RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1747/2019-LCI **ATA/927/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 septembre 2021

3ème section

dans la cause

LES HAUTS DE CHAVANT SA
Madame Francine et Monsieur Bernard GIROD
représentés par Me Pierre Gabus et Me Lucile Bonaz, avocats

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

Madame Nicole et Monsieur Jean-Maurice BLANC
Madame Catherine et Monsieur Wili BUCHLI
Madame Ruzica et Monsieur Michel BUFFO
Madame Martine KOHLER
Madame Laure-Anne et Monsieur Jérôme NERI
Madame Solange et Monsieur Eugenio PROLETTI
Madame Monique et Monsieur Jean-Pierre ROSSET
Madame Monique VIVIEN
représentés par Me Yannick Fernandez, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

contre

LES HAUTS DE CHAVANT SA
Madame Francine et Monsieur Bernard GIROD
représentés par Me Pierre Gabus et Me Lucile Bonaz, avocats

et

Madame Nicole et Monsieur Jean-Maurice BLANC
Madame Catherine et Monsieur Wili BUCHLI
Madame Ruzica et Monsieur Michel BUFFO
Madame Martine KOHLER
Madame Laure-Anne et Monsieur Jérôme NERI
Madame Solange et Monsieur Eugenio PROLETTI
Madame Monique et Monsieur Jean-Pierre ROSSET
Madame Monique VIVIEN
représentés par Me Yannick Fernandez, avocat

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 février 2021 (JTAPI/188/2021)

EN FAIT

1) Monsieur Bernard GIROD est propriétaire de la parcelle n° 10'637, d'une surface de 1798 m^2, sise au 5, chemin de la Boule, dans la commune de Confignon, en zone 5. Elle borde, par le côté opposé, le chemin du Vignoble et la zone agricole. Elle abrite une maison de 90 m^2 et un garage de 18 m^2.

a. Cette parcelle est située entre les parcelles n^{os} 11'680 et 11'037, sises respectivement aux 7 et 3ter, chemin de la Boule, également en zone 5, dans la même commune. La parcelle n° 11'680, d'une surface de 1'338 m^2, appartient à M. GIROD et à son épouse, Madame Francine GIROD. Elle comporte une maison de 119 m^2 et un garage de 18 m^2.

La parcelle n° 11'037 est la propriété de Madame Catherine et Monsieur Wili BUCHLI, sur laquelle est érigée une maison faisant partie d'un ensemble de trois maisons contiguës sises aux 3, 3bis et 3ter, chemin de la Boule, sur trois parcelles distinctes, dans la même commune, en zone 5. Madame Monique VIVIEN est la propriétaire de la parcelle n° 11'039, située au 3, chemin de la Boule.

b. Monsieur Michel BUFFO est propriétaire de la parcelle n° 11'681, sise en zone agricole, au 9, chemin de la Boule, dans la même commune et jouxtant la parcelle précitée n° 11'680 des époux GIROD. La parcelle de M. BUFFO abrite une maison avec un garage privé. Il y habite avec son épouse Madame Ruzica BUFFO.

c. Sur le chemin de la Boule, en face de la parcelle de M. GIROD, se trouvent aux 4, 4A et 4B du même chemin, les parcelles n^{os} 11'303, 11'302 et 11'301 appartenant respectivement à Madame Monique et Monsieur Jean-Pierre ROSSET, à Madame Nicole et Monsieur Jean-Maurice BLANC ainsi qu'à Madame Solange et Monsieur Eugenio PROLETTI. Ces parcelles abritent des villas contiguës, sises en zone 5, dans la même commune.

d. Sur le chemin du Vignoble, en zone agricole, dans la même commune, se trouve d'une part, à la hauteur des parcelles n^{os} 10'637 et 11'680, la parcelle n° 10'587, au 9, chemin du Vignoble, appartenant à Madame Laure-Anne et Monsieur Jérôme NERI. D'autre part, un peu plus loin, à la hauteur de la parcelle de M. BUFFO, se trouve la parcelle n° 10'589, propriété de Madame Martine KOHLER, au 66, route de Soral. Les parcelles n^{os} 10'587 et 10'589, situées toutes deux entre le chemin du Vignoble et la route de Soral, comportent une maison.

2) Les Hauts de Chavant SA (ci-après : SA) est une société anonyme ayant pour but l'achat, la vente, la détention, l'exploitation et la promotion de biens

immobiliers. Inscrite depuis novembre 2017 au registre du commerce du canton de Genève, elle en a été radiée d'office en mars 2021 à la suite du transfert de son siège dans le canton de Vaud où elle figure depuis au registre du commerce de ce canton. Ses deux administrateurs disposent de la signature collective à deux.

3) Le 21 juin 2018, la SA a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département), une demande d'autorisation de construire un « immeuble » de neuf logements sous forme d'habitat groupé, à très haute performance énergétique (ci-après : THPE), avec un parking souterrain, sur la parcelle n° 10'637, moyennant l'abattage d'arbres (DD 111'653).

a. Le projet se déclinait en cinq niveaux sur un terrain en pente. Dans le sous-sol, se trouvaient deux locaux techniques et le parking relié au chemin du Vignoble par une rampe. Le rez-de-chaussée, partiellement enterré, accueillait deux appartements, les caves, la buanderie et un local à vélos. Les 1er et 2ème étages comportaient chacun trois appartements. L'attique abritait un appartement entouré d'une terrasse d'environ 200 m^2.

Les huit autres logements bénéficiaient chacun d'une terrasse, du côté du chemin du Vignoble, d'une surface d'environ 23 m^2, 43 m^2 ou 60 m^2 selon l'appartement concerné. Du côté de ce chemin, les terrasses formaient un escalier en ce sens qu'elles ne se superposaient que sur une petite partie, avec une grande partie dégagée, étant précisé que les terrasses du rez-de-chaussée se trouvaient à l'aplomb du niveau en sous-sol. Du côté du chemin de la Boule, les niveaux du 1er et 2ème étage s'avançaient en surplomb, au-delà de la partie en sous-sol, créant, au niveau du 1er étage, deux terrasses couvertes chacune par les appartements du 2ème étage, ainsi qu'un espace vide de 10 à 20 cm environ sous le 1er étage, conformément à la coupe BB du plan intitulé « Coupes et Façades » visé ne varietur le 22 mars 2019.

b. L'attestation d'un notaire du 5 juin 2018 prévoyait d'établir une servitude relative au transfert de droits à bâtir grevant la parcelle n° 11'680, au profit de la parcelle n° 10'637 et de l'État de Genève, pour une surface de 279,83 m^2 de cette dernière. Les époux GIROD avaient établi en novembre 2017, devant le notaire, une procuration en faveur de la SA qui était bénéficiaire d'une promesse de vente du même jour concernant les parcelles nos 10'637 et 11'680.

c. Le bâtiment projeté disposait de deux entrées avec deux cheminements piétonniers. L'un conduisait au chemin de la Boule à partir d'un hall d'entrée avec une marquise, situé au premier étage. L'autre amenait au chemin du Vignoble à partir d'une entrée sise au rez-de-chaussée. Il était, en partie, surplombé d'un couvert d'une longueur d'environ 8,5 m et aboutissait au garage existant destiné au stationnement de vélos, situé proche du chemin du Vignoble. Ce garage, d'une

surface de 18 m^2, était accolé à un autre garage de même taille, situé sur la parcelle n° 11'680.

Le parking souterrain prévoyait douze places de stationnement pour les habitants, dont six box, deux places pour les visiteurs et trois places pour les motos, ce qui représentait au total une surface de 429,53 m^2.

d. Selon le document intitulé « SURFACES REVETEMENTS ET CUBE » établi par l'architecte le 26 avril 2018, la surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet, hors sol, était de 1'130,91 m^2, calculée sur la base des surfaces des deux parcelles précitées et en conservant l'habitation sise sur la parcelle n° 11'680. La SBP des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) était de 74,34 m^2. Elle résultait de l'addition des deux garages existants d'une surface totale de 36 m^2 (2x18m^2) et de deux surfaces de 19,17 m^2 chacune (soit 38,34 m^2). Celles-ci correspondaient aux deux terrasses, sises au 1er étage, du côté du chemin de la Boule, couvertes chacune par une partie du 2ème étage en surplomb.

4) La maison existante sur la parcelle n° 10'637 a fait l'objet d'une autorisation de démolition octroyée le 14 novembre 2018 (M 8'178), non contestée.

5) Pendant l'instruction de la demande, tant la commune de Confignon que les différentes instances consultées ont préavisé favorablement le projet envisagé, ces dernières ayant parfois émis des dérogations et/ou conditions et/ou souhaits après avoir demandé certains compléments et/ou modifications du projet.

a. Dans son préavis du 8 janvier 2019, la commission d'architecture (ci-après : CA) a accepté la dérogation fondée sur l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en faveur d'un rapport de surfaces de 47,5 % vu la THPE ainsi que celle de l'art. 11 LCI. Le projet modifié était compact et préservait suffisamment de surface végétale, grâce notamment à une desserte fortement réduite.

La CA avait demandé, le 14 août 2018, des modifications du projet avec les remarques suivantes. Le volume projeté, de par sa typo-morphologie, s'intégrait de manière cohérente à la pente du terrain. Elle était ainsi favorable à un très léger dépassement du gabarit de l'attique. Elle demandait toutefois à intégrer l'escalier et l'ascenseur dans la volumétrie générale du bâtiment en précisant que les « installations [devaient être] dessin[ées] de manière correcte et compréhensible ». L'ergonomie du long couloir desservant les logements du rez-de-chaussée devait être améliorée. Dès lors, elle mettait en suspens la demande de dérogation selon les art. 59 LCI (47,5% THPE) et 11 LCI.

b. Le préavis de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du 6 décembre 2018 était favorable à la dérogation demandée, fondée sur l'art. 11

LCI, disposition suivie de la mention « façades N-E et S-E dépassées h > 10 m », et au rapport de surface de 47,5 % sur la base de l'art. 59 LCI vu la THPE.

c. La direction générale des transports, devenue entre-temps l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), a émis un préavis positif le 15 août 2018 avec une condition concernant la visibilité à la sortie du parking à l'égard des piétons et de la circulation routière.

6) Le 22 mars 2019, le département a délivré l'autorisation « globale » de construire sollicitée, vu le très haut standard énergétique, le préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), relatif à l'abattage d'arbres, l'art. 59 al. 4 let. a et l'art. 11 LCI notamment. Les conditions figurant dans les préavis et le préavis liant, qui étaient joints, devaient être strictement respectés et faisaient partie intégrante de l'autorisation globale. Les réserves figurant sur ladite autorisation primaient sur les plans visés ne varietur.

7) Le 3 mai 2019, Mme et M. BLANC, Mme et M. BUCHLI, Mme et M. BUFFO, Mme KOHLER, Mme et M. NERI, Mme et M. PROLETTI, Mme et M. ROSSET et Mme VIVIEN (ci-après : les voisins) ont interjeté recours contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation, subsidiairement au renvoi au département pour nouvelle instruction.

8) Après avoir reçu les écritures des parties, notamment la réponse du département du 9 juillet 2019, le TAPI a, par jugement du 24 février 2021, admis le recours des voisins et annulé l'autorisation querellée pour les trois griefs suivants, étant précisé qu'il en a écarté d'autres tels que ceux tirés de la violation de l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa teneur au moment de l'octroi de l'autorisation litigieuse, de l'art. 19 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et de l'art. 14 LCI ainsi que celui lié au transfert des droits à bâtir.

a. Situé dans le secteur VI, le projet litigieux exigeait quinze places de stationnement pour les habitants (1,3/100 m^2 x 1'130,91 m^2 de SBP = 14,7), et non douze, en application des ratios de stationnement pour les voitures, prévus à l'art. 5 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10). Ledit ratio correspondait au rapport entre le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés et la SBP réservée aux logements (art. 2 al. 3 in fine RPSFP). Le département avait à raison reconnu cette erreur dans sa réponse du 9 juillet 2019.

Toutefois, le département estimait à tort que cette « erreur » pouvait être « réparée » par le TAPI « en réformant la décision par l'ajout comme condition que 15 places de stationnement pour les habitants devr[aient] être créées ». Constatant que le projet envisagé ne respectait pas l'art. 5 al. 1 RPSFP, le

département n'avait pas jugé utile de révoquer la décision querellée et de statuer à nouveau après avoir donné la possibilité à la SA de déposer un projet modifié et l'avoir soumis aux instances de préavis concernées, ce qu'il « aurait en soi eu amplement le loisir de faire et aurait précisément eu le mérite de satisfaire au "principe de célérité" dont il se préva[lait] ». Par ailleurs, à réception des observations du département en juillet 2019, qu'elle semblait avoir fait siennes, la SA n'avait pas été empêchée de soumettre un projet modifié à ce dernier. Si un complément d'instruction au stade du recours n'était pas exclu, il ne pouvait pas, après avoir constaté que le projet tel qu'il avait été autorisé ne respectait pas la législation, exiger de la SA la production d'un projet modifié, même si, d'un point de vue technique et architectural, le problème pouvait éventuellement être corrigé, ni se substituer à l'autorité de décision en instruisant lui-même le nouveau dossier pour statuer sur la base d'un nouvel état de fait. Cela priverait les parties de la garantie du double degré de juridiction. Devant fonder son examen sur le projet tel que soumis au département et autorisé par celui-ci, il n'avait pas d'autre choix que d'annuler l'autorisation querellée, à charge pour la SA de déposer un projet modifié respectant la disposition légale et au département de se prononcer sur la base de celui-ci, après instruction du dossier. Cette solution s'imposait d'autant plus que « d'autres motifs » devaient conduire à l'annulation de la décision litigieuse.

b. Les CDPI prévues par le projet envisagé avaient une surface totale de 113,79 m^2, ce qui était supérieur à la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Cela conduisait à l'annulation de l'autorisation litigieuse. En effet, la parcelle abritait déjà un garage d'une surface de 18 m^2, devant être conservé. Les deux surfaces, déjà comptabilisées, des terrasses du 1er étage (à savoir 38,34 m^2) devaient aussi être prises en compte, ce qui n'était pas contesté et que le département avait omis d'intégrer dans le calcul proposé dans sa duplique. Il fallait ajouter la surface de la projection au sol de la « marquise sise au 2ème étage » (à savoir 46,65 m^2 au total = [1,5 m x 3 m] + [3,5 m x 2,3 m] + [6,2 m x 5,5 m]) et celle de la partie couverte de la rampe conduisant à l'« accès rez » sur la façade sud-ouest du bâtiment (à savoir 10,8 m^2 = 9 m x 1,2 m), étant précisé que la directive régissant les CDPI de février 2014, modifiée en mars 2017, prévoyait de retrancher 1,5 m de la profondeur de ces deux éléments. Ces mesures avaient été réalisées sur la base des plans de l'architecte non cotés sur ce point, mais permettant de mesurer les distances utiles. La partie couverte de la rampe ne se situait pas en sous-sol contrairement à l'avis du département, étant rappelé qu'elle n'avait pas été retenue pour le calcul issu de l'art. 59 al. 9 LCI.

c. Vu les dispositions régissant le gabarit en zone 5, le département ne pouvait pas accorder une dérogation fondée sur l'art. 11 al. 4 LCI, cette norme ne s'appliquant pas à la construction de logements. Néanmoins, le gabarit légal

théorique, calculé par le géomètre et reporté sur les coupes A-A et B-B établies par ce dernier, était conforme aux prescriptions applicables en zone 5, à l'exception d'une mention ne portant pas à conséquence. La hauteur de la ligne verticale du gabarit avait une hauteur de 10 m, au-dessus de laquelle un attique pouvait s'insérer. Dès lors, le fait que la hauteur de la construction projetée culminait à 11,68 m n'apparaissait pas critiquable.

Toutefois, vu les plans établis par l'architecte, qui présentaient diverses lacunes et inexactitudes – détaillées dans le jugement querellé –, il n'était pas possible de s'assurer que la construction, telle qu'elle figurait sur les plans « coupes et façades » visés ne varietur, respectait ce gabarit. Les explications et schémas proposés par le département concernant l'établissement du gabarit légal, faussement calculé par le géomètre selon cette autorité, et la prétendue dérogation à l'art. 64 LCI (à la place de celle prévue à l'art. 11 al. 4 LCI qui aurait été mentionnée à tort dans la décision attaquée), étaient difficilement compréhensibles et visiblement formulés pour les besoins de la cause, de sorte qu'ils n'apparaissaient pas convaincants et qu'ils ne permettaient pas de remédier aux lacunes et inexactitudes précitées. Ainsi, le département aurait dû solliciter la production de nouveaux plans, correctement établis et contenant toutes les données utiles. Comme la SA devait déposer une nouvelle demande pour réaliser son projet, elle aurait la possibilité de remédier à ces « informalités ».

d. Par conséquent, la décision entreprise était annulée. Il appartenait, le cas échéant, à la SA de déposer une nouvelle demande susceptible de « corriger les différents vices constatés ci-dessus (places de stationnement, CDPI et respect du gabarit légal) ».

e. Admettant le recours des voisins, le TAPI a mis un émolument de CHF 1'800.- à la charge solidaire de la SA et de Mme et M. GIROD, ordonné la restitution aux voisins de leur avance de frais de CHF 900.-, alloué à ces derniers, pris solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge solidaire de la SA et de Mme et M. GIROD et une autre indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge du département.

9) Le 29 mars 2021, Mme et M. GIROD et la SA ont recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) en concluant à son annulation et à l'octroi de l'autorisation litigieuse. Ils ont sollicité, à titre préalable, l'audition de deux représentants de la SA et de l'architecte en charge du projet. Ils ont conclu, au besoin, à leur audition au sujet des trois arguments évoqués ci-après.

La question des quinze places de stationnement était une « informalité mineure », pouvant être corrigée en tout temps, sans aucun impact sur le projet et sans devoir refaire l'objet de préavis. Il s'agissait d'une simple modification du marquage au sol relative aux peintures des places de parking. Elle avait été prise

en compte dans le projet en supprimant l'emplacement du parking moto. Annuler l'autorisation litigieuse pour ce motif constituait un formalisme excessif, le problème de forme étant « aisément rectifiable ». Ils sollicitaient en tant que de besoin l'audition du département sur ce point.

Ils contestaient le calcul des surfaces des CDPI et la prise en compte de certains éléments, notamment des « terrasses du 1er étage » dans la mesure où les surplombs étaient exclus dudit calcul selon la directive topique. Seuls devaient être retenus : 19,70 m^2 « en terrasse » (correspondant, d'après l'annexe F jointe au recours, à l'avant-toit de l'entrée située au 1er étage, soit à la marquise), 9,46 m^2 au sous-sol niveau rez, soit une bordure longeant un avant-toit, et 18 m^2 de garage. La limite de 100 m^2 n'était ainsi pas atteinte.

Aucune dérogation en matière de gabarit au sens de l'art. 11 al. 4 LCI ne concernait le projet de construction envisagé, la case y relative n'ayant pas été cochée par le géomètre et ledit projet n'exigeant aucune dérogation. L'intervention de la CA avait conduit à une modification du plan du géomètre par la suppression de la cage d'ascenseur figurant sur le toit, ce qui avait diminué le gabarit initial. Pour le calcul du gabarit, seuls les plans officiels du géomètre faisaient foi ; les plans de l'architecte n'apportaient aucune modification au gabarit fixé par les plans du géomètre. Or, le TAPI semblait se fonder, à tort, sur les plans ne varietur de l'architecte pour le calcul du gabarit.

10) Le 12 avril 2021, le département a aussi formé recours contre ledit jugement auprès de la chambre administrative en concluant à son annulation, à ce que soit ajoutée une condition supplémentaire à l'autorisation de construire litigieuse, selon laquelle « 15 places habitants soient réalisées, moyennant éventuelle production d'un plan attestant de sa faisabilité et éventuel nouveau préavis de l'office cantonal des transports », et, pour le surplus, à la confirmation de l'autorisation querellée.

Il s'opposait, dans une argumentation développée plus bas, à l'analyse du TAPI au sujet des trois griefs admis dans le jugement litigieux. Le TAPI avait notamment procédé à de fausses interprétations des plans, violé les principes de proportionnalité et de célérité et fait preuve de formalisme excessif.

11) Les voisins ont conclu au rejet des deux recours.

La suppression des cases de stationnement pour les deux-roues motorisées était contraire à l'art. 5 al. 8 RPSFP imposant la réalisation de 0,2 place pour 100 m^2 de surface dans le secteur en cause. Avec une largeur de 2,40 m, les places de stationnement modifiées se heurtaient à la norme VSS 640'291A, applicable à Genève, qui prescrivait une largeur minimale de 2,50 m. Ainsi, la question de la « mobilité » devait être à nouveau soumise aux « instances de préavis spécialisées ».

Dans le calcul de surface des CDPI, le département omettait de prendre en compte le surplomb du 1er étage sur les terrasses du rez-de-chaussée (27,984 m^2) ainsi que les terrasses résultant du surplomb du 2ème étage sur le 1er étage (38,34 m^2). Cela conduisait à un dépassement de la limite de 100 m^2.

Les arguments des deux parties recourantes au sujet de la dérogation du gabarit et des plans du géomètre comportaient des contradictions. Ils constataient un dépassement du gabarit et l'octroi d'une dérogation, non prévue par la loi en zone 5 pour la construction envisagée. Dans sa réponse du 9 juillet 2019 devant le TAPI, le département avait procédé au calcul du gabarit légal applicable en zone 5, admettant sur ce point l'erreur des plans du géomètre, ce qui révélait un dépassement de gabarit.

12) Les deux parties recourantes ont ensuite maintenu leur position. Les requérants ont appuyé le recours du département et sollicité, au besoin, l'audition du géomètre pour donner toute explication utile au sujet du calcul des gabarits de l'immeuble litigieux.

13) À leur demande, les voisins ont dupliqué le 30 juillet 2021. Leurs arguments seront repris ci-dessous en droit dans la mesure utile au traitement du litige.

14) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours des requérants et du département sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 60 al. 1 let. a et b et al. 2, art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Les requérants demandent à être entendus et à entendre l'architecte, le géomètre et le département.

a. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation

anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les références citées).

b. En l'espèce, les requérants ont pu exposer leurs arguments tant dans leur recours que dans leurs autres écritures produites devant la chambre de céans. Pour les raisons développées ci-après, les mesures d'instructions précitées ne sont pas déterminantes pour l'issue du présent litige. Elle renoncera donc à procéder aux auditions sollicitées par les requérants.

3) Il convient d'abord de vérifier si la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI pour les CDPI est dépassée dans le présent cas, comme l'estiment le TAPI et les voisins. Aucune partie ne conteste que la limite des 8 % prévue dans cette disposition est respectée.

a. Selon l'art. 3 al. 3 phr. 1 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, celles dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. En vertu de l'art. 3 al. 3 phr. 2 RCI, 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^2 au total. L'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI dispose que, 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^2.

b. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI). Cette 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 et les arrêts cités : pour le calcul relatif aux balcons/terrasses), 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.

La chambre de céans se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre, sous la réserve suivante (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même

l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a).

c. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre administrative a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6a ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4b).

S'agissant des balcons/terrasses, elle a déjà jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

d. En l'espèce, les parties divergent sur les éléments à prendre en compte dans le calcul de surfaces des CDPI, voire sur la mesure desdites surfaces.

Le département rejoint l'avis du TAPI en prenant en compte dans ce calcul non seulement les 18 m^2 du garage existant mais également les 10,8 m^2 relatifs à la partie couverte de la rampe conduisant à l'entrée située au rez-de-chaussée, sur la façade sud-ouest du bâtiment projeté. Les voisins et les requérants adhèrent aussi à cette position, avec une différence concernant la partie couverte de la rampe précitée, les requérants ne retenant qu'une surface de 9,46 m^2 (et non de 10,8 m^2). Cette différence ne porte toutefois pas à conséquence pour les raisons qui suivent.

Le département conteste la prise en compte de la marquise dans le calcul de surface des CDPI, tout en laissant cette question ouverte, et retient, à l'instar des voisins, la prise en compte d'une surface de 45,15 m^2 à ce titre. Cette surface englobe celle du hall d'entrée du 1er étage et celle, extérieure, située devant cette même entrée (6,3 m x 6,5 m = 40,95 m^2), ainsi que la surface extérieure devant l'ascenseur (2 m x 2,2 m = 4,2 m^2). Les requérants y font référence en admettant une surface de 19,70 m^2, qui semble correspondre à peu près à la surface extérieure devant l'entrée sise au 1er étage prise en compte par le département dans le calcul précité. L'addition de la surface de 45,15 m^2 retenue par le

département aux surfaces susmentionnées de 18 m^2 et de 10,8 m^2 aboutit à une surface totale de 73,95 m^2, inférieure à la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI. Dès lors et pour les motifs exposés ci-après, il n'y a pas lieu d'examiner si la prise en compte de la surface de 45,15 m^2 en lien avec la marquise est conforme à la directive CDPI, la somme des trois surfaces susmentionnées ne dépassant de toute façon pas ladite limite de 100 m^2, et ce même si la surface de 46,65 m^2 calculée par le TAPI était retenue.

Les deux terrasses sises au 1er étage, couvertes par le 2ème niveau, du côté du chemin de la Boule, ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de surface des CDPI. En effet, comme l'indique le département dans son recours, elles correspondent au schéma de la directive CDPI relatif au surplomb de l'étage sans poteau ni mur (0 % de CDPI), ce qui ressort de la coupe BB du plan intitulé « Coupes et Façades », visé ne varietur le 22 mars 2019, ainsi que de la coupe A-A du plan du géomètre de juin 2018.

En outre et contrairement à l'avis des voisins, il ne faut pas intégrer dans le calcul de surfaces des CDPI, les terrasses sises, du côté du chemin du Vignoble, au rez-de-chaussée et au 1er étage. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, en cas de superposition de balcons/terrasses, seule est déterminante l'emprise au sol de la construction. Telle est la configuration des terrasses situées du côté du chemin du Vignoble bien qu'en escalier, de sorte que seules entrent potentiellement en ligne de compte les terrasses du rez-de-chaussée. Celles-ci ne sont pas, tout comme les autres terrasses du 1er et 2ème étage, séparées par un mur au sens de ladite directive CDPI, contrairement à ce que soutiennent les voisins dans leurs écritures du 17 mai et 30 juillet 2021. En effet, comme le relève le département dans sa réponse du 21 juin 2021, la séparation des terrasses situées du côté du chemin du Vignoble ne touche pas le plafond de l'étage supérieur, ce qui ressort de plusieurs dessins du plan intitulé « Coupes et façades » visé ne varietur le 22 mars 2019, en particulier de la coupe BB. Par ailleurs, le surplomb desdites terrasses, correspondant au niveau de l'étage supérieur, a une profondeur de moins de 1,5 m, les voisins l'estimant à 1,2 m. Enfin, la jurisprudence invoquée par ces derniers dans leur duplique du 30 juillet 2021 n'est pas pertinente faute de porter sur les CDPI, étant précisé que la notion de mur traitée dans l'arrêt ATA/1828/2019 du 17 décembre 2019 (consid. 6c) concernait une autre problématique juridique, à savoir les art. 79 et 112 LCI. Ainsi, conformément aux schémas des saillies de la directive CDPI, concernant les « avant-toit » et « avant-toit ("casquette") » ainsi que celui relatif au « surplomb de l'étage = 0 % CDPI », lesdites terrasses n'entrent pas dans le calcul de surfaces des CDPI.

Par conséquent, les surfaces du projet litigieux devant in casu être prises en compte à titre de CDPI ne dépassent pas la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3

phr. 3 RCI. Sur ce point, les recours doivent donc être admis et le jugement litigieux annulé.

4) Les deux parties recourantes contestent la position du TAPI au sujet du gabarit du bâtiment projeté.

a. Celui-ci a une hauteur de 11,68 m qui n'est pas critiquable, selon le TAPI, « du moment que [cette hauteur] s'inscrit dans [le] gabarit [légal théorique calculé par le géomètre] ». Le TAPI pose cette conclusion après avoir admis la conformité dudit gabarit, reporté sur les coupes A-A et B-B établies par le géomètre, « aux prescriptions applicables en zone 5 (à l'exception de la mention de la cote « 4.80 », qui ne s'applique pas dans cette zone [sans que cela ne porte à conséquence]) ». Néanmoins, le TAPI estime que, vu les plans de l'architecte « présent[a]nt diverses lacunes et inexactitudes », le plan intitulé « Coupes et Façades », visé ne varietur le 22 mars 2019, ne permet pas de s'assurer que la construction envisagée « respecte bien ce gabarit » et rejette les explications et schémas du département sur ce point.

La motivation du TAPI est peu claire. En effet, il est difficile de comprendre en quoi le plan « Coupes et Façades » précité de l'architecte interfère avec le respect du gabarit par le projet litigieux si le géomètre a calculé le gabarit conformément aux normes topiques et que le dépassement de la hauteur usuelle de 10 m n'est pas « critiquable ». Le calcul du géomètre, bien que portant sur le gabarit légal théorique, se fonde sur les données concrètes du projet litigieux, également utilisées par l'architecte, chacun dans leur sphère de compétence. Ce calcul est représenté, avec la construction projetée, sur les deux plans du géomètre et permet de vérifier que celle-ci s'inscrit dans le gabarit légal théorique, sous réserve de l'erreur de calcul du géomètre, relevée et expliquée par le département dans sa première écriture du 9 juillet 2019 devant le TAPI.

En outre, la hauteur de 11,68 m du bâtiment projeté, retenue par le TAPI, résulte de la différence entre la valeur de 456,68 m (partie supérieure de l'attique) et la valeur de 445 m (partie inférieure du rez-de-chaussée), prises en compte dans les coupes A-A et B-B du géomètre. Certes, la valeur de 456,68 m n'est pas répercutée sur la coupe BB du plan précité « Coupes et Façades » de l'architecte, ce qui aurait pu être utile. Néanmoins, ce plan indique, d'une part, la mesure des vides d'étage (2,60 m) et des dalles (32 cm) des cinq niveaux du projet envisagé. D'autre part, il procède à la mesure du gabarit conformément au croquis n° VI, évoqué plus bas et visant à mesurer le gabarit en zone 5 en application des art. 61 et 63 LCI et art. 20 et 21 al. 2 RCI. Sur cette base, la coupe BB dudit plan de l'architecte indique une hauteur de 9,80 m au niveau du terrain situé à 447 m, ce qui revient à 11,80 m si on retient le niveau de terrain de 445 m. À ce niveau de 445 m, on retrouve la distance entre la partie supérieure de l'attique et la partie inférieure du rez-de-chaussée, prise en compte par le géomètre et le jugement querellé. Si on mesure, avec une règle millimétrée, cette distance sur les plans

précités, dont l'échelle est différente (1:200 pour ceux du géomètre et 1:100 pour ceux de l'architecte), on obtient un résultat équivalent avec une imprécision, relativement négligeable, de 12 cm : 5,8 cm pour les deux coupes du géomètre (x 2 = 11,60 m) et 9,8 cm pour la coupe BB précitée de l'architecte (soit 9,8 m + 2 m de différence entre les valeurs précitées de 447 m et de 445 m = 11,80 m).

Par ailleurs, le département doit être suivi lorsqu'il affirme que les coupes AA et BB du plan « Coupes et Façades » précité de l'architecte permettent d'appréhender les vides d'étage et l'épaisseur des dalles (32 cm), ces aspects n'étant in casu pas contestés. En effet, les vides d'étage sont de 2,60 m et respectent l'art. 77 al. 1 LCI posant 2,40 m comme limite inférieure générale. En cumulant les mesures précitées du vide d'étage et des dalles, on obtient 3 m de hauteur par niveau, mesure prise en compte dans les plans du géomètre.

Dès lors, hormis la différence susmentionnée de 12 cm relative à la hauteur du bâtiment envisagé, qui est minime, on ne voit pas de divergence entre les coupes du géomètre et celle de l'architecte, susceptible d'avoir un impact qui serait déterminant sur le gabarit du projet litigieux. Enfin, aucune partie ne remet, à juste titre, en cause la conformité des plans produits au regard des exigences légales, en particulier celles posées par l'art. 9 al. 2 RCI énumérant les plans et documents à joindre à une demande définitive. Le grief du TAPI selon lequel les coupes AA et BB du plan précité de l'architecte « ne font pas figurer le dessin des gabarits » doit donc être écarté, la question du gabarit étant traitée par les plans du géomètre et ce, selon le TAPI, de manière conforme aux normes topiques.

b. À cela s'ajoute que les cinq autres griefs répertoriés par le TAPI à l'encontre du plan « Coupes et Façades » de l'architecte sont, soit sans pertinence juridique pour la question du gabarit (comme l'absence d'isolants au sol sur les terrasses et la prétendue insuffisance de cotes sur le plan précité de l'architecte), soit fondés sur une mauvaise compréhension des faits déterminants (comme l'absence du massif de l'ascenseur sur ledit plan de l'architecte et la prétendue divergence des niveaux « TN [terrain naturel] » et « TF [terrain futur] » entre ce plan et ceux du géomètre). Le département fournit à cet égard des explications détaillées et convaincantes dans son recours.

La suppression de l'ascenseur résulte d'une demande de la CA exprimée dans son préavis du 14 août 2018. Cette modification a été prise en compte dans le plan « Coupes et Façades » précité de l'architecte, qui date du 21 novembre 2018, alors que ceux du géomètre, établis en juin 2018, n'ont pas été réactualisés, ledit changement ayant été qualifié de mineur par le département ce qui n'est in casu pas critiquable.

Les clarifications apportées par le département au sujet des différences entre les niveaux mentionnés dans le plan « Coupes et Façades » de l'architecte et ceux pris en compte par le géomètre dans ses plans, sont convaincantes. En effet, les

art. 63 al. 1 LCI et 20 al. 1 RCI prescrivent le calcul du gabarit à partir du niveau moyen du sol (ou terrain naturel) adjacent. Les valeurs retenues par le géomètre représentent une moyenne entre le niveau du terrain le plus bas et celui le plus haut, mentionnés sur l'extrait du plan cadastral établi en juin 2018 et visé ne varietur le 22 mars 2019. Cela explique qu'elles ne correspondent pas aux niveaux mesurés par l'architecte, mais ne signifie pas que les niveaux pris en compte par les professionnels sont faux ce que d'ailleurs aucune partie ne soutient. Dès lors, cette critique doit être écartée.

Enfin, le dernier grief du TAPI relatif à la divergence entre la coupe BB de l'architecte et « celle du géomètre » concernant la profondeur du « dernier niveau » doit aussi être écarté. Comme l'indique le département, la coupe BB de l'architecte ne correspond pas à la coupe B-B du géomètre, mais à la coupe A-A de ce dernier avec deux différences importantes. La première a trait au sens des coupes : la coupe A-A du géomètre va du chemin du Vignoble au chemin de la Boule, alors que la coupe BB de l'architecte est dessinée dans le sens inverse. La seconde différence peut expliquer la divergence identifiée par le TAPI, sans toutefois avoir d'incidence. Comme l'explique le département, la coupe A-A du géomètre longe la façade nord-est, ce qui ressort clairement de l'extrait du plan cadastral. La coupe BB de l'architecte traverse, en revanche, le centre du bâtiment projeté. Elle permet d'illustrer les plans du rez-de-chaussée figurant dans le plan intitulé « Plans » établi en avril 2018 et visé ne varietur le 22 mars 2019.

5) Dans ces circonstances, il convient de vérifier si le projet litigieux respecte les prescriptions relatives au gabarit en zone 5.

a. La question du gabarit est traitée par les dispositions spécifiques à la zone 5 aux art. 60 ss LCI et par les dispositions générales ancrées aux art. 20 ss RCI sous l'intitulé « Modes de calcul » (section 3).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure à partir du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 LCI, cf. aussi art. 20 al. 1 RCI). Elle ne peut dépasser nulle part 10 m au « niveau supérieur de la dalle de couverture » (art. 61 al. 4 phr. 1 LCI), les art. 10 et 11 LCI étant réservés « 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 phr. 2 LCI).

L'art. 21 RCI, intitulé « Mesure du gabarit théorique », prévoit, à son al. 2, qu'en zone 5, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 et jusque au-dessus : a) de la faîtière pour les faces-pignons ; b) de la sablière ou du berceau pour les autres faces ; c) de la « dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat » (phr. 1). Toutefois, lorsque des lucarnes sont ouvertes dans la toiture, la hauteur du gabarit se mesure jusque au-dessus de celles-ci (phr. 2). L'al. 1 de l'art. 21 RCI concerne les quatre premières zones et n'est pas pertinent in casu.

b. La question des toitures est traitée, d'une part, par l'art. 64 LCI applicable uniquement à la zone 5 et intitulé « Toitures et superstructures », et, d'autre part, par l'art. 24 RCI, applicable à toutes les zones et intitulé « Toitures ».

Selon l'art. 64 al. 1 LCI, les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35°. Des dérogations peuvent toutefois être accordées, sur préavis de la commission d'architecture, si des motifs d'esthétique le justifient. Des dérogations peuvent également être accordées en vue de faciliter la pose d'installations de captage de l'énergie solaire (art. 64 al. 2 LCI).

L'art. 24 RCI prévoit, à son al. 1, que les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit fixé au croquis n° IX. Son al. 2 dispose que, dans la zone 5, les combles sont habitables lorsque le vide d'étage est observé sur la moitié au moins de la surface.

c. Le RCI comporte en annexes les croquis I à IX.

Le croquis n° VI règle la mesure du gabarit en zone 5 et fait référence aux art. 61, 63 et 69 LCI et art. 20, 21 al. 2 et 242 RCI. Il illustre, sur une surface en pente, la hauteur du gabarit dans les quatre cas de figure mentionnés à l'art. 21 al. 2 (faces-pignons, autres faces, toit plat, toiture avec lucarnes). Le schéma relatif au toit plat indique que la dalle de couverture se trouve au point supérieur de la ligne verticale du gabarit et permet d'identifier la hauteur du gabarit.

Le croquis n° IX concerne les « toitures et superstructures ». Il fait référence à l'art. 36 LCI, applicable aux zones 1 à 4, et à l'art. 24 RCI applicable à toutes les zones. En revanche, ce croquis ne mentionne pas l'art. 64 LCI qui régit cette question en zone 5. Il distingue le gabarit réel du bâtiment et le gabarit théorique.

Selon l'art. 36 LCI, régissant le gabarit de toiture dans les zones 1 à 4, les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par : a) une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux art. 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1,50 m au maximum ; b) une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base ; c) une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4,80 m au maximum de la ligne de base.

d. Ainsi, à la lumière de ces dispositions et à l'instar du TAPI, il y a lieu d'admettre qu'en zone 5, un attique peut s'insérer au-dessus de la hauteur de la ligne verticale du gabarit. Cette hauteur est régie par les art. 61 et 63 LCI notamment, tandis que l'attique correspond à des combles habitables en toiture en application des art. 64 LCI et art. 24 al. 2 RCI.

Si la mesure de la hauteur de la ligne verticale du gabarit en zone 5 est illustrée par le croquis n° VI, notamment en cas de toit plat (hypothèse visée par l'art. 21 al. 2 let. c RCI), il n'existe pas de croquis explicitant le calcul du gabarit d'une toiture (ou superstructure) en zone 5. Dès lors, il convient de s'inspirer du croquis n° IX auquel fait expressément référence l'art. 24 al. 1 RCI qui est une disposition générale. La teneur de cette norme ne limite pas son application aux zones 1 à 4, contrairement à l'art. 36 LCI situé dans le chapitre V intitulé « Dispositions communes aux quatre premières zones de construction » du Titre II de cette loi.

Le croquis n° IX doit néanmoins être considéré en tenant compte des spécificités applicables en zone 5, en particulier la manière de calculer la hauteur de la ligne verticale du gabarit (art. 21 al. 2 RCI). Cela implique qu'en cas de toit plat et conformément à l'art. 21 al. 2 let. c RCI, cette hauteur culmine à la « dalle de couverture du dernier étage ». Par dernier étage, il faut comprendre, à l'instar du département, celui compris dans la hauteur de la ligne verticale du gabarit, et non dans la toiture du bâtiment envisagé. Ainsi, aucun des deux schémas figurant dans le croquis n° IX ne s'applique strictement à une construction avec toit plat sise en zone 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit devant coïncider avec la dalle de couverture en vertu de l'art. 21 al. 2 let. c RCI. C'est sur ce seul point qu'intervient la correction apportée, à raison, par le département aux plans du géomètre, de sorte que celle-ci est in casu bien-fondée.

À cette précision s'ajoutent deux autres remarques. D'une part, l'angle de 35° s'applique aussi en zone 5 (art. 64 al. 1 LCI), de sorte que l'illustration du croquis n° IX sur ce point peut être prise en compte pour le calcul du gabarit d'une toiture en zone 5. D'autre part, la mesure de 4,80 m de hauteur maximale de la toiture et celle de 1,50 m de saillie, indiquées dans ledit croquis, ne résultent pas de normes applicables à la zone 5, mais de l'art. 36 LCI concernant les zones 1 à 4. La hauteur maximale du gabarit d'une toiture en zone 5 n'est pas expressément définie dans la réglementation actuelle, sous réserve de l'exigence posée par l'art. 24 II RCI relatif au vide d'étage des combles habitables et n'étant in casu pas problématique. Dès lors, seule doit être examinée la question de la dérogation au sens de l'art. 64 LCI.

e. En l'espèce, il y a tout d'abord lieu d'examiner les conséquences de l'erreur du géomètre, d'emblée relevée par le département devant le TAPI, sur le respect du gabarit par le projet litigieux. Sur ce point, les deux schémas produits par le département dans son écriture du 9 juillet 2019 (p. 4 et 5) sont essentiels. Ils représentent les deux coupes du géomètre, avec la correction apportée, de manière clairement visible, par le département au calcul du gabarit effectué par le géomètre. Cette correction ne porte que sur un point particulier, à savoir la hauteur maximale de la ligne verticale du gabarit. Son incidence sur le projet envisagé est limitée et facilement perceptible grâce à la correction précitée du département.

Composé de spécialistes, le département était compétent pour procéder lui-même à ladite correction ce, sans exiger la production de nouveaux plans du géomètre. Cela ne peut lui être reproché dans le présent cas. Néanmoins, à défaut de nouveaux plans du géomètre établis en bonne et due forme et même si les plans du géomètre ne sont pas visés ne varietur, il aurait été utile de pouvoir y déceler, à leur simple lecture, ladite correction, afin de faciliter la compréhension correcte du projet litigieux. Quoi qu'il en soit, cette lacune a in casu d'emblée été signalée par le département devant le TAPI et correctement appréhendée par celui-là, autorité administrative spécialisée en la matière.

En effet, la correction du département consiste, à raison, à ramener la hauteur de la ligne verticale du gabarit à celle de la dalle brute de couverture du dernier étage compris dans ledit gabarit, soit in casu du 2ème étage. Cela a pour effet de réduire le gabarit de la toiture, comme cela ressort clairement des deux schémas produits par le département dans son écriture du 9 juillet 2019. Par voie de conséquence, cela génère un léger dépassement de gabarit pour deux extrémités de la toiture figurant sur la coupe B-B du géomètre (à savoir les acrotères et les casquettes). Le dépassement résultant de cette correction pour l'escalier et l'ascenseur représentés sur la coupe A-A du géomètre n'a plus d'incidence puisque ces deux éléments ont dû être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment à la demande de la CA, exprimée dans son préavis du 14 août 2018, raison pour laquelle ils ne figurent plus sur les plans de l'architecte.

La question se pose alors de savoir si ce dépassement de gabarit concernant les extrémités de la toiture est admissible. Il est vrai que, comme l'expose le TAPI, ce dépassement ne peut pas, en raison de la norme spéciale de l'art. 61 al. 4 phr. 2 LCI, bénéficier d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI, et ce bien que cet article soit une disposition générale vu la systématique de la LCI intégrant cette norme dans son titre I intitulé « Dispositions générales ». En l'occurrence, l'art. 64 al. 1 LCI permet des dérogations, pour des motifs d'esthétique, sur préavis de la CA. Cette dernière a, malgré l'erreur précitée contenue dans les plans du géomètre, d'emblée vu le problème du dépassement du gabarit, au niveau de la toiture, et l'a souligné dans son préavis du 14 août 2018. Elle ne s'est certes pas fondée sur la base légale pertinente pour admettre ladite dérogation dans son préavis positif du 8 janvier 2019. Néanmoins, concrètement, elle a examiné attentivement le projet, en tenant compte de ses caractéristiques, ce qui ressort de ses deux préavis précités, notamment du problème du dépassement de gabarit, et a demandé des modifications du projet initial dans son premier préavis. Elle a ensuite motivé son préavis positif, certes à l'aune de l'art. 11 al. 4 LCI et non de l'art. 64 al. 1 LCI. S'il faut éviter de confondre l'application des bases légales susceptibles de fonder des dérogations, il n'en demeure pas moins que, dans le cas présent, cette confusion a eu pour conséquence d'examiner le projet à l'aune de critères légaux plus stricts. L'art. 11 al. 4 LCI, qui est une norme générale, est soumis à plus de conditions que l'art. 64 al. 1 LCI, étant précisé que les deux

dispositions exigent le préavis de la CA et que la condition des motifs d'esthétique de l'art. 64 al. 1 LCI est aussi appréhendée par l'art. 11 al. 4 let. d LCI sous les termes « se justifient par [l']aspect esthétique [des constructions prévues] ».

Dans ces circonstances, et en particulier vu l'analyse attentive du projet par la CA, son préavis positif et le fait qu'il s'agit en l'espèce d'un léger dépassement avec un faible impact visuel, la chambre de céans procèdera, exceptionnellement, à une substitution de motifs au sens de l'art. 69 al. 1 LPA et admettra la dérogation relative au dépassement de gabarit au niveau de la toiture sur la base de l'art. 64 al. 1 LCI, au lieu de l'art. 11 al. 4 LCI. Cela étant, le département doit veiller à mentionner les bases légales pertinentes, en particulier lorsque des dérogations sont nécessaires, afin de garantir leur publication et de permettre le cas échéant aux tiers intéressés de se manifester (art. 3 al. 1 et 5 et art. 147 LCI). En l'espèce, l'indication erronée de la disposition applicable à la dérogation litigieuse n'a ni empêché la CA de traiter cette question au regard des conditions contenues à l'art. 64 al. 1 LCI, ni les voisins de la soulever devant les juridictions saisies, étant rappelé que la base légale mentionnée est plus stricte. Ladite indication erronée ne porte ainsi en l'espèce pas à conséquence.

Dès lors, dans la mesure où le département a immédiatement corrigé l'erreur de calcul du géomètre et que la CA a, après un examen attentif du projet litigieux, admis la dérogation liée au dépassement de gabarit, la chambre administrative constate que la construction envisagée respecte les prescriptions relatives au gabarit en zone 5. Les recours seront donc admis sur cette question et le jugement querellé annulé en conséquence.

6) Il reste à examiner in casu le traitement du non-respect de l'art. 5 al. 1 RPSFP concernant les places de stationnement pour les habitants, aucune partie ne contestant que celles-ci doivent être au nombre de quinze, et non de douze, le projet litigieux se situant dans le secteur VI (et non V). Cette erreur a été d'emblée admise par le département devant le TAPI, de sorte que le projet litigieux doit être modifié pour intégrer ces trois places manquantes. Dans ses conclusions devant la chambre de céans, le département propose d'ajouter à l'autorisation de construire une condition supplémentaire ainsi libellée : « que 15 places habitants soient réalisées, moyennant éventuelle production d'un plan attestant de sa faisabilité et éventuel nouveau préavis de l'office cantonal des transports ».

a. Dans le secteur VI, ici en cause, l'art. 5 RPSFP exige 15 places de stationnement pour les habitants (al. 1), 2 places pour les visiteurs (al. 1), 3 places pour les motos (al. 8) et 17 places pour les vélos (al. 9) à certaines conditions dont l'une prévoit une emprise de 2 m^2, accès compris, pour la réalisation d'une place « vélo ». Ce règlement repose notamment sur l'art. 16 al. 1 let. d LCI, selon lequel l'autorisation de construire peut être subordonnée à la création d'emplacements

couverts ou non pour véhicules à moteur et de garages pour bicyclettes ou voitures d'enfants. L'art. 8 RPSFP permet à l'autorité compétente d'accorder, à certaines conditions, des dérogations au nombre de places à aménager.

b. L'effet dévolutif du recours est traité par l'art. 67 LPA. Dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (al. 1). Toutefois, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). L'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3).

c. En procédure administrative, les règles relatives à l'établissement des faits sont prévues aux art. 18 ss LPA sous le chapitre III. Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties.

Conformément à l'art. 20 LPA, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (al. 1). Elle recourt s'il y a lieu aux moyens de preuve suivants (al. 2) : a) documents ; b) interrogatoires et renseignements des parties ; c) témoignages et renseignements de tiers ; d) examen par l'autorité ; e) expertise. L'interrogatoire des parties est réglé par l'art. 23 LPA, selon lequel les parties dont l'interrogatoire a été ordonné comparaissent personnellement ; les personnes morales désignent pour être interrogées une personne physique ayant la qualité d'organe et qui a personnellement connaissance des faits de la cause. Concernant la production de documents par les parties, l'art. 24 LPA dispose que l'autorité peut inviter les parties à la renseigner, notamment en produisant les pièces en leur possession ou à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (al. 1).

d. Selon la jurisprudence de la chambre de céans, rappelée dans l'ATA/414/2017 du 11 avril 2017 (consid. 4a), le TAPI, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 ; ATA/363/2015 du 16 juin 2015). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/703/2010 du 12 octobre 2010).

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/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 le faisant passer notamment des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur à celles régissant les surélévations d'immeubles (ATA/198/2013 du 26 mars 2013).

e. Dans l'affaire, objet de l'arrêt ATA/414/2017 précité, la chambre administrative a confirmé la décision du TAPI de solliciter, après l'audition d'un de ses représentants, un préavis complémentaire de l'autorité spécialisée (soit l'office cantonal de l'énergie) sur la modification du projet litigieux due à la production d'une nouvelle pièce (à savoir un bilan thermique actualisé) par la requérante devant le TAPI et de donner aux parties la possibilité de se déterminer sur ce préavis complémentaire, au lieu de renvoyer le dossier au département pour nouvelle décision sur la demande d'autorisation de construire. Ladite modification, si elle pouvait avoir un certain impact sur les aspects énergétiques du bâtiment en cause, n'induisait pas de changement de régime juridique du projet querellé et ne pouvait pas être qualifiée d'essentielle au sens de la jurisprudence (consid. 4c).

Dans une affaire plus récente, la chambre administrative a admis, à la lumière de la jurisprudence précitée, qu'avant de rendre son jugement, le TAPI exige du département la production du préavis de la commission d'urbanisme – qui manquait au dossier – au sujet de la dérogation à la hauteur de gabarit et au coefficient d'occupation du sol du bâtiment, à vocation industrielle et artisanale, envisagé et qu'il transmette ledit préavis – favorable dans ce cas – aux parties en donnant à celles-ci la possibilité de se déterminer à son sujet. La chambre de céans a estimé qu'il ne ressortait pas de la jurisprudence précitée que « seuls des compléments relatifs à des préavis déjà émis pourraient être demandés par le TAPI » (ATA/615/2020 du 23 juin 2020 consid. 3b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_449/2020 du 26 août 2021 consid. 3.2).

f. Les parties divergent sur la manière de procéder à la modification précitée.

Estimant qu'il suffisait au département de révoquer l'autorisation litigieuse et de rendre une nouvelle décision après avoir soumis un projet modifié aux instances de préavis concernées, le TAPI a considéré ne pas avoir d'autre choix que d'annuler l'autorisation litigieuse, sous peine de priver les parties d'un double degré de juridiction. Cette décision ne respectait pas l'art. 5 al. 1 RPSFP et il ne pouvait pas se substituer à l'autorité de décision en instruisant lui-même le « (nouveau) dossier, pour statuer sur la base d'un nouvel état de fait ». Il

incombait à la requérante de déposer un projet modifié conforme à cette exigence et au département de se prononcer, après instruction, sur celui-ci.

Cette solution est, selon le département, disproportionnée et chronophage, alors que la modification en cause serait mineure et sans conséquence pour les voisins. Cette dernière consisterait, de l'avis de l'OCT, en une simple modification des marquages au sol des places de stationnement en sous-sol avec une réduction de leur largeur à 2,30 m et, éventuellement, un déplacement des deux places visiteurs à l'extérieur, en bordure du chemin du Vignoble. De plus, la solution du TAPI conduirait immanquablement à un nouveau recours vu la multitude des autres griefs allégués par les voisins, alors que le TAPI était en mesure de tous les traiter avec la possibilité de fixer une condition supplémentaire à l'autorisation litigieuse comme l'admettait l'arrêt ATA/439/2005 du 21 juin 2005. En outre, le TAPI avait attendu plus d'un an et demi pour aboutir à cette solution alors qu'il aurait pu statuer sur ce point litigieux dès réception des observations du département en juillet 2019 et lui renvoyer alors le dossier. Il aurait aussi pu, pendant l'année et demie écoulée, solliciter, si besoin, un plan des marquages au sol avec le nombre suffisant de places de stationnement, avec ou sans nouveau préavis de l'OCT. Le TAPI avait ainsi violé les principes de proportionnalité, de célérité et d'interdiction du formalisme excessif.

Adhérant à la position du TAPI, les voisins n'estiment pas mineure la modification en cause. Celle-ci impliquerait d'annuler les plans visés ne varietur, d'en redéposer de nouveaux et de requérir l'avis de l'OCT, de la commune, voire d'autres services comme la police du feu pour les questions sécuritaires et la CA pour les considérations esthétiques. L'arrêt ATA/439/2005 précité s'était limité à préciser l'autorisation de construire en ajoutant une condition exigeant l'utilisation de verre translucide pour les jours de la façade pignon, sans que cela n'entraîne de modification des plans visés ne varietur – qui ne comportaient aucune indication à cet égard – ni de reconsulter les instances de préavis spécialisées. En outre, l'art. 5 al. 8 RPSFP exigeait des places pour les motos. Avec une largeur de « 2.40 » m, les places de stationnements modifiées seraient contraires à la norme VSS 640'291A, applicable à Genève et prescrivant une largeur minimale de 2,50 m.

g. En l'espèce, aucune dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP n'a été sollicitée. Bien que seuls quinze vélos soient dessinés sur la coupe relative au rez-de-chaussée du plan intitulé « Plans » visé ne varietur le 22 mars 2019, aucune partie ne conteste que les dix-sept places « vélos » requises peuvent être réalisées. En effet, le garage existant de 18 m^2, situé proche du chemin du Vignoble, peut accueillir les sept vélos dessinés ainsi que deux vélos supplémentaires, non représentés, dans la mesure où l'art. 5 al. 9 RPSFP compte 2 m^2 par place « vélo ». Sans modifier la largeur des places prévues pour les voitures dans le garage souterrain et au regard de la coupe relative au sous-sol du plan précité et du

plan intitulé « Mobilité » du 26 avril 2018, les trois cases « habitant » manquantes pourraient, avec une largeur de 2,6 m, être intégrées dans le parking souterrain, en conservant en tout cas une place de stationnement pour les motos sur les trois places envisagées, dont la surface prévue est de 5 m^2 (2 m x 2,5 m) pour chacune.

Par ailleurs, sur la rangée du parking souterrain comprenant, suivant le projet actuel, les deux cases « visiteurs » (2,6 m de largeur chacune) et les trois emplacements « motos » (2 m de largeur chacun), il y a cinq places de stationnement pour les voitures. Parmi celles-ci, deux sont d'une largeur de 2,6 m tandis que les trois autres ont une largeur respectivement de 3,1 m, 3 m et 2,89 m. Dans ces circonstances, si la largeur de ces trois dernières places « voitures » est ramenée à 2,6 m, mesure admise par les voisins, il semble, à première vue, possible de prévoir deux places de stationnement pour les motos dans le parking souterrain. Il resterait ainsi à déterminer l'emplacement pour une place « motos » (5 m^2) et pour les deux cases « visiteurs » destinées aux voitures (26 m^2 au total), lesdites cases étant d'une surface de 13 m^2 chacune (2,6 m x 5 m) selon les plans précités. À cela s'ajoute l'avis susmentionné de l'OCT, rapporté par le département, selon lequel la modification litigieuse consisterait en une modification des marquages au sol des places de stationnement en sous-sol avec une largeur réduite à 2,3 m et un éventuel déplacement des deux places visiteurs à l'extérieur en bordure du chemin du Vignoble.

Dans ces circonstances, le fait de créer trois places de stationnement supplémentaires pour les voitures des habitants dans le garage souterrain, par une réduction admissible de la largeur des places « voitures » et un nouveau marquage au sol, ainsi que l'aménagement de deux places « visiteurs », et le cas échéant d'une place « moto », à l'extérieur sur une surface maximale d'environ 30 m^2, ne constitue pas, au sens de la jurisprudence précitée, une modification essentielle – exigeant la reprise d'une instruction complète par le département – du projet litigieux. En effet, une telle modification porte sur un aspect limité du projet, qui n'a pas d'impact sur le volume ni sur l'implantation du bâtiment querellé et qui n'affecte pas le régime juridique de l'autorisation sollicitée. Elle n'a qu'un faible effet sur la circulation du secteur et sur la surface végétale de la parcelle dans la mesure où il s'agit de places « visiteurs » pouvant être aménagées sous la forme d'un dallage végétalisé, non bétonnée. Même à considérer les deux cases « visiteurs » comme des CDPI, question pouvant rester ici indécise, elles auraient une surface totale de 26 m^2, ce qui, additionné aux environ 74 m^2 admis plus haut à titre de CDPI, ne dépasserait pas, ou seulement de peu, la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI. De plus, cette modification n'a pas d'incidence visuelle pour les voisins. Enfin, l'argument relatif à la nouvelle « Marche à suivre » concernant l'application de l'art. 59 LCI, évoqué par les voisins dans leur duplique, n'est pas déterminant, le grief tiré de la violation de cette disposition ayant été écarté par le TAPI et étant ainsi exorbitant au présent litige. Pour ces motifs, la modification litigieuse n'a pas à être soumise à nouveau à la CA, ni

d'ailleurs à la commune. Vu son caractère technique, elle doit en revanche être, sur la base d'un plan modifié en bonne et due forme, réexaminée par l'OCT, autorité spécialisée en la matière.

Dès lors et au regard de la jurisprudence cantonale précitée, ce nouveau préavis de l'OCT aurait pu être sollicité par le TAPI, soumis à la maxime d'office pour l'établissement des faits pertinents (art. 19 LPA) et habilité à entendre les parties ainsi qu'à en exiger la production de documents pertinents pour l'issue du litige (art. 20 al. 1 et al. 2 let. b, 23 et 24 LPA), ce d'autant plus qu'en matière de construction, le TAPI est composé d'un juge qui préside et de deux juges assesseurs spécialisés en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Cette manière de faire aurait permis au TAPI de procéder à un contrôle judiciaire du projet modifié, en tenant compte du préavis de l'OCT fondé sur le projet modifié et des avis des parties impliquées, entendues à ce sujet par le TAPI avant de rendre son jugement, et ce dans le respect du principe du double degré de juridiction et de celui de l'économie de procédure conformément à la jurisprudence susmentionnée. Le fait que le département aurait pu annuler et prendre une nouvelle décision à teneur de l'art. 67 al. 2 LPA n'y change rien, dans la mesure où l'absence de cette démarche ne constitue ni un abus ni un excès du pouvoir d'appréciation du département, la modification litigieuse n'étant en l'espèce pas essentielle.

En annulant l'autorisation litigieuse et en exigeant le dépôt d'une nouvelle demande dans le présent cas alors qu'il pouvait vérifier, pour les raisons susévoquées, si le projet modifié remplissait l'exigence de l'art. 5 al. 1 RPSFP, le TAPI a enfreint le principe de la proportionnalité en ce sens qu'il disposait d'une mesure apte mais moins incisive que celle prise dans le jugement querellé pour déterminer si ladite norme était respectée par le projet litigieux, modifié en bonne et due forme. Certes, il ne revient pas au TAPI de prendre le rôle incombant au département et d'instruire et de statuer à sa place. Cependant, en l'espèce, la solution du TAPI revient à exiger la reprise d'une instruction complète du projet litigieux alors que l'erreur du département concerne un point limité – et non-essentiel – dudit projet concernant le respect de l'art. 5 al. 1 RPSFP dans le secteur VI. Enfin, pour vérifier que cette condition est remplie par le projet modifié, il ne suffit pas in casu d'ajouter, comme le propose le département, la condition susmentionnée à l'autorisation querellée. La réalisation de cette condition légale dépend ici d'une analyse technique du projet modifié par les spécialistes dont seule une appréciation positive peut permettre le cas échéant de confirmer l'autorisation litigieuse. Comme le rôle de la juridiction administrative est de s'assurer de la conformité du projet litigieux aux normes topiques, elle ne peut in casu pas se limiter à subordonner l'octroi de l'autorisation querellée à une condition consistant à rappeler, sans examen concret, l'obligation générale de respecter la norme réglementaire en cause, ce d'autant plus que le TAPI est à

même d'instruire le point litigieux. La solution du département ne peut donc être retenue en l'espèce.

Par conséquent, les recours doivent être partiellement admis sur ce point et le jugement querellé annulé en conséquence. La cause sera renvoyée au TAPI, composé de spécialistes contrairement à la chambre de céans, pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants précités, afin de préserver le double degré de juridiction et de permettre à la chambre administrative d'exercer sa fonction de contrôle (art. 69 al. 3 LPA).

7) Au vu de ce qui précède, les recours seront partiellement admis et le jugement entrepris partiellement annulé. Pour le surplus, ledit jugement doit être confirmé, sous réserve de l'émolument de CHF 1'800.-, de la restitution de l'avance de frais de CHF 900.- et des deux indemnités de procédure de CHF 1'500.-. Il appartiendra au TAPI de statuer à nouveau sur ces questions en tenant compte de l'issue de la présente procédure. Vu le renvoi au TAPI sur la question du respect de l'art. 5 al. 1 RPSFP, l'autorisation litigieuse du 22 mars 2019 ne peut être, à ce stade, rétablie.

8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des voisins (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux époux GIROD et à la SA, pris solidairement, à la charge solidaire des voisins (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée au département qui n'y conclut à raison pas (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés respectivement les 29 mars 2021 et 12 avril 2021 par Madame Francine et Monsieur Bernard GIROD et par Les Hauts de Chavant SA, ainsi que par le département du territoire contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 février 2021 ;

au fond :

les admet partiellement ;

annule partiellement le jugement entrepris ;

renvoie la cause au Tribunal administratif de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants ;

confirme, pour le surplus, le jugement entrepris ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de Madame Nicole et Monsieur Jean-Maurice BLANC, Madame Catherine et Monsieur Wili BUCHLI, Madame Ruzica et Monsieur Michel BUFFO, Madame Martine KOHLER, Madame Laure-Anne et Monsieur Jérôme NERI, Madame Solange et Monsieur Eugenio PROLETTI, Madame Monique et Monsieur Jean-Pierre ROSSET ainsi que Madame Monique VIVIEN ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Madame Francine et Monsieur Bernard GIROD et aux Hauts de Chavant SA, pris solidairement, à la charge solidaire de Madame Nicole et Monsieur Jean-Maurice BLANC, Madame Catherine et Monsieur Wili BUCHLI, Madame Ruzica et Monsieur Michel BUFFO, Madame Martine KOHLER, Madame Laure-Anne et Monsieur Jérôme NERI, Madame Solange et Monsieur Eugenio PROLETTI, Madame Monique et Monsieur Jean-Pierre ROSSET ainsi que Madame Monique VIVIEN ;

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 Pierre Gabus et Me Lucile Bonaz, avocats des époux GIROD et de la société, Les Hauts de Chavant SA, recourants, à Me Yannick Fernandez, avocat des intimés, 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 :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. Hüsler Enz	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :