC\_\_\_\_\_. Or, comme on l'a vu plus haut, l'assiette de la servitude de passage portant le n° RF 12\_\_\_\_\_ correspond non seulement à la largeur réelle de la voie carrossable, mais elle l'excède très largement, puisqu'elle correspond en réalité à l'entier des parcelles n° 13\_\_\_\_\_ et 14\_\_\_\_\_, sur lesquelles les propriétaires auraient théoriquement la possibilité d'exiger l'exercice de leur droit de passage.

On est donc ici dans la situation inverse à celle tranchée par la chambre administrative, étant précisé que la question de l'accessibilité techniquement garantie, par l'extrémité nord de AC\_\_\_\_\_, sera examinée ci-après.

- 13.8.1 Les recourants, se fondant par erreur sur la servitude de passage portant le n° RF 18\_\_\_\_\_, relèvent encore que l'utilisation de la servitude engendrera pour eux une aggravation notable de la charge des fonds servants en raison des cent-dix-huit places de stationnement pour véhicules motorisés prévues par le projet litigieux et que cette aggravation est incompatible avec une servitude constituée en 1970.
- 13.8.2 Outre que cet argument ne concerne pas la servitude portant le n° RF 12\_\_\_\_\_, il faut souligner que la jurisprudence du Tribunal fédéral dont il a été question plus haut (arrêt 1C\_341/2020 du 18 février 2022), impose certes aux juridictions saisies de la question d'une voie d'accès adaptée, cas échéant, de définir le contenu d'une servitude de droit privé afin de déterminer si elle permet un usage compatible avec le projet de construction, mais que dans cette affaire, le Tribunal fédéral s'est intéressé à une clause très spécifique de la servitude de passage, pour en tirer la conclusion qu'elle n'autorisait l'accès qu'à un seul logement. On ne saurait en tirer la conclusion qu'au-delà de telles clauses spécifiques, des servitudes de passage à chars constituées avant l'avènement des véhicules motorisés ou dans des zones où le passage de véhicules motorisés n'était pas envisagé, excluraient le trafic routier. En effet, au vu de l'évolution de la mobilité, il a été considéré que de telles servitudes autorisent également le passage par des véhicules motorisés (ATF 93 II 167 consid. 2 p. 168 in JdT 1968 I p. 226). Concernant le nombre de logements pouvant être desservis par de telles servitudes ou de véhicules pouvant y passer, le seul fait qu'il s'agisse à l'origine d'une servitude de passage à chars ne permet pas d'inférer une quelconque limitation, à défaut d'une clause spécifique (cf. par analogie arrêt du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.4). Par conséquent, dans le cas d'espèce, force est de constater que la servitude portant le n° RF 12\_\_\_\_\_ garantit un accès juridique suffisant des parcelles litigieuses à la Z\_\_\_\_\_.
- 13.9. S'agissant de l'accessibilité techniquement garantie, le tribunal soulignera tout d'abord que l'OCT, instance spécialisée en la matière, s'est prononcé favorablement au projet dans son préavis du 8 février 2022, après en avoir demandé diverses modifications. Conformément à la jurisprudence rappelée plus haut, dans la mesure où l'autorité de décision ne s'est pas écartée de ce préavis, le tribunal doit observer à l'égard de ce dernier une retenue particulière et ne saurait le remettre en question sur la base de sa propre appréciation de la situation ou en se fondant sur des considérations de nature générale. Hormis cette question de principe, dans le cas concret, le segment nord de AC\_\_\_\_\_, par lequel devraient passer les véhicules venant ou se rendant sur les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_, apparaît d'emblée, selon les superpositions de limites parcellaires et de photographies aériennes disponibles sur le SITG, comme une voie très différente

de la partie sud de cette même impasse sur laquelle s'était penchée la chambre administrative dans son arrêt ATA/22\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2012. En effet, cette partie sud comprenait des passages dont la largeur était inférieure à 4 m., voire inférieure à 3 m. De plus, elle aurait obligé les véhicules circulant vers ou depuis les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ à obliquer à deux reprises à angle droit. S'agissant en l'espèce du segment nord de AC\_\_\_\_\_, la largeur de cette voie, à mi-chemin entre la limite nord-est de la parcelle 1\_\_\_\_\_ et l'embranchement sur la Z\_\_\_\_\_, est légèrement inférieure à 6 m si l'on fait abstraction de la haie située à cheval sur la parcelle 24\_\_\_\_\_ et sur AC\_\_\_\_\_, étant précisé que les propriétaires sont en droit d'exiger la modification de cette haie afin qu'elle n'empiète pas sur leur servitude (selon les recourants G – p. 20 du recours –, cette portion de AC\_\_\_\_\_ aurait même une largeur de 6,5 m). Même en tenant compte de la présence de cette haie, la largeur de la voie est très légèrement supérieure 5 m. à son point le plus étroit (au droit de la surface engazonnée jouxtant la voie de garage de la parcelle n° 14\_\_\_\_\_). C'est le lieu de préciser qu'il n'y a pas de projet de construction d'un trottoir susceptible de rétrécir la largeur de cette voie, contrairement à l'interprétation erronée que font les recourants A d'une pièce du dossier (réplique des recourants A du 15 décembre 2022, p. 8 in fine). Par ailleurs, la circulation entre le débouché du projet litigieux et la Z\_\_\_\_\_ se ferait en ligne droite, contrairement au parcours sinueux qui se présentait au sud de AC\_\_\_\_\_.

Ces éléments font apparaître l'accessibilité technique du projet comme parfaitement compatible avec les normes VSS évoquées plus haut. Bien que ces dernières se réfèrent à des biens-fonds ne comportant pas plus d'une quarantaine de cases ou de places de stationnement pour voitures, elles s'appliquent néanmoins aux routes de dessertes, qui sont définies comme des routes desservant des zones habitées jusqu'à trois cents unités de logement ou un volume de circulation d'origine équivalent. Quand bien même les cent-huit places de stationnement prévues par le projet litigieux excèdent largement les quarante places auxquelles s'appliquent les normes VSS, il n'en demeure pas moins que le quartier desservi par AC\_\_\_\_\_ compterait, après la réalisation du projet querellé, environ septante logements (cinquante-cinq pour les nouveaux logements et environ quinze pour les villas existantes), soit un chiffre très nettement inférieur aux trois-cents unités auxquelles peuvent correspondre les routes de desserte au sens des normes VSS. En d'autres termes, si ces normes prennent en compte, pour les routes de dessertes, le trafic pouvant être généré dans un quartier comptant jusqu'à trois-cents unités de logements, elles demeurent nécessairement valables dans un quartier qui en compterait environ le quart. Pour un accès riverain de type A/B (voie d'accès débouchant comme en l'espèce sur une route de desserte de quartier), la largeur de la voie doit avoir de 3 à 5 m. En l'espèce, la voie d'accès elle-même sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ aura une largeur de près de 6 m et débouchera sur le segment nord de AC\_\_\_\_\_, dont la largeur minimum est de 5 m. en tenant compte de l'emprise d'une haie contraire à la servitude n° RF 12\_\_\_\_\_, et d'environ 6 m. en faisant abstraction de cette haie. Par conséquent, les largeurs de voies prévues par la

norme VSS 640 050 sont largement respectées. L'argumentation développée par les recourants G au sujet du fait que AC\_\_\_\_\_ se réduirait à une largeur de 4 à 5 m entre les parcelles N° n°10\_\_\_\_\_/63\_\_\_\_\_ et n° 11\_\_\_\_\_ n'est pas pertinente, car elle perd de vue que le trafic généré par le projet emprunterait essentiellement, sinon en totalité, le segment nord de AC\_\_\_\_\_, dans la mesure où même les habitants du projet qui voudraient franchir la frontière française à la Z\_\_\_\_\_ auraient tout intérêt à le faire en passant sur ce segment nord pour se retrouver tout de suite sur la Z\_\_\_\_\_, plutôt que d'emprunter sur toute sa longueur le parcours étroit de AC\_\_\_\_\_.

- 13.10.1 Les recourants G considèrent en outre que l'OCT s'est contenté d'analyser l'accès public aux futures constructions, c'est-à-dire en examinant si l'accès au niveau de la Z\_\_\_\_\_ serait suffisant pour absorber le nouveau quartier. En revanche, l'accès par la voie privée de AC\_\_\_\_\_ n'aurait fait l'objet d'aucune mesure d'instruction particulière.
- 13.10.2 On ne voit pas sur quels éléments du dossier les recourants G se fondent pour soutenir cette affirmation. Les trois préavis successifs de l'OCT ne laissent en effet entrevoir ni une restriction que cette instance se serait imposée dans l'examen du dossier, ni la trace d'un oubli, étant relevé qu'au stade de l'instruction de la requête, le voisinage n'a pas manqué d'attirer l'attention du département sur la question des accès par AC\_\_\_\_\_ (p. ex. courrier des recourants A du 20 mars 2020, fourre « observations » du dossier du département). Par conséquent, l'argument tiré de l'insuffisance de l'instruction du dossier par l'OCT sera rejeté.
- 13.11 Les recourants G soutiennent encore que l'accessibilité technique du projet ne serait pas garantie, car le camion de la voirie, en se rendant jusqu'à l'Ecopoint par une voie d'accès de 4,5 m. de large [après avoir dépassé la rampe du garage souterrain], ne pourrait quitter les lieux qu'en marche arrière. C'est partir de l'idée que le camion de la voirie entrerait sur l'actuelle parcelle 1\_\_\_\_\_ en marche avant, alors qu'il est parfaitement envisageable qu'il manœuvre sur AC\_\_\_\_\_, profitant de l'angle qui se trouve à cet endroit, pour circuler en marche arrière jusqu'à l'Ecopoint puis en repartir en marche avant. Il existerait également assez de place pour permettre au camion, s'il s'engageait jusqu'à l'Ecopoint en marche avant, de manœuvrer à l'embranchement avec la rampe du parking souterrain pour faire demi-tour et retourner en marche avant vers AC\_\_\_\_\_.
- 13.12 Il en découle que l'accessibilité technique du projet est également garantie et donc, sous l'angle des voies d'accès, que le terrain est équipé au sens des art. 19 et 22 LAT.

Art. 14 LCI – trafic induit par le projet

14. Toujours sous l'angle du trafic que générerait le projet, la plupart des recourants, dont certains invoquent expressément l'art. 14 LCI, prétendent que l'autorisation

violerait cette disposition, car la circulation de cent-dix-huit véhicules supplémentaires sur une voie étroite augmenterait significativement le risque d'accident pour les usagers du voisinage et pour le public.

- 14.1.1 L'art. 14 LCI prévoit 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).
- 14.1.2 Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 9b). 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/881/2022 du 30 août 2022 consid. 11a ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014).
- 14.1.3 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).
- 14.1.4 Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de cette disposition (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ;

---

ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/253/2016 du 22 mars 2016 consid. 8b ; ATA/692/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b).

- 14.2 En l'espèce, le tribunal soulignera tout d'abord que l'argumentation des recourants au sujet des graves inconvénients que le projet litigieux ferait soi-disant peser sur le quartier en matière de circulation, repose uniquement sur des affirmations générales qui découlent manifestement de leur seule appréciation. Cette manière d'argumenter le grief de violation de l'art. 14 LCI ne saurait être valablement opposée à l'appréciation de l'instance de préavis spécialisé, à savoir en l'occurrence l'OCT. Il en va de même de l'affirmation aucunement étayée selon laquelle le trafic lié au projet pourrait également créer des situations dangereuses au croisement des dépendances des chemins de AI\_\_\_\_\_ et des AJ\_\_\_\_\_ (la recourante F laissant entendre qu'il s'agit d'un itinéraire de contournement déjà utilisé actuellement pour éviter le rond-point congestionné de la route de Y\_\_\_\_\_).

Non seulement les affirmations des recourants se trouvent contredites par le préavis de l'OCT, mais de toute façon, l'on voit mal en réalité en quoi la circulation supplémentaire induite par le projet sur le court tronçon rectiligne au nord de AC\_\_\_\_\_ pourrait se révéler fortement « accidentogène ».

- 14.3 Insuffisamment étayé, le grief de violation de l'art. 14 LCI en rapport avec le trafic induit par le projet sera rejeté.

#### Canalisations

- 15.1 Les recourants A exposent qu'il existe actuellement deux canalisations EU et EC sur le chemin de AI\_\_\_\_\_, dont le diamètre est respectivement de 300 mm et de 600 mm. Le point de raccordement prévu par le projet se situe à l'altitude de 426.50 m, avec une différence de 38 cm jusqu'à l'arrivée au chemin des AJ\_\_\_\_\_ à l'altitude de 426.12, ce qui représente une pente de moins d'un pour-cent. Pour le moment, les canalisations arriveraient tant bien que mal à supporter cinquante-neuf villas, alors que le projet prévoirait d'ajouter cinquante-cinq logements supplémentaires. A l'évidence, « sans être un spécialiste en tuyauterie », les canalisations existantes en béton ne pourraient pas supporter un tel nouveau flux, compte tenu notamment du fait qu'elles étaient rugueuses et n'avaient pas un débit facilité comme les canalisations dites « Somo ». Il s'agissait de ne pas de prendre en compte les surfaces de sol des six immeubles projetés, mais l'emprise du parking dont la surface de 4'789 m<sup>2</sup> serait inévitablement entourée d'un drainage. Il n'était « nul besoin d'être un expert » pour comprendre que le flux des eaux claires serait disproportionné en raison des eaux provenant du terrain entourant le parking et de l'eau de ruissellement des toits. Jamais les canalisations existantes ne pourraient absorber une telle quantité d'eau, ce d'autant que le terrain était toujours en zone inondable. Un bac de rétention de 95 m<sup>3</sup> ne pourrait jamais remplir son rôle. Il existait une incohérence liée au fait que le diamètre du tuyau prévu pour

les eaux claires était de 500 mm, alors que la canalisation existante était de 600 mm. Quant aux eaux usées, il fallait compter en moyenne 150 nouveaux utilisateurs, soit le double de la capacité actuelle. Avec une pente de moins de 20 %, il ne faisait aucun doute que les canalisations actuelles ne pourraient pas absorber un tel nouveau flux. En outre, les canalisations comptaient cinq coudes, ce qui accentuerait les problèmes. Enfin (courrier des recourants A du 29 août 2022) les Services industriels de Genève avaient procédé en 2021 à une expertise dont il ressortait qu'à plusieurs endroits, les canalisations EP ou EU enterrées sous le chemin de AI\_\_\_\_\_ puis sous le chemin des AJ\_\_\_\_\_ présentaient des dégradations nécessitant des réhabilitations.

15.2 Par ailleurs, les recourants A, B, C et G relèvent que les intimées ne bénéficient d'aucune servitude de passage, de maintien et d'entretien des canalisations enterrées sous AC\_\_\_\_\_, qui sont des canalisations privées, servitude dont la constitution constitue cependant une condition à l'ouverture du chantier. Or, ils n'entendent nullement accepter la constitution d'une telle servitude le jour où ils seront approchés à ce sujet par les intimés. Par conséquent, les terrains qui font l'objet du projet ne peuvent pas être considérés comme équipés au sens du droit et de la jurisprudence fédérale. Ils contestent au surplus que l'accord qu'auraient d'ores et déjà donné les propriétaires des parcelles n° 36\_\_\_\_\_, 37\_\_\_\_\_ et 38\_\_\_\_\_ soit valable, puisqu'il devrait revêtir la forme authentique.

15.3.1 Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé (et peut à cette condition faire l'objet d'une autorisation de construire – art. 22 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.

15.3.2 Selon la jurisprudence, l'exigence de garantie juridique des voies d'accès (cf. consid. 13.1.3) ne s'étend pas aux conduites. D'une part, cette exigence ne ressort pas du texte de l'art. 19 al. 1 LAT, lequel prévoit que le terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi 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. D'autre part, en matière de conduites, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.2 et réf. cit.).

15.4.1 En l'espèce, dans son préavis favorable du 1er juin 2022, l'OCEau, instance compétente pour l'évaluation du projet sous l'angle notamment des canalisations d'eau, a posé une série de conditions numérotées de 1 à 27. Parmi celles-ci, il est prévu l'exécution des canalisations en système séparatif et leur raccordement au système public d'assainissement des eaux du chemin de AI\_\_\_\_\_, par

l'intermédiaire du collectif privé desservant AC\_\_\_\_\_ et les réseaux privés à créer. Le collecteur EU devrait avoir un diamètre de 300 mm et le collecteur EP un diamètre de 500 mm (condition n° 1). Le débit de restitution des eaux pluviales en toiture devrait être limité à 3,7 L/s pour un temps de retour de cinq ans (impliquant un volume utile de rétention de 9 m<sup>3</sup>) (condition n° 4). Les eaux pluviales de toiture devraient être évacuées en les faisant transiter par l'ouvrage de rétention (condition n° 5), lequel devrait avoir un volume utile de 95 m<sup>3</sup> avec un débit de restitution limité à 2 L/s pour un temps de retour de cinq ans (condition n° 6). En outre, l'ouverture du chantier est subordonnée à la constitution des servitudes de passage, maintien et entretien de canalisations sur fond d'autrui impliquant l'approbation des parties concernées (condition n° 11). Enfin, préalablement au branchement des eaux usées et pluviales, le requérant, respectivement le mandataire, sera tenu de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements collectifs privés, jusqu'aux équipements publics. Les éventuels travaux de réfection, d'adaptation, voire de reconstruction, seront entrepris dans le cadre de la requête, d'entente avec l'OCEau (condition n° 12). Lors de la réalisation du projet, [le requérant, respectivement son mandataire] devra s'assurer que toutes les installations existantes et à construire soient conformes aux dispositions des directives, normes et recommandations techniques établies par les offices fédéraux, les services du département et les organisations professionnelles reconnues (SIA, VSA, VSS) (condition n° 13).

15.4.2 Ainsi que cela ressort de ce préavis, l'OCEau s'est penché de manière détaillée sur le projet litigieux, puisqu'il a notamment déterminé, de manière très précise, le débit de restitution des eaux pluviales, leur passage par l'ouvrage de rétention prévu par le projet, ainsi que le volume de cet ouvrage, ou encore le point de raccordement du système séparatif au système d'assainissement, au niveau du chemin de AI\_\_\_\_\_. Face à un tel préavis, émanant d'une instance composée de spécialistes, le tribunal doit en principe en reconnaître le bien-fondé et ne saurait s'en écarter sans motifs solidement étayés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b).

15.4.3 De leur côté, les recourants, qui admettent ne pas être des spécialistes, ne font valoir que de simples affirmations sur les difficultés de nature technique qu'entraînerait supposément le raccordement du nouveau réseau d'eau au réseau privé existant sous AC\_\_\_\_\_. Que ce soit sous l'angle de la rugosité des canalisations en béton ou de leur diamètre, rien ne permet d'étayer le fait que les caractéristiques décrites par les recourants empêcheraient de considérer que les parcelles litigieuses pourraient s'y raccorder de manière adaptée, au sens de l'art. 19 LAT. Il faut également relever les conditions n° 12 et 13 du préavis de l'OCEau, imposant à la requérante, préalablement au branchement des eaux usées et pluviales, de vérifier l'état et le bon fonctionnement, ainsi que la capacité hydraulique des équipements collectifs privés jusqu'aux équipements publics, et

de procéder aux travaux nécessaires conformément aux directives, normes et recommandations techniques reconnues. S'agissant de la soi-disant impossibilité d'évacuer, à travers les conduites d'eau claire existant actuellement sous AC\_\_\_\_\_, les eaux de ruissèlement issues du projet, les recourants non seulement se contentent là aussi de simple affirmations, mais se dispensent également d'opposer des arguments de nature techniques aux précautions que l'OCEau a concrètement imposées à la requérante de prendre à ce sujet, sous la forme d'un débit de restitution limité à 2 L/s et de la réalisation d'un ouvrage de rétention de 95 m<sup>3</sup>. Enfin, le fait que, selon les SIG, le réseau public situé sous le chemin de AI\_\_\_\_\_ et se poursuivant sous le chemin des AJ\_\_\_\_\_ requiert en plusieurs endroits des interventions en vue de sa réhabilitation, n'a aucune incidence sur la conformité du projet avec l'art. 19 LAT, dans la mesure où ces interventions s'avèrent apparemment nécessaires en l'état, indépendamment du projet litigieux.

- 15.5 Quant au fait que les recourants seraient de toute manière opposés à concéder aux propriétaires une servitude leur permettant de se raccorder au réseau d'eau privé situé sous AC\_\_\_\_\_, le tribunal renvoie tout d'abord aux développements ci-dessus concernant l'existence d'une servitude ad hoc (cf. consid. 9.3). Par ailleurs, comme cela résulte de la jurisprudence susmentionnée, l'exigence de garantie juridique des voies d'accès ne s'étend pas aux conduites, de sorte que la question de l'existence ou non d'une servitude déjà existante au moment de l'autorisation de construire est irrelevante. Eu égard à ce qui précède, la condition n° 11 posée par l'OCEau dans son préavis du 1er juin 2022 est, quoi qu'il en soit, amplement suffisante, la requérante étant tenue, avant l'ouverture du chantier, de démontrer à l'OCEau, qu'elle dispose des servitudes nécessaires.
- 15.6 Au vu de ce qui précède, les griefs en lien avec les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être rejetés.

#### Diverses servitudes

16. Les recourants A se plaignent que le fait de vouloir créer un accès aux parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ via la parcelle 1\_\_\_\_\_ aura pour effet de détourner le sens de diverses servitudes inscrites dans le périmètre (qu'ils ne citent pas par leurs références précises), lesquelles concernent par exemple la limitation du nombre de logements par parcelle, l'obligation de prévoir des toitures à deux pans recouverts de tuiles, etc. Il serait « facile de comprendre que ces servitudes ont toutes leurs validités sur la parcelle n° 15\_\_\_\_\_ », ce qui signifie que les parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_, en venant se « greffer via un nouveau droit de passage », devraient automatiquement reprendre toutes ces servitudes.
- 16.1 La législation cantonale 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. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes

généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 ; ATA/1639/2017 précité ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014).

16.2 En l'espèce, les recourants A soulèvent des questions qui ont trait uniquement à des servitudes privées, de sorte que le tribunal n'est pas compétent pour traiter des éventuels conflits qui naîtraient du projet litigieux vis-à-vis des servitudes existantes, y compris ce qui concerne le fait que ces dernières limiteraient la possibilité de construire un seul logement sur chacune des parcelles 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_. De telles questions sont de la compétence des juridictions civiles.

16.3 Leur grief sera ainsi déclaré irrecevable.

Distance de construction depuis le AA\_\_\_\_\_ /depuis la forêt – violation du PDCom

17.1 Les recourants A considèrent que le projet litigieux ne respecte pas la distance de 30 m prévue légalement par rapport au AA\_\_\_\_\_, en particulier par la création de jardins d'agrément à l'intérieur de cette distance, ce en quoi ils voient également une violation du PDCom de X\_\_\_\_\_. Les recourants A, qui renvoient dans leur réplique, à la législation en matière de forêt, mais qui semblent par ailleurs se référer, dans leurs écritures du 24 mars 2023, à la législation en matière de protection des eaux, soutiennent, d'une part, que cette distance devrait être calculée en partant de la limite constituée précédemment par le AH\_\_\_\_\_ qui bordait la rivière avant l'abattage des arbres, et non pas en partant du cours d'eau et, d'autre part, que la distance inconstructible depuis ce dernier ne pourrait en l'état pas être calculée, car la cadastration de la frontière franco-suisse, depuis les travaux de renaturation du AA\_\_\_\_\_ et la modification de son cours, serait encore en discussion entre les deux pays.

17.2 Les recourants D font quant à eux grief à l'autorisation litigieuse de violer les art. 36a al. 3 de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) et 15 al. 1 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05), car elle semblerait autoriser une modification du niveau du terrain naturel dans la surface inconstructible et dans la surface réservée aux eaux. De plus, dans la mesure où il s'agirait d'une zone protégée, la CMNS aurait dû être consultée. Enfin, la jurisprudence empêcherait de tenir compte d'une surface inconstructible dans le calcul des droits à bâtir, ce qui conduirait à une violation de l'art. 59 LCI.

17.3 Selon l'art. 1 loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10), cette loi a pour but :

- a) d'assurer la protection du milieu forestier, notamment en tant que milieu naturel;
- b) de conserver les forêts dans leur étendue et de garantir leurs fonctions protectrice, sociale et économique;
- c) de promouvoir l'économie forestière et du bois;
- d) d'exécuter et de compléter la loi fédérale sur les forêts et son ordonnance (ci-après : la loi fédérale).

Elle régit toutes les forêts du canton répondant aux définitions de la loi fédérale (art. 1 al. 2 LForêts).

Selon l'art. 2 al. 1 LForêts, sont considérés comme forêts les peuplements boisés présentant toutes les caractéristiques qualitatives d'une forêt, exerçant une fonction forestière et répondant à différents critères mentionnés sous let. a à c de cette disposition, de même que, selon l'art. 2 al. 2, d'autres surfaces, dont les cordons boisés situés au bord de cours d'eau (let. c).

Selon l'art. 2 al. 3 LForêts, ne sont en revanche pas considérés comme forêts

- a) les groupes ou alignements d'arbres isolés et les allées;
- b) les haies situées en zone agricole, constituées grâce à des mesures d'encouragement, prévues par les législations fédérale et cantonale en matière de compensations écologiques;
- c) les parcs situés en zone de verdure.

Il est dressé un cadastre des forêts, régulièrement tenu à jour. Ce cadastre a une valeur indicative; il est accessible au public (art. 2 al. 4 LForêts).

A teneur de l'art. 11 al. 1 LForêts, l'implantation de constructions à moins de 20 m de la lisière de la forêt, telle que constatée au sens de l'art. 4 LForêts, est interdite.

Selon l'al. 2 de la même disposition, le département peut accorder des dérogations pour :

- a) des constructions ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination;

b) des constructions de peu d'importance contiguës au bâtiment principal ou des rénovations, reconstructions, transformations, ainsi que pour un léger agrandissement de constructions existantes;

c) des constructions respectant l'alignement fixé par un plan d'affectation du sol, un plan d'alignement, ou s'inscrivant dans un alignement de constructions existantes, pour autant que la construction nouvelle soit réalisée sur un terrain en zone à bâtir et située à 10 mètres au moins de la lisière de la forêt et qu'elle ne porte pas atteinte à la valeur biologique de la lisière.

Sont consultés préalablement, hormis pour les requêtes en autorisation de construire instruites en procédure accélérée, le département, la commune, la commission consultative de la diversité biologique et la commission des monuments, de la nature et des sites (art. 11 al. 3 LForêts).

17.4 En l'occurrence, les recourants A fondent leur argumentation relative à la LForêts sur le « AH\_\_\_\_\_ » qui selon eux longeait le AA\_\_\_\_\_ jusqu'aux travaux de renaturation de ce cours d'eau et qui a depuis lors disparu, laissant place à des plantations de jeunes arbres. Ainsi qu'en témoignent au fil des années les photographies aériennes consultables sur le SITG, en particulier durant les périodes de dormance de la végétation en 2011 et 2020, la rive droite du AA\_\_\_\_\_ comptait précédemment un nombre très restreint d'arbres, situés quasiment sur la frontière elle-même, qui ont tous disparu à la suite de ces travaux et ont été remplacés par des plantations de très jeunes végétaux. Il n'en demeure pas moins que le cadastre forestier, également consultable sur le SITG, indique qu'il n'existe à cet endroit aucune forêt, contrairement, par exemple, à la zone située juste en amont, de l'autre côté de la Z\_\_\_\_\_, laquelle a effectivement fait l'objet d'une constatation de la nature forestière en 2007, comme l'ont relevé les recourants A. Le fait que l'art. 2 al. 2 let. c LForêts définisse comme forêts les cordons boisés au bord de cours d'eau n'y change rien, car cela suppose au préalable de retenir que l'on a affaire à des cordons boisés plutôt que, par exemple, à un simple alignement d'arbres. L'appréciation des recourants A à ce sujet, qui plus est concernant une situation qui n'existait plus lors de la délivrance de l'autorisation litigieuse, ne saurait en tout état se substituer à l'absence de mention de forêts sur le cadastre y relatif et à l'appréciation de l'OCAN à ce sujet, telle qu'exprimée dans son préavis du 20 janvier 2022.

Par conséquent, en l'absence de forêt jouxtant le projet litigieux, il ne peut y avoir de violation des dispositions de la LForêts sur les distances à respecter.

17.5 Ce grief devra ainsi être rejeté.

17.6 Selon l'art. 36a al. 1 de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20), les cantons déterminent, après consultation des

milieux concernés, l'espace nécessaire aux eaux superficielles (espace réservé aux eaux) pour garantir:

- a. leurs fonctions naturelles;
- b. la protection contre les crues;
- c. leur utilisation.

En application de cette disposition légale, la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) prévoit à son art. 15, intitulé « surfaces inconstructibles », qu'aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée à une distance de moins de 10, 30 ou 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée (al. 1).

17.7 En l'occurrence, ainsi que cela découle du SITG, la distance inconstructible par rapport au AA\_\_\_\_\_, dans la zone considérée, est de 30 m, distance qui est également signalée sur les plans d'autorisation par une ligne discontinue intitulée « limite des 30 m ». Aucun des plans n'indique de quelconques constructions ni même de jardins d'agrément à l'intérieur de cette limite, y compris s'agissant des niveaux du terrain. En particulier, le plan de masse montre que l'angle des terrasses jouxtant les deux bâtiments situés au sud du périmètre s'approchent très près de cette limite, sans toutefois la toucher. Le plan des aménagements n'indique que la plantation d'un arbre à l'intérieur de cette limite, mais en revanche d'aucun jardin d'agrément, contrairement à l'assertion des recourants A. Pour la même raison, toujours contrairement aux affirmations des recourants A, les règles générales fixées par le PDCom au sujet de l'espace minimal à préserver pour le AA\_\_\_\_\_ (« Les projets de construction riverains du cours d'eau respecteront l'espace minimal de celui-ci en excluant la construction de dépôts et cabanons et la pose de clôtures imperméables à la petite faune. Ces mêmes projets favoriseront une arborisation renforçant l'épaisseur du AH\_\_\_\_\_. Les rives du cours d'eau ne sont pas accessibles dans ce secteur, des servitudes de passage seront inscrites lors des nouveaux projets » – PDCom p. 210) sont entièrement respectées. Quant aux élévations, en particulier l'élévation Est qui indique à la fois le AA\_\_\_\_\_ et la distance des 30 m, elles indiquent que le terrain naturel demeure inchangé de ce côté-ci.

17.8 Les critiques des recourants A et D sont donc infondées et leur grief relatif à la violation de la LEaux et de la LEaux-GE sera écarté, étant précisé que le grief des recourants D qui met en relation la distance inconstructible par rapport au AA\_\_\_\_\_ et le calcul des droits à bâtir sous l'angle de l'art. 59 LCI sera traité plus loin, en relation avec l'examen de cette disposition légale.

Gabarit des constructions - violation du PDCom

- 18.1 Les recourants A critiquent le gabarit des constructions en comparant la hauteur des futures constructions (10 m à la dalle de couverture) avec une villa existante comptant un rez-de-chaussée et un étage mansardé. Il en découle selon eux une disproportion incroyable par rapport au quartier des villas existantes.

Cette critique spécifique sera examinée plus loin sous l'angle du grief relatif à la violation de l'art. 59 al. 4 LCI.

- 18.2 En outre, toujours selon les recourants A, le fait que les bâtiments C et D du projet auraient eux aussi une hauteur de 10 m entrerait en contradiction avec les principes développés par le PDCom au sujet des constructions à édifier aux abords du carrefour de AB\_\_\_\_\_, prévoyant des bâtiments écran au gabarit plus haut aux abords de ce carrefour. Par conséquent, les bâtiments C et D devraient être plus bas que ceux situés du côté de ce carrefour.

- 18.3.1 A teneur de l'art. 10 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le plan directeur cantonal.

Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 10 al. 8 ab initio LaLAT).

- 18.3.2 Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (nutzungsconformes Bauvorhaben). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (unzulässigen Vorwirkung) et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (räumlichen Abstimmungsprozesses), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas

particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 6b).

- 18.3.3 La commune de X\_\_\_\_\_ s'est dotée d'un PDCoM adopté par le Conseil municipal le \_\_\_\_\_ 2019 et approuvé par le Conseil d'état le \_\_\_\_\_ 2020. Ce PDCoM prévoit que s'agissant du quartier de AB\_\_\_\_\_, il s'agit d'aménager ce secteur en tant qu'entrée de quartier sur le carrefour de AB\_\_\_\_\_ en constituant un front bâti avec des typologies adaptées aux nuisances (sonores et pollution) (PDCoM p. 211), c'est-à-dire à l'aide de bâtiments-écrans au gabarit plus haut, illustrés à l'aide d'exemples théoriques figurant sur une vignette (PDCoM p. 210).
- 18.4 En l'espèce, les critiques des recourants A sont infondées, car la préconisation, par le PDCoM, de bâtiments-écrans qui auraient pour fonction de protéger les autres habitants du périmètre contre les nuisances du carrefour de AB\_\_\_\_\_, n'a de sens que dans la mesure où de tels bâtiments seraient construits en front de route, comme l'illustre d'ailleurs le PDCoM lui-même. En d'autres termes, l'idée ne consiste pas, selon la conception que semblent en avoir les recourants A, à attribuer une telle fonction aux premiers projets de densification qui auront lieu dans le périmètre, quelles que soient les parcelles concernées, mais uniquement à ceux dont la situation à proximité immédiate du carrefour de AB\_\_\_\_\_ peut réellement créer un effet d'écran protecteur. Tel n'est pas le cas du projet litigieux, dont l'immeuble le plus proche du carrefour se situe à près de 190 m à vol d'oiseau de ce dernier. Au demeurant, le fait de réaliser des bâtiments-écrans aux abords de la Z\_\_\_\_\_ ne signifie nullement que ceux situés à l'arrière ne pourraient pas bénéficier du rapport de surface maximum prévu par la loi, et donc qu'ils devraient forcément être d'un gabarit plus réduit.
- 18.5 Le grief des recourants A doit donc être rejeté.
- 18.6 Les recourants E, pour leur part, considèrent que le gabarit du projet, qui concerne des bâtiments de trois étages et d'une hauteur de 10 m, est contraire aux servitudes de restriction au droit à bâtir auxquelles sont soumises les parcelles. Ils mentionnent notamment à cet égard les limitations du nombre de logement à un par parcelle et la hauteur des constructions à un étage sur rez-de-chaussée.
- S'agissant de ces aspects, il convient de renvoyer aux considérants cités plus haut (cf. consid. 16.1 et s.) qui excluent la compétence du tribunal de céans pour traiter de griefs relatifs à des servitudes de droit privé.
- 18.7 Le grief des recourants E est donc irrecevable.
- 18.8 Enfin, la recourante F considère que le bâtiment A du projet dépasserait la hauteur maximum de 10 m prévue par l'art. 61 al. 4 LCI pour ce qui concerne la ligne

verticale du gabarit. Elle tire cette constatation de différents plans dont il sera plus précisément question ci-après.

- 18.9 Selon l'art. 60 al. 1 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article 61.

Selon l'art. 61 al. 2 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ( $H \leq \frac{1}{2} D + 1$ ).

La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 69 ( $H \leq D + 1$ ) (art. 61 al. 3 LCI).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des articles 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (art. 61 al. 4 LCI).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 LCI).

- 18.10.1 En l'espèce, la question soulevée par la recourante F est uniquement de savoir si le bâtiment A dépasse la hauteur maximum de 10 m définie par l'art. 61 al. 4 LCI. Elle ne remet cependant pas en cause le respect du mode de calcul défini par l'art. 61 al. 2 et 3 LCI.
- 18.10.2 Il faut tout d'abord trancher une controverse entre la recourante F et les intimés au sujet de la coupe CC, dont la première se sert pour sa démonstration et dont les seconds considèrent qu'elle ne représente pas le bâtiment A, mais seulement les bâtiments B et E. En réalité, la recourante F renvoie par la pièce 7 de son bordereau à la coupe CC de l'ingénieur-géomètre, tandis que les intimés montrent, par leur renvoi à la pièce 5 de leur bordereau, qu'ils se réfèrent aux coupes établies par l'architecte du projet. Or, les axes définis par l'ingénieur-géomètre, tels qu'ils se lisent sur l'extrait du plan cadastral, ne sont pas du tout les mêmes que ceux définis par l'architecte, tels qu'ils se lisent sur le médaillon représentant l'ensemble du projet, qui figure en bas à gauche des coupes (plan n° 7). En l'occurrence, c'est à juste titre que la recourante F fait référence à la coupe CC de l'ingénieur géomètre.
- 18.10.3 Cela étant, la démonstration de la recourante F manque de rigueur et de force probante, puisque comme elle l'indique elle-même, les relevés altimétriques auxquels elle se réfère (en reprenant ceux qui figurent sur les coupes AA et CC de l'ingénieur-géomètre) aboutissent (en application de l'art. 63 al. 1 LCI) à une altitude moyenne du sol adjacent de 428.91 m si l'on tient compte du rez de

chaussée, ou de 428.88 m si l'on tient compte du terrain naturel. Or, dans les deux cas, la limite de 10 m fixée par l'art. 61 al. 4 LCI n'est pas dépassée, puisque les coupes de l'ingénieur-géomètre fixent l'altitude du bâtiment A à 438.62 m au niveau supérieur de la dalle de couverture. A cet égard, il convient de préciser que, contrairement à ce que semble croire la recourante, les panneaux solaires disposés sur le toit du bâtiment A, d'une hauteur d'un peu plus de 40 cm, ne sont pas inclus dans le gabarit maximum, qui, conformément à la lettre de l'art. 61 al. 4 LCI, se calcule uniquement par rapport au niveau supérieur de la dalle de couverture et non par rapport à d'éventuelles superstructures posées sur cette dernière. S'agissant des panneaux solaires situés en toiture, la LCI les traite expressément comme des objets indépendants du gabarit (art. 64 al. 2 LCI), étant relevé qu'ils sont par essence installés au-dessus de la dalle de couverture et qu'ils sont donc susceptibles de se situer eux-mêmes au-dessus de la hauteur maximale de 10 m.

- 18.11 Dans sa réplique, la recourante F, en réponse aux explications des intimés qui démontrent que la hauteur du bâtiment A serait effectivement inférieure à 10 m, relève qu'il s'agirait en tout état d'une hauteur de 9.72 m et que par conséquent, cela ne laisserait qu'une faible marge de manœuvre, le risque de dépassement du maximum de 10 m étant important. Le tribunal ne peut toutefois entrer en matière sur une argumentation qui se fonde uniquement sur l'hypothèse que l'autorisation en cause ne sera pas respectée (ATA/62/2020 du 21 janvier 2020 consid. 3 ; JTAPI/1084/2023 du 5 octobre 2023 consid. 28).
- 18.12 Au vu de ce qui précède, le grief de la recourante F sera rejeté.

#### Risque d'inondation

19. Les recourants A, B et C considèrent que le projet n'est pas conforme aux prescriptions en matière de protection contre les crues. Indiquant qu'une crue gigantesque s'était produite en 1993 en raison de l'obstruction du flux sous le pont de la douane, qui avait fait monter les eaux sur AC\_\_\_\_\_ jusqu'au chemin des AJ\_\_\_\_\_, que les villas avoisinantes avaient été sauvées de l'inondation parce qu'elles avaient été construites un mètre au-dessus des voiries, lesquelles avaient servi de déversoirs, mais que les parcelles du projet en cause ne bénéficient pas de ce rehaussement, ils prédisent que le parking souterrain autorisé serait nécessairement inondé dans une telle situation et posent des questions sur les risques encourus par les futurs habitants ou trouvent étonnant que l'autorité intimée ait accordé une dérogation pour construire le parking souterrain dans ces conditions. Dans leurs écritures subséquentes à leur recours, les recourants C ont produit une photographie montrant les parcelles concernées par le projet, partiellement inondées après deux jours de forte pluie. L'urbanisation prévue sur le terrain engendrerait une aggravation de la situation.

19.1.1 La loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau du 21 juin 1991 (RS 721.100) a pour but de protéger des personnes et des biens matériels importants contre l'action dommageable des eaux, en particulier celle qui est causée par les inondations, les érosions et les alluvionnements (protection contre les crues) (art. 1 al. 1).

S'appuyant sur cette loi, l'ordonnance sur l'aménagement des cours d'eau du 2 novembre 1994 (OACE – RS 721.100.1) prévoit que les cantons désignent les zones dangereuses (art. 21 al. 1) et qu'ils tiennent compte des zones dangereuses et de l'espace à réserver aux eaux conformément à l'art. 36a de la loi du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux dans leurs plans directeurs et dans leurs plans d'affectation ainsi que dans d'autres activités ayant des effets sur l'organisation du territoire (art. 21 al. 1 OACE).

L'art. 21 al. 1 OACE fonde en droit genevois la répartition des zones de danger dû aux crues en trois catégories (art. 14 LEaux-GE), à savoir :

a) les zones de danger élevé, où toute construction doit être interdite à l'exception d'ouvrages dont l'emplacement est imposé par leur destination, sous réserve de l'agrandissement de peu d'importance, de l'adaptation ou de la transformation qui peuvent être autorisés sous certaines conditions;

b) les zones de danger moyen, où seuls peuvent être autorisés les ouvrages qui ne mettent pas en danger des biens ou des personnes et qui ne sont pas de nature à polluer les eaux;

c) les zones de danger faible, où les constructions peuvent faire l'objet de restrictions particulières, seules les constructions particulièrement vulnérables étant interdites.

19.1.2 Le SITG reprend de manière exacte cette classification en y ajoutant une catégorie supplémentaire qui concerne les risques résiduels.

19.2.1 Dans le cas d'espèce, la zone sur laquelle devrait être construit le projet est classé en zone de risque résiduel (hachuré en jaune – des hachures rouges n'existant pas selon les représentations graphiques du SITG – contrairement à la lecture erronée des recourants A), tandis que d'autres zones adjacentes correspondent à des risques élevés (en rouge pour les berges immédiates du AA\_\_\_\_\_), à des risques moyens (en bleu pour une portion de champs à l'Est de la Z\_\_\_\_\_ ) ou à des risques faibles (en jaune pour une large zone à l'Est et au Nord de la Z\_\_\_\_\_ et pour la route elle-même). En d'autres termes, la zone sur laquelle doit être construit le projet appartient à une catégorie de risque inférieure à celles pour lesquelles les art. 1 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau, 21 al. 1 OACE et 14 LEaux-GE prévoient des restrictions en matière de construction.

Par conséquent, l'autorité intimée pouvait parfaitement autoriser le projet litigieux, y compris en ce qui concerne son parking souterrain, ce d'autant que, comme le relèvent les parties intimées, l'OCEau dans son préavis du 1er juin 2022, a été attentif à cet aspect et s'est contenté de souligner que dans une zone de risque résiduel, les dommages matériels peuvent être réduits par le biais d'entrées rehaussées, de fenêtres de caves résistantes, ainsi que de recommandations pour rendre étanche l'accès des garages en sous-sol.

19.2.2 On ajoutera encore que les risques d'inondation relevés par les recourants C à l'appui de la photographie qu'ils ont produite, relèvent des dangers dus au ruissellement, et non pas aux crues. Ce type de danger est répertorié au niveau fédéral, comme l'indique le préavis de l'OCEau du 1er juin 2022, qui comporte en annexe un extrait de la carte ad hoc établie par l'office fédéral de l'environnement. Pour autant, hormis le fait d'attirer l'attention du bénéficiaire de l'autorisation de construire sur cet aspect et de préconiser un certain nombre de précautions de nature constructive, l'OCEau n'a pas considéré que le projet entrant, sous cet angle, en contradiction avec la situation actuelle.

19.3 Le grief lié au risque d'inondation doit donc être rejeté.

Aspects architecturaux – art. 15 LCI - violation de l'art. 59 al. 4 LCI

20.1 Les recourants A, rejoints sur ce point par les recourants B et C, estiment tout d'abord que le projet aurait dû faire l'objet d'un changement d'affectation de la zone au sens de l'art. 13A de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), sauf à instituer une zone 4 par le biais d'une politique à court terme. Ils critiquent par ailleurs l'architecture du projet, s'agissant des façades, des fenêtres qu'ils qualifient de hautes et étroites et laissant passer peu de lumière, des toits plats ou encore de l'implantation qui ne serait pas orientée vers le soleil couchant, choix ridicule à leur avis. Ces différents aspects entraîneraient une grave détérioration du quartier par leur contraste avec les villas existantes, caractérisées notamment par des toits à deux pans en tuiles. Ils critiquent également l'appréciation de la CA à ce sujet et se plaignent du fait qu'une instance composée de seulement quelques personnes puisse prendre de telles décisions. Ils considèrent encore que le report des droits à bâtir de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ en faveur du projet litigieux n'est possible que moyennant sa mention au registre foncier, laquelle ne serait pas prévue par l'autorisation de construire.

20.2 Les recourants B développent une argumentation analogue en soulignant que la densité de 48 % prévue par le projet induit des bâtiments monoblocs de trois étages (comprenant cinquante-cinq logements au total), d'une hauteur de 10 m avec toit plat, sans aucun rapport avec les constructions existantes aux alentours, soit des maisons jumelles à toits en tuiles à deux pans. L'implantation aléatoire des immeubles serait en outre sans aucun rapport avec l'orthogonalité des villas du

voisinage et ne se justifierait nullement. Par ailleurs, l'OU n'avait préavisé favorablement le projet qu'après s'y être opposé dans un premier temps et s'en était remis à la CA qui, de son côté, ne s'était nullement prononcée sur l'impact du projet et son intégration dans le site environnant, et avait omis de se déplacer in situ pour comprendre le contexte existant. Ils considèrent enfin que la décision litigieuse viole l'art. 59 al. 4 LCI en permettant un report des droits à bâtir de la parcelle n° 65 \_\_\_\_\_ de 503.7 m<sup>2</sup>, ce qui serait un artifice incompréhensible. En effet, cela ferait grimper le rapport des surfaces de cette parcelle à 37.1 %, taux qui ne serait pas respecté pour une villa datant de 1970 et qui ne respecterait de loin pas les standards THPE. Ils affirment enfin dans leurs écritures du 27 mars 2023 que vu l'importance du projet, les préavis favorables auraient dû être motivés et qu'en tout état, ni la commune, ni la CA n'avaient mentionné dans leurs préavis respectifs qu'elles étaient favorables à l'application de l'art. 59 al. 4 LCI.

20.3 Le recourant C considère quant à lui que le projet prendrait place dans un quartier de villas caractéristiques de l'architecture des années 1970 en zone pavillonnaire, qui serait selon lui digne de protection. Le projet litigieux ferait figure de verrue par rapport à son environnement et entraînerait une perte de cohérence urbanistique, ainsi qu'une atteinte irrémédiable à un site digne de protection. La densité autorisée serait davantage compatible avec la zone 4B villageoise et devrait cas échéant être prévue à proximité et en continuité d'une telle zone. Il était à cet égard étonnant que la commune ait accepté une densification aussi importante. Normalement, une telle densification devrait faire l'objet d'un changement d'affectation de zone entraînant une possibilité de contrôle démocratique par le biais d'un référendum. Il était important de relever la chronologie du projet, dont la requête avait été déposée le \_\_\_\_\_ 2019, alors que le PDCOM avait été accepté par le Conseil municipal le \_\_\_\_\_ 2019, puis approuvé par le Conseil d'État le \_\_\_\_\_ 2020. En outre, le PDCOM avait été adopté alors que, dans son vote, le Conseil municipal avait invité le Conseil administratif à procéder à une étude complémentaire pour éclaircir les points manquants de ce plan. L'adoption du PDCOM par le Conseil d'État, alors que le projet litigieux était à ce moment encore en cours d'instruction, constituait un vice de forme propre à remettre en cause la légitimité du PDCOM. L'ensemble de ces circonstances donnait l'impression que le Conseil administratif avait approuvé le projet sous la pression de l'État, sans procéder à un examen approfondi sur la base des critères légaux.

20.4 Les recourants D soutiennent que le taux maximum de densification de 48 % prévu par l'art. 59 al. 4 LCI est dépassé dans la mesure où le calcul qui s'y rapporte ne tient pas compte de la totalité des surfaces relatives à la circulation (escaliers d'attique), ni des embrasures des fenêtres. Dans leurs écritures du 3 janvier 2023 (rejoints sur ce point par les recourants A dans leurs écritures du 19 mars 2023), ils font également valoir que la SBP du projet se fonde à tort sur les surfaces de l'ensemble des parcelles concernées, représentant un total de

14'039 m<sup>2</sup>, alors que selon la jurisprudence, il aurait fallu en déduire la zone protégée sise sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_, n° 55\_\_\_\_\_, n° RF 19\_\_\_\_\_ et n° 56\_\_\_\_\_, c'est-à-dire la surface du AH\_\_\_\_\_ situé sur ces dernières. Ils relèvent en outre que la CA, au lieu de se déterminer sur la transformation et la désaffectation de la villa [sise sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_] avec aménagement d'une salle commune et de bureau et une densité de 37.1 %, s'est déterminée sur la troisième version du projet, soit la modification du taux de la villa sans travaux avec une densité de 40%, de sorte qu'il manquerait un préavis obligatoire en lien avec la version définitive du projet. En ce qui concerne cette même villa, sa SBP serait en réalité supérieure à 37.1 %, notamment au vu de la surface sous combles.

20.5 La recourante F considère que dans le secteur concerné, le PDCom autorise non pas une densification accrue, mais une densification modérée. En outre, elle relève que l'autorisation litigieuse viole l'art. 15 LCI au motif qu'à la différence des constructions projetées, celles édifiées dans le quartier l'ont été sans dérogation, ne comportent aucun habitat groupé ni aucun habitat à toit plat et sont d'une architecture néoclassique homogène (les autres éléments énumérés se rapportant aux problématiques de trafic qui ont été examinés plus haut). Enfin, les propriétaires du secteur n'avaient aucunement été consultés. Dans ses écritures subséquentes du 3 janvier 2023, la recourante F souligne encore que le préavis rendu par la commune le 26 avril 2021 demande de soigner particulièrement la transition avec la zone urbanisée existante, sans toutefois indiquer les conditions qui doivent être respectées à cette fin. Ainsi, le préavis ne tiendrait pas compte des enjeux concrets du quartier. En outre, l'OU, dans son préavis du 26 octobre 2021, s'en était remis à la CA pour ce qui concernait l'impact du projet sur le site, notamment en termes paysagers et urbains, alors que la CA, dans son préavis du 5 mars 2020, avait indiqué qu'elle n'analysait pas l'échelle du territoire communal. Il était ainsi évident que les offices concernés s'étaient renvoyés la balle, laissant la situation dans un flou total.

20.6 Pour finir, les recourants G, qui soulèvent des arguments similaires à ceux mentionnés plus haut au sujet de la prétendue dysharmonie du projet par rapport au quartier, soutiennent que le gel des dérogations prévues par l'art. 59 al. 4 LCI était déjà en vigueur lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, de sorte que cette autorisation ne pouvait pas être délivrée. Par ailleurs, lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, le PDCom 2009 de X\_\_\_\_\_ était encore en vigueur et ne mentionnait pas les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ à n° 3\_\_\_\_\_ comme faisant partie de la zone villa à densifier. Si le PDCom 2019, qui plaçait désormais ces parcelles en zone à densité modérée, avait été accepté par le Conseil municipal de la commune le \_\_\_\_\_ 2019 et adopté par le Conseil d'État le \_\_\_\_\_ 2020, il n'était cependant pas possible d'en faire application dans la mesure où l'instruction de la requête d'autorisation était à ce moment-là bien avancée. Il fallait rappeler à ce sujet que la commune avait déjà participé à l'effort attendu par l'État pour la densification de la zone 5, notamment en déclassant en

zone de développement la zone dite des AK\_\_\_\_\_ et en créant le quartier de AL\_\_\_\_\_.

20.7 S'agissant de ces différents griefs et arguments, le tribunal traitera tout d'abord la question soulevée par les recourants G au sujet du gel des dérogations prévues par l'art. 59 al. 4 LCI. En effet, ils soutiennent à ce sujet que l'autorisation litigieuse ne pouvait être délivrée en raison de ce gel, ce qui revient à dire que selon eux, l'autorité intimée ne pouvait plus faire application de cette disposition légale. C'est donc cette question qui doit être tranchée avant d'examiner les griefs des autres recourants qui critiquent *la manière* dont cette disposition légale a été appliquée.

20.7.1.1 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 1er octobre 2020 et entrée en vigueur le 28 novembre 2020, que dans les périmètres de densification accrue définis par un 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.

L'actuel art. 59 al. 4bis LCI, également adopté le 1er octobre 2020 et entré en vigueur le 28 novembre 2020, précise que, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, 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 1er janvier 2023, un préavis communal favorable est nécessaire.

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 leur teneur du 1er octobre 2020, s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur le 28 novembre 2020.

20.7.1.2 Le département du territoire a annoncé, par communiqué de presse du 28 novembre 2019 intitulé « Zone villas: gel des dérogations concernant la densité » (<https://www.ge.ch/document/zone-villas-gel-derogations-concernant-densite> ; consulté le 14 mars 2024), ne plus accorder de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, à compter du 28 novembre 2019. Ce moratoire serait levé lorsque la stratégie de densification de ces périmètres serait achevée, afin que les conditions et critères qualitatifs et environnementaux soient évalués et définis. Cela passait notamment par l'établissement systématique d'une vision urbanistique à l'échelle communale. Le canton souhaitait ainsi établir les conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de cette zone.

Par communiqué de presse du 19 janvier 2021, le département du territoire a indiqué que le gel des dérogations était levé, dès lors que les modalités d'application du nouvel art. 59 LCI avaient désormais été fixées dans une marche à suivre (<https://www.ge.ch/document/fin-du-gel-zone-villa-nouvelles-exigences-preserver-qualite-zone-villa> ; consulté le 14 mars 2024).

20.7.1.3 Dans un jugement du 17 août 2023 (JTAPI/858/2023 consid. 9 et ss), le tribunal a analysé la jurisprudence rendue par la chambre administrative au sujet de l'application respectivement de l'ancien et du nouvel art. 59 al. 4 LCI, ainsi que du nouvel art. 59 al. 4bis LCI, en fonction de la date à laquelle avait été déposée la demande d'autorisation.

Ainsi, 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, la chambre administrative a retenu 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.

Dans le même sens, dans un arrêt du 1er novembre 2022 (ATA/1102/2022 consid. 5, confirmé sur ce point précis par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.2.3), la chambre administrative a retenu qu'il ressortait des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI que le département avait proposé l'art. 156 al. 5 LCI prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquaient aux demandes d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai. Ainsi, le nouvel art. 59 al. 4bis LCI, compte tenu de l'intention du législateur exprimée dans les travaux préparatoires et quand bien même il n'était pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, était applicable seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020. Dans cette affaire,

le fait que la demande d'autorisation de construire, déposée avant l'entrée en vigueur de la modification de l'art. 59 al. 4bis LCI, faisait l'objet d'une procédure qui aurait depuis plusieurs années ne changeait rien au fait que cette disposition modifiée ne s'appliquait pas. L'intérêt public protégé par cette nouvelle disposition ne pouvait être qualifié de majeur ou de prépondérant au point de justifier son application par le tribunal puis la chambre administrative, malgré le fait de statuer sur l'objet litigieux après l'entrée en vigueur de la nouvelle disposition légale.

Dans un arrêt du 15 juin 2021 (ATA/628/2021 consid. 3d) traitant d'un cas dans lequel une demande d'autorisation de construire - déposée avant le gel des dérogations - avait été délivrée le 21 janvier 2020, soit pendant ce gel, la chambre administrative a confirmé que, conformément à sa jurisprudence, le moratoire était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles demandes d'autorisations de construire. Quant au nouvel art. 59 al. 4bis LCI, quand bien même il n'était pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, les travaux préparatoires y relatifs démontraient que l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020.

20.7.1.4 Outre ces arrêts de la chambre administrative, le jugement JTAPI/858/2023 du 17 août 2023 susmentionné relève que le gel des dérogations annoncé le 28 novembre 2019 repose sur un communiqué de presse publié par le DT sur son site internet et non sur une disposition légale, ou même réglementaire, reflétant la volonté du législateur. A la lecture de ce communiqué, les justiciables n'étaient pas en mesure de savoir quel serait le traitement réservé aux demandes d'autorisation de construire déposées durant ce gel, ledit communiqué ne contenant aucune précision y relative. Le tribunal a de plus relevé que dans cette affaire, nonobstant les déclarations du département selon lesquelles l'instruction des requêtes déposées durant le moratoire n'avait débuté qu'après la levée de ce dernier, des préavis, dont notamment celui de la DAC favorable à une dérogation au sens de l'art. 59 LCI, avaient été émis pendant ce moratoire. Quoi qu'il en fût, il s'agissait là d'une modification par le département du territoire d'une simple pratique qu'il avait lui-même instaurée, sans que celle-ci ne repose sur une base légale. En conclusion, le dépôt, durant le gel des dérogations, de la demande d'autorisation de construire querellée, qui n'avait apparemment pas conduit à un traitement différent de celui réservé aux demandes déposées avant la mise en place du gel, ne pouvait justifier de s'écarter de la jurisprudence claire et constante de la chambre administrative, selon laquelle l'art. 59 al. 4bis LCI ne s'appliquait pas aux requêtes déposées avant son entrée en vigueur le 28 novembre 2020.

20.7.2.1 La question du gel des dérogations a ainsi déjà été tranchée dans le JTAPI/858/2023 du 17 août 2023 et il n'y a pas de raison que le tribunal s'en

écarter dans la présente espèce. L'autorité intimée ne disposait ainsi d'aucune base légale pour ne pas instruire la demande d'autorisation déposée par les intimés le \_\_\_\_\_ 2019 (ce qu'elle n'a d'ailleurs pas fait, vu les préavis rendus durant la période de gel, par exemple celui de la DAC du 31 janvier 2020 ou de celui de la CA du 25 février 2020) et le grief soulevé à ce sujet par les recourants G doit ainsi être rejeté.

20.7.2.2 Il convient par ailleurs d'observer que ces derniers ne vont pas au bout de leur raisonnement et omettent le fait que l'autorité intimée a finalement levé ce gel le 19 janvier 2021. Par conséquent, même si cette dernière s'était abstenue d'instruire la demande litigieuse jusqu'à cette dernière date, cela n'aurait pas empêché l'instruction du dossier à partir de ce moment-là et, finalement, qu'une décision soit rendue. La question serait ainsi plutôt de savoir si le non-respect du gel des dérogations a éventuellement conduit l'autorité intimée à faire application de l'art. 59 al. 4 LCI dans une teneur différente de celle qu'elle aurait dû appliquer si elle avait réellement gelé l'instruction du dossier jusqu'au 19 janvier 2021. Or, tel n'est pas le cas, comme l'indique la jurisprudence susmentionnée de la chambre administrative qui retient que les al. 4 et al. 4bis de l'art. 59 LCI, dans leur teneur en vigueur depuis le 28 novembre 2020, ne s'appliquent qu'aux demandes d'autorisation de construire déposées après cette date. En d'autres termes, avec ou sans gel de l'instruction du dossier entre le 28 novembre 2019 et le 19 janvier 2021, la réponse que l'autorité intimée devait apporter en fin de compte à la demande d'autorisation de construire devait l'être sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI dans sa version antérieure au 28 novembre 2020. L'art. 59 al. 4bis LCI, dans sa version en vigueur dès le 28 novembre 2020, ne trouvait quant à lui aucune application et n'a pas davantage à être examiné au stade du présent litige.

20.7.2.3 Cette question doit de toute façon être clairement distinguée de celle du droit applicable, dont la jurisprudence de la chambre administrative rappelée ci-dessus a retenu qu'il s'agissait de l'ancien art. 59 al. 4 LCI pour ce qui concernait les demandes d'autorisation déposées avant l'entrée en vigueur, le 28 novembre 2020, de la nouvelle version de cette disposition légale. Il n'y a ainsi aucune raison de s'écarter du jugement susmentionné. Par conséquent, le tribunal retiendra qu'en l'occurrence, nonobstant le fait que la demande d'autorisation a été déposée et réceptionnée le \_\_\_\_\_ 2019, soit juste après l'annonce du gel des dérogations, ce n'est pas l'art. 59 al. 4 et al. 4bis LCI dans sa version entrée en vigueur le 28 novembre 2020 qui s'applique, mais l'art. 59 al. 4 LCI dans sa version précédente (adoptée le 30 novembre 2012).

20.7.2.4 Pour clore la question, le tribunal précisera encore que dans le cas d'espèce, le fait d'appliquer telle ou telle version de la loi est absolument indifférent par rapport aux nombreux griefs développés par les recourants au sujet de la densification engendrée par le projet. En effet, la décision litigieuse se fonde sur une dérogation autorisant un rapport de surface de 48%, ce que l'ancienne et l'actuelle version de

l'art. 59 al. 4 LCI soumettent aux mêmes conditions. La seule différence est inhérente au régime transitoire prévu par l'art. 59 al. 4bis LCI, prévoyant la possibilité d'un veto que les communes pouvaient opposer aux demandes d'autorisation déposée avant le 1er janvier 2023, du moins pour celles qui n'avaient pas encore défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal. Or, dans la mesure où, dans le cas d'espèce, la commune s'est de toute façon déclarée favorable au projet, on en revient au fait que la possibilité dérogatoire prévue par l'ancienne et l'actuelle version de l'art. 59 al. 4 LCI est matériellement inchangée.

20.7.3 En conséquence de ce qui précède, c'est sous l'angle de l'art. 59 al. 4 LCI dans sa version en vigueur avant le 28 novembre 2020 (ci-après : aLCI) et de la jurisprudence qui s'y rapporte que les arguments des recourants seront examinés ci-après.

20.8 Le tribunal ajoutera encore, avant d'aborder la manière dont a été en l'occurrence appliqué l'art. 59 al. 4 let. a aLCI, que les recourants A, B et C se trompent au sujet du fait que l'ampleur du projet nécessiterait un changement d'affectation de zone au sens de l'art. 13A LaLAT. En effet, cette disposition légale s'applique, comme le précise son al. 1, lorsque les circonstances qui ont présidé à l'adoption d'un plan d'affectation du sol se sont sensiblement modifiées et qu'il y a lieu d'en réexaminer les effets. Cela ne signifie encore pas qu'il faille modifier la zone en question. Or, un simple projet d'autorisation de construire (hormis s'il entraîne des répercussions à l'échelle de l'aménagement du territoire) ne saurait s'apparenter à une modification des circonstances au sens de l'art. 13A LaLAT, lesquelles s'entendent d'éléments qui influencent des choix d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Quoi qu'il en soit, comme le relèvent à juste titre les propriétaires intimés, l'art. 59 al. 4 aLCI a précisément pour but de densifier la zone villas sans avoir à modifier l'affectation de cette zone, de sorte que cette disposition légale suffit pour asseoir un projet tel que celui qui fait l'objet du litige, quand bien même son environnement n'aurait encore fait jusque-là l'objet d'aucune densification.

20.9.1.1 S'agissant de la portée de l'art. 59 al. 4 let. a aLCI, il convient tout d'abord de rappeler que cette disposition est issue d'une modification législative visant à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5ème 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). La jurisprudence a ainsi eu l'occasion d'insister sur le fait que le législateur avait eu conscience de l'évolution du visage des quartiers de villas et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier

débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). 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 aLCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 8 ; ATA/285/2021 précité consid. 6 ; 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).

20.9.1.2 Il en découle que l'art. 59 al. 4 aLCI est indissociable d'une transformation de la zone villa. Le fait que cette disposition prévoit que la densification doit être compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, constitue un garde-fou visant à conserver au département un pouvoir d'appréciation lui permettant d'éviter d'éventuelles dérives, mais ne signifie en aucun cas qu'une densification à 40, 44, 48 ou même 55% devrait s'insérer dans son environnement sans contraster avec ce dernier. Un tel contraste est au contraire intrinsèquement lié à l'art. 59 al. 4 aLCI et non seulement se traduit par l'édification de constructions beaucoup plus massives que les villas traditionnelles (habitat groupé ou villas contiguës), mais peut également s'exprimer par une architecture contemporaine, là où l'environnement bâti est constitué de villas traditionnelles (JTAPI/526/2021 du 26 mai 2021 consid. 23).

20.9.1.3 La première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a aLCI, 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).

20.9.1.4 La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 aLCI 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/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.11 ; 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).

20.9.2 À teneur de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

20.9.3 S'agissant de la motivation d'un préavis, la règle générale veut qu'un préavis sans observation équivaille à un préavis favorable (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 consid. 3c et jurispr. cit.). Il arrive que des exigences de motivations plus élevées soient posées pour des préavis positifs, mais il s'agit de situations spéciales où l'application de la loi requiert une pesée particulièrement soignée des intérêts en présence (ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8). La jurisprudence a aussi précisé qu'il importe peu qu'un préavis soit succinctement motivé, dans la mesure où la position de l'autorité de préavis et les arguments de caractère architectural et esthétique qui la motivent peuvent être établis lors de l'instruction du recours (ATA/72/2007 du 20 février 2007, consid. 5b), le renvoi à de précédents préavis permettant au demeurant d'appréhender les éléments pris en compte (ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6d). Le Tribunal fédéral va d'ailleurs plus loin et retient que l'exigence de motivation ne s'applique qu'aux décisions, à l'exclusion des préavis (arrêt 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 2.2). Le tribunal de céans retient également de jurisprudence constante que la motivation d'un préavis peut se lire à travers les demandes de modification du projet formulées par l'autorité de préavis (JTAPI/1294/2022 du 23 novembre 2022 consid. 27 ; JTAPI/894/2022 du 1er septembre 2022 consid. 26 ; JTAPI/886/2021 du 2 septembre 2021 consid. 32).

20.9.4 Le tribunal de céans a déjà retenu que l'art. 59 al. 4 LCI ne saurait obliger la CA à motiver ses préavis sous l'angle des multiples critères d'après lesquels il est possible d'analyser l'intégration d'un projet dans son environnement, sauf à rendre son travail excessivement lourd, voire à paralyser son fonctionnement. Cela n'aboutit pas pour autant à l'opacité du dossier, puisque, d'une part, la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet et que, d'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, cette instance peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019).

- 20.9.5 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).
- 20.9.6 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).
- 20.10.1 En l'espèce, s'agissant des griefs relatifs à l'esthétique des constructions prévues selon le projet litigieux, il convient tout d'abord d'observer que la CA, instance spécialisée en matière architecturale, a délivré un préavis favorable le 18 janvier 2022. Préalablement, par préavis négatifs des 25 février 2020 et 13 avril 2021, elle avait critiqué différents aspects des versions antérieures du projet, relevant en préambule que le projet s'inscrivait dans un site d'exception offrant une belle qualité paysagère, par un écrin de végétation dense et diversifiée le long du chemin de la AF\_\_\_\_. La CA avait entre autres relevé que l'accès était excessivement étriqué pour un projet qui s'inscrivait comme un petit quartier, n'offrant de surcroît aucun aménagement piétonnier, ce qui n'était pas admissible. Bien qu'intéressant, l'ordonnancement des plots était rigide, ce qui dévalorisait les espaces communs. La grande allée centrale était peu qualitative alors que cet espace devait être privilégié. Les rez-de-chaussée méritaient d'être surélevés pour offrir des aménagements extérieurs de qualité à usage public (préavis du 25 février 2020). Prenant connaissance d'une nouvelle version du projet, la CA a ensuite réitéré que l'accès à la parcelle restait étriqué et qu'il fallait remédier aux conflits entre piétons et véhicules. Les aménagements paysagers devaient être optimisés, en particulier dans l'espace central, afin de valoriser le site. Pour finir, dans son préavis favorable du 18 janvier 2022, la CA a considéré que le projet répondait désormais à ses remarques.

Il découle de ces éléments que la CA a procédé à un examen attentif du projet en étant consciente de la qualité du site dans lequel s'inscrivait celui-ci. Par conséquent, dans la mesure où l'autorité intimée a suivi le préavis de cette instance, le tribunal, conformément à la jurisprudence mentionnée plus haut, ne saurait simplement substituer son appréciation à celle de la CA, composée de spécialistes. Il convient à cet égard de rappeler, comme déjà dit, qu'il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable.

20.10.2 S'agissant toujours de l'attention portée par la CA au projet, les recourants D soutiennent que la CA ne se serait pas déterminée sur la version du projet datant du \_\_\_\_\_ 2021. Par conséquent, au lieu de se déterminer sur la transformation et la désaffectation d'une villa mitoyenne (37.1%), avec aménagement d'une salle commune et de bureau, la CA se serait déterminée sur la 3ème version du projet, soit la modification du taux d'une villa mitoyenne existante sans travaux (40 %). Le tribunal constate pour sa part que les recourants D se trompent à ce sujet, puisque le dernier préavis de la CA, daté du 18 janvier 2022, prend explicitement en compte la transformation et la désaffectation de la villa.

20.10.3 Il convient en outre de traiter ici le grief des recourants B, qui considèrent que, vu l'importance du projet, les préavis favorables auraient dû être motivés et que ceux de la commune et de la CA auraient dû mentionner leur approbation à l'application de l'art. 59 al. 4 aLCI. Or, comme rappelé plus haut, non seulement les préavis favorables à un projet n'ont en principe pas besoin d'être motivés, mais, quand bien même l'on se trouverait en l'occurrence dans une situation particulière impliquant une motivation explicite, celle-ci n'a pas forcément besoin de figurer dans le dernier préavis d'une instance, mais peut découler des critiques et demandes formulées par cette dernière dans ses préavis précédents. En l'occurrence, les recourants B ne précisent pas quelles sont les instances dont les préavis ne permettraient pas de comprendre les positions, mais quoi qu'il en soit, le tribunal relèvera qu'en particulier, la commune, l'OCAN, l'OCEau, l'OCT, l'OU, la DAC et la CA se sont chacun prononcés à deux ou plusieurs reprises sur le projet en indiquant qu'elles étaient les points à améliorer. Cela signifie également, a contrario, quand bien même les recourants sont d'un avis différent, que les autres aspects du projet n'étaient pas problématiques. Quant au fait que les préavis de la CA et de la commune ne feraient pas mention de l'art. 59 al. 4 aLCI, c'est inexact en ce qui concerne les préavis de la CA (notamment son dernier préavis du 18 janvier 2022 qui mentionne expressément cette disposition légale) et, s'agissant de la commune, on ne voit pas quelle violation du droit emporterait l'absence de référence à l'art. 59 al. 4 aLCI. En particulier, si les recourants B sous-entendent que la commune aurait été dans l'ignorance du lien entre le projet et cette disposition légale, ainsi que des conséquences qui en découleraient, il s'agit d'une hypothèse tout à fait invraisemblable, en particulier vu l'ampleur du projet. On relèvera notamment, à ce titre, que le PDCom de la commune, au chapitre de la stratégie de densification de la zone 5, s'ouvre sur une mention de l'art. 59 al. 4

aLCI (p. 185 du PDCom) et que les autorités communales ne peuvent tout simplement pas avoir ignoré cette problématique dans le cas d'espèce.

20.10.4 C'est le lieu de répondre également à la critique que les recourants A adressent d'un point de vue général à la CA, instance dont ils relèvent qu'elle est composée de seulement quelques personnes et qui ne serait dès lors pas légitimée pour prendre des décisions (recte : des préavis) aussi importantes. Cette critique ne peut qu'être rejetée dans la mesure où elle remet en question non pas l'application de la loi dans le cas d'espèce, mais la loi elle-même et le système institué par le législateur, que le tribunal n'est pas habilité à revoir. Les recourants B quant à eux relèvent que l'OU s'en est remis à l'appréciation de la CA, mais n'indiquent pas en quoi cela constituerait une violation de la loi. Comme ils le précisent eux-mêmes, l'OU a certes préavisé négativement le projet dans un premier temps, mais s'y est ensuite déclaré favorable. Au-delà du fait qu'ils semblent sous-entendre qu'il y aurait là quelque chose de douteux, les recourants B ne précisent pas non plus quelle base légale ou principe juridique serait de la sorte enfreint. En réalité, les instances précitées n'ont fait qu'exercer le pouvoir d'appréciation que leur confère la loi. Enfin, la CA n'avait aucune obligation de se rendre sur place, malgré le reproche que lui adressent les recourants B de ne l'avoir pas fait. Ils n'expliquent pas concrètement quels aspects spécifiques du quartier auraient échappé à la CA par la seule consultation du dossier. Comme il a déjà été dit, ce dernier, ainsi que les outils usuels de renseignement tels que le SITG, suffisent amplement à saisir, au moins dans leurs aspects essentiels, l'ensemble des caractéristiques du quartier, tels que le type et la densité de l'habitat existant, le volume et l'implantation des constructions (existantes et futures), la présence toute proche de AM\_\_\_\_\_, etc, de mesurer l'impact qu'aurait le projet dans le tissu environnant et de se déterminer de manière raisonnable sur son admissibilité sous l'angle des critères d'appréciation des art. 15 LCI et 59 al. 4 aLCI. Les critiques des recourants B, sous cet angle, ne peuvent donc, elles aussi, qu'être rejetées.

20.10.5 Ce qui précède répond en partie aux critiques développées de son côté par la recourante F. Le tribunal ajoutera encore que si l'OU a indiqué, dans son préavis du 26 octobre 2021, s'en remettre à la CA pour ce qui concernait l'impact du projet sur le site, notamment en termes paysagers et urbains, cela n'entre pas en contradiction avec le fait que la CA, dans son préavis du 5 mars 2020, avait indiqué qu'elle n'analysait pas l'échelle du territoire communal. Contrairement à ce que semble retenir la recourante F, il ne s'agit pas des mêmes critères d'appréciation et chacune des deux instances de préavis s'en est en réalité tenue à ses propres compétences. L'impact paysager et urbain du projet concerne bien la CA, qui examine ces aspects en particulier sous l'angle des critères de l'art. 59 al. 4 aLCI, tandis que l'insertion du projet à l'échelle communale, qui est bien plus large que celle du quartier, concerne ses potentiels impacts urbanistiques, en particulier sur les infrastructures existantes et leur développement. On ne saurait donc suivre la recourante F lorsqu'elle affirme que l'OU et la CA se sont renvoyés

la balle. Quant au fait, pour finir, que, dans son préavis du 26 avril 2021, la commune n'a pas précisé de quelle manière le projet était censé soigner particulièrement la transition avec la zone urbanisée existante, la recourante F ne précise pas quelle base légale serait ainsi violée. Dans les dossiers qui leur sont soumis, les communes sont certes libres de formuler des propositions ou demandes spécifiques, mais n'y sont en aucun cas tenues. Dans le cas d'espèce, il faut en outre relever que les aspects sur lesquels la commune souhaitait porter l'accent ont justement été ceux sur lesquels la CA a insisté jusqu'à son préavis positif du 18 janvier 2022. Par conséquent, il conviendra aussi de rejeter les griefs développés à ce sujet par la recourante F.

20.10.6 Hormis la retenue que le tribunal se doit d'adopter par rapport aux préavis des instances spécialisées, approche fondée sur les principes établis par la jurisprudence susmentionnée, le cas d'espèce ne révèle, aux yeux du tribunal, aucun problème particulier sous l'angle du caractère, de l'harmonie et de l'aménagement du quartier, non plus que sous l'angle de l'esthétique. On soulignera que si les petits immeubles prévus par le projet sont d'un volume sensiblement plus massif que les villas environnantes, ce qui conduit notamment à une hauteur de 10 m, c'est précisément la conséquence de l'application de l'art. 59 al. 4 aLCI, dont il a été rappelé précédemment que le législateur avait conscience des changements typologiques qu'il allait entraîner dans la zone villa, afin de densifier celle-ci et de permettre la construction d'un nombre plus élevé de logements. C'est sans alléguer la violation d'aucune base légale que la recourante C prétend quant à elle que la densité autorisée serait davantage compatible avec la zone 4B villageoise et devrait cas échéant être prévue à proximité et en continuité d'une telle zone. A suivre cet argument, la densification maximale prévue par l'art. 59 al. 4 aLCI serait de manière générale inappropriée en zone villa et la loi resterait donc lettre morte. Contrairement à ce que soutient la recourante C, la densification litigieuse ne nécessite précisément pas de changement d'affectation de zone, puisqu'elle est expressément prévue par la loi. Pour la même raison, toujours contrairement à l'opinion défendue par la recourante C, il n'y rien d'étonnant – et surtout rien de contraire au droit – à ce que la commune ait acceptée une densification aussi importante.

Par ailleurs, l'art. 59 al. 4 aLCI n'oblige nullement à respecter certaines caractéristiques architecturales de la zone villa, la question des toitures ayant été spécifiquement abordée par la jurisprudence (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 ; ATA/826/2021 du 10 août 2021 ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015). Le fait que le quartier se caractériserait, comme le soulignent certains recourants, en tant que zone pavillonnaire des années 1970, soi-disant digne de protection, n'empêche que ce périmètre ne fait en réalité l'objet d'aucune protection patrimoniale. La critique adressée par ces recourants au projet litigieux, qui ferait figure de verrue par rapport à son environnement et entraînerait une perte de cohérence urbanistique, ainsi qu'une atteinte irrémédiable au site, ne résulte que de leur

propre appréciation, qu'ils entendent simplement opposer à celle de la CA. Le tribunal ne saurait donc les suivre.

Quant au fait que les fenêtres des futurs immeubles seraient trop étroites, que l'orientation de ces derniers ne serait pas optimum par rapport à la course du soleil, il est extrêmement douteux que ces griefs soient recevables dans la mesure où l'on ne voit pas quels avantages les recourants retireraient d'ouvertures plus larges ou d'une orientation différente des immeubles. Quoi qu'il en soit, s'agissant de ces derniers aspects, les recourants n'expliquent pas en quoi l'appréciation de la CA paraîtrait insoutenable. L'emploi de termes tels que « monoblocs », sans doute péjoratif aux yeux des recourants, ne suffit pas non plus à démontrer que l'architecture proposée porterait au site environnant une atteinte que même la densification de la zone villa ne saurait justifier. Il en va de même pour ce qui concerne l'implantation des immeubles, qui serait selon les recourants aléatoire et sans aucun rapport avec l'orthogonalité des villas du voisinage, étant relevé qu'aucune disposition légale n'impose une telle implantation en zone villa. Ces critiques, par lesquelles les recourants tentent à nouveau de substituer leur appréciation à celle de la CA, ne peuvent qu'être rejetées.

- 20.11.1 Sur un plan plus technique, les recourants B considèrent que c'est par un pur artifice que le projet litigieux bénéficierait d'un report de droits à bâtir de 503.7 m<sup>2</sup>, provenant de la parcelle n° 65\_\_\_\_\_, car cela ferait monter le rapport des surfaces de cette parcelle à 37.1 %, densité que ne serait pas autorisée à atteindre une villa datant de 1970 (existant sur cette parcelle et destinée à y demeurer), laquelle ne respecterait de loin pas les standards THPE. Ils sont rejoints sur ce point par les recourants A dans leurs écritures du 15 décembre 2022.
- 20.11.2 Le tribunal relèvera tout d'abord que les recourants A et B ne contestent pas le principe, sur le plan juridique, consistant dans la possibilité de procéder à un report de droits à bâtir entre parcelles voisines (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Cela étant, il convient de vérifier s'il était possible, comme l'a fait l'autorité intimée, de tenir compte d'un solde de droits à bâtir sur la parcelle n° 65\_\_\_\_\_, découlant de l'application de l'art. 59 al. 4 aLCI.
- 20.11.3 Dans ses écritures du 11 novembre 2022, l'autorité intimée a rappelé le calcul du report des droits à bâtir. Les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ à n° 3\_\_\_\_\_, d'une contenance de 14'039 m<sup>2</sup>, nécessitent un total de 14'542.7 m<sup>2</sup> pour parvenir au taux maximum de 48 % pour les constructions projetées. Le fait d'imputer de la parcelle n° 65\_\_\_\_\_ les 503.7 m<sup>2</sup> manquants, en les reportant sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ à n° 3\_\_\_\_\_, signifie que, sur la surface totale de 931 m<sup>2</sup> que représente cette parcelle, il reste un solde de 427.3 m<sup>2</sup>. Sur cette surface, la SBP de la villa existante, soit 158 m<sup>2</sup>, représente un rapport de surface de 37.1 %.

20.11.4 Trancher la question que soulèvent à cet égard les recourants B, en affirmant que la villa actuellement érigée sur la parcelle n° 65\_\_\_\_\_ ne correspond à aucun standard énergétique et qu'un report de droits à bâtir est donc impossible, implique d'examiner les conditions légales étendant plus ou moins les surfaces que peuvent occuper les constructions en zone villa. Sur ce point, la loi applicable en l'espèce, soit la teneur de l'art. 59 aLCI avant les modifications entrées en vigueur le 28 novembre 2020, prévoit deux régimes distincts (étant précisé que la teneur actuelle de la loi ne modifie pas, sur le principe, le raisonnement qui suit).

Le premier régime découle de l'art. 59 al. 1 aLCI, selon lequel la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (HPE), respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Le second régime découle de l'art. 59 al. 4 let. a aLCI, qui prévoit que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

La différence entre les deux régimes tient essentiellement au fait que celui de l'art. 59 al. 1 aLCI concerne la construction d'une maison individuelle (« la surface de la construction »), tandis que celui prévu par l'art. 59 al. 4 let. a aLCI autorise, dans le but de densifier la zone villas, des constructions en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.

20.11.5 Sous cet angle, la question se pose de savoir si et comment cette différence est susceptible d'affecter le calcul d'un report de droits à bâtir dans l'hypothèse d'une parcelle déjà construite, étant entendu que le report de droits à bâtir provenant d'une parcelle non construite ne pose en principe pas de problème en relation avec les deux régimes susmentionnés.

Si la situation paraît également simple lorsque la parcelle dont proviennent les droits excédentaires et celle qui en bénéficie sont toutes deux soumises au même régime (p. ex villa individuelle existante sur la première et villa individuelle projetée sur la seconde), elle est moins évidente en cas de mélange entre les deux régimes. En effet, il pourrait paraître a priori discutable qu'une parcelle construite

selon le régime de l'art. 59 al. 1 a LCI transfère à une parcelle voisine une part de droits à bâtir calculée selon le régime de l'art. 59 al. 4 let. a a LCI, comme dans le cas d'espèce. Cependant, comme on va le voir, l'erreur proviendrait en réalité de la prise en considération de rapports de surface mélangeant différents standards énergétiques.

A cet égard, il faut tout d'abord relever que les rapports de surface plus étendus permis par les art. 59 al. 1 et al. 4 let. a a LCI ne sont admissibles que pour une ou des constructions qui respectent intégralement les standards énergétiques correspondants. Ainsi, il ne saurait être question, par exemple, d'appliquer un rapport de surface de 30 % à une villa dont seule la moitié de la surface ou du volume répondrait au standard THPEh. De la même manière, qu'il s'agisse d'un agrandissement ou de constructions supplémentaires, ni l'al. 1, ni l'al. 4 let. a de l'art. 59 a LCI n'admettent la possibilité de rapports de surface différenciés pour une ou des constructions qui ne correspondraient pas intégralement à un seul et même standard énergétique. Or, il n'y a pas de raison d'envisager cette question différemment dans le cadre d'un report de droits à bâtir : la fiction sur laquelle repose le calcul y afférant consiste à déterminer dans quelle mesure la construction déjà présente sur la parcelle pourrait être agrandie ou dans quelle mesure une construction supplémentaire pourrait y être accolée (constructions en ordre contigu), l'art. 59 al. 1 et 4 let. a a LCI requérant qu'un seul et même standard énergétique s'applique à la construction existante (avec ou sans améliorations énergétiques) et à l'opération servant fictivement à déterminer le solde de droits à bâtir disponible. Cela signifie, par exemple, qu'une construction existante répondant à un standard HPE ne peut servir à définir, si elle ne fait pas l'objet des améliorations énergétiques idoines, la surface que la parcelle permettrait encore de construire selon un standard THPE. Un report de droits à bâtir fondé sur un calcul qui ne respecterait pas cette règle serait illégal.

- 20.11.6 Il en découle, dans le cas d'espèce, qu'il n'est pas nécessaire de déterminer quel est le standard énergétique de la villa existante sur la parcelle n° 65\_\_\_\_. En effet, le calcul repris plus haut indique que les droits à bâtir de 503.7 m<sup>2</sup> reportés sur les parcelles n° 2\_\_\_\_ à n° 3\_\_\_\_, laissent sur la parcelle n° 65\_\_\_\_ une contenance de 427.3 m<sup>2</sup>, par rapport à laquelle la SBP de la villa existante, de 158 m<sup>2</sup>, représente un rapport de surface de 37.1 %. Ce rapport, inférieur à 40 %, correspond à une catégorie de constructions que l'art. 59 al. 4 let. a a LCI ne soumet à aucun standard énergétique spécifique, puisque ce n'est qu'au-delà de 40 % que cette disposition requiert un standard HPE, voire THPE. En d'autres termes, le calcul du report des droits à bâtir repose en l'espèce sur la fiction, parfaitement admissible au vu du raisonnement exposé plus haut, selon laquelle une seconde villa pourrait être accolée à la villa existante en application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI (constructions en ordre contigu), en utilisant le solde constructible de la parcelle (503.7 m<sup>2</sup>) et en atteignant une densité totale de 40%,

sans qu'aucune des deux ne doive correspondre à un standard énergétique spécifique.

- 20.11.7 Dans ces conditions, le grief des recourants B s'avère infondé.
- 20.12.1 S'agissant toujours du report des droits à bâtir susmentionné, les recourants A le considèrent comme non valable car l'autorisation de construire n'en prévoirait pas la mention au registre foncier.
- 20.12.2 Le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la surface constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2b). Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la constitution d'une servitude n'est cependant pas indispensable pour empêcher la prise en compte ultérieure, lors d'un calcul de densité, de droits à bâtir cédés ou déjà utilisés, l'essentiel étant qu'une telle cession soit connue du département chargé de la délivrance des autorisations de construire (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 7a ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b ; ATA/22\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2012 consid. 6). L'inscription d'une restriction ou interdiction de construire résultant d'un report de droit n'a pas non plus besoin d'être portée au registre foncier, à moins que cela ne soit expressément prévu par le droit cantonal (arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 du 10 mai 2007 consid. 3.4), ce qui n'est pas le cas à Genève.
- 20.12.3 En l'occurrence, le grief soulevé par les recourants A se heurte à la jurisprudence précitée, dans la mesure où celle-ci reconnaît la validité d'un report de droits à bâtir sans nécessité de l'inscrire au registre foncier. Ce grief sera donc lui aussi rejeté.
- 20.13 Quant à l'argument des recourants D selon lequel le taux de densification de 48 % prévu par l'art. 59 al. 4 LCI serait dépassé dans la mesure où il faudrait tenir compte des surfaces telles que les escaliers d'attique et les embrasures des fenêtres, et où la SBP de la villa située sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ serait en réalité supérieure à 37.1 %, notamment au vu de la surface sous combles, les propriétaires intimés relèvent pertinemment qu'il est repris du préavis rendu par la DAC le 31 janvier 2020, qui relevait effectivement ces lacunes dans le calcul de la SBP. En outre, la DAC relevait que les cotes des cours intérieures non comptabilisées selon schéma étaient incohérentes avec les plans. De ce fait, la surface projetée détectée dépassait d'environ 100 m<sup>2</sup> celle indiquée dans le calcul (48.6 %). Pour être complet, on ajoutera que dans son préavis suivant, le 26 mars 2021, la DAC a relevé en outre que la SBP de la villa désaffectée et transformée dépassait le taux indiqué (40 %) et qu'il fallait modifier le projet. L'attention du mandataire était attirée sur la manière de calculer la surface sous les combles. Pour finir, dans son troisième préavis du 20 décembre 2021, la DAC a précisé quelles étaient les SBP des nouvelles constructions (6'975.3 m<sup>2</sup>) et de la villa

transformée (158.7 m<sup>2</sup>), les premières atteignant un rapport de surface de 48 % et la deuxième un rapport de surface de 37.1 % en ne comptabilisant les surfaces sous les combles à 100 % qu'à partir de 1,80 m de vide d'étage. À cet égard, les recourants D se sont donc contentés de reprendre les critiques qu'avait tout d'abord énoncées la DAC, sans chercher à expliquer précisément en quoi les défauts initialement relevés par cette instance auraient subsisté suite aux modifications qu'elle avait requises. Ainsi, leur grief s'avère sans substance et devra être rejeté.

20.14.1 Les recourants D reprochent également au projet de fonder le rapport de surface de 48 % sur la prise en considération de la totalité des surfaces des parcelles concernées (soit un total de 14'039 m<sup>2</sup>), alors qu'il faudrait en déduire la zone, sise sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_, n° 55\_\_\_\_\_, n° RF 19\_\_\_\_\_ et n° 56\_\_\_\_\_, qui serait inconstructible en raison du fait qu'il s'agirait d'une forêt.

20.14.2 À cet égard, il importe de préciser que les recourants D ne méconnaissent pas l'art. 11 al. 6 LForêts, qui prévoit que les surfaces sur lesquelles il n'est pas possible d'implanter des constructions, en vertu de l'alinéa 1, entrent dans le calcul de l'indice de l'utilisation du sol pour autant qu'elles soient situées dans une zone à bâtir adoptée conformément aux buts, principes et procédures prévues par la LAT, ou à des secteurs déjà largement bâtis. Or, pour autant que le tribunal parvienne à comprendre leur argumentation quelque peu confuse, les recourants D considèrent que le problème, en l'occurrence, n'est pas la prise en considération, dans le calcul du rapport de surface, de la distance de 20 m à partir de la lisière forestière à l'intérieur de laquelle il n'est pas possible de construire (art. 11 al. 1 LForêts), mais la prise en considération de la surface qui constitue la forêt elle-même. Sur le principe, cette argumentation serait exacte si les parcelles susmentionnées étaient en partie occupées par de la forêt, mais en réalité, comme cela a déjà été démontré plus haut, aucune portion des parcelles susmentionnées ne se situe en zone forêt. L'argumentation des recourants D est donc, quoi qu'il en soit, inopérante. À toutes fins utiles, le tribunal précisera, puisque cela ressort des écritures de l'autorité intimée, que l'art. 15 al. 7 LEaux-GE a une teneur analogue à celle de l'art. 11 al. 6 LForêts cité plus haut. Cela signifie que, quand bien même les parcelles susmentionnées comprennent une distance inconstructible depuis la rive du AA\_\_\_\_\_, la surface correspondante peut néanmoins être incluse dans le calcul du rapport de surface.

20.14.3 Il découle de ce qui précède que le grief des recourants D sera écarté.

20.15.1 S'agissant de leur grief relatif au fait que la CA ne se serait déterminée que sur la troisième version du projet, impliquant seulement une modification du rapport de surface (porté à 40 %) pour la villa sise sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, sans travaux, et non sur sa transformation et sa désaffectation avec aménagement d'une salle commune et de bureau, impliquant un rapport de surface de 37.1 %, on peine à suivre les explications des recourants D. En effet, il faut observer, en premier lieu,

que la transformation de la villa (aménagement d'un bureau, d'une salle de réunion, d'une salle commune et d'une salle de jeux) apparaissait déjà sur les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage dans leurs versions successives enregistrées auprès du département le \_\_\_\_\_ 2021 puis le \_\_\_\_\_ 2021, qui ont été annulés suite à l'approbation des plans relatifs à la dernière version du projet (enregistrés auprès du département le \_\_\_\_\_ 2022), lesquels mentionnent également les aménagements précités. En second lieu, les deux derniers préavis rendus par la CA, les 13 avril 2021 et 18 janvier 2022, se rapportent expressément à un projet prévoyant la transformation et la désaffectation de la villa (aménagement d'une salle commune et de bureaux). On ne voit donc pas pourquoi il faudrait considérer que ces aspects du projet auraient échappé à la CA. Afin d'être complet, on ajoutera que la différence entre les rapports de surface de 37.1 % et de 40 %, que les recourants D semblent attribuer à des modifications dont la CA n'aurait pas tenu compte, n'a aucun lien avec un tel problème, mais résulte simplement de la mention respective du rapport de surface effectif (37.1 %) et du rapport de surface maximum pouvant être atteint (40 %).

20.15.2 Le grief examiné ci-dessus sera donc lui aussi écarté.

20.16 Reste encore à examiner les griefs que les recourants adressent à l'autorisation querrellée, sous l'angle conjoint de l'art. 59 aLCI et du PDCom.

20.16.1 Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT).

La fiche A04 du PDCn 2030, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer. Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

- 20.16.2 Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (nutzungsconformes Bauvorhaben). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (unzulässige Vorwirkung) et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (räumlicher Abstimmungsprozess), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/639/2020 précité consid. 5c).
- 20.16.3 Au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d).
- 20.16.4 Sous l'angle du passage de l'art. 59 aLCI à l'actuel art. 59 LCI, en particulier s'agissant des al. 4 et 4bis de cette dernière disposition, certains éléments de jurisprudence ont déjà été rappelés plus haut et il convient d'y renvoyer (cf. consid. 20.7.1.3).
- 20.16.5 Par ailleurs, la chambre administrative a précisé que l'entrée en vigueur de l'art. 59 LCI, dans sa version adoptée le 1er octobre 2020, a introduit pour l'ensemble des communes l'obligation d'élaborer une stratégie de densification des zones villa



187 du PDCOM). Ainsi, la prise en considération, par la commune, de son propre PDCOM, n'entraîne aucunement en contradiction avec un préavis favorable à un rapport de surface de 48%. Dans ces conditions, on ne voit pas sur quels éléments se fonde l'affirmation des recourants C, au demeurant bien trop vague pour fonder un constat de violation du droit, selon laquelle la commune aurait approuvé le projet sous la pression de l'État. Ce qui précède démontre également que si la recourante F a raison en soulignant que, dans le périmètre concerné, le PDCOM autorise non pas une densification accrue (« élevée » selon la terminologie du PDCOM), mais modérée, elle se trompe en revanche en ayant l'air d'en conclure que le rapport de surface de 48% serait en l'occurrence contraire à une telle densification.

20.16.7 Il résulte en outre de ce qui précède que les recourants G, en relevant que l'ancien PDCOM de 2009 était encore en vigueur lors du dépôt de la requête en autorisation de construire le \_\_\_\_\_ 2019, et en soutenant que celui qui lui a succédé (adopté par le Conseil d'État le \_\_\_\_\_ 2020) n'était plus applicable au moment où cette décision a été rendue, se trompent sur ce dernier point. Cela étant, quand bien même on admettrait cette hypothèse, cela n'aurait nullement eu pour effet d'empêcher la commune de préavis favorablement le projet et l'autorité intimée d'y donner son autorisation. Il faut en effet se rappeler que l'entrée en vigueur de l'actuel art. 59 LCI, le 28 novembre 2020, n'a pas laissé un vide juridique en ce qui concerne la densification de la zone villa. À côté des conditions posées pour la réalisation de SBP pouvant représenter jusqu'à 48 % de la surface de la parcelle, inchangées entre l'ancienne et la nouvelle version de la loi, le législateur n'a fait qu'introduire, à l'al. 4bis de cette disposition, un délai pendant lequel les communes disposaient d'un droit de veto contre toute nouvelle densification (cf. ci-dessus consid. 20.7.2.4). Aussi, dans la mesure où il ne s'agissait évidemment que d'une faculté, la commune, dans le cas d'espèce, serait-elle restée en droit, même en l'absence de PDCOM applicable au périmètre concerné, de délivrer un préavis favorable. Pour finir, le tribunal ne voit pas en quoi rendrait illégale la décision querellée, le fait que la commune aurait déjà participé à l'effort attendu par l'État pour la densification de la zone 5, comme le relèvent les recourants G, notamment en déclassant en zone de développement la zone dite des AK\_\_\_\_\_ et en créant le quartier de AL\_\_\_\_\_.

20.17 Pour finir, la recourante F relève que les propriétaires voisins n'ont pas été consultés dans le cadre du projet litigieux. Étant précisé que la loi ne prévoit pas une consultation adressée spécifiquement aux voisins d'un tel projet, la requête en autorisation a été publiée dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2020, ouvrant un délai de 30 jours pour la consultation du dossier et pour les observations que les tiers auraient à faire à ce sujet. La critique de la recourante F est donc sans fondement.

20.18 Au vu des différentes explications qui précèdent, l'ensemble des griefs en lien avec l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI s'avèrent infondés.

### Géothermie

21. Les recourants A se plaignent du fait que l'installation d'une sonde géothermique impliquera un forage qui ne sera pas sans risques pour les riverains. Ils se réfèrent à ce sujet à un article de presse faisant état de désordres géologiques survenus à la suite d'un forage géothermique et ayant conduit à de nombreux dégâts dans les maisons du voisinage. Sur cette base, ils indiquent vouloir obtenir une garantie formelle que les effets du forage n'auront aucun risque pour les maisons du quartier. Suite à la réponse apportée à ce sujet par l'autorité intimée, les recourants A ajoutent qu'un de leurs voisins a déjà procédé à une installation géothermique et qu'ils ont constaté en 2022 l'apparition de fissures au milieu de leur dépendance, ainsi qu'un affaissement de leur piscine d'environ 2 cm.
- 21.1 D'emblée, le tribunal relèvera que les recourants A ne prétendent pas que la sonde géothermique prévue en l'espèce serait illégale, mais font simplement l'hypothèse qu'elle pourrait entraîner des dégâts dans le voisinage. Or, comme l'a rappelé l'autorité intimée dans sa réponse au recours, le tribunal ne peut examiner un grief qui se fonde uniquement sur l'hypothèse d'une atteinte future, faute d'intérêt actuel dans l'examen d'un tel grief (ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2b et réf. cit).
- De surcroît, comme le relève également l'autorité intimée, cet aspect du dossier a été examiné par le GESDEC dans son préavis du 17 avril 2020 et cette instance a posé plusieurs conditions (n° 6 à 13) visant notamment à s'assurer que le forage soit réalisé dans les règles de l'art.
- 21.2 Quant au fait que les recourants A auraient déjà constaté des dégâts dans leur propriété, la possibilité que ceux-ci puissent provenir de l'installation géothermique réalisée par un voisin est non seulement une simple hypothèse de leur part, mais ne signifie de toute façon pas que les sondes géothermiques prévues par le projet litigieux ne puissent être réalisées de façon à n'engendrer aucun dégât dans le voisinage.
- 21.2 Pour les motifs susmentionnés, le grief relatif aux aspects géothermiques du projet litigieux sera écarté.

### Art. 19 et 26 LaLAT – utilisation future de la villa existante

22. Les recourants B et D soutiennent que la création d'une salle commune et de bureaux dans la villa actuellement érigée sur la parcelle n° 65\_\_\_\_\_ serait contraire à la zone 5 et surtout non conforme à l'art. 19 al. 3 LaLAT, disposition qui n'admettrait des activités professionnelles en cinquième zone que si les circonstances le justifient et que la jurisprudence imposerait par conséquent d'appliquer de manière restrictive. Considérant que cette parcelle a été acquise par les promoteurs dans l'unique but de créer un accès carrossable aux futurs

immeubles, ils soulignent que l'affectation projetée serait de nature à entraîner des nuisances graves pour le voisinage (nuisances sonores, circulation automobile, etc.) uniquement afin d'augmenter la rentabilité du projet. En réalité, aucune circonstance exceptionnelle ne justifierait de déroger à l'intérêt public consistant dans le maintien de l'affectation de la zone. Suite aux réponses des parties intimées, les recourants B et D relèvent en outre que la décision litigieuse ne prévoit aucune restriction sur l'utilisation du bâtiment à d'autres fins que celles indiquées dans les plans. Ainsi, l'utilisation future de la villa reposerait sur les bonnes intentions des futurs habitants. Ces locaux finiraient par être utilisés à des fins commerciales, sans que l'autorisation litigieuse n'en fixe les conditions d'utilisation, de sorte qu'ils pourraient être occupés jour et nuit, tous les jours de la semaine, engendrant quotidiennement le passage de clients et la venue de travailleurs, de même que les inconvénients graves qui en résulteraient pour le voisinage.

A ces arguments, les parties intimées répondent en rappelant tout d'abord la jurisprudence selon laquelle, dans le cadre de l'application de la dérogation prévue par l'art. 26 al. 1 LaLAT, la notion de circonstances particulières est un concept juridique indéterminé qui laisse au département un large pouvoir d'appréciation. Les propriétaires intimés soutiennent ensuite que les parcelles des recourants seraient situées loin de la villa en cause, de sorte que ces derniers n'auraient pas qualité pour soulever le grief de violation des art. 19 et 26 LaLAT. Pour finir, les parties intimées expliquent que la villa située sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sera utilisée en partie afin d'y accoler les boîtes aux lettres des habitats groupés, ainsi qu'en tant que local pour la gestion de la propriété par étages, avec une salle commune dédiée, deux bureaux de taille modeste (par exemple si les propriétaires de la PPE voulaient y télé-travailler) et une salle de réunion permettant par exemple de tenir les assemblées générales. Ainsi, cette villa ne serait plus affectée à des logements, mais ne serait pas non plus utilisée en tant que local commercial. Elle ne serait donc pas occupée quotidiennement, mais plutôt ponctuellement, en fonction des besoins de la PPE. Il ne s'agirait donc pas d'un commerce engendrant un passage de clients ni la venue quotidienne de travailleurs. Par conséquent, on ne pourrait retenir que la nouvelle affectation engendrerait des inconvénients graves pour le voisinage. Si l'affectation nouvelle ne correspondait pas stricto sensu à l'affectation prévue dans la zone 5, elle n'apparaissait pas en totale rupture avec celle-ci pour autant qu'elle serve à l'affectation résidentielle prévue sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_.

- 22.1.1 Selon l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b ; art. 22 al. 2 LAT). Le droit fédéral et le droit

cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT).

La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (art. 1 al. 1 LAT). Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir (définies aux art. 15 et 15a LAT), les zones agricoles (art. 16 ss LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 18 al. 1 LAT). Il peut régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée (art. 18 al. 2 LAT).

- 22.1.2 À teneur de l'art. 12 LaLAT, pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la LaLAT (al. 1). Les zones instituées à l'alinéa 1 sont de trois types : les zones ordinaires (let. a), les zones de développement (let. b) et les zones protégées (let. c ; al. 2). La cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage (art. 19 al. 3 LaLAT).

Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 quant à la nature des constructions. En zone industrielle et artisanale, des activités culturelles ou festives peuvent être autorisées à ces conditions (art. 26 al. 1 LaLAT).

- 22.1.3 La notion de circonstances particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé, laissant une certaine latitude à l'autorité administrative, laquelle jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Une dérogation ne peut être ni accordée ni refusée de 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 et qu'elle se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Les circonstances doivent être à la fois particulières, en ce sens que la situation considérée doit être réellement exceptionnelle dans le cadre de la zone, et suffisamment importante pour justifier que l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone, consacré par le législateur, cède le pas face à un intérêt public ou privé prépondérant. Dans l'appréciation des circonstances justifiant une dérogation, l'autorité doit prendre en considération le caractère ou l'évolution d'un quartier, le genre et la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, compte tenu des circonstances (ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 6b et les

références citées). La notion d'inconvénients graves, présente tant à l'art. 26 al. 1 LaLAT qu'à l'art. 14 al. 1 let. a LCI, est également une notion juridique indéterminée, le département disposant à cet égard d'un pouvoir d'appréciation (ATA/434/2005 du 21 juin 2005 consid. 7a).

Selon la jurisprudence, il convient d'adopter une interprétation restrictive de l'art. 26 al. 1 LaLAT, en tout cas lorsque l'on entend l'appliquer à la zone 5. En effet, la condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage est identique à celle qui est posée pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (art. 19 al. 3 2ème phrase LaLAT). Seule la condition de « circonstances qui le justifient » distingue donc la tolérance conforme à l'affectation de la zone et la réelle dérogation. Cette condition doit, par conséquent, avoir une consistance certaine, sauf à vider de son sens, par le biais des dérogations, la réglementation expressément voulue par le législateur (ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 12c ; ATA/1019/2014 16 décembre 2014 consid. 8d et les références citées).

22.1.4 Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre administrative n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/258/2020 précité consid. 3d).

22.1.5 Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur intervention n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

22.1.6 Dans une affaire relativement récente, la chambre administrative a admis la compatibilité avec l'art. 26 al. 1 LaLAT d'une autorisation prévoyant la construction, en zone villa, d'un centre d'accueil pour requérants d'asile, consistant en deux bâtiments reliés par une salle polyvalente de 176 m<sup>2</sup> (soit cent cinquante places assises avec possibilité d'accueillir un maximum de trois cents personnes). Outre les logements destinés aux requérants d'asile, le complexe comprendrait des salles d'entretien et d'activité, ainsi que des bureaux (notamment pour les éducateurs), soit au total environ 600 m<sup>2</sup> de surfaces administratives (ATA/653/2021 du 22 juin 2021, confirmé par arrêts du Tribunal fédéral 1C\_478/2021 et 1C\_485/2021 du 24 novembre 2022).

Dans une autre affaire, la chambre administrative s'est penchée sur la présence d'une quinzaine de véhicules sur un fonds sis en zone villa, lequel ne contenait qu'un seul logement. Il n'était pas possible de retenir une utilisation de ces véhicules par les occupants du logement considéré, de sorte qu'il s'agissait d'un stockage de véhicules par le propriétaire du fonds, ce qui entraînait une affectation du fonds contraire à l'art. 26 al. 1 LaLAT (ATA/208/2021 du 23 février 2021 consid. 10).

Dans une affaire qui concernait l'affectation d'une villa en salon de massages érotiques, c'est-à-dire en locaux destinés à l'exercice de la prostitution, la chambre administrative a confirmé une décision du département refusant un tel changement d'affectation sur la base de l'art. 26 al. 1 LaLAT (ATA/662/2020 du 7 juillet 2020 consid. 7 à 9).

La chambre administrative a également admis la dérogation accordée selon l'art. 26 al. 1 LaLAT pour la construction en zone villa d'une piscine destinée à des soins de physiothérapie et de réflexologie, qui serait accolée à une clinique existante, considérant, d'une part, à la fois l'intérêt public que représentait cet établissement de soins et le lien entre ce dernier et la future piscine et, d'autre part, l'absence de nuisances supplémentaires significatives par rapport au trafic qu'engendrait déjà actuellement la clinique (ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 6f).

La chambre administrative a encore confirmé que la présence d'une buvette sur le quai de Cologny, en zone villa, n'était pas conforme à l'affectation de cette zone, mais qu'elle pouvait être autorisée par la voie dérogatoire, dès lors que la buvette devait être implantée loin des villas, en un lieu fréquenté par des promeneurs et qu'elle répondait à un intérêt public. Les griefs de gêne pour la circulation, de bruits générés par l'installation et de protection des eaux ont été écartés, les services compétents ayant préavisé favorablement le projet de buvette (ATA/537/2013 du 27 août 2013).

À l'inverse, une autorisation par la voie dérogatoire a été refusée à un recourant qui souhaitait transformer un hangar sis en zone villa en atelier de mécanique pour voitures, dans la mesure où il était notoire que la réparation et la restauration de véhicules étaient sources de bruit voire d'odeurs incommodantes et que l'entreposage de véhicules sur la parcelle nuirait à l'esthétique de la zone et pouvait polluer le sol (ATA/573/2005 du 30 août 2005).

22.2.1 Dans le cas d'espèce, il faut commencer par relever que, dans son préavis favorable du \_\_\_\_\_ 2022, la DAC a donné son accord à la dérogation prévue à l'art. 26 al. 1 LaLAT pour la création de bureaux. Cela signifie que le caractère non conforme à la cinquième zone des locaux que le projet litigieux prévoit d'aménager dans la villa sise sur la parcelle n° 65\_\_\_\_\_, a été identifié par cette

instance, qui a examiné si les conditions de la base légale précitée étaient réalisées et qui est arrivée à la conclusion que tel était le cas.

Dans ces circonstances, comme cela a été rappelé ci-dessus, il est de jurisprudence constante que le tribunal doit se contenter d'examiner si, dans l'octroi de cette dérogation, le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Il ne saurait en revanche intervenir en dehors de ce cadre, en substituant sa propre appréciation à celle de l'instance compétente.

22.2.2 En l'occurrence, hormis pour ce qui concerne les boîtes aux lettres des futurs habitants, qui font l'objet d'une mention dans l'avis de consultation de la CA en date du \_\_\_\_\_ 2021, les raisons de l'affectation de la villa à des bureaux et des salles de réunion ne résultent pas clairement du dossier, ni de l'autorisation litigieuse. Force est de constater que les explications données à ce sujet par les propriétaires sont relativement laconiques, puisqu'ils se contentent d'indiquer qu'il s'agit de laisser ces locaux à disposition des copropriétaires, par exemple pour leur permettre de s'y rencontrer, d'aménager une bibliothèque commune ou encore de disposer de quelques places pour du télétravail. L'autorité intimée les rejoint en fournissant des explications analogues, qui ne sont toutefois que des indications sur ce à quoi ces locaux pourraient être affectés. Les parties intimées se rejoignent en tout état sur le fait qu'il n'est pas question d'en permettre une utilisation commerciale et de les mettre à disposition de personnes qui viendraient de l'extérieur (c'est-à-dire hors du cercle des occupants des futurs logements), ni d'y faire venir une clientèle commerciale.

22.2.3 Il convient donc d'examiner si, en autorisant une telle affectation, l'autorité intimée se serait laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle, pour reprendre les termes de la jurisprudence susmentionnée.

22.2.4 Les différentes situations dans lesquelles la chambre administrative a examiné l'application de l'art. 26 al. 1 LaLAT, telles qu'elles ont été rappelées plus haut, semblent indiquer qu'à tout le moins, une affectation non conforme à la zone villa n'est admissible qu'à condition qu'il existe un lien fonctionnel entre l'affectation dont il est question et les habitations à créer ou les locaux existants, que ces derniers soient d'ailleurs eux-mêmes conformes ou non à l'affectation de la zone villa (pour ce qui concerne le cas de la clinique). Ainsi, indépendamment des nuisances que l'exercice de la prostitution est susceptible de causer, on ne voit pas quelle serait l'utilité ou l'avantage, pour une villa, de comporter des locaux destinés à un salon de massage, étant par ailleurs rappelé qu'une telle affectation ne se justifie pas non plus par un intérêt public prépondérant. En revanche, dans le cas d'une clinique, l'adjonction d'une piscine destinée aux soins des patients, de même que, dans le cas d'un centre d'hébergement pour requérants d'asile, l'aménagement de différents espaces dédiés soit aux réunions des résidents, soit

aux activités administratives ou à l'encadrement social du centre, ont été considérés comme répondant aux conditions de l'art. 26 al. 1 LaLAT, en raison du lien étroit entre ces structures et les locaux non conformes à l'affectation de la zone.

22.2.5 Dans le cas d'espèce, si l'on retient les explications données par les parties intimées, les différents espaces de la villa sise sur la parcelle n° 65\_\_\_\_\_ seraient exclusivement destinés aux occupants des cinquante-cinq logements prévus. Il s'agirait notamment de permettre des réunions de copropriétaires et de permettre à ces derniers de disposer au total de deux ou trois bureaux destinés par exemple à effectuer du télétravail. On peut dès lors également imaginer que certains espaces seraient utilisés à des fins de sociabilisation entre les occupants des futurs logements.

Si l'on prend pour comparaison les exemples rappelés ci-dessus au sujet de la clinique et plus particulièrement du centre d'hébergement pour requérants d'asile, il existe également, en l'espèce, un lien fonctionnel entre les espaces prévus dans la villa et l'ensemble du projet, qui prévoit la construction de cinquante-cinq nouveaux logements répartis au sein de six petits immeubles. Le nombre de nouveaux logements, le fait que ceux-ci soient regroupés dans de petits immeubles impliquant un voisinage étroit en PPE, de même que la conception d'ensemble de ce projet, qui se conçoit pratiquement comme un quartier à part entière tourné vers une allée centrale et des aménagements visant la convivialité, justifie entièrement qu'une surface somme toute relativement réduite de 158.7 m<sup>2</sup> soit dévolue à des espaces permettant aux futurs habitants de se retrouver et notamment d'administrer ensemble les copropriétés, de gérer les questions de voisinage, etc. Il ne faut pas oublier non plus que la jurisprudence permet, dans l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 26 al. 1 LaLAT, de tenir compte du caractère ou de l'évolution d'un quartier, du genre et de la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, eu égard aux circonstances (ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 6b et les références citées). Ces considérations s'appliquent tout à fait au cas d'espèce, étant donné l'évolution que subit la zone villa en raison de sa densification. Cette évolution justifie, dans des cas particuliers, tel que celui-ci, l'aménagement d'une petite infrastructure commune liée à la création de nombreux logements. À tout le moins, on ne saurait retenir, dans la prise en compte de telles circonstances, que l'autorité intimée se serait laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle.

Enfin, il convient de retenir que l'utilisation prévue pour les espaces de bureaux et de réunion dans la villa n'est pas susceptible de provoquer des nuisances pour le voisinage, étant souligné que selon les recourants, ces dernières étaient sensées provenir d'un trafic de véhicules qui n'aura pas lieu.

22.2.6 Ainsi, le tribunal admettra que les conditions légales d'une dérogation au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT sont réalisées dans le cas d'espèce. Les griefs soulevés en relation avec cette disposition légale seront donc écartés.

22.2.7 Cela étant, il apparaît que l'autorisation de construire n'est pas conditionnée à une utilisation des espaces de la villa telle que décrite par les parties intimées. En particulier, aucun des préavis auxquels renvoie cette autorisation ne pose de conditions à ce sujet. Dans la mesure où la dérogation prévue par l'art. 26 al. 1 LaLAT n'apparaît justifiée que pour les motifs sus décrits, il conviendra donc d'amender l'autorisation querellée dans ce sens, ce qui sera mentionné au dispositif du présent jugement.

### Chantier et grues

23.1 Les recourants C se plaignent du fait que selon le plan de chantier, l'une des grues tournera au-dessus de leur jardin, ce qui constituerait non seulement une atteinte à leur vie privée, mais transformerait leur jardin en une zone de chantier avec la dangerosité y relative, ce qui serait pour eux inacceptable.

23.2 Les recourants G, dans la partie en fait de leur recours, relèvent pour leur part qu'au vu de la configuration de AC\_\_\_\_\_, extrêmement étroite, les poids lourds se verront contraints de rouler sur les bas-côtés et endommageront inévitablement la chaussée et les bordures. En outre, deux grues tourbillonneront au-dessus de leur parcelle pendant deux ans, cinq jours par semaine, sans compter les poussières et vibrations générées par le chantier.

23.3 On peut douter de la recevabilité de ces griefs, étant donné qu'aucune mention de base légale ne les étaye et que par conséquent, leur motivation est discutable (art. 65 al. 2 LPA). En outre, s'agissant des griefs des recourants G, ils ne sont évoqués que dans l'exposé en fait de leur recours et complètement absents de la liste de griefs abordée dans la partie en droit, de sorte que l'exigence de clarté qui s'impose à l'acte de recours en vertu de l'art. 65 al. 2 LPA n'est pas pleinement satisfaite. Cela étant, dans la mesure où le tribunal applique le droit d'office (art. 69 al. 1 LPA) et où il convient d'assainir autant que possible le présent contentieux, ces questions seront tout de même examinées ci-après.

23.4.1 Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation :

a) peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public;

b) ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation;

c) ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public;

d) 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;

e) 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.

23.4.2 Selon la jurisprudence constante, au demeurant rappelée par les écritures des propriétaires intimés, le Tribunal fédéral a jugé, sous l'angle de l'art. 14 LCI, qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients liés à l'exécution d'un chantier, notamment la circulation accrue qui en résultait, n'étaient ni graves, ni durables même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins, en particulier pendant la phase de chantier, laquelle était toutefois temporaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d).

Par ailleurs, l'autorité intimée a rappelé que selon la jurisprudence de la chambre administrative, le contrôle des chantiers est assuré par un règlement spécifique et notamment par le biais d'une formule ad hoc fournie par l'administration. Aucun chantier ne peut être ouvert avant d'avoir été annoncé au service d'inspection des chantiers sur ladite formule (art. 33 RCI ; art. 4 al. 1 du règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 - RChant - L 5 05.03 ; ATA/680/2021 du 29 juin 2021 consid. 4d ; ATA/479/2021 du 4 mai 2021 consid. 3b ; ATA/868/2018 du 28 août 2018 consid. 8b).

23.5.1 En l'espèce, il découle de ce qui précède que les nuisances évoquées par les recourants en rapport avec le chantier ne peuvent être prises en considération sous l'angle de l'art. 14 LCI (étant souligné que les dégâts qui pourraient être causés à la chaussée ou aux bas-côtés, par exemple, ne sauraient de toute manière être qualifiés d'inconvénients graves et pourraient de surcroît être aisément réparés – cas échéant moyennant la responsabilité des maîtres d'œuvre ou des maîtres d'ouvrage).

23.5.2 Enfin, les recourants n'indiquent pas quel serait le problème de compatibilité avec le droit public concernant le passage des grues au-dessus de leur parcelle. Quoi qu'il en soit, le tribunal rappellera simplement que l'art. 218 al. 1 RChant proscrit de tels passages au-dessus des endroits accessibles au public, ce qui signifie a contrario qu'une telle interdiction n'existe pas au-dessus d'un terrain privé, comme l'est celui des recourants.

23.6 Au vu de ce qui précède, les griefs relatifs aux nuisances du futur chantier devront être écartés.

Art. 3 al. 3 RCI

24. Les recourants D considèrent que les constructions de peu d'importance (CDPI) prévues par le projet litigieux dépassent les limites fixées par l'art. 3 al. 3 RCI, dans la mesure où les terrasses couvertes des futurs bâtiments et le couvert sur pilier de la maison existante doivent être pris en compte. Sans plus de précision, ils maintiennent, dans leurs répliques des 3 janvier et 19 mars 2023, que selon le plan relatif au calcul des CDPI, auquel renvoient les parties intimées, les terrasses couvertes n'ont pas été intégrées dans ce calcul. Dès lors, la surface des CDPI serait largement supérieure aux 336 m<sup>2</sup> indiqués par la DAC dans son préavis du \_\_\_\_\_ 2022.

Les propriétaires intimés relèvent pour leur part que l'argumentation des recourants D reprend mot pour mot la demande de complément de la DAC du 4 avril (recte : 20 décembre) 2021, laquelle sollicitait une modification du rapport des surfaces avec schémas explicatifs, notamment au motif que « les terrasses couvertes des nouveaux bâtiments et le couvert sur piliers de la maison existante doivent être prises en compte ». Or, ajoutent les propriétaires intimées, cette demande avait été satisfaite par un plan (établi le 22 mars 2022 et intitulé « Calcul CDPI ») dont il découlait que les surfaces visées par la DAC avaient bien été prises en compte et détaillées de manière précise.

24.1.1 Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère 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 m<sup>2</sup> 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 faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c).

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé et, afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total (art. 3 al. 3 2ème phrase RCI).

Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 3ème phrase RCI) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

24.1.2 Les CDPI font l'objet de 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).

La directive CDPI a pour but de préciser le type de constructions considérées comme telles et la manière de calculer les surfaces et hauteurs et de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcons, terrasses, surplombs d'étage. Sont réputés 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).

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive CDPI que la surface prise en compte diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits, les corniches (let. b), les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).

24.2.1 En l'espèce, comme le relèvent pertinemment les propriétaires intimés, le grief des recourants D est formulé exactement dans les termes dans lesquels la DAC, dans son préavis du 20 décembre 2021, a demandé qu'un nouveau calcul des CDPI soit effectué, afin de prendre en compte notamment les terrasses couvertes des nouveaux bâtiments et le couvert sur piliers de la maison existante. Les recourants D ne se sont pas déterminés spécifiquement sur les explications des parties intimées, pourtant déterminantes, selon lesquelles la DAC a ensuite constaté, dans son préavis du \_\_\_\_\_ 2022, que le projet était désormais conforme à l'art. 3 al. 3 RCI. En se contentant, dans leurs répliques, de maintenir que les terrasses couvertes n'avaient pas été prises en compte, les recourants D esquivent la nécessité d'une explication claire sur les surfaces que le plan intitulé « Calcul CDPI », du 22 mars 2022, aurait omis de prendre en considération. Ils omettent en particulier de se référer aux plans ou aux coupes visés ne varietur et d'expliquer précisément quelles sont les terrasses auxquelles ils font référence. Leurs allégués s'avèrent ainsi trop vagues pour permettre au tribunal de constater une violation de l'art. 3 al. 3 RCI. À toutes fins utiles, il conviendra de préciser que la comparaison entre, d'une part, le plan du 22 mars 2022 mentionné ci-dessus et, d'autre part, les

plans du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi que les coupes et les élévations visés ne varient, montre que l'ensemble des terrasses du rez-de-chaussée surplombées par des surfaces situées au premier étage ont été prises en compte en tant que CDPI, conformément à la directive y relative. Les surfaces qui, sur le plan du 22 mars 2022, sont dessinées en traits discontinus à l'extérieur de l'enveloppe des futurs bâtiments A, B, C, D et E, ne sont que des terrasses situées au niveau du sol et qu'aucune surface ne surplombe au premier étage. Toujours selon la directive CDPI, elles n'ont donc pas à être prises en considération en tant que CDPI (cf. aussi a contrario ATA/1300/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).

24.2.2 Le tribunal relèvera encore que le total de 336 m<sup>2</sup> de CDPI, selon le constat de la DAC dans son préavis du \_\_\_\_\_ 2022, n'enfreint pas les limites de 8% et d'au maximum 100 m<sup>2</sup> sur chacune des parcelles sur lesquelles seront érigées les CDPI, telles que fixées par l'art. 3 al. 3 RCI. En effet, comme relevé par les propriétaires intimés, les CDPI sont réparties sur les quatorze parcelles concernées sans qu'aucune d'entre elles ne subisse un dépassement desdites limites.

24.3 Il résulte de ce qui précède que les recourants D échouent à démontrer à satisfaction de droit que l'autorisation litigieuse violerait l'art. 3 al. 3 RCI. Leur grief sera ainsi écarté.

#### Art. 59 al. 3bis LCI

25. Les recourants D soutiennent que l'autorisation litigieuse viole l'art. 59 al. 3bis LCI en ce qui concerne la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, sans toutefois expliciter, dans le cas d'espèce, les éléments matériels de cette violation. Ils soutiennent à ce sujet qu'il ne leur est pas possible de prouver un fait négatif. Dans leurs écritures de réplique, en réponse à l'argumentation des parties intimées qui soutiennent que cette disposition légale n'est pas applicable à une demande d'autorisation de construire déposée avant son entrée en vigueur, ils soutiennent qu'un tout nouveau projet a été déposé par le mandataire des propriétaires en mars 2021 et que, quand bien même ces modifications ont suivi le même numéro de dossier et n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle publication dans la FAO, il comportait des modifications majeures (implantation des six habitats groupés ; modification de la surface du parking souterrain ; changement d'affectation de la villa existante et transformation de cette construction ; modification majeure du gabarit du volume des constructions projetées ainsi que de leur dévestiture ; abattage d'arbres non prévus dans la version initiale), lesquels impliquaient de nombreuses dérogations supplémentaires (art. 59 al. 10 LCI, art. 3 al. 3 RCI et art. 26 al. 1 LaLAT). À cet égard, le département n'était pas censé instruire une requête en autorisation de construire définitive pendant plus de deux ans et demi, puisqu'une l'instruction d'une telle demande était censée durer soixante jours. On ne pouvait prétendre que l'art. 59 aLCI continuait à s'appliquer à un projet de construction intégralement modifié, sauf à commettre une fraude à la loi. Enfin, une analyse paysagère de la situation existante aurait dû être produite afin de pouvoir ensuite décrire l'IQVER

(indice qualitatif de verdure) du projet dans ses composantes et incidences qualitatives. En tout état, le tribunal était invité à ordonner aux intimés de produire les informations concernant la pleine terre et l'IQVER du projet afin de constater que celui-ci violait effectivement l'art. 59 al. 3bis LCI en ne préservant pas une surface en pleine terre suffisante.

- 25.1 Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

Cette disposition légale a été adoptée le 1<sup>er</sup> octobre 2020, en même temps que les nouveaux al. 4 et al. 4bis de l'art. 59 LCI, et est entrée en vigueur le 28 novembre 2020. Comme déjà relevé plus haut (cf. consid. 20.7.1.1), l'art. 156 al. 5 LCI (dispositions transitoires) dans sa version entrée en vigueur le 28 novembre 2020, prévoit que l'art. 59 al. 3bis, al. 4 et 5 LCI, dans leur teneur du 1<sup>er</sup> octobre 2020, s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur le 28 novembre 2020.

- 25.2 Dans le cas d'espèce, comme le relèvent les propriétaires intimés, la demande d'autorisation relative au projet litigieux a été enregistrée auprès du département le \_\_\_\_\_ 2019. Par conséquent, l'art. 59 al. 3bis LCI ne lui est pas applicable.

- 25.3 Les recourants D soutiennent cependant que le projet aurait subi, par le dépôt de nouveaux plans en mars 2021, des modifications très importantes qui auraient nécessité le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, laquelle aurait dès lors été soumise à l'application de l'art. 59 al. 3 LCI.

- 25.4 Selon la jurisprudence de la chambre administrative, si un projet de construction subit des modifications essentielles en cours d'instruction, après avoir été porté à la connaissance de l'autorité de préavis, il appartient à l'autorité de décision de requérir à nouveau le préavis de cette dernière (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid 6d ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4b ; ATA/198/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/273/2011 du 3 mai 2011). Un projet subit une modification essentielle, lorsque pris dans leur ensemble, tant l'implantation que la volumétrie des bâtiments ont été modifiées, notamment par une augmentation de l'emprise au sol de la construction réduisant les distances aux limites de propriété ou par un déplacement d'un bâtiment et une augmentation du nombre d'étages prévus. Il en est de même lorsque les modifications intervenues changent le régime juridique d'un projet notamment en le faisant passer des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur à celles régissant les surélévations d'immeubles (ATA/198/2013 du 26 mars 2013).

- 25.5.1 Contrairement à l'opinion des recourants D, il ne découle pas de cette jurisprudence que des modifications importantes apportées à un projet durant son

instruction nécessiteraient le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, mais uniquement que ces modifications soient portées à la connaissance des instances techniques concernées en vue de nouveaux préavis. Certes, on peut admettre que l'autorité intimée doive ordonner le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire si le requérant modifie radicalement ses intentions initiales, par exemple en remplaçant un projet de villas contiguës par des habitats groupés. En revanche, du moment qu'elles n'en modifient pas les lignes générales elles-mêmes, des adaptations du projet destinées à répondre aux demandes des instances de préavis, même si elles entraînent des modifications dans l'implantation ou la volumétrie des futurs bâtiments, la réduction de distances aux limites de propriétés, etc., n'ont pas à faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation, conformément à la jurisprudence susmentionnée. Dans le cas d'espèce, il est vrai que le projet a évolué en cours d'instruction, mais il est demeuré fondamentalement le même entre celui qui a fait l'objet de la requête initiale et celui qui a été autorisé. En effet, en comparant le plan du projet d'ensemble tel qu'il découle de l'extrait du plan cadastral du \_\_\_\_\_ 2019 et celui présenté par l'extrait du plan cadastral du \_\_\_\_\_ 2022, visé ne varietur, les six bâtiments prévus conservent le même emplacement, sous réserve, dans la version finale, d'une légère rotation sur eux-mêmes des bâtiments A, C et E. Quant aux dimensions, elles ont été très légèrement réduites dans la version finale, la longueur des bâtiments A à E, d'abord de 24.09 m, passant à 23.90 ou 23.65 m, et leur largeur, d'abord de 23.57 m, passant à 23.24 ou 23.14 m. Le bâtiment F a vu sa longueur réduite de 23.57 m à 21.40 m et sa largeur de 12.05 m à 11.69 m. Quant au gabarit de hauteur, il est resté inchangé dans la première et la dernière version du projet.

25.5.2 S'agissant du fait que le caractère radicalement nouveau du projet présenté en cours d'instruction serait établi par la durée de la procédure, largement supérieure aux soixante jours impartis à l'autorité pour rendre sa décision, les recourants D méconnaissent que cette durée, imposée par l'art. 4 al. 1 LCI, est suspendue lorsque le département demande des pièces ou renseignements complémentaires nécessaires, jusqu'à réception des documents (art. 4 al. 2 LCI). Pour cette raison, dans la pratique, il est courant, en particulier pour les projets d'une certaine importance, que le délai de soixante jours prévus par l'art. 4 al. 1 LCI soit très largement dépassé. Cela ne signifie nullement que l'autorisation finalement délivrée concerne un projet radicalement différent de celui présenté au départ, mais peut, par exemple, découler d'une série d'ajustements auxquels le requérant ne parvient à donner suite, sur demande des instances concernées, qu'au bout d'un certain temps.

25.5.3 Au vu de ce qui précède, on ne peut qu'écarter la position défendue par les recourants D sujet de l'obligation dans laquelle se seraient trouvés les propriétaires intimés de déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire. Il en va de même concernant leur argumentation relative à une fraude à la loi, dont le dossier

ne donne en l'occurrence aucun indice, notamment eu égard au fait que la demande d'autorisation de construire a été déposée près d'une année avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et non pas au dernier moment, comme cela peut arriver dans des situations caractéristiques d'une fraude à la loi. Il en découle qu'il n'y a pas non plus de raison, sous cet angle, de considérer que l'art. 59 al. 3bis LCI s'appliquerait à la demande déposée avant son entrée en vigueur.

- 25.6.1 Pour être complet, il convient encore de préciser qu'avant l'entrée en vigueur de l'art. 59 al. 3bis LCI, la CA prenait déjà en considération la qualité des espaces verts d'un projet de densification de la zone villa en se fondant sur le document intitulé « Les nouveaux quartiers-jardins du XXIème siècle Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » daté de juin 2017 (<https://www.ge.ch/actualite/qualite-zone-5-quartiers-jardins-26-06-2017> ; consulté le 10 mars 2024), élaboré, selon le communiqué publié sur internet par l'autorité intimée le 26 juin 2017, par des architectes sous le pilotage d'un groupe de suivi interdépartemental associant les commissions d'urbanisme et d'architecture (ci-après : le Guide) (JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019 consid. 6e).
- 25.6.2 Dans le cas d'espèce, dans son préavis du 13 avril 2021, la CA, après avoir précédemment relevé la qualité paysagère du site (préavis du 25 février 2020) a requis la possibilité d'offrir suffisamment de pleine terre et de prévoir la plantation d'arbres. De même, afin de valoriser le site, elle a exigé que les aménagements paysagers soient optimisés. Les recourants D n'expliquent pas en quoi, s'agissant des espaces verts, la CA aurait ignoré les principes élaborés dans le Guide susmentionné. Au mieux, ils ne font que substituer leur propre appréciation à celle de la CA, d'ailleurs sans chercher à détailler les défauts dont le projet serait entaché à ce niveau.
- 25.7 Pour toutes ces raisons, leur grief relatif à violation de l'art. 59 al. 3bis LCI ne pourra qu'être écarté.

#### Violation du RPSFP

26. Les recourants considèrent que l'autorisation litigieuse viole l'art. 5 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP – L 5 05.10), expliquant à ce sujet que le projet, situé dans le secteur VI prévu par ce règlement, doit disposer d'une place de parking habitant pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher et qu'en outre, au vu de la SBP totale de 6'980.5 m<sup>2</sup>, le projet devrait comporter douze places pour deux-roues motorisés, deux-cents-dix places pour vélo et sept places pour les voitures de visiteurs. Or, en l'occurrence, le projet ne prévoirait que cent-dix-huit places de parking habitant pour voitures.
- 26.1.1 Il sied tout d'abord de souligner que le texte réglementaire applicable dans le cas d'espèce est le RPSFP du 16 décembre 2015, étant précisé qu'il a été entièrement

remplacé par le nouveau RPSFP du 17 mai 2023, lequel, selon son art. 12 al. 2 (dispositions transitoires) n'est toutefois applicable qu'aux requêtes d'autorisation de construire déposées après son entrée en vigueur. Par conséquent, la version du RPSFP du 16 décembre 2015, seule applicable en l'espèce, sera mentionné ci-après en tant que aRPSFP

- 26.1.2 Selon son art. 1, l'aRPSFP visait à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 1 1ère phr.). Il régissait notamment les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 2 let. c aRPSFP).

Dans le secteur VI, ici en cause, l'art. 5 aRPSFP exigeait, pour 100 m<sup>2</sup> de SBP, 1.3 places de stationnement pour les habitants et 0.125 places pour les visiteurs (al. 1). Dans tous les périmètres, le nombre minimum exigé de places pour les voitures était de 2 pour les maisons individuelles ou contiguës dont la surface brute de plancher excède 125 m<sup>2</sup>. Pour les logements collectifs, le ratio minimal exigible ne pouvait pas excéder 2 places de stationnement pour voitures par logement (al. 3). Par ailleurs, pour 100 m<sup>2</sup> de SBP, la même disposition légale exigeait 0.2 places pour les motos (al. 8) et 1.5 places pour les vélos (al. 8). Ces nombres devaient être considérés comme des minimums pour ce qui concerne le logement (art. 4 al. 1 aRPSFP). L'art. 8 aRPSFP permettait à l'autorité compétente d'accorder, à certaines conditions, des dérogations au nombre de places à aménager.

- 26.2 Dans le cas d'espèce, compte tenu de la SBP totale de 6'976 m<sup>2</sup>, les ratios rappelés ci-dessus impliquent la création, pour cinquante-cinq logements, d'un ratio minimal exigible de deux places de parking habitant par logement, soit cent-dix places de parking. Or, à teneur du « Formulaire de requête stationnement sur fonds privés – N04 », dans sa version du 5 octobre 2021 enregistrée auprès du département le \_\_\_\_\_ 2021, le projet en compte cent-onze. Concernant les places visiteurs, les recourants D relèvent que le projet exige d'en prévoir sept et il se trouve que le formulaire susmentionné mentionne précisément ce nombre. Les propriétaires intimés relèvent par ailleurs avec raison que les ratios susmentionnés impliquent, pour les deux-roues motorisés, la création de quatorze places et que, conformément à l'art. 4 al. 1 aRPSFP, le projet en prévoit un nombre supérieur, soit vingt. Enfin, s'agissant des places pour vélos, les ratios susmentionnés impliquent la création de cent-cinq places, ce qui est précisément le nombre mentionné dans le formulaire précité.

- 26.3 Par conséquent, le grief de violation de l'art. 5 aRPFSP ne pourra qu'être écarté.

Accès pour les services d'incendie et de secours

27. Les recourants G mettent en doute, en raison des dimensions des voies de circulation, la capacité des services d'incendie et de secours de pouvoir intervenir en cas de besoin, surtout si cela nécessite de gros moyens. Ils se réfèrent au préavis favorable du Service du feu du 4 mai 2021, qui soumet le projet à la condition de la conformité des voies d'accès à la directive N° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RPSSP – F 4 05.01).

27.1.1 Selon l'art. 6 al. 1 de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 30 octobre 2020 (LPSSP – F 4 05), le département chargé des constructions veille à l'application et à la coordination des mesures constructives et techniques de prévention des incendies dans le cadre du patrimoine bâti, à l'échelle du canton.

Pris en exécution de la LPSSP, le RPSSP prévoit que le département du territoire définit, à l'intention des propriétaires et utilisateurs, les mesures de protection incendie applicables, conformément aux directives du présent règlement, ainsi qu'à la norme et aux directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI); cas échéant, il dénonce aux départements concernés les carences constatées (art. 5 al. 3 RPSSP) et que le département des institutions et du numérique établit les directives techniques nécessaires à l'application du présent règlement (art. 47 RPSSP).

27.1.2 Annexée au RPSSP, la directive n° 7 prévoit à son point 7.4 les caractéristiques que doivent avoir les voies d'accès pour les engins de sauvetage du service du feu, à savoir que :

a) les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 tonnes;

b) la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,50 m en ligne droite ; la hauteur libre de passage doit être de 4,50 m ; un dévers de 5% maximum est possible ; les rayons et largeurs de chaussées minimaux en virage doivent être les suivants :

6. Rayon intérieur (r) égal ou supérieur à :	7. Largeur minimum de la chaussée (e) :
8. 7 m	9. 5 m
10. 9 m	11. 4,50 m

12. 13 m	13. 4 m
----------	---------

c) la pente de la voie d'accès doit être de 15% au maximum;

d) en cas de changement de pente, il faut préserver un rayon vertical convexe d'au minimum 15 m et un rayon vertical concave d'au minimum 40 m, ces valeurs n'étant valables que dans un seul plan et ne tenant pas compte des dévers;

e) le passage d'un trottoir ou d'une bordure jusqu'à 12 cm de hauteur est admis, les angles vifs sont interdits ; la voie d'accès peut être réalisée en deux bandes de roulement de 1,25 m chacune au minimum et d'une bande de verdure centrale de maximum 1 m ; si la voie d'accès est réalisée en pavés perforés ou similaire, ses bordures seront clairement délimitées.

27.2 Dans le cas d'espèce, les recourants G n'indiquent pas où se situeraient les endroits où les voies de circulation ne seraient pas dimensionnées pour permettre l'accès aux engins de sauvetage des services du feu conformément à la directive n° 7. De manière toute générale (et à nouveau, sans réelle motivation, de manière contraire à l'art. 65 al. 2 LPA), ils ne font que mettre en doute cette conformité. Dans ces conditions, le tribunal qui, à la lecture des plans, n'a pour sa part identifié aucun point de non-conformité, rappellera simplement que la Police du feu a préavisé le projet une première fois le 27 février 2020. Elle a alors demandé des modifications pour garantir en tout temps l'entrée en action des véhicules de sapeurs-pompiers et, relevant que le plan masse joint au dossier n'était pas recevable en l'état en ce qui concernait les accès et emplacements pour les sapeurs-pompiers, a en outre demandé que les requérants lui fournissent un plan indiquant clairement les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours, conformément à la directive n° 7. Elle s'est prononcée une nouvelle fois, cette fois favorablement au projet, par préavis du 4 mai 2021, en posant de nombreuses conditions et en rappelant notamment que les voies d'accès devaient être conformes à la directive n° 7, soulignant en particulier que le toit du parking devait supporter une charge utile d'au moins 25 t. Il découle de ces deux préavis que la Police du feu a procédé à un examen détaillé du projet, requérant dans un premier temps les précisions supplémentaires dont elle avait besoin pour pouvoir se prononcer en connaissance de cause, puis se déclarant favorable au projet après les avoir obtenues.

27.3 Par conséquent, le grief des recourants G, outre qu'il manque singulièrement de substance, s'avère infondé.

28. Au vu de tout ce qui précède, les recours s'avèrent infondés dans leur totalité, ce qui conduira à leur rejet.

29. 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), l'émolument de procédure sera fixé à un montant global de 10'000.-en tenant compte en particulier de la complexité du dossier, laquelle se reflète dans le présent jugement. Cet émolument sera réparti entre les différents recourants afin de tenir compte de l'analyse plus ou moins approfondie que leurs écritures ont engendrée pour le tribunal. A cet égard, il sera observé que certains recourants, comme en particulier les recourants A, B et D, qui ne se sont pas fait assister par un mandataire professionnellement qualifié, ont produit des écritures confuses (recourants A) et ont soulevé de nombreux griefs (recourants A, B et D), de sorte qu'il se justifie de mettre à leur charge un émolument plus élevé qu'aux autres recourants. Le montant global susmentionné sera ainsi réparti en le mettant à la charge des recourants A à hauteur de CHF 2'300.- ; à la charge des recourants B à hauteur de CHF 1'800.- ; à la charge du recourant C à hauteur de CHF 1'000.- ; à la charge des recourants D à hauteur de CHF 1'800.- ; à la charge des recourants E à hauteur de CHF 900.- ; à la charge de la recourante F à hauteur de CHF 1'000.- ; à la charge des recourants G à hauteur de 1'200.-. Ces émoluments sont partiellement couverts par les avances de frais CHF 900.- payées par chacun des groupes de recourants A à G.

30. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 10'000.-, laquelle correspond au maximum prévu par l'art. 6 RFPA, sera allouée aux intimés (art. 87 al. 2 à 4 LPA). Elle sera répartie entre les recourants selon les mêmes montants que pour l'émolument.

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevables les recours interjetés le 2 août 2022 par Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, le 5 août 2022 par Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_, le 31 août 2022 par Madame C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Monsieur I\_\_\_\_\_, Madame J\_\_\_\_\_, le 31 août 2022 par Monsieur L\_\_\_\_\_, le 5 septembre 2022 par Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_, le 7 septembre 2022 par Madame K\_\_\_\_\_ et le 7 septembre 2022 par Madame Q\_\_\_\_\_ et Monsieur R\_\_\_\_\_ contre l'autorisation de construire DD 32\_\_\_\_\_ délivrée par le département du territoire le \_\_\_\_\_ 2022 ;
2. les rejette ;
3. ajoute à l'autorisation DD 32\_\_\_\_\_ une condition supplémentaire consistant dans le fait que la villa située sur la parcelle 1\_\_\_\_\_ ne pourra accueillir aucune activité commerciale ;
4. confirme cette autorisation pour le surplus ;
5. met à la charge de Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émoluments de CHF 2'300.-, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 900.- ;
6. met à la charge de Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émoluments de CHF 1'800.-, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 900.- ;
7. met à la charge de Monsieur L\_\_\_\_\_, un émoluments de CHF 1'000.-, lequel est partiellement couvert par son avance de frais de CHF 900.- ;
8. met à la charge de Madame C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Monsieur I\_\_\_\_\_, Madame J\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émoluments de CHF 1'800.-, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 900.- ;
9. met à la charge de Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émoluments de CHF 900.-, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 900.- ;
10. met à la charge de Madame K\_\_\_\_\_ un émoluments de CHF 1'000.-, lequel est partiellement couvert par son avance de frais de CHF 900.- ;

11. met à la charge de Madame Q\_\_\_\_\_ et Monsieur R\_\_\_\_\_, pris solidairement, un émolument de CHF 1'200.-, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 900.- ;
12. condamne Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 2'300.- ;
13. condamne Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 1'800.- ;
14. condamne Monsieur L\_\_\_\_\_, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;
15. condamne Madame C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Monsieur I\_\_\_\_\_, Madame J\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 1'800.- ;
16. condamne Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 900.- ;
17. condamne Madame K\_\_\_\_\_ à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;
18. condamne Madame Q\_\_\_\_\_ et Monsieur R\_\_\_\_\_, pris solidairement, à verser à S\_\_\_\_\_ SA, Madame T\_\_\_\_\_, Messieurs U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 1'200.- ;
19. 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 : Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE, président, Julien PACOT et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs

**Au nom du Tribunal :**

**Le président**

**Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière