RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1374/2020-LCI **ATA/197/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 février 2022

3ème section

dans la cause

Mme A_____, M. B_____ et M. C_____
représentés par Me Didier Bottge, avocat

contre

D_____ SA,
représentée par Me Romain CANONICA, avocat

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 septembre 2021 (JTAPI/893/2021)

EN FAIT

1) La parcelle n° 1'816 de la Commune de K_____ (ci-après : la commune), d'une surface de 2'267 m^2, située chemin E_____ _____, sise en zone 5, appartient à D_____ SA (ci-après : D_____).

2) Le 27 juillet 2018, D_____ a sollicité du département du territoire (ci-après : DT ou le département) la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la construction d'un immeuble de neuf appartements sous forme d'habitat groupé à très haute performance énergétique (ci-après : THPE) d'un rapport de surfaces de 47,2 % avec parking souterrain ainsi que sur l'abattage d'arbres.

La demande, enregistrée sous le n° DD 1_____, était accompagnée de divers documents, notamment un rapport intitulé « Immissions sonores de la pompe à chaleur » établi par l'architecte de D_____ le 16 juillet 2018, selon lequel le bruit émis par la pompe à chaleur prévue respectait les valeurs de planification admises dans la zone de degré de sensibilité (ci-après : DS) II dans laquelle se trouvait le projet. Les niveaux sonores estimés au point d'immission, soit au niveau de l'habitation située au chemin E_____ _____ à une distance d'environ 19 m des sauts-de-loup pour la prise d'air et le rejet d'air de la pompe à chaleur, ne devraient pas émerger du bruit de fond ambiant, permettant de respecter les principes de prévention de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01).

3) Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis suivants, qui désignaient comme propriétaires de la parcelle Mme et M. F_____, ont été recueillis, s'agissant du projet de construction dans ses versions successives, enregistrées par le DT les 17 janvier et 16 octobre 2019 :

- neutre, le 30 septembre 2018, du service des monuments et des sites (ci-après : SMS), qui a estimé qu'il n'était pas concerné, mais a précisé « vu le respect des distances légales au cours d'eau et à la forêt » ;

- favorables avec dérogations sous conditions, les 25 septembre 2018 et 18 février 2019, de la direction générale de l'agriculture et de la nature, devenue l'office cantonal de la nature (ci-après : OCAN), qui s'est prononcé favorablement s'agissant d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10) pour la tranchée drainante, tout en énonçant plusieurs conditions concernant la forêt et les arbres hors forêt ;

- liant sous conditions, le 28 septembre 2018, de l'OCAN, portant sur les « arbres hors-forêt », sous condition du replantage d'arbres et de la production d'un projet chiffré y relatif pour accord préalable, étant précisé que l'abattage devait être réalisé sous réserve de l'accord du propriétaire ;

- favorables avec dérogations sous conditions, les 21 septembre 2018 et 15 février 2019, de la commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB), à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a LForêts, sous réserve que la tranchée drainante n'empiète pas sur la forêt et sous condition de constituer un ourlet buissonnant d'au moins 3 m de large le long de la lisière forestière ;

- favorables sous conditions, les 16 août 2018, 5 novembre 2019 et 5 février 2020, de l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEn) ;

- favorable le 9 août 2018, de la direction de l'information du territoire (ci-après : DIT) ;

- favorable sous conditions, le 14 septembre 2018, du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) : la rampe d'accès au parking constituait une nouvelle installation fixe génératrice de bruit, de sorte que les exigences de l'art. 7 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) devraient être respectées, soit le respect des valeurs de planification DS II à l'embrasure des fenêtres des locaux à usage sensible au bruit ; le maître de l'ouvrage devrait s'assurer du respect des exigences de l'art. 32 OPB, par exemple au moyen de mesures constructives ou du choix du revêtement ; le trafic induit par l'exploitation du bâtiment projeté ne serait pas en mesure d'engendrer une perception du bruit plus importante, de sorte que les exigences de l'art. 9 OPB étaient respectées ; plusieurs conditions étaient également posées, s'agissant de la pompe à chaleur ;

- d'abord favorable sous conditions, le 16 août 2018, de la direction générale des transports, devenue l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) : « décaler de 80 centimètres environ vers l'est les places de stationnement visiteurs en surface, afin qu'elles ne soient plus situées dans l'axe des places de stationnement pour vélos » et « que le camion d'enlèvement des déchets effectue l'opération de levée du container à déchets depuis l'intérieur de la propriété, afin de ne pas gêner les véhicules circulant sur le chemin E_____ » ;

  le 31 janvier 2019 l'OCT a requis la modification du projet : il convenait de prévoir une seconde place de stationnement pour les deux-roues motorisés au regard de la surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet et de prévoir un couvert pour les places de stationnement vélos extérieures ; la commune

avait demandé un hors-ligne de 2 m de profondeur depuis la limite du domaine public, le mur longeant le chemin E_____ devrait donc être reculé en dehors de la zone concernée par le hors-ligne ; la rubrique « Instruction à la DAC » précisait que la création de la sortie sur le chemin E_____ nécessitait l'aménagement d'une bande herbeuse (prolongement d'un abaissement de trottoir) située sur le domaine public ; l'autorisation de la commune devait donc être obtenue ;

favorable sous conditions, le 1er novembre 2019, de l'OCT : que la commune préavise favorablement le projet, notamment en ce qui concernait la mise en place d'un miroir sur le bord opposé du chemin E_____ (domaine public communal), l'aménagement de la bande herbeuse et le prolongement d'un abaissement de trottoir sur le domaine public communal dans l'axe du débouché de l'accès privé sur le chemin E_____, le maintien du mur existant et le stockage de containers mobiles dans l'emprise du hors-ligne de 2 m situé le long du chemin E_____ ;

- les 23 août 2018 et 29 mars 2019, l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI) a requis la modification du projet ;

- favorable sous conditions, le 18 décembre 2019, du SPI : moyennant l'inscription d'une servitude de passage à pied sur la parcelle permettant le passage et le franchissement E_____ ; le projet concerné présentait un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,472 et entraînait l'application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ; la parcelle était sise dans un secteur identifié dans la fiche A04 du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn 2030) intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 » ; les modifications apportées au projet étaient conformes à l'objectif de densification qualitative prévu dans le guide concernant la densification en zone 5 ; la stratégie de densification élaborée dans le cadre de la mise à jour du plan directeur communal (ci-après : PDCom) prévoyait, pour le secteur concerné, une liaison piétonne avec franchissement E_____ ainsi qu'une zone de déclassement au sud E_____, sur la commune de G_____, de sorte que le requérant devrait se coordonner avec ces deux communes à ce propos ; conformément au plan directeur des chemins pour piétons (ci-après : PDCP), dont la mise à jour avait été validée en novembre 2019, la liaison piétonne était inscrite dans ce secteur, avec franchissement E_____ ;

- favorables sous conditions, les 7 septembre 2018 et 28 novembre 2019, de la police du feu, après qu'elle eut requis la production de pièces complémentaires par préavis du 7 février 2019 ;

- après avoir sollicité la transmission de documents complémentaires par préavis du 5 octobre 2018, la direction générale de l'eau, devenue l'office

cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a rendu un premier préavis favorable sous conditions le 5 mars 2019 (auquel était annexé un document intitulé « Protection des personnes et des biens contre les dangers dus aux crues ») ; celui-ci a été annulé et remplacé par un deuxième préavis favorable sous conditions du 21 mars 2019, mentionnant « Le bassin de rétention enterré localisé dans la zone inconstructible ne convient pas. À modifier », puis un troisième préavis favorable sous conditions le 11 décembre 2019, indiquant, s'agissant des eaux des biens-fonds : 1) raccorder les canalisations privées au système public d'assainissement des eaux existant sur la parcelle, quant aux eaux usées (ci-après : EU), au collecteur EU diamètre 300 mm existant sur la parcelle n° 1'816 et dévié un peu plus haut et, pour les eaux pluviales, directement à la Seymaz par l'intermédiaire d'un collecteur privé à créer menant à un exutoire existant ; 2) dévier la/les canalisation/s du système public d'assainissement des eaux mise/s en péril par le projet, notamment selon les prescriptions de la commune et des services industriels de Genève ; 3) réaliser un ouvrage de rétention enterré de 16 m^3 (volume utile) avec un débit de restitution limité à 1.0 l/s pour un temps de retour de vingt ans ; 4) cet ouvrage serait placé en dehors de la distance inconstructible à la Seymaz ; quant à la dynamique de l'eau, il convenait de : 5) prendre les mesures constructives nécessaires à la minimisation des risques en cas d'évènement exceptionnel (inondation) ; 6) les eaux pluviales seraient évacuées dans la Seymaz via un exutoire existant ;

- le 21 août 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la modification du projet et laissé la demande de dérogation selon l'art. 59 LCI en suspens ; même si ce projet possédait les qualités requises pour une telle densité sur cette parcelle, une alternative à la rampe et à son emplacement, qui péjoraient le rapport entre le bâtiment situé à proximité et la limite de propriété, était requise ; l'accès à l'ascenseur devait également être optimisé ;

  le 29 janvier 2019, la CA a à nouveau requis la modification du projet : la rampe restait invasive et ne s'intégrait pas dans le contexte ;

  le 5 novembre 2019, la CA a rendu un préavis favorable avec dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI, sous conditions : le projet répondait aux remarques figurant dans ses précédents préavis « avec une emprise au sol compacte, une implantation cohérente et une rampe intégrée à la volumétrie du bâtiment, permettant ainsi de préserver un couloir végétal important en bordure de la rivière » ;

- après avoir requis la modification du projet le 7 août 2018 puis la production de pièces complémentaires le 23 janvier 2019, la direction des autorisations de construire, devenue l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), a préavisé favorablement le projet, avec dérogation à l'art. 59 al. 10 LCI, et sous conditions, relatives à l'aménagement intérieur de la future construction ;

- défavorable avec demande de compléments d'information et d'adaptation du projet, le 13 septembre 2018, de la commune : 1) la prise en compte de la stratégie communale était requise, dès lors que le requérant n'avait pas pris connaissance du projet de PDCom et de la stratégie de densification de la zone 5 communale ; 2) la production d'un plan des aménagements paysagers de la parcelle était également requise, dès lors qu'aucune indication n'était donnée concernant l'aménagement ou les éventuels usages du grand espace vert en lien avec la Seymaz (secteur inconstructible) ; 3) il convenait de prévoir un traitement moins massif de la rampe d'accès au parking souterrain ou sa végétalisation ; 4) il était demandé de prévoir, conformément à la stratégie communale, une servitude de passage pour un cheminement pour piétons (est de la parcelle) et une passerelle, de demander l'inscription de cette servitude au registre foncier et de se coordonner avec l'OCAN pour la mise en place de cette passerelle ; 5) la production d'un plan des aménagements extérieurs avec indication des clôtures prévues était requise, tout comme, 6) l'inscription d'un hors-ligne de 2 m de large, à l'ouest de la parcelle, sur une distance à déterminer avec le géomètre officiel : enfin, les raccords des écoulements, des EU et des eaux de pluie (ci-après : EP) seraient exécutés selon le plan directeur des égouts de la commune ;

- favorable sous conditions impératives, le 15 février 2019, de la commune : 1) « Inscription au Registre foncier d'une servitude de passage pour piétons en limite est de la parcelle et coordination avec le projet de renaturation de la Seymaz (DGAN) pour la mise en place d'une passerelle, après l'entrée en force de l'autorisation de construire, selon courrier du 10.01.2019, adressé à la Société D_____ SA » ; 2) « Déviation des collecteurs EU/EC, selon prescriptions de la DGEau (notre courrier du 27.11.2018) » ; 3) « Reconstitution d'une haie bocagère, en accompagnement du chemin pour piétons » ; 4) « Plantation d'arbres le long du chemin E_____ » ; 5) « Écopoint en limite de parcelle le long du chemin E_____ » ; 6) « Miroir de sécurité routière, à hauteur de l'accès à la parcelle » ; les raccords des écoulements des EU et EP seraient exécutés selon le plan directeur des égouts de la commune.

4) Le 4 septembre 2018, Mme A_____ et M. B_____, domiciliés chemin E_____ _____, dans une villa sise sur la parcelle n° 2'533 dont ils sont propriétaires, ont interpellé le DT à propos des distances aux limites de propriété entre le projet et leur maison, du gabarit de ce projet, des vues droites, de la préservation de leur vie privée et de la sécurité de leur propriété. La justification de l'octroi d'une dérogation à l'art. 59 LCI était douteuse. Il y avait une incohérence entre le plan du mandataire et le plan du géomètre (« hachure sur le plan du mandataire le long de la clôture de [leur] propriété qui n'[était] pas présente sur le plan du géomètre »).

5) Le 13 mars 2020, le département a délivré l'autorisation de construire DD 1_____.

Les préavis de la CA du 5 novembre 2019, de l'OCEau du 11 décembre 2019, du SPI du 18 décembre 2019, de l'OCAN du 18 février 2019, de la police du feu des 7 septembre 2018 et 28 novembre 2019, de l'OCEn du 5 février 2020, du SABRA du 14 septembre 2018, de la DIT du 9 août 2018, de l'OCT du 1er novembre 2019, de la commune du 15 février 2019 et les préavis liant devaient être strictement respectés.

La publication de l'autorisation le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) indiquait comme propriétaires Mme et M. F_____.

6) Le 13 mars 2020, le département a informé Mme A_____ et M B_____ qu'après analyse des différents intérêts en présence, le projet enregistré sous le n° DD 1_____ avait été autorisé.

7) Le 12 mai 2020, Mme A_____, M B_____ ainsi que M. C_____, propriétaire d'une villa sise chemin E_____ _____A sur la parcelle n° 2'534, ont interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre de la décision d'autorisation de construire DD 1_____, concluant à son annulation. Préalablement un transport sur place et leur comparution personnelle devaient être ordonnés et la nullité de la décision prononcée. Le recours mentionnait en qualité d'intimés le département, D_____ et la commune.

Un transport sur place était nécessaire pour constater que toutes les parcelles voisines étaient constituées de villas sur deux niveaux hors-sol, que l'accès au parking souterrain du projet engendrerait des nuisances considérables et que la configuration des lieux n'était pas compatible avec la sécurité des habitants du quartier.

La nullité de la décision devait être constatée. Contrairement aux indications qui y figuraient, D_____, et non Mme et M. F_____, était propriétaire de la parcelle n° 1'816. L'autorisation ayant été délivrée à des tiers, D_____ n'était au bénéfice d'aucun droit. La publication d'une décision dans la FAO avait pour but de permettre à tout citoyen de se déterminer en connaissance de cause. En l'espèce, certains voisins auraient pu renoncer à recourir au motif qu'ils entretenaient de bons rapports avec les époux F_____, alors que d'autres, qui hésitaient à recourir, auraient pu s'en convaincre s'ils avaient su que la propriétaire était D_____ et non d'anciennes connaissances. La dérogation à la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) n'était pas mentionnée dans l'autorisation publiée.

Des inconvénients graves et des nuisances découlaient du projet. Il résulterait du positionnement de la rampe d'accès au parking souterrain, qui se situait à proximité de leurs parcelles, une mise en danger, eu égard à la proximité d'un arrêt de bus et d'un virage de route, qui n'avait été examinée par aucune institution. Une telle construction n'était pas compatible avec la sécurité des usagers, la visibilité sur la route et les possibilités de croisements. La mise en place d'un miroir sur le bord opposé du chemin E_____, telle que sollicitée par l'OCT et l'OAC, ne suffirait pas pour diminuer les risques encourus. De plus, le projet querellé prévoyait de nombreuses places de parc pour voitures et motos, ce qui augmenterait le trafic routier sur le chemin E_____ et impliquerait d'importantes émissions sonores et lumineuses à proximité immédiate de leurs parcelles. Leurs villas respectives, qui comprenaient deux niveaux hors-sol, feraient face à un bloc d'environ 9 m de haut et de trois niveaux hors-sol impliquant, pour les futurs occupants du projet, des vues directes non seulement sur leurs parcelles, mais également dans leurs habitations, notamment dans la zone des chambres à coucher, condamnant ainsi « l'usage normal » de celles-ci tout en en diminuant considérablement la valeur. Les bennes à ordures à proximité de la rampe d'accès au parking causeraient au voisinage des nuisances sonores et olfactives ainsi que des inconvénients graves en ce qui les concernait, au vu de la proximité avec leurs parcelles, étant précisé qu'aucune institution ne s'était déterminée à ce propos. De plus, les rejets d'air de la pompe à chaleur étaient prévus sur la façade est de la construction, de sorte que des immissions sonores viendraient augmenter les nuisances déjà appelées à être perceptibles. Enfin, l'accès pour les pompiers prévu à l'est du projet serait le lieu de jeux idéal pour les enfants des futurs habitants.

Le projet visé n'était en rien compatible avec l'esthétique du quartier, à propos de laquelle aucune des institutions concernées ne s'était prononcée. Le quartier était très majoritairement, sinon exclusivement, occupé par des villas, isolées ou contiguës, de deux niveaux hors-sol maximum. La construction querellée, aux dimensions plus élevées, induirait un précédent architectural sans cohérence avec le site, entraînant une dévaluation de l'ensemble existant. La hauteur et le gabarit des constructions actuelles permettaient de bénéficier d'une vue dégagée sur le cordon boisé marquant le tracé de la Seymaz, tant du nord vers le sud que du sud vers le nord. De ce côté, les habitations, d'un gabarit relativement bas, n'étaient pas, ou guère, visibles durant la majeure partie de l'année, conférant ainsi son harmonie au quartier et à la rivière. Cependant, compte tenu de sa hauteur, la construction projetée serait largement visible, tant du sud que du nord. Si la construction visée avait été signalée par la pose de perches-gabarits ou d'autres moyens afin d'informer les tiers, des oppositions auraient pu se manifester. Il était enfin rappelé que le département avait décidé, le 28 novembre 2019, de geler les dérogations requises pour les projets de densification en zone villas.

La commune, avec le concours de l'OCT, avait sollicité la création d'une servitude de passage sur sa parcelle en contrepartie de la délivrance de l'autorisation de construire, s'assurant ainsi des droits qu'elle n'obtiendrait pas normalement ni ne pourrait obtenir – a fortiori pas de manière onéreuse – hors procédure d'autorisation de construire. Ainsi, la commune, en intervenant comme juge et partie, semblait ne pas avoir été en mesure de rendre ses préavis de manière libre et indépendante, au vu de son intérêt matériel à la réalisation du projet.

La parcelle destinée à accueillir le projet était bordée, au sud, par un cordon boisé longeant la Seymaz et les berges de cette rivière bénéficiaient d'une protection de 30 m. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) et le Tribunal fédéral avaient eu à examiner un cas de violation en lien avec la LEaux-GE et la LForêts dans cette même zone. La chambre administrative avait ainsi sollicité, le 12 avril 2011, la démolition d'un mur de soutènement qui se trouvait sur la parcelle n° 1'816 à l'intérieur de la distance de protection de la Seymaz de 30 m. Il en résultait, en l'espèce, que le parking souterrain prolongé vers le sud, à l'instar du bassin de rétention des eaux, de la tranchée drainante, du dallage ou des balcons/terrasses orientés sud, ne pouvaient en aucun cas être admis. S'agissant de la tranchée drainante, une dérogation à l'art. 11 al. 2 let. a LForêts avait d'ailleurs été octroyée. Le 22 novembre 2017, l'OCEau avait informé les propriétaires des parcelles sises _____ à _____, chemin E_____ de son souhait de mener un projet de renaturation de ce cours d'eau afin d'élargir ses berges. La protection des eaux et la protection forestière étant étroitement liées, le plan de renaturation visait à étoffer, voire étendre, le cordon boisé longeant cette rivière. En cas de projet en cours, comme en l'espèce, l'art. 15 al. 1 LEaux-GE prévoyait que la distance devait être mesurée à partir de la limite future, étant précisé que, dans le cas présent, elle serait significativement déplacée vers le nord et qu'aucune institution ne s'était prononcée à ce propos. L'intérêt privé, voire public, à densifier, ne pouvait avoir plus de poids que l'intérêt public à la préservation des eaux, cours d'eau et paysages.

8) L'annonce du dépôt du recours, indiquant notamment que D_____ avait été autorisée à édifier une construction sur la parcelle n° 1'816, a été publiée par le TAPI dans la FAO du 20 mai 2020.

9) Le 29 mai 2020, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____, faisant suite à la communication par le TAPI de leur recours au département et à D_____, ont requis du TAPI la transmission de ce dernier à la commune, qu'ils avaient désignée en qualité de partie intimée et qui était partie prenante de l'autorisation attaquée, au vu de la servitude de passage obtenue en contrepartie du blanc-seing donné à l'autorisation querellée.

10) Le 3 juin 2020, le TAPI a informé Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ qu'il leur laissait le soin de contacter directement la commune s'ils entendaient la persuader de participer à la procédure.

11) Le 22 juin 2020, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont persisté à requérir du TAPI la transmission de leur recours à la commune et ont sollicité, en cas de refus, le prononcé d'une décision motivée avec indication des voies de recours.

La commune avait délivré un préavis favorable en contrepartie de l'octroi d'une servitude de passage, s'affranchissant des règles applicables au maintien des périmètres de forêts et des aspects naturels des bords de la Seymaz. Il n'était pas acceptable que leurs arguments de fond liés à la participation de la commune soient d'emblée rejetés sans motifs ni débat.

12) Le 1er juillet 2020, faisant suite à une correspondance du TAPI du 24 juin 2020 les invitant à préciser la base légale sur laquelle leur requête était fondée, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont réitéré leur requête tendant à la transmission de leur recours à la commune et au prononcé d'une décision sujette à recours.

13) Le 6 juillet 2020, le TAPI a imparti à la commune un délai au 20 juillet 2020 pour indiquer si elle souhaitait participer à la procédure.

14) Le 8 juillet 2020, D_____ a conclu au rejet du recours.

Indépendamment du défaut d'intérêt pratique de Mme A_____ et de MM. B_____ et C_____ à invoquer le grief relatif à la nullité de l'autorisation, l'identité des parties demeurait en tout état inchangée, D_____ étant la requérante et, partant, la titulaire de l'autorisation de construire remise en cause, de sorte qu'elle possédait désormais la qualité pour défendre à double titre.

Aucun inconvénient grave ne découlait du projet, qui avait été préavisé favorablement par tous les services consultés, notamment l'OAC et l'OCT. Ce dernier avait émis pas moins de trois préavis et avait sollicité à deux reprises des améliorations concernant l'accessibilité de la parcelle et la sécurité du débouché sur le chemin E_____. La réalité des nuisances alléguées n'avait pas été démontrée et il ressortait du rapport acoustique de son architecte du 16 juillet 2018 que le bruit émis par la pompe à chaleur prévue respectait les valeurs légales. Les niveaux sonores estimés ne devraient dès lors pas émerger du bruit de fond ambiant.

Le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. S'il n'était pas contesté que la construction d'habitats groupés – plus massifs et contemporains – contrastait avec l'architecture de villas individuelles, de telles constructions étaient toutefois pleinement conformes à l'art. 59 al. 4 LCI.

La CA avait préavisé favorablement le projet, qui ne présentait nullement des caractéristiques architecturales inédites dans le quartier, lequel comptait déjà plusieurs villas de trois étages hors sol et des habitats groupés à toit plat. En outre, le secteur de la Seymaz se caractérisait par une densité bâtie plus forte que les autres secteurs de la zone 5 et le moratoire prononcé ne s'appliquait pas au projet litigieux, déposé plus d'un an auparavant.

La constitution d'une servitude visait précisément à garantir une densification mesurée, par la préservation de l'accessibilité des rives aux piétons, prévue dans le cadre du projet de renaturation de la Seymaz. Suite à la modification du projet, qui intégrait désormais l'ensemble de ses requêtes, la commune avait rendu un préavis favorable, tout en indiquant les changements intervenus. Ainsi, elle avait procédé à un examen sérieux et minutieux du projet, en agissant dans le strict cadre de ses compétences, de sorte que son indépendance ne pouvait être valablement remise en cause.

Enfin, le projet, qui avait obtenu l'aval de l'OCEau, était conforme à la LEaux-GE. Conformément au plan A04 : le parking souterrain se situait en dehors du périmètre inconstructible ; le bassin de rétention avait été déplacé en dehors du périmètre inconstructible ; la tranchée drainante avait été remplacée par un bassin de rétention de 16 m^3 dans la troisième version du projet et aucune terrasse ni dallage n'étaient prévus dans le périmètre inconstructible, contrairement aux balcons, sans emprise au sol, des premier et deuxième étages. Le plan d'aménagement paysager M02 établi le 26 septembre 2019 par l'entreprise H_____ indiquait par erreur « terrasse rez » et « terrasse $2^{ème}$ » en lieu et place de « balcon 1^{er} » et « balcon $2^{ème}$ ». Les ombres figurant dans le périmètre de protection n'étaient ainsi que la projection de l'emprise des balcons des premier et deuxième étages, aucune terrasse n'étant prévue en rez-de-chaussée en zone inconstructible. Ainsi, en l'absence de toute construction ou installation, en surface comme en sous-sol, dans le périmètre inconstructible, aucune dérogation à la LEaux-GE n'était nécessaire. De plus, aucun projet de plan visant à modifier les limites fixées par le plan n° 2_____ n'avait été élaboré dans l'optique d'un hypothétique projet de renaturation des berges au niveau du _____, chemin E_____, ce que Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ n'alléguaient d'ailleurs pas, de sorte que la limite des 30 m devait être calculée sur la base du plan en vigueur.

15) Le 20 juillet 2020, le département a conclu, préalablement, au rejet des requêtes de Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ tendant à l'obtention d'un délai pour compléter leur recours, au rejet de la requête tendant à la tenue d'un transport sur place et, principalement, au rejet du recours.

L'erreur de plume dans l'autorisation de construire concernant les propriétaires de la parcelle ne laissait aucun doute sur le bénéficiaire de celle-ci, la

requérante en étant bien D_____, une simple vérification au registre foncier permettant à tout tiers de lever le doute sur le propriétaire de la parcelle. L'erreur ne pouvait entraîner l'invalidation de l'autorisation de construire. Le défaut de publication officielle d'une dérogation, en l'espèce l'absence de mention de la dérogation selon la LEaux-GE, n'entraînait pas la nullité de l'autorisation délivrée mais empêchait tout au plus le délai de recours de courir, pour autant que des tiers aient subi un préjudice, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Aucun inconvénient grave ou nuisance n'étaient à déplorer. Sur la parcelle n° 2'533 appartenant à Mme A_____ et M B_____ était cadastré le bâtiment n° 3_____ avec comme destination « garage privé ». De même, sur la parcelle du projet litigieux était cadastré le bâtiment n° 4_____ avec comme destination « garage privé ». Ainsi, ces parties des deux parcelles précitées servaient déjà de desserte pour les véhicules motorisés. Les craintes relatives aux émissions sonores excessives étaient infondées au vu du préavis du SABRA, qui exigeait le respect de l'art. 7 OPB s'agissant de la rampe d'accès au parking. Quant aux « nuisances lumineuses » dues aux allées et venues des véhicules, conformes à la zone, celles-ci seraient fortement atténuées, à l'égard de la parcelle n° 2'533, par les aménagements existant en bordure de propriété de cette parcelle (garage, murs, claustras et cabanon), ainsi qu'il ressortait de l'APA 5_____ qui leur avait permis d'étendre le mur et la claustra. Quant aux questions de sécurité routière, l'OCT avait émis un préavis favorable. Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ne contestaient pas que le projet respectait les distances et vues droites légales. L'intimité des habitants n'était pas protégée par la loi, de sorte que ce grief devait être rejeté. La localisation des containers à ordures n'était pas problématique. Idéalement situés en bordure de route pour permettre la levée et à près de 10 m de la parcelle voisine, elle-même cloisonnée conformément à l'APA 5_____ précitée, ces containers ne provoqueraient aucune nuisance. Le SABRA avait émis des conditions quant au bruit potentiel pouvant émaner de la pompe à chaleur. L'allégation selon laquelle l'accès pompier servirait de place de jeux pour enfants, hypothétique, excédait l'application de la loi.

Le SPI, la CA et la commune s'étaient prononcés en faveur d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI. Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ se bornaient à invoquer les inconvénients du projet à leur égard et non le lien avec l'esthétique du quartier, développant une argumentation similaire à celle formulée dans le cadre de l'art. 14 LCI, étant rappelé que selon cette dernière disposition légale, un ouvrage respectant la loi ne pouvait en général être source d'inconvénients graves. Le quartier était en cours d'évolution, au vu des différents habitats groupés autorisés à proximité, et ne faisait l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière.

Le grief relatif à la servitude de passage devait, dans la mesure de sa recevabilité, être rejeté, étant précisé que Mme A_____ et MM. B_____ et

C_____ s'en prenaient à ce titre à la commune, laquelle n'était pas l'instance décisionnelle, et non à l'autorisation de construire. En tout état, la position de la commune était partagée par l'OCT, le SPI, la CA et découlait des PDCom et PDCP.

S'agissant de l'allégation selon laquelle le parking souterrain, le bassin de rétention des eaux, la tranchée drainante et un dallage ou terrasse seraient situés dans les surfaces inconstructibles, il ressortait du plan du sous-sol et du rez-de-chaussée n° A04 que l'intégralité du sous-sol et du rez-de-chaussée projetés se trouvaient hors du périmètre des surfaces inconstructibles. Même si diverses canalisations figuraient sur les plans dans les surfaces inconstructibles, ces dernières étaient déjà existantes, comme attesté par le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) et expliqué par la présence actuelle d'une habitation sur la parcelle. Elles ne faisaient pas l'objet de l'autorisation de construire litigieuse et bénéficiaient du principe de la garantie de la situation acquise (art. 15 al. 7 LEaux-GE). Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ avaient déduit de l'existence d'un préavis favorable à une dérogation à la distance à la forêt le fait qu'une dérogation à la distance au cours d'eau était également nécessaire, vu leur superposition, ce qui était cependant erroné. En effet, des infrastructures situées dans une surface inconstructible pouvaient, selon les circonstances, être considérées comme étant conformes à l'affectation de ce périmètre de protection, étant rappelé que l'OCEau avait validé le dimensionnement des canalisations et des autres aménagements nécessaires à la gestion des eaux. Pour le surplus, l'OCEau avait expressément exigé que l'ouvrage de rétention d'eau soit réalisé hors des surfaces inconstructibles. Aucune tranchée drainante n'était projetée dans le périmètre de protection de la forêt existante, cette option ayant été abandonnée dans le cadre de la version finale autorisée, précisément pour éviter des interventions dans les surfaces inconstructibles selon la LEaux-GE. Enfin, tous les préaviseurs avaient appréhendé le projet au regard de sa proximité avec le cours d'eau précité et son évolution potentielle.

16) Le 28 juillet 2020, la commune a indiqué au TAPI qu'elle ne souhaitait pas intervenir dans le cadre de la procédure.

17) Le 29 juillet 2020, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont sollicité du TAPI la récusation du magistrat en charge de la procédure, l'octroi de l'effet suspensif le prononcé de la suspension de la cause jusqu'à droit jugé sur la demande de récusation.

18) Le 4 septembre 2020, le TAPI a rejeté la demande de récusation.

19) Le 13 octobre 2020, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont persisté dans les conclusions de leur recours.

Les préaviseurs s'étaient fondés sur les plans de géomètre proposés par D_____, alors que la limite du cours d'eau était en réalité largement plus étendue que ce que ces relevés ne paraissaient établir. Preuve en était le fait que la chambre administrative avait ordonné, le 12 avril 2011, la démolition d'une partie d'un mur de soutènement qui se trouvait à l'intérieur de la limite de protection de 30 m. Il apparaissait en outre, en prolongeant la ligne de protection de la parcelle voisine n° 2'533 à celle destinée à accueillir le projet litigieux, que l'implantation de toute une partie de la construction visée était très largement dans la zone de protection. Un transport sur place était nécessaire pour apprécier l'incompatibilité du projet avec la LEaux-GE.

20) Le 16 octobre 2020, D_____ a renoncé à dupliquer.

21) Le 5 novembre 2020, le département a persisté dans ses conclusions.

Il ressortait du plan qu'il produisait, dessiné par un architecte paysagiste dans le cadre de l'APA 5_____ délivrée le 25 août 2015 et auquel Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ se référaient, que la limite de construction en question avait été tracée à 32,25 m de la limite parcellaire, de sorte que la limite des 30 m semblait avoir été calculée depuis le cordon boisé et non depuis le cours d'eau (parcelle DP 6_____). À teneur du plan n° 2_____ des surfaces inconstructibles approuvé le 2 avril 2008 qu'il produisait également, la distance à respecter était bien de 30 m dans ce secteur. Or, il ressortait du plan « état des lieux et de niveaux » établi par un ingénieur-géomètre breveté et enregistré dans le cadre de la procédure le 27 juillet 2018 que : 1) la limite de 30 m passait bien à proximité immédiate de la piscine existante, 2) cette limite avait été calculée par rapport à la DP 6_____, 3), il y avait bien une lisière forestière en bordure de parcelle, 4) sa largeur depuis la parcelle DP 6_____ semblait bien être à une distance analogue à celle entre le mur situé sur la parcelle voisine n° 2'533 (autorisé par APA 5_____) et la limite des 30 m applicable. En outre, l'extrait du plan cadastral au dossier confirmait qu'il y avait d'abord une surface cadastrée comme forêt, puis le cours d'eau. Enfin, le calcul de 30 m avait été effectué, dans le présent cas, par un ingénieur-géomètre breveté, soumis à des obligations professionnelles et à qui il incombait d'établir certains plans nécessaires dans le cadre d'une demande définitive d'autorisation de construire, alors que la procédure accélérée en était dispensée, ce qui expliquait l'absence d'un tel document dans l'APA 5_____. Ainsi, dans le présent litige, les plans représentant le calcul de la distance de 30 m prévalaient sur l'indication d'un « simple » architecte-paysagiste produite dans le cadre d'une « simple » APA, sachant que dans l'examen de cette dernière, le département s'était limité à s'assurer que le projet n'empiétait pas à l'intérieur des 30 m de protection du cours d'eau.

22) Le 16 novembre 2020, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions. Les pièces nouvellement produites par le département devaient être déclarées irrecevables, au vu de leur tardiveté.

Les plans d'un ingénieur géomètre représentant le calcul de la distance de 30 m ne pouvaient prévaloir sur une question définitivement tranchée par la chambre administrative et confirmé par le Tribunal fédéral, étant rappelé que cette dernière avait annulé une autorisation de construire sur la parcelle de M. B_____ dans la mesure où elle autorisait l'édification d'un mur de soutènement à moins de 30 m de la Seymaz, considérant que cette construction ne respectait pas les distances prévues par la LEaux-GE. La distance de la limite inconstructible était par conséquent d'ores et déjà définitivement établie, de sorte que le parking souterrain prolongé vers le sud, de même que les autres constructions précédemment citées, ne pouvaient être admis.

23) Le 23 novembre 2020, le département a également persisté dans ses conclusions.

Dans le cas dont se prévalaient Mme A_____ et MM. B_____ et C_____, qui concernait l'APA 7_____, les tribunaux s'étaient contentés de constater que le mur projeté se trouvait à moins de 30 m du cours d'eau, sans préciser où passait exactement cette limite. Ce mur, réalisé nonobstant l'absence d'autorisation, avait une longueur d'environ 10,6 m jusqu'à la limite de la surface inconstructible selon l'image SITG telle que visible en 2011. Ainsi, la limite alléguée par Mme A_____ et MM. B_____ et C_____, soit le mur existant actuellement, se trouvait à environ 13 m du début du mur de 2011. Par conséquent, la jurisprudence de la chambre administrative n'infirmait nullement la surface inconstructible telle qu'alléguée par le département et elle n'avait en aucune façon préjugé de la limite exacte de la surface inconstructible.

24) Le 1er décembre 2020, la chambre administrative a confirmé la décision du TAPI rejetant la demande de récusation formulée par Mme A_____ et MM. B_____ et C_____.

25) Le 27 avril 2021, le Tribunal fédéral a rejeté un recours formé contre cet arrêt.

26) Le 27 mai 2021, le TAPI a imparti aux parties un délai au 9 juin 2021 pour qu'elles indiquent cas échéant les mesures d'instruction leur paraissant devoir encore être ordonnées.

27) Le 9 juin 2021, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont persisté à requérir la tenue d'un transport sur place. Ils ont également demandé que la commune soit interpellée pour savoir quelle autorité, de l'exécutif ou du législatif, voire quelles personnes en particulier, avaient accepté de préaviser favorablement

le projet litigieux. Enfin, le prononcé d'une décision motivée s'agissant de la participation de la commune à la procédure était requis.

28) Le 31 mai 2021, D_____ a indiqué au TAPI qu'il considérait le dossier en état d'être jugé.

29) Le 8 juin 2021, le département a indiqué ne pas requérir de mesure d'instruction complémentaire.

30) Le 14 juin 2021, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont fait valoir que le dossier n'était à l'évidence pas en état d'être jugé, pour les motifs déjà exposés.

31) Le 15 juin 2021, D_____ a persisté dans ses conclusions et précisé que, dans la mesure où la cause était en état d'être jugée, la question de la participation de la commune devait être tranchée avec la décision au fond.

32) Le 27 août 2021, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont indiqué que le projet de renaturation en cours, soit l'élargissement du lit E_____ et le désencaissement des berges, repousseraient la ligne de protection de cette rivière de 30 m. La limite de construction à venir sur la parcelle n° 1'816 serait par conséquent déplacée vers le nord, impliquant l'empiétement des zones de construction dans la limite de protection des eaux. En outre, un toboggan en bois avait été édifié sur la parcelle précitée sans autorisation, comme le démontrait le plan qu'ils produisaient, établi le 6 juillet 2021 par le service du lac, de la renaturation des cours d'eau et de la pêche.

33) Par jugement du 2 septembre 2021, le TAPI a refusé de contraindre la commune à participer à la procédure en qualité d'intimée, d'ordonner une comparution personnelle des parties, un transport sur place et d'enquêter sur l'auteur du préavis de la commune, il a admis la recevabilité des pièces déposées par le département et a rejeté le recours.

La commune n'avait pas recouru contre l'autorisation et avait indiqué le 28 juillet 2020 qu'elle n'entendait pas participer à la procédure. Elle avait été consultée au même titre que les autres instances de préavis dans l'instruction de la requête. Son préavis ne liait pas le département et ne pouvait faire d'elle une partie. Elle n'était pas en mesure de conditionner la délivrance de l'autorisation à la constitution de la servitude de passage.

L'architecture des autres bâtiments du quartier et les caractéristiques de l'aménagement aux abords du n° _____, du chemin E_____ ressortaient des plans au dossier et du SITG. L'identité du rédacteur des préavis communaux n'était pas pertinente.

Contrairement aux conclusions tardives, les moyens de preuve pouvaient être produits par les parties en tout temps jusqu'à ce que la cause soit gardée à juger.

La mention erronée des propriétaires de la parcelle n'avait eu aucune conséquence pour les recourants, qui avaient pu faire usage de leur droit de recours et auxquels la véritable identité du propriétaire de la parcelle concernée n'avait pas échappé. Il n'était pas vraisemblable qu'un voisin potentiellement dérangé par l'autorisation délivrée fasse dépendre un éventuel recours contre celle-ci de l'identité du propriétaire et non de son propre intérêt à empêcher le projet contesté. Les informations du registre foncier étaient accessibles à tous et celles publiées dans la FAO lors de l'annonce du recours étaient correctes. L'octroi potentiel d'une dérogation à la LEaux-GE ne portait pas atteinte en tant que tel aux droits de tiers, de sorte que sa mention dans la FAO n'apparaissait en tout état pas nécessaire.

Le chemin E_____ était en ligne droite à proximité du projet et le chemin I_____, perpendiculaire en aval du projet, était situé en zone 30 km/h et se terminait par un stop. Le garage privé existant sur la parcelle au même emplacement que le futur garage était déjà proche de l'arrêt de bus. Aucune problématique particulière n'avait été relevée. L'accroissement du trafic engendré par le projet sur un chemin à double-sens serait limité. L'OCT avait approuvé le projet moyennant la pose d'un miroir. Les émissions sonores et lumineuses n'étaient pas motivées et ne ressortaient pas du dossier. Les distances et vues droites avaient été respectées et le droit de la construction n'avait pas pour but de protéger l'intimité de Mme A_____ et MM. B_____ et C_____. Le bruit émis par la pompe à chaleur prévue respectait les valeurs de planification admises en zone DS II selon l'autorité compétente. Il n'y avait pas d'inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

La CA avait examiné de manière complète et circonstanciée les critères d'octroi de l'autorisation et en particulier l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier. Le projet prévoyait la construction d'un habitat groupé composé de neuf logements et s'intégrait dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, qui avait pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Il était conforme à la 5ème zone qui, en vertu du droit en vigueur, ne bénéficiait d'aucune protection particulière. Plusieurs parcelles à proximité étaient au bénéfice d'autorisations de construire portant sur la construction d'habitats groupés ou de projets ayant une densité similaire, certaines en force et d'autres ayant déjà conduit à l'ouverture d'un chantier. L'aspect architectural du quartier serait en tout état amené à se modifier dans un futur proche. La pratique du gel des dérogations ne trouvait pas application, la requête ayant été enregistrée plus d'un an avant l'entrée en vigueur du moratoire le 28 novembre 2019. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI n'avait pas été violée.

Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ne contestaient pas la servitude de passage en tant que telle ni le respect des conditions légales applicables à celle-ci. Leur grief n'était pas motivé ni fondé sur le droit de la construction.

Il ressortait des plans au dossier, notamment du plan A04 relatif au sous-sol et au rez-de-chaussée, que le parking souterrain se trouvait en-dehors du périmètre inconstructible de la distance de protection de 30 m E_____. Le bassin de rétention avait été déplacé en-dehors de ce périmètre. La tranchée drainante avait pu être supprimée. Le plan d'aménagement paysager M02 prêtait certes à confusion en laissant penser qu'une partie des terrasses au sud du projet se trouverait à l'intérieur de la limite constructible, mais le plan A04 démontrait clairement qu'aucune terrasse n'était prévue à cet emplacement, ce que confirmait D_____. Les balcons prévus au même emplacement n'avaient pas d'emprise au sol, de sorte qu'ils ne pouvaient empiéter sur l'espace inconstructible. Seules des canalisations, préexistantes et ne faisant pas l'objet de l'autorisation de construire querellée, se trouvaient dans le périmètre de surface inconstructible.

Il ne pouvait être retenu, en l'absence d'éléments dans ce sens, qu'un projet d'élargissement des berges E_____ était effectivement en cours au sens de l'art. 15 al. 1 LEaux-GE. Le fait que l'OCEau envisageait d'élargir les berges ne pouvait conduire à une modification du calcul de la limite inconstructible. L'OCEau avait quoi qu'il en soit préavisé favorablement le projet et rien ne laissait penser qu'il aurait retenu à tort qu'une dérogation n'était pas nécessaire.

L'arrêt ATA/235/2011 rendu par la chambre administrative le 12 avril 2011 au sujet de la même parcelle n'avait pas précisé de manière exacte la limite inconstructible applicable.

Enfin, il ressortait du plan « État des lieux et de niveaux » établi par un ingénieur-géomètre breveté le 17 mai 2018 et enregistré le 27 juillet 2018, que la limite avait bien été calculée depuis la Seymaz.

34) Par acte remis au guichet le 6 octobre 2021, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ ont recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation de l'autorisation de construire. Subsidiairement, la cause devait être retournée au TAPI pour nouvelle décision. Préalablement, la comparution personnelle des parties ainsi qu'un transport sur place devaient être ordonnés. Le recours était également dirigé contre la commune, qualifiée d'intimée.

Le refus d'ordonner les mesures d'instruction avait violé leur droit d'être entendus. Un transport sur place aurait permis de constater la contrariété du projet à la LEaux, à l'harmonie du quartier et les nuisances qu'il générait. La

comparution personnelle aurait permis à D_____ d'expliquer comment elle avait obtenu le préavis de la commune en contrepartie d'une servitude.

Le parking souterrain prolongé vers le sud, le bassin de rétention, la tranchée drainante, le dallage ou les balcons et terrasses orientés au sud ne pouvaient être admis. Aucune dérogation à la LEaux n'avait été octroyée.

Le trafic serait appelé à se densifier et la sécurité des habitants du quartier serait mise en péril compte tenu de proximité de la rampe d'accès du parking avec un arrêt de bus et après un virage de route. Compte tenu du nombre de véhicules appelés à circuler près de leurs parcelles, des nuisances seraient inévitables. Du haut de la nouvelle construction, les nouveaux habitants plongeraient littéralement dans leurs habitations, ce qui diminuerait la valeur de leurs biens. Le TAPI avait violé l'art. 14 LCI et son pouvoir d'appréciation.

Le projet contrastait massivement avec l'architecture de villas individuelles propre au quartier et ne serait pas compatible avec son caractère verdoyant, son harmonie et son aménagement. Il n'existait pas à proximité immédiate de projet de construction d'habitats groupés. Le projet induirait un précédent sans cohérence entraînant la dévaluation de l'ensemble existant. Le TAPI avait violé l'art. 15 LCI et son pouvoir d'appréciation.

En prolongeant la ligne de protection de la parcelle n° 2'533 de Mme A_____ et M. B_____ à la parcelle n° 1'816, l'implantation de toute une partie du projet apparaissait en zone inconstructible. La loi commandait de prendre en compte la limite future. Un transport sur place était fondamental. Un projet de renaturation élargirait par ailleurs les berges. Le TAPI avait violé la LEaux et le principe d'égalité de traitement en traitant différemment deux parcelles voisines.

La commune aurait pu obtenir la servitude de passage par un autre moyen. En avoir fait une condition à son préavis favorable lui permettait de l'obtenir gratuitement et, en l'absence de plan l'y contraignant, favorisait D_____ et était contraire au principe d'égalité de traitement. La servitude menaçait par ailleurs la sécurité et la tranquillité du voisinage.

35) Le 10 novembre 2021, le département a conclu au rejet du recours.

Le jugement du TAPI n'appelait aucune critique.

Un transport sur place, à moins d'un piquetage et de l'emploi d'outils de mesure de longues distances, ne permettrait en aucun cas d'identifier plus précisément le respect des distances légales que ne le permettaient les plans au dossier.

Le projet concernant la Seymaz portait non sur l'élargissement du lit mais des berges du cours d'eau et n'entraînait aucune modification de l'étendue de la surface inconstructible, calculée en fonction des hautes eaux moyennes et non du point haut de la berge.

La servitude de passage était liée au projet de renaturation de la Seymaz. Rien n'était encore indiqué sur les frais de constitution de réalisation et l'entretien, ni sur l'indemnisation, soit autant de questions exorbitantes au litige.

36) Le 10 novembre 2021, D_____ a conclu au rejet du recours.

Les recourants ne démontraient pas la réalité des nuisances alléguées. Le projet s'intégrait dans l'évolution typologique des zones villas et s'insérait dans une zone à la densité plus forte que les autres secteurs de la zone 5.

Le parking et le bassin de rétention qui avait remplacé la tranchée drainante se situaient en dehors du périmètre inconstructible et aucune terrasse ni aucun dallage n'y étaient prévus, les balcons n'ayant pas d'emprise au sol. Aucune dérogation à la LEaux n'était nécessaire. Le plan de renaturation de la Seymaz ne prévoyait pas l'élargissement des berges.

Au terme d'une examen sérieux, agissant dans le cadre de ses compétences, la commune avait émis d'autres exigences que la servitude de passage et cette dernière visait précisément à garantir une densification qui préserve l'accès aux rives.

37) Le 17 décembre 2021, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Il ressortait d'un extrait du registre foncier du 26 novembre 2021 qu'aucune servitude de passage n'était inscrite en faveur de la commune. L'octroi de la servitude était bien conditionné à l'obtention de l'autorisation. Son entrée en force impliquerait l'octroi gratuit de la servitude. D_____ devait se voir préalablement ordonner de produire la convention ou tout autre accord formalisé avec la commune concernant cette servitude.

Contrairement à ce que soutenait le département, le désencaissement des rives entraînerait un déplacement de la limite de la zone inconstructible vers le nord.

Il était significatif que le département n'ait pas ordonné la démolition d'un toboggan en bois érigé dans la zone inconstructible.

38) Le 20 décembre 2021, les parties sont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

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

2) Le recours mentionne la commune comme intimée. Celle-ci n'a pas demandé à participer à la procédure, les recourants n'ont pas demandé son appel en cause, ils n'ont pris aucune conclusion à son égard si ce n'est la comparution personnelle des parties et ils ne critiquent pas le refus du TAPI d'en faire une partie. La chambre de céans constatera en tant que besoin que la commune n'est pas partie à la procédure.

3) À titre préalable, les recourants concluent à ce que soient ordonnés la comparution personnelle des parties – soit également de la commune – et un transport sur place.

Le refus par le TAPI d'ordonner ces mêmes mesures aurait par ailleurs violé leur droit d'être entendus.

Dans leur réplique, ils concluent encore à ce que D_____ soit enjointe de produire tout accord avec la commune portant sur la servitude de passage.

a. Selon la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral et reprise par la chambre de céans (ATA/654/2020 du 7 juillet 2020 consid. 3a ; ATA/1809/2019 du 17 décembre 2019 consid. 2a et les références citées), tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), repris par l'art. 41 LPA, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 influer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 138 V 125 consid. 2.1 ; 137 II 266 consid. 3.2).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1)

b. En l'espèce, les recourants ont eu de nombreuses occasions de s'exprimer par écrit et de produire toutes pièces utiles devant le TAPI et la chambre de céans,

et ils n'expliquent pas quels éléments supplémentaires leur audition pourrait apporter.

S'agissant de la commune, ses préavis des 13 septembre 2018 et 15 février 2019 sont détaillés et explicites, et les recourants n'indiquent pas ce que l'audition de la commune leur apporterait de plus. Déterminer qui a rédigé ces préavis est sans pertinence pour la solution du présent litige, personne ne contestant qu'ils expriment l'avis des autorités communales.

Il sera vu plus loin que la demande relative à la constitution d'une servitude dont la commune a assorti son préavis ne peut être invoquée au titre de la violation de l'égalité de traitement. Il suit de là que les circonstances de la formation de cette demande sont sans pertinence sur l'issue du litige.

Les plans détaillés figurant à la procédure et la consultation des outils topographiques publiquement accessibles sur le SITG suffisent amplement pour examiner si, comme font valoir les recourants, le projet serait contraire à la LEaux, à l'harmonie du quartier et générerait des nuisances, et notamment si une partie des constructions autorisées se trouveraient dans la zone de protection inconstructible profonde de 30 m depuis les rives de la Seymaz. Les recourants ne prétendent pas que les plans ou les données du SITG seraient inexacts. Un transport sur place ne serait ainsi pas de nature à apporter des éléments nouveaux au dossier.

La chambre administrative dispose ainsi d'un dossier complet lui permettant de statuer en connaissance de cause.

Il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête des recourants.

Pour les mêmes motifs, le TAPI a écarté à bon droit les mêmes requêtes et le grief de violation par celui-ci du droit d'être entendus des recourants sera écarté.

4) Les recourants se plaignent de la violation de l'art. 14 LCI et de son pouvoir d'appréciation par le département.

a. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI 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), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger

l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe 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/649/2002 du 5 novembre 2002 consid. 19 et les arrêts cités).

b. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019).

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016, consid. 4.3.1). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées).

Cependant, la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le tribunal peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/1357/2017 du 3 octobre 2017 consid. 5b ; ATA/534/2016 du 21 juin 2016 et les références citées).

c. En l'espèce, les recourants font valoir que le parking souterrain, qui accueillerait les véhicules de neuf appartements et comporterait quinze places pour voitures, deux pour motos et quatorze pour vélos, créerait une augmentation du trafic et générerait des dangers et des nuisances. Le bâtiment surplomberait leurs villas et la vue de ses habitants plongerait dans leurs chambres à coucher.

Il ressort du SITG et du plan visé *ne varietur* A04a que le projet est censé conserver l'accès routier au chemin E_____ actuellement existant au nord-est de la parcelle. Celui-ci est aujourd'hui déjà bordé sur sa gauche par l'arrêt des TPG. En soi, l'accès au réseau routier, par ailleurs similaire à celui des parcelles avoisinantes, ne créerait donc pas de nouvelles nuisances. Pour ce qui est de la charge additionnelle de trafic, les recourants ne rendent pas vraisemblable que l'ajout de quinze places de stationnement pour voitures en sous-sol serait susceptible de créer un danger accru lors de l'accès au réseau routier. Ce que les recourants qualifient de « virage de route » désigne apparemment le débouché, non prioritaire, du chemin I_____ sur celui E_____, non loin de l'accès de la parcelle de l'intimée. Le chemin E_____ n'accuse quant à lui qu'une très légère inflexion sans effet sur la visibilité. Enfin, à l'échelle du chemin E_____, qui dessert, à double sens, des dizaines d'habitations et est bordé d'un trottoir, les recourants ne démontrent pas que la construction projetée accroitrait le trafic de manière à créer un inconvénient grave.

L'OCT a examiné attentivement les projets et émis trois préavis successifs, les 16 août 2018, 31 janvier et 1er novembre 2019, le dernier favorable sous condition notamment de l'installation d'un miroir sur le bord opposé de la chaussée. Le département s'est rallié à l'avis de cette instance spécialisée.

En ce qui concerne la vue des nouveaux habitants sur leurs chambres à coucher, les recourants ne font pas valoir que des dispositions sur les distances minimales et les vues droites seraient violées par le projet. Ainsi que l'ont relevé successivement, et à bon droit, le département et le TAPI, les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger l'intimité des habitants (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b).

Les recourants allèguent, mais ne rendent pas vraisemblable, que le projet ferait perdre de la valeur à leurs propriétés. Un tel argument ressort quoi qu'il en soit du droit privé et est exorbitant au litige (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c).

Les griefs seront écartés.

5) Les recourants se plaignent de la violation de l'art. 15 LCI et de son pouvoir d'appréciation par le département, ainsi que de la violation de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

a. L'art. 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA 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).

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

Dans sa version en vigueur jusqu'au 28 novembre 2020, l'art. 59 al. 4 let. a LCI dispose 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.

b. Il a été dit (supra consid. 4b) que la chambre de céans s'impose une certaine retenue lorsque l'autorité a suivi les préavis des commissions spécialisées.

Aux termes de l'art. 4 al. 1 loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55), la CA est consultative ; sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la CMNS, elle donne son avis en matière architecturale au département, lorsqu'elle en est requise par ce dernier, sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire.

c. En l'espèce, les recourants contestent que l'autorisation du projet au bénéfice d'une exception serait compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et la clause d'esthétisme. Ils invoquent la typologie du quartier, composé très majoritairement, sinon exclusivement, de villas individuelles.

Il ressort des données du SITG que les parcelles n^{os} 2'533, 2'534 et 2'535 directement voisines de l'intimé sont occupées par des maisons contigües ou

groupées, de même que, un plus loin, les parcelles n^os^ 2'813 à 2'816, puis 2'720 à 2'726. De l'autre côté du chemin E_____ après l'embouchure du chemin I_____, les parcelles n^os^ 3'234 à 3'238 sont elles aussi occupées par des maisons contigües ou groupées. À l'angle du chemin I_____ et de celui E_____, deux projets de deux niveaux d'une habitation chacun culminant à 7 et 8 m ont été autorisés. Un peu plus loin, au _____, chemin E_____ et au _____, chemin J_____, des habitations de plusieurs logements ont été autorisées.

La CA a rendu trois préavis, les 21 août 2018, 29 janvier et 5 novembre 2019. Elle a d'abord requis par deux fois des modifications du projet, ayant notamment trait à la rampe d'accès au parking, avant de préaviser favorablement une dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI, relevant une emprise au sol compacte, une implantation cohérente et une rampe intégrée à la volumétrie du bâtiment, permettant ainsi de préserver un couloir végétal important en bordure de la rivière.

Les recourants n'exposent pas en quoi le préavis de la CA, auquel s'est rallié le département au moment de délivrer l'autorisation, serait insoutenable. Le TAPI a en outre observé à juste titre que le projet s'intégrait dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI visant une densification de la zone 5 et que l'aspect du quartier serait, compte tenu des projets en cours, appelé à se transformer dans un avenir proche.

Le grief sera écarté.

6) Les recourants se plaignant de la violation de la LEaux et de l'art. 8 Cst.

a. L'art. 15 al. LEaux dispose qu'aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée à une distance de moins de 10, 30 et 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée (s'il existe un projet de correction du cours d'eau, cette distance est mesurée à partir de la limite future). La carte et ses modifications ultérieures sont établies selon la procédure prévue par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

Aux termes de l'art. 8 al. 1 Cst., tous les êtres humains sont égaux devant la loi. Une décision ou un arrêté viole cette garantie lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances. Il y a notamment inégalité de traitement lorsque l'État accorde un privilège ou une prestation à une personne, mais les dénie à une autre qui se trouve dans une situation comparable (ATF 140 I 201 consid. 6.5.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_223/2014 du 15 janvier 2015 consid. 4.5.1).

b. En l'espèce, il n'est pas contesté que la distance à la rivière à observer est de 30 m.

Les recourants soutiennent que celle-ci ne serait pas respectée par le projet.

Ils ne sauraient être suivis. Il ressort de l'extrait du plan cadastral visé *ne varietur* figurant au dossier que l'angle sud-est du projet et le bassin de rétention d'eau n'atteignent pas la limite de la zone inconstructible indiquée par une droite bleue hachurée. L'emprise du parking au sous-sol suit quant à elle sur son flanc sud une ligne oblique demeurant en-deçà de la limite de la zone inconstructible. Quant aux balcons, ils n'ont pas d'emprise au sol.

La consultation du SITG permet de vérifier que le projet, à l'instar de l'arrondi de l'actuelle piscine, respecte une distance de 30 m à la rivière.

L'arrêt ATA/235/2011 du 12 avril 2011 invoqué par les recourants et portant sur la parcelle n° 2'533 se limitait à constater qu'un mur bâti par ses anciens propriétaires et empiétant de plus de 10 m dans la limite de 30 m de la rivière ne pouvait être autorisé. Cet arrêt est sans portée s'agissant de la détermination de la bande de 30 m le long de la rivière, telle qu'elle figure sur l'extrait du plan cadastral. En particulier, il ne saurait être invoqué pour « prolonger » la ligne de protection de la parcelle n° 2'533, comme le souhaitent les recourants, la ligne de protection étant fonction de la rive E_____ et le plan cadastral apparaissant conforme à la loi.

Les recourants invoquent le projet d'élargissement des berges de la Seymaz, et soutiennent que celui-ci repousserait d'autant au nord la zone inconstructible.

Ce point de vue ne peut être partagé. Le département a expliqué que le projet de renaturation visait à l'élargissement des berges et non du lit ou des rives de la rivière et que la largeur du cours d'eau et la ligne de ses rives étaient relevées à la moyenne des hautes eaux. Il s'ensuit que la mesure actuelle ne subira pas de modification à l'avenir et ne repoussera donc pas la zone inconstructible.

Il résulte de ce qui précède que les recourants échouent à démontrer que le département aurait traité, s'agissant de la bande inconstructible de 30 m en bordure de la Seymaz, de manière différente des situations semblables.

Les griefs seront écartés.

7) Les recourants se plaignent d'une violation de l'égalité de traitement en relation avec l'inscription de la servitude de passage conditionnant le préavis communal. La commune aurait obtenu de la sorte un avantage indu.

Ce raisonnement ne peut être suivi. La commune s'est limitée à préaviser le projet et à proposer des conditions. En réclamant l'aménagement d'un passage à

pied au moyen d'une servitude, en vue de favoriser l'accès aux rives de la Seymaz alors qu'un plan de renaturation est en cours, elle a agi dans le cadre de ses attributions. Cela étant, elle n'a pas le pouvoir de délivrer des autorisations, ni même de faire prévaloir ses exigences lors de la délivrance de l'autorisation. Enfin, rien n'indique que la constitution de la servitude se ferait sans indemnisation.

Les recourants n'établissent ni ne soutiennent qu'en pareille situation – soit une demande d'autorisation sur une parcelle apte à favoriser l'accès du public aux rives de la Seymaz – la commune ne procéderait pas de la même manière. Les recourants allèguent mais ne rendent pas vraisemblable que la commune ne préaviserait pas favorablement un projet sur une parcelle ne présentant pas d'intérêt du point de vue de l'accessibilité au cours d'eau.

Le grief sera écarté.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté

8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à D_____ SA, qui y a conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 octobre 2021 par Mme A_____, M. B_____ et M. C_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 septembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de Mme A_____, M. B_____ et M. C_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la D_____ SA à la charge solidaire de Mme A_____, M. B_____ et M. C_____ ;

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

communique le présent arrêt à Me Didier Bottge, avocat des recourants, à Me Romain Canonica, avocat de D_____ SA, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : la présidente siégeant :

F. Scheffre F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :