



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2417/2024-LCI

ATA/302/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 mars 2026

3^{ème} section

dans la cause

A _____ et B _____,

C _____ et D _____,

E _____ et F _____,

G _____ et H _____

représentés par Me Alain MAUNOIR, avocat

recourants

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

I _____

représenté par Yves DE COULON, avocat

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
6 mars 2025 (JTAPI/237/2025)**

EN FAIT

- A. a.** La présente affaire concerne un projet de construction d'un habitat groupé sous la forme de deux villas contigües comportant chacune deux logements, sur la parcelle n° 5'192, d'une surface de 1'473 m², située en zone de développement 5, dans la commune d'J_____, au-dessus de la route K_____ et appartenant à I_____.

Cette parcelle abrite deux villas contigües d'un logement chacune et un garage privé, édifiés aux 27 et 27B, chemin L_____. Leur démolition a été acceptée par décision du 5 juin 2024, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour (procédure M 1_____).

- b.** La parcelle litigieuse borde la zone agricole du côté du chemin L_____ et trois autres parcelles sises également en zone de développement 5 de la même commune.

D'un côté, on trouve la parcelle n° 5'180 qui jouxte la parcelle n° 5'085, situées au 25, chemin L_____. Elles appartiennent à E_____, qui y habite avec son époux F_____.

D'un autre côté, il y a la parcelle n° 5'969 qui est propriété de C_____ et D_____. Elle se situe au 27A, chemin L_____.

La troisième parcelle bordant la parcelle litigieuse est la parcelle n° 5'195 qui est une dépendance servant de chemin d'accès aux villas depuis le chemin L_____. Cette parcelle-ci, d'une surface de 633 m², est la copropriété des propriétaires des parcelles adjacentes, à savoir les parcelles n^{os} 5'191, 5'192, 5'964 et 5'969.

- c.** Parmi les parcelles bordant cette troisième parcelle n° 5'195, figure, d'une part, la parcelle n° 5'191 située en face de la parcelle litigieuse, en bordure du chemin L_____ au n° 29. Elle appartient à A_____ qui y habite avec son époux B_____.

D'autre part, on trouve la parcelle n° 5'964, au 29A, chemin L_____, propriété de G_____, qui y habite avec son époux H_____. Elle ne jouxte pas la parcelle litigieuse, mais les parcelles précitées n^{os} 5'195 et 5'969 et se trouve en face de la parcelle n° 5'191.

- B. a.** La commune a adopté, en décembre 2006, son plan directeur communal (ci-après : PDCom), approuvé en février 2007 par arrêté du Conseil d'État.

Dans le rapport final du PDCom de novembre 2006 concernant la partie urbanisation et plus spécifiquement la zone de villas (p. 97 ss), la commune souhaitait maintenir la 5^e zone villas dans son régime actuel, en veillant notamment à la préservation des qualités paysagères et écologiques des quartiers de villas. Deux secteurs étaient distingués : celui en-dessous de la route K_____, visé par la protection des rives du lac, et celui au-dessus de la route K_____ où seules les dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) s'appliquaient avec un indice d'utilisation du sol pouvant aller

jusqu'à 0,4 sous certaines conditions, dont le préavis communal ; l'apparition de villas jumelles ou en ordre contigu était illustrée dans un schéma. Le conseil municipal n'avait pas souhaité définir des secteurs où une densité supérieure à 0,2 pourrait être préconisée, préférant examiner chaque projet pour lui-même, mais envisageait une liste indicative de critères, tels que la végétation existante, l'imperméabilisation du sol, les liaisons piétonnes, les chemins d'accès, la relation avec les voies publiques.

b. Dès 2017, la commune a entrepris des démarches pour réviser son PDCoM. Deux consultations publiques ont eu lieu, la première du 27 juin au 7 août 2023 et la seconde du 29 avril au 28 mai 2024.

Le 28 mai 2025, le conseil municipal a adopté un nouveau PDCoM dans sa version établie en avril 2025. Celui-ci a été approuvé en octobre 2025 par le Conseil d'État selon son communiqué de presse du 29 octobre 2025, qui renvoyait à N_____, chef de projet de la direction de la planification cantonale du département du territoire (ci-après : le département), pour information complémentaire. La version finale de ce PDCoM n'a pas été encore publiée sur le site internet du département (consulté le 2 mars 2026).

Dans le cadre de l'élaboration de ce PDCoM, la définition du secteur de densification accrue de la zone 5 a subi une modification notable entre les deux consultations publiques précitées. Comme elle l'a annoncé lors de sa séance d'information publique du 22 avril 2024, la commune a, compte tenu des résultats de la première consultation publique, modifié la première version du secteur de densification accrue de la zone 5, qui incluait les parcelles susmentionnées, et retiré le « secteur L_____ » – englobant ces parcelles – de la densification accrue en raison de la limite avec la zone agricole et du caractère de « chemin des écoliers » attribué au chemin L_____. Cette modification du périmètre de densification accrue de la zone 5 a été décidée par le conseil municipal lors de sa séance du 13 février 2024, comme cela découle de la résolution y relative produite par les recourants et du rapport final du 17 avril 2024 du PDCoM publié sur le site internet de la commune.

D'après la carte de densification « corrigée » de la zone 5, publiée sur le site internet de la commune, trois secteurs ont été identifiés : le secteur de protection des rives du lac (secteur A), le secteur de densification accrue (secteur B) et le secteur « hors densification accrue » (secteur C). Les parcelles concernées par le présent litige figurent dans le secteur C. Le rapport final du 17 avril 2024 précité définit les « règles », notamment de densification, applicables à chacun de ces trois secteurs. Les parcelles de la zone 5 situées dans le secteur B sont ouvertes à la dérogation, tandis que celles situées dans le secteur C, notamment celles desservies par les chemins M_____ et L_____ « sauf réalisations déjà faites » conservent les indices de la règle générale : 25%, 27,5% (haute performance énergétique [ci-après : HPE]) ou 30% (très haute performance énergétique [ci-après : THPE]) (p. 62, partie 1 et p. 100, partie 2 dudit rapport final).

Pour les chemins L_____ et M_____, connus sous le nom de « chemin des écoliers », la restriction de la possibilité de densifier était une réponse à la « crainte de la dégradation de la situation avec la densification en cours » et à la « volonté de plus de sécurité pour les enfants ». Un gabarit de voie étroite était envisagé pour pouvoir laisser les enfants aller seuls à vélo à l'école au centre du village (p. 24, partie 1 dudit rapport final). Ledit rapport précise que la modification du périmètre de densification accrue répondait « aux attentes des propriétaires proches du village qui souhaitent être intégrés dans ce périmètre, et à ceux du chemin L_____ qui souhaitent en être exclus ». Le tracé modifié renforçait l'urbanisation proche du village et ne prolongeait pas ce droit à la dérogation au-delà, afin de conserver au chemin L_____ son caractère de « chemin des écoliers » (p. 27, partie 1 dudit rapport final). Un autre enjeu pour ces deux chemins était de limiter l'augmentation de la circulation motorisée sur ces axes en sortant de la zone de densification accrue les secteurs accessibles uniquement par ces voies (p. 31, partie 1 dudit rapport final).

- C. a.** Après avoir évoqué son projet en décembre 2022, I_____ a déposé, le 16 juin 2023, auprès du département, une demande d'autorisation de construire un habitat groupé de HPE (39,3%), comportant un garage souterrain de huit places, des sondes géothermiques, deux places de stationnement, des aménagements extérieurs, une piscine extérieure – déjà existante – chauffée et l'abattage d'arbres (procédure n° DD 2_____).

L'accès au parking souterrain, prévu à l'origine par le biais d'une rampe, s'effectuait par un monte-voitures en limite de propriété, accessible par la parcelle n° 5'195.

b. Les propriétaires et habitants précités des parcelles adjacentes ou proches du projet litigieux ont émis des observations les 12 et 25 juillet 2023, 16 janvier et 16 avril 2024, signalant notamment l'augmentation du risque d'inondation due à la construction du parking souterrain, augmentant la surface imperméable, en raison de la topologie des lieux, soit une pente pouvant aller par endroit jusqu'à 2%.

c. Lors de l'instruction de la demande ayant eu lieu du 28 juin 2023 au 2 mai 2024, les instances consultées ont, après avoir obtenu certains compléments ou modifications du projet, émis un préavis favorable sous condition et, parfois, avec dérogation.

La commission d'architecture (ci-après : CA) a, le 18 janvier 2024, accepté la dérogation au sens des art. 59 al. 4 LCI (39,3% HPE) et 59 al. 10 LCI, à la condition de séparer la zone « container » du domaine public par un dispositif végétal.

La commune a accepté la dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI dans son préavis du 22 janvier 2024. En juillet 2023, elle avait indiqué à l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) renoncer à établir un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) sur la parcelle n° 5'192.

La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a accepté ladite dérogation en mars 2024, en précisant le rajout du monte-voitures, l'engagement

du propriétaire pour le report des droits à bâtir de la dépendance (parcelle n° 5'195) et la surface de la pleine terre (858 m², 52,6%).

Dans son préavis positif du 2 mai 2024, l'OU a précisé que l'analyse architecturale et la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier selon l'art. 59 al. 4 LCI relevaient de la compétence de la CA.

d. Le 27 mai 2024, I_____ a accepté l'inscription d'une restriction de droit public au registre foncier. Pour le calcul d'un taux d'utilisation du sol de 39,3% avec une surface de plancher de 641 m², la surface de la dépendance sise sur la parcelle n° 5'195 était réduite de 158,25 m² au profit de la parcelle n° 5'192 accueillant l'habitat groupé visé sous DD 2_____/1.

e. Par arrêté du 5 juin 2024, le conseiller d'État en charge du département a renoncé à l'établissement d'un PLQ et autorisé l'application des normes de la zone de développement 5 au bâtiment à construire, selon le dossier DD 2_____/1.

f. Par décision globale au sens de l'art. 3A al. 2 LCI du 10 juin 2024, publiée le même jour dans la FAO, le département a octroyé l'autorisation de construire sollicitée en vertu des art. 59 al. 4 let. a LCI notamment et compte tenu des préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature et de l'office cantonal de l'énergie ainsi que de l'autorisation de démolir du 5 juin 2024 (M 1_____/1).

Les conditions figurant dans les préavis favorables des instances consultées devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de ladite autorisation.

D. a. Par jugement du 6 mars 2025, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a, après avoir entendu les parties, rejeté le recours de A_____ et B_____, C_____ et D_____, E_____ et F_____ ainsi que G_____ et H_____ (ci-après : les consorts).

Le grief de la non-conformité de la construction autorisée au projet du PDCom de 2^e génération alors en cours d'élaboration, qui n'inclurait pas la parcelle litigieuse dans un périmètre de densification accrue, était déclaré irrecevable vu que ce type de plan n'avait pas d'effet juridique envers les particuliers selon l'art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et la jurisprudence constante de la chambre administrative. Les arguments liés à l'absence – à tort selon les voisins – de l'application de l'art. 13B LaLAT et à l'indice de pleine terre étaient aussi irrecevables car ils avaient été soulevés au stade de la réplique, et non dans l'acte de recours. Cela étant, vu la formulation potestative de cette norme, le département n'avait pas d'obligation légale de prononcer une telle mesure. Il disposait en outre d'une grande liberté d'appréciation en lien avec l'application de l'art. 59 al. 3^{bis} LCI, étant précisé que la surface de pleine terre du projet était de 858 m², soit 52,6%, taux avalisé par le préavis favorable de la DAC du 7 mars 2024.

L'audition de N_____ et la production d'un nouveau préavis de l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) sur le risque d'inondation étaient rejetées, faute de

pertinence pour l'issue du litige, le préavis de cette autorité du 27 juillet 2023 comprenant de nombreuses conditions, ce qui démontrait son travail minutieux.

Était écartée la violation alléguée de l'art. 59 al. 1 LCI au motif que le projet litigieux ne se trouverait pas dans un périmètre de densification accrue tel que défini par le PDCoM et qu'il nuirait au caractère, à l'harmonie et à l'aménagement du quartier, ce qui excluait la dérogation à la densité admissible du projet. Le département n'avait commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur les préavis favorables de la CA et de la commune pour accorder la dérogation à l'indice de densité maximale au sens de l'art. 59 al. 4^{bis} LCI, qui était dans les limites posées pour un projet HPE. En effet, seule cette norme était applicable au présent cas, aucune partie ne contestant que le PDCoM alors en vigueur ne prévoyait pas de périmètres de densification accrue. Le contenu du projet de PDCoM de 2^e génération en cours d'élaboration ne pouvait pas constituer un obstacle juridique au projet litigieux conformément à la jurisprudence. Vu les préavis positifs de l'OU du 2 mai 2024 et de la commune du 22 janvier 2024, le projet litigieux devait être considéré conforme au PDCoM en vigueur. Le département n'avait pas à recueillir de nouveaux préavis au motif que l'intention de la commune, s'agissant de la délimitation des périmètres de densification accrue dans le cadre de l'élaboration du projet du nouveau PDCoM, aurait évolué dans l'intervalle. En outre, l'octroi de la dérogation au sens de l'art. 59 al. 4^{bis} LCI était fondé sur le préavis favorable de la CA du 18 janvier 2024, l'argumentation des voisins tendant à substituer leur propre appréciation subjective à celle de l'instance spécialisée dans la mesure où ils s'appuyaient pour l'essentiel sur le projet de PDCoM en cours d'élaboration et sur le fait que le projet querellé engendrerait la création de petits immeubles, ce qui serait en contradiction avec un secteur de villas individualisées, ainsi qu'une augmentation du trafic motorisé contraire à l'usage du chemin L_____.

L'autorisation litigieuse ne violait pas le principe d'égalité de traitement, faute d'explication quant à la similitude entre la présente espèce et les autres projets mentionnés, notamment celui visé par la demande d'autorisation de construire DD 3_____, préavisé négativement par la commune. L'éventuelle absence d'accord des autres copropriétaires de la parcelle n° « 5'192 » (*recte* : 5'195) ressortissait à une problématique de droit privé, et non au respect de prescriptions en matière de construction, de sorte qu'elle était exorbitante au litige.

La violation de l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), fondée sur une prétendue absence de voie d'accès au projet, était écartée en vertu du droit public de la construction, compte tenu des préavis favorables, en particulier celui de l'office cantonal des transports, instance spécialisée en matière de circulation, et du caractère prépondérant de la création de quatre nouveaux logements vu la pénurie y relative dans le canton. L'accès au projet, prévu par la parcelle n° 5'195, était la dépendance, de près de 6 m de large, servant déjà aux six villas existantes de voie de desserte rattachée au chemin

L_____. Le projet litigieux n'entraînait ni une augmentation significative de la fréquentation des voies de circulation, qui desservaient déjà plusieurs villas, ni un notable accroissement de la charge du trafic dû aux futurs occupants des logements projetés et à l'augmentation en découlant du nombre de véhicules.

L'art. 14 LCI n'était pas non plus violé, faute d'une forte dégradation en termes de sécurité routière qui serait due à la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur le chemin, et en l'absence de la démonstration d'un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin L_____. La question du parking sauvage excédait le cadre du litige. Les risques d'inondations allégués étaient liés à la conception du chemin L_____, et non à un accroissement dudit risque résultant du projet litigieux. Outre les préavis positifs de l'OCEau et du service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) des 24 juillet 2023 et 17 janvier 2024, la parcelle n° 5'192 ne figurait pas dans un périmètre indicatif de danger de crues et d'inondation.

Le grief tiré du défaut d'une autorisation cantonale spécifique au sens de l'art. 19 de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) était écarté, vu les préavis favorables de l'OCEau et du GESDEC et l'absence d'élément au dossier permettant de retenir que le projet litigieux serait susceptible de mettre en danger les eaux.

- E. a.** Par acte expédié le 7 avril 2025, les mêmes consorts ont formé recours contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à son annulation ainsi que principalement à l'annulation de l'autorisation de construire attaquée. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi du dossier au département pour complément d'instruction et nouvelle décision ainsi qu'à l'OCEau pour qu'il statue sur l'autorisation au sens des art. 19 LEaux et 32 de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux - RS 814.201) notamment.

Ils ont sollicité plusieurs mesures d'instruction, à savoir un transport sur place, une détermination écrite de la commune au sujet de l'utilisation du chemin L_____ par des machines agricoles, l'audition de trois personnes (un représentant de la CA au sujet notamment de l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, un représentant de l'administration municipale d'J_____ afin notamment de confirmer que la commune avait appliqué le nouveau PDCOM dès le 13 février 2024, et N_____ de la direction de la planification cantonale du département), un nouveau préavis de la commune tenant compte du fait que la parcelle litigieuse ne se trouvait pas dans un périmètre de densification accrue ainsi que les déterminations techniques de l'OCEau au sujet des inondations régulières du chemin L_____ et de leur impact sur le projet litigieux.

L'acte par lequel la commune désignait les périmètres de densification accrue au sens de l'art. 59 al. 4 LCI devait être matériellement qualifié de plan d'affectation au sens notamment de l'art. 14 LAT, vu leur contenu et leurs effets concrets et immédiats sur les droits à bâtir des propriétaires, et ce indépendamment de leur

intégration formelle dans un plan directeur localisé. Par ailleurs, un refus conservatoire fondé sur l'art. 13B LaLAT aurait dû être opposé au projet litigieux dont la densification de près de 40% était incompatible avec les périmètres de densification accrue définis dans la nouvelle version du PDCom, validée le 13 février 2024 par le conseil municipal et n'ayant pas été modifiée par la consultation publique terminée le 28 mai 2024. Cette approche se justifiait d'autant plus que la commune avait déjà commencé à appliquer les dispositions du nouveau PDCom en préavisant négativement un projet de construction (DD 3_____/1) prévoyant une densité de 44%, réduite à 30% à la demande du département, situé au 10, chemin L_____, hors du périmètre de densification accrue fixé par le nouveau PDCom. L'intérêt public à une application immédiate des périmètres définis par le conseil municipal devait être supérieur à l'intérêt privé du promoteur à construire la plus grande quantité possible de surface de logement. En déclarant ces griefs irrecevables, le TAPI avait violé leur droit d'être entendu sous l'angle de l'obligation de motiver, de sorte que la cause devait lui être renvoyée pour qu'il statue sur ces questions, afin de leur garantir le double degré de juridiction. Le dossier devait être renvoyé au département pour qu'il statue sur l'application de l'art. 13B LaLAT.

Ils invoquaient également la violation de plusieurs normes cantonales et fédérales. Par rapport à celle de l'art. 21 al. 2 LAT, le plan d'affectation en vigueur avait été adopté plus de 60 ans auparavant, en avril 1962, de sorte que son réexamen s'imposait pour le secteur L_____, vu les changements légaux affectant la réglementation de la zone « villas », en particulier le projet de loi 12'566 modifiant l'art. 59 LCI.

La surface de plancher du projet litigieux fixée à 39,3% excédait le rapport de surface admis selon l'art. 59 al. 1 LCI, ce d'autant plus qu'aucun accord n'avait été donné par les autres copropriétaires de la parcelle n° 5'195. Les conditions de l'art. 59 al. 4 et al. 4^{bis} LCI n'étaient pas remplies, puisque la commune avait adopté la résolution du 13 février 2024 visant à délimiter les périmètres de densification accrue sur son territoire. En outre, le projet litigieux était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, ce qui avait été mis en évidence dans le cadre de l'élaboration du nouveau PDCom par les autorités communales elles-mêmes. Ces considérations constituaient un élément objectif devant être pris en compte par le juge qui ne pouvait pas uniquement se baser sur le préavis bref de la CA, dont aucun membre ne s'était rendu sur place. De plus, les préavis positifs de la CA et de la commune avaient été établis les 18 et 22 janvier 2024, à une époque où le secteur L_____ était compris dans le périmètre de densification accrue envisagé par le projet de PDCom, ce qui n'était désormais plus le cas depuis février 2024. Les préavis retenus par le TAPI portaient, à tort, sur l'al. 4, et non l'al. 4^{bis}, de l'art. 59 LCI et *a fortiori* sur le constat erroné que le projet litigieux se situait dans un périmètre de densification accrue. Des nouveaux préavis auraient dû être sollicités auprès de la CA et de la commune afin de tenir compte du nouveau PDCom adopté par le conseil municipal le 13 février 2024. L'art. 59 al. 3^{bis} LCI

était violé car le taux de pleine terre de 52,6% ne respectait pas le *ratio* de 60% fixé par les autorités communales dans le nouveau PDCOM.

La voie d'accès au parking souterrain n'était pas adaptée et violait l'art. 19 al. 1 LAT, non seulement en raison de l'accroissement du trafic découlant du projet litigieux, mais également du fait des manœuvres exigées pour prendre l'ascenseur à voitures, ce qui provoquerait des stationnements illégaux sur la parcelle commune n° 1'195, et des risques d'inondations dus au ruissellement de l'eau de pluie depuis le coteau sis en zone agricole le long du chemin L_____. Ils ne comprenaient pas les raisons ayant conduit la CA et l'OCEau à préavis positivement le projet alors que ces deux instances avaient relevé des difficultés dans les préavis respectifs des 18 janvier 2024 et 5 juillet 2023.

L'art. 14 al. 1 LCI n'était pas non plus respecté en raison des inondations susévoquées, dont le risque s'aggraverait avec l'imperméabilisation des sols découlant de la densification et la construction du parking souterrain. Le projet litigieux était la cause de ce risque et un grave inconvénient pour le voisinage. Ni l'OCEau ni le GESDEC n'avaient connaissance de ce risque d'inondation et n'avaient ainsi, à tort selon les recourants, pas formulé de réserve à ce sujet dans leurs préavis des 24 juillet 2023 et 17 janvier 2024. Or, les épisodes d'inondations provenant des terrains agricoles étaient confirmés et attestés par les autorités communales. Le dossier devait donc être renvoyé à l'OAC pour qu'il sollicite un préavis circonstancié de l'OCEau au sujet du risque d'inondation dans le secteur du chemin L_____ et de ses incidences sur le projet déposé par le constructeur. En l'absence d'explications techniques complémentaires, le projet litigieux ne respectait pas les conditions de sécurité.

Les art. 19 LEaux et 29 ss OEaux étaient violés faute d'obtention de l'autorisation exigée par la législation fédérale, à la charge du constructeur, lorsqu'un ouvrage souterrain était prévu dans un secteur Ao de protection des eaux superficielles, ce qui était ici le cas. Le fardeau de la preuve incombait au constructeur en vertu de l'art. 32 al. 4 OEaux, et non aux recourants comme semblait le considérer le TAPI qui exigeait, à tort, de ces derniers une analyse technique de la situation et la preuve d'une mise en danger des eaux. Ni le GESDEC ni l'OCEau n'avaient examiné la compatibilité du projet litigieux avec la législation fédérale sur la protection des eaux. Ni le département ni le TAPI n'avaient constaté la délivrance d'une telle autorisation.

b. I_____ et le département ont respectivement conclu au rejet du recours.

c. Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué, les recourants ayant sollicité la suspension de la procédure, à laquelle le département et I_____ se sont opposés.

d. Le 29 octobre 2025, les recourants ont indiqué que le nouveau PDCOM avait été approuvé ce même jour par le Conseil d'État. La délimitation des périmètres de densification accrue n'avait subi aucun changement, de sorte que le chemin L_____ en était définitivement exclu.

e. I _____ a ensuite précisé que l'approbation du Conseil d'État dudit PDCom n'avait aucune influence sur la présente cause, en particulier sur la validité de l'autorisation litigieuse DD 2 _____ délivrée le 10 juin 2024 déjà, soit à une époque où la commune n'avait pas encore de PDCom en force mentionnant les secteurs de densification accrue au sens de l'art. 59 al. 4 et 4^{bis} LCI. Le fait que la situation venait de changer ne pouvait avoir d'effet rétroactif sur la situation faisant l'objet de la présente procédure de recours.

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

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente par les destinataires du jugement litigieux, propriétaires et/ou habitants des parcelles adjacentes ou situées à proximité du projet litigieux, le recours est recevable (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 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les recourants sollicitent les mesures d'instruction énumérées plus haut.

2.1 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 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). De jurisprudence constante, l'autorité peut 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 ; 144 II 427 consid. 3.1.3). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle tire des conclusions insoutenables (ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5 ; 143 IV 500 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce et pour les raisons détaillées ci-après, la chambre administrative ne donnera pas suite aux mesures d'instruction sollicitées par les recourants, faute d'être pertinentes pour l'issue du litige. Vu les considérations juridiques qui suivent et les préavis positifs des instances spécialisées consultées et de la commune, la

chambre administrative ne voit pas d'utilité à ordonner un transport sur place, à entendre les représentants de la commune, de la CA et du département, et à exiger un nouveau préavis de la commune et de l'OCEau. Ces mesures ne visent pas à établir des faits déterminants pour la solution du présent cas.

- 3.** Dans une première série d'arguments, les recourants se fondent sur la thèse selon laquelle l'acte communal indiquant les périmètres de densification accrue prévus à l'art. 59 al. 4 LCI doit être juridiquement qualifié de plan d'affectation au sens de l'art. 14 LAT, et non de plan directeur localisé au sens de l'art. 10 LaLAT.

3.1 Dans un arrêt du 4 mars 2025 (ATA/213/2025), la chambre administrative a déjà été saisie de cette question dans le cadre d'un recours contre la révision du PDCom d'une autre commune genevoise délimitant les périmètres de densification accrue de la zone 5, déclaré irrecevable.

La mise à jour de ce PDCom n'a pas été qualifiée d'adoption de plan d'affectation, tant du point de vue formel que matériel. Elle ne touchait pas les droits et obligations des propriétaires dont la situation n'était pas modifiée. Aucun d'eux ne pouvait prétendre, avant l'adaptation du PDCom, à un droit à un usage accru du sol, respectivement à l'exclusion de l'usage d'un tel droit sur une autre parcelle. La commune n'avait fait qu'exercer la prérogative que lui avait conférée le législateur cantonal en adoptant la loi n° L 12'566, à savoir celle de délimiter les périmètres à densifier en amont de la délivrance d'une autorisation de construire ou de l'adoption d'un plan d'affectation spécial. La mise à jour litigieuse du PDCom n'avait un effet contraignant qu'à l'égard des autorités qui ne pouvaient désormais plus autoriser une densification accrue en dehors des périmètres délimités par la commune. L'adaptation du PDCom circonscrivait ainsi la zone dans laquelle elles devraient exercer leur pouvoir d'appréciation. Les propriétaires, qui seraient spécialement touchés par un plan d'affectation spécial ou une demande d'autorisation de construire sur les périmètres concernés, pourraient faire valoir leurs moyens dans la procédure de contestation y relative et y soulever la non-conformité au droit d'une utilisation du sol accrue. Le fait qu'ils ne puissent dans ce cadre pas demander un examen du PDCom à titre préjudiciel ne leur porterait pas préjudice dans la mesure où la délimitation des zones de densification accrue querellée ne modifiait pas leur situation puisqu'elle ne liait que les autorités et consacrait l'exercice d'une prérogative de la commune (consid. 2.8 à 2.10).

3.2 Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence récente, dans la mesure où la chambre administrative y a déjà traité et rejeté l'argument invoqué par les recourants, selon lequel le nouveau PDCom adopté par la commune d'J_____ aurait des effets concrets et immédiats sur les droits à bâtir des propriétaires. Par conséquent, c'est à tort que les recourants soutiennent que l'acte communal désignant les périmètres de densification accrue au sens de l'art. 59 al. 4 LCI constitue matériellement un plan d'affectation au sens de l'art. 14 LAT.

Dès lors, les griefs tirés des art. 13B LaLAT et 21 al. 2 LAT, concernant les plans d'affectation, doivent aussi être écartés, le nouveau PDCOM n'étant pas un plan d'affectation mais un plan directeur localisé au sens de l'art. 10 LaLAT.

4. Les recourants invoquent, en lien avec ces griefs, l'approche différente de la commune pour traiter une autre demande d'autorisation de construire, située au 10, chemin L_____, dont la densité aurait été réduite dans le cadre de l'instruction de la procédure d'autorisation. Or, d'une part, on ne voit pas quel est l'argument juridique qui pourrait être invoqué par les recourants, qui ne sont pas juridiquement touchés par cette prétendue différence de traitement.

D'autre part, ils perdent de vue que les choix découlant des plans directeurs représentent le point de vue de la collectivité concernée en matière de besoins spatiaux et constituent un intérêt public parmi les éventuels autres intérêts, publics et privés, à prendre en compte lors de la décision sur la demande d'autorisation de construire, comme l'a déjà précisé le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003 consid. 4.1), suivi par la chambre administrative (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 9 ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3b et les arrêts cités).

En effet, l'effet obligatoire d'un plan directeur, tel que le PDCOM, se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale, étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003 consid. 4.2).

Ainsi, lorsque le département doit statuer sur une autorisation de construire, il ne peut omettre d'éventuels autres intérêts publics, comme la nécessité de répondre aux besoins en logements, ni l'intérêt privé du propriétaire souhaitant construire conformément à l'affectation de la zone et aux règles de densité prévues eu égard à la garantie de la propriété. L'octroi d'une telle autorisation de construire fondée sur l'art. 59 al. 4 let. a LCI confronte le département à devoir mettre en balance différents intérêts lorsqu'il fait usage de sa liberté d'appréciation, les choix spatiaux de la commune – même lorsqu'ils sont obligatoires pour le département –

demeurant un intérêt parmi d'autres dont l'appréciation de la pertinence incombe au département dans le cadre de sa liberté d'appréciation lors de l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa teneur antérieure. Dans ces circonstances, le rôle de la juridiction administrative se limite à examiner si ledit usage est excessif ou abusif dans le cas d'espèce, à l'exclusion des questions d'opportunité (art. 61 LPA ; ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 9).

5. Dans certains de leurs griefs, les recourants font valoir un intérêt public à une application immédiate des périmètres définis par le conseil municipal dans le nouveau PDCom, qui n'auraient, à tort selon eux, pas été pris en compte par le TAPI notamment lors de l'examen de l'application de l'art. 59 LCI.

Cette argumentation soulève deux questions : celle du droit applicable à la demande litigieuse de construire l'habitat groupé susmentionné et celle de l'application de l'art. 59 LCI régissant le rapport des surfaces au projet querellé.

5.1 S'agissant du droit applicable, l'autorité de recours doit, de jurisprudence constante, appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3 ; 125 II 591 consid. 5e/aa). Cette pratique s'est formée sur une analogie avec les dispositions du Titre final du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), dont l'art. 1 prévoit en principe la non-rétroactivité des lois et l'art. 2 prévoit que les règles établies dans l'intérêt de l'ordre public et des mœurs sont applicables dès leur entrée en vigueur à tous les faits pour lesquels la loi n'a pas prévu d'exception (ATF 141 II 393 consid. 2.4 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a ainsi notamment admis que les dispositions de la LEaux, relevant d'une tâche nationale urgente, devaient prévenir aussi rapidement que possible une aggravation des pollutions, ce qui justifiait leur application aux recours pendants lors de son entrée en vigueur (ATF 99 Ib 150 consid. 1 ; 99 Ia 113 consid. 9). Le Tribunal fédéral a par la suite admis l'application immédiate de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) à une cause pendante devant un tribunal cantonal lors de son entrée en vigueur. L'applicabilité immédiate de nouvelles prescriptions du droit de l'environnement ou de la protection des eaux a ainsi été régulièrement rappelée par la jurisprudence, qui a admis le procédé même lorsque les procédures de première instance ou de recours avaient subi des retards considérables qui n'étaient pas imputables au requérant (ATF 144 II 393 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_596/2022 du 12 septembre 2023 consid. 4.2.2). En outre, le Tribunal fédéral a jugé que l'adaptation, respectivement l'adoption de plans généraux d'affectation conformes à la loi fédérale relevait d'un intérêt public important, en particulier lorsqu'il était question du dimensionnement de la zone à bâtir. Il a admis que l'intérêt public prépondérant à la diminution de la zone à bâtir surdimensionnée commandait d'écarter immédiatement l'application du plan d'affectation invalidé car non

conforme à la LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_596/2022 précité consid. 4 et 4.2.3). L'adaptation des plans directeurs cantonaux aux exigences de la LAT relevait aussi d'un intérêt public important, en particulier en ce qui concernait le dimensionnement de la zone à bâtir (arrêt du Tribunal fédéral 1C_632/2018 du 16 avril 2020 consid. 4.3.2).

En revanche, de nouvelles règles, en matière de protection des eaux ou de protection de l'environnement, relatives à l'imputation des frais ne relevant pas de l'intérêt de l'ordre public au sens de l'art. 2 du Titre final du CC, ne devaient pas être appliquées pour la première fois en procédure de recours contre des décisions antérieures à leur entrée en vigueur (ATF 141 II 393 consid. 2.4).

Les critères pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'impose sont les suivants. Par analogie avec les règles du Titre final du CC, il faut que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient ensuite de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_655/2021 du 2 juin 2023 consid. 4.1 ; 1C_449/2014 du 7 octobre 2015 consid. 2.4).

5.2 Selon l'art. 59 al. 4bis LCI, introduit le 28 novembre 2020 à la suite du PL 12'566, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur PDCom, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.

L'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur applicable dès le 28 novembre 2020, dispose que, dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCom approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

5.2.1 Dans le cadre des travaux préparatoires du PL 12'566, il a été décidé de suivre l'amendement général proposé par le département, comprenant les points suivants. L'art. 59 al. 4 LCI représentait un changement fondamental : chaque commune identifiait les périmètres sur son territoire qui pourraient faire l'objet de dérogations selon cet alinéa et donc accueillir plus de constructions. L'amendement du département visait à conserver le potestatif de la formulation initiale (« peut autoriser » plutôt que « autorise »), afin de garder une marge de manœuvre

à partir du préavis de la commune, qui demeurait très important. Au sujet de l'art. 59 al. 4bis LCI, l'idée était de maintenir la proposition initiale prévoyant une forme de disposition transitoire pour laisser le temps aux communes de procéder à l'établissement des périmètres de densification, mais avec un ultimatum au 1^{er} juillet 2022 (date modifiée lors du 2^{ème} débat qui a retenu le 1^{er} janvier 2023). Passée cette date, le département pourrait autoriser des constructions dans les cas où les communes n'auraient pas défini ces périmètres ou qu'il y aurait un désaccord (partie c, ch. 11 et 13 du PL 12'566).

5.2.2 Le PL 12'566 a conduit à modifier, dès le 28 novembre 2020, l'art. 10 al. 3 LaLAT concernant l'élaboration du PDCom, en y intégrant la définition des périmètres de densification accrue en zone 5 et des voies d'accès au sens de l'art. 19 LAT. Cette norme dispose depuis cette date que les communes sont tenues d'adopter un PDCom, lequel détermine notamment les périmètres de 5^e zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de PDCom est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1'000 habitants qui en font la demande en la motivant.

Lors du 2^e débat concernant l'adoption de cette disposition, un député a relevé qu'il s'agissait à la fois d'une obligation supplémentaire donnée aux communes et d'un nouveau droit qu'elles pouvaient exercer. L'idée était que les communes proposent des périmètres de densification accrue et que le département les accepte et qu'il fallait un bon équilibre permettant des zones villas dans leur vocation historique et des zones avec une plus grande densité. Sur ce dernier point, le département a précisé qu'il ne s'agissait pas de la densité sur la parcelle, mais de la taille du périmètre dévolu à la densification accrue au sein de la commune (partie c, ch. 13 du PL 12'566).

Dans le cadre des débats finaux liés au PL 12'566, il a été rappelé l'historique à l'origine de la teneur de l'art. 59 al. 4 LCI en vigueur dès le 26 janvier 2013, visant à favoriser une densification raisonnable de la zone villas, sans procéder par des déclassements mais par un taux d'utilisation du sol exceptionnel de 40%. L'objectif était de densifier la zone 5, mais « pas partout et pas n'importe comment ». Ainsi, le préavis de la CA avait été prévu pour éviter le « n'importe comment » et celui de la commune pour éviter le « partout », ce qui était maintenu par ledit projet de loi avec quelques modifications. Par rapport au « n'importe où », l'idée était que la commune se prononce lors de l'élaboration de son plan directeur et non plus au moment de l'autorisation de construire. Certes, la politique de l'aménagement du territoire était à Genève une prérogative cantonale, les communes ne pouvant émettre que des préavis consultatifs dans le processus des autorisations de construire. Il était ainsi important de conférer aux communes des prérogatives en

matière d'aménagement de leurs zones 5, en définissant dans leurs plans directeurs des secteurs à densification différenciés, ce qui était un point fondamental.

5.3 Quant aux effets du PDCom, ils sont régis par l'art. 10 al. 8 LaLAT. Selon cette disposition, le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel.

Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/455/2016 du 31 mai 2016 consid. 5a et les arrêts cités ; Mémorial du Grand Conseil [ci-après : MGC] 2001 41/VIII p. 7360 ss, notamment p. 7366). L'appellation plan directeur localisé et les effets juridiques qui lui sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011 consid. 14c).

5.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que, tant lors du dépôt de la demande de construire litigieuse en juin 2023 que lors du prononcé de l'octroi de l'autorisation sollicitée par le département en juin 2024, seul le PDCom de 2006 était en vigueur et qu'il ne définissait pas de périmètre de densification accrue de la zone 5. En effet, le nouveau PDCom, adopté le 28 mai 2025 par le conseil municipal, a été approuvé par le Conseil d'État en octobre 2025, ce qui a été annoncé par un communiqué de presse du 29 octobre 2025. Il ne peut ainsi en principe pas déployer des effets contraignants à l'égard des autorités avant cette date.

En outre, le périmètre où se trouve le projet litigieux a subi une modification entre la première et la seconde consultation publique, passant du secteur destiné à la densification accrue à celui où celle-ci était exclue, à la suite d'une décision prise par le conseil municipal lors de sa séance du 13 février 2024. Cette modification constituait, selon le rapport final susmentionné du nouveau PDCom, une réponse aux « attentes des propriétaires », ceux du chemin L_____ souhaitant voir leurs parcelles exclues du périmètre de densification accrue. Ce motif ne peut être qualifié d'intérêt public. Quant à la volonté de sécuriser le trajet des enfants allant à l'école à vélo sur le chemin L_____ et à y limiter l'augmentation de la circulation motorisée, il ne s'agit pas d'un intérêt public majeur justifiant, au regard de la jurisprudence fédérale précitée, l'application immédiate du nouveau PDCom. En effet, d'une part, les communes ont bénéficié d'une période transitoire entre le 1^{er} octobre 2020, date de l'adoption des nouvelles dispositions de l'art. 59 LCI, et le 1^{er} janvier 2023, pour définir les périmètres de densification dans leur PDCom. Or, la première consultation publique du nouveau PDCom de la commune a débuté le 27 juin 2023, époque à laquelle la parcelle litigieuse était prévue dans le secteur de

densification accrue. D'autre part, les motifs d'ordre public précités peuvent être assurés d'une autre manière, notamment par des clauses spécifiques dans l'autorisation de construire concernée ou des aménagements concrets sur le chemin L_____. Il n'y a dès lors pas lieu *in casu* d'appliquer le nouveau PDCOM à la demande d'autorisation litigieuse, faute d'intérêt public majeur.

C'est donc à raison que le TAPI a considéré que l'art. 59 al. 4bis LCI était applicable à la présente cause. Cela a pour conséquence que le département peut, « lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier », accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, étant précisé qu'à teneur de la lettre de l'art. 59 al. 4bis LCI, le préavis communal favorable est nécessaire pour les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023, ce qui n'est pas le cas de la demande ici querellée.

Cela étant, l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI à la demande d'autorisation de construire ici en cause, exige que les conditions de cette disposition soient réalisées, à savoir en particulier la consultation de la commune et de la CA, ce qui a été *in casu* respecté par le département. Ces deux instances ont d'ailleurs préavisé positivement la demande d'autorisation de construire attaquée, déposée en juin 2023 auprès du département, étant précisé que le préavis de la commune a été établi en janvier 2024, soit avant la modification du périmètre de densification accru décidée le 13 février 2024 par le conseil municipal. À cette époque-là, non seulement le nouveau PDCOM n'était pas encore en vigueur, mais son projet d'alors attribuait la parcelle litigieuse au périmètre de densification accrue de la zone 5.

Par conséquent, c'est à juste titre que le département a appliqué et mentionné l'art. 59 al. 4 LCI dans la décision octroyant l'autorisation querellée et lors de l'instruction de la procédure y relative devant les instances consultées, étant relevé qu'il aurait pu également citer l'art. 59 al. 4bis LCI qui y renvoie. Les arguments des recourants contestant l'application conjointe de ces deux dispositions dans leur teneur au moment où le département a octroyé l'autorisation de construire sollicitée doivent donc être écartés.

Il n'y a dès lors pas lieu de demander l'établissement de nouveaux préavis à la commune ou à la CA, ni de donner suite aux mesures d'instruction sollicitées par les recourants, évoquées plus haut, sous réserve de celle liée aux déterminations techniques de l'OCEau qui sera examinée plus bas.

6. Enfin, les recourants tentent de remettre en cause les préavis positifs de certaines instances consultées en leur opposant leur propre appréciation, malgré les considérations claires et dûment motivées du TAPI à ce sujet, auxquelles il sera renvoyé, avec les précisions suivantes.

6.1 Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours – que ce soit la chambre de céans ou le TAPI – observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de

tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si l'autorité administrative ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/948/2022 du 20 septembre 2022 consid. 4e ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3).

6.2 Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée. La chambre administrative a déjà précisé qu'il s'agit d'une obligation de préserver une surface en pleine terre, sans que cette norme ne pose de critère quantitatif. L'intention du législateur était de se situer autour des 40%, sans toutefois donner à cette valeur un caractère impératif ni absolu. En outre, le préavis de la CA est essentiel à l'application de l'art. 59 al. 3bis LCI (ATA/1087/2023 du 3 octobre 2023 consid. 3.3.1 et 3.4).

6.3 Au surplus, il sera renvoyé au jugement du TAPI exposant en détail les dispositions mises en causes par les recourants, en particulier les art. 19 al. 1 LAT, art. 14 al. 1 et 59 al. 4 et 4bis LCI, art. 19 LEaux et art. 29 al. 1, 31 et 32 OEaux, ainsi que la jurisprudence pertinente y relative.

6.4 En l'espèce, la violation tirée de l'art. 59 al. 3bis LCI doit être écartée dans la mesure où le taux de pleine terre du projet litigieux est de 52,6% et que le préavis de la CA est favorable. L'argument selon lequel il n'atteint pas les 60% découlant, selon les recourants, du nouveau PDCOM n'est pas déterminant pour les raisons susévoquées.

Les préavis positifs de la CA et de l'OCT ont été suivis par le département sans que cela ne puisse lui être reproché, comme l'a dûment étayé le TAPI dans son jugement. En effet, la parcelle n° 5'195 sert déjà à desservir six villas et présente une largeur de près de 6 m sur l'entier de son tracé. Rien ne permet de considérer que la création de quatre nouveaux logements entraînera un notable accroissement de la charge du trafic, ni un inconvénient grave pour le voisinage que ce soit en termes de sécurité routière, de nombre de véhicules ou de difficulté d'accès au parking souterrain, étant précisé sur ce dernier point que la rampe a été remplacée par un ascenseur à voitures. C'est donc à juste titre que le TAPI a écarté les griefs

tirés d'une prétendue violation des art. 19 al. 1 LAT et 14 al. 1 LCI, le département ayant dûment suivi les préavis positifs des instances spécialisées, notamment celui de l'OCT. Dans ces circonstances et vu le préavis positif de la commune délivré en janvier 2024, il n'est pas pertinent pour l'issue du litige de donner suite à la demande des recourants visant à obtenir une détermination écrite de la commune concernant l'utilisation des chemins L_____ par des machines agricoles. Il n'y a pas *in casu* non plus d'éléments susceptibles de remettre en cause le préavis favorable de la CA en ce qui concerne la clause d'esthétique prévue à l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI.

Enfin, s'agissant des risques d'inondation avancés par les recourants et de la prétendue absence d'examen par les instances spécialisées compétentes du projet litigieux à l'aune de la réglementation fédérale, la chambre administrative ne peut que suivre le raisonnement du TAPI. En effet, en sus des préavis positifs émis par l'ensemble des instances consultées, notamment l'OCEau et le GESDEC, la parcelle litigieuse ne figure ni dans une des zones de dangers dues aux crues, ni dans une des zones de protection des eaux, selon les cartes y relatives disponibles sur le site du système d'information du territoire genevois.

De plus et comme l'a déjà expliqué le TAPI, sont soumises à autorisation cantonale, en vertu de l'art. 19 al. 2 LEaux, la construction et transformation de bâtiments dans les secteurs particulièrement menacés s'ils peuvent mettre en danger les eaux. L'art. 29 al. 1 let. b OEaux précise que les secteurs particulièrement menacés décrits à l'annexe 4 ch. 11 comprennent le secteur Ao de protection des eaux, destiné à protéger la qualité des eaux superficielles, si cela est nécessaire pour garantir une utilisation particulière des eaux. Ladite annexe 4 ch. 112 de l'OEaux indique que le secteur Ao de protection des eaux comprend les eaux superficielles et leur zone littorale, dans la mesure où cela est nécessaire pour garantir une utilisation particulière. Le ch. 211 de cette même annexe ne mentionne aucune mesure particulière de protection des eaux déterminante pour la demande de construire litigieuse puisqu'il dispose que dans les secteurs Ao de protection des eaux, on ne mettra pas en place des installations qui présentent un danger particulier pour les eaux. Ainsi, le fait que la parcelle litigieuse se trouve dans un secteur Ao de protection des eaux superficielles n'est pas suffisant pour exiger l'octroi d'une autorisation spécifique au sens de l'art. 19 al. 2 LEaux. Il faut en outre que le projet de construction puisse mettre en danger les eaux, condition qui se retrouve dans les dispositions précitées de l'OEaux sous une autre formulation (« garantir une utilisation particulière des eaux » ou « qui présentent un danger particulier pour les eaux »). Or, comme l'a déjà évoqué le TAPI, il n'existe aucun élément du dossier permettant de retenir un danger particulier pour les eaux superficielles sur la parcelle litigieuse, ce qui est attesté en particulier par les préavis positifs de l'OCEau et du GESDEC. Dès lors, l'argument des recourants relatif à l'exigence d'une telle autorisation cantonale doit être écarté.

La chambre administrative renonce également, pour ces motifs, aux déterminations techniques de l'OCEau relatif aux inondations, sollicitées par les recourants.

Par conséquent, le département n'a commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation en octroyant l'autorisation litigieuse. Le recours doit donc être rejeté.

7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à I_____, à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 avril 2025 par A_____ et B_____, C_____ et D_____, E_____ et F_____, G_____ et H_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 mars 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge conjointe de A_____ et B_____, C_____ et D_____, E_____ et F_____, G_____ et H_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à I_____, à la charge conjointe de A_____ et B_____, C_____ et D_____, E_____ et F_____, G_____ et H_____ ;

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, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Alain MAUNOIR, avocat des recourants, à Me Yves DE COULON, avocat d'I_____, au département du territoire - OAC, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu' à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

N. OPPATJA

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :