RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2443/2020-LCI **ATA/685/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 juin 2022

3ème section

dans la cause

M. A_____
M. B_____
M. C_____
M. D_____
Mme E_____
M. F_____
Mme G_____ et M. H_____
Mme I_____
représentés par Me Philippe Cottier, avocat

contre

J_____ SA
représentée par Me François Bellanger, avocat

et

M. K_____
Mme et M. L_____
Mme et M. M_____
Mme et M. N_____
M. O_____
M. P_____
Mme Q_____ et M. R_____
représentés par Me Philippe Cottier, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 1er décembre 2021 (JTAPI/1222/2021)

EN FAIT

1) M. S_____, Mme T_____ et Mme U_____ étaient propriétaires de la parcelle n° 4'973, feuille 1_____ de la commune de V_____ (ci-après : la commune) en zone de construction 5, sise W_____ _____, sur laquelle sont construits une villa et un garage.

Ils étaient également propriétaires d'une part de copropriété à raison de 1/46 de la parcelle n° 4'988 d'une surface totale de 1'269 m^2 et d'une part de copropriété pour 1/8 de la parcelle n° 5'098 d'une surface totale de 936 m^2. Ces parcelles servent d'accès au bien-fonds n° 4'973 depuis la route X_____.

2) La parcelle n° 4'973 ainsi que celles qui longent le W_____ se situent dans une zone d'inondation (danger résiduel) en raison de leur proximité avec le Z_____.

3) Par requête déposée le 5 avril 2019 auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) et enregistrée sous la référence DD 2_____, l'Y_____ Sàrl (ci-après : Y_____) a sollicité la délivrance d'une autorisation de construire sur la parcelle n° 4'973 un habitat groupé (48 % à très haut potentiel énergétique [ci-après : THPE]), comprenant cinq appartements, un étage sur rez et un attique pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 578,51 m^2, avec garage souterrain, couverts à vélo et abattage d'arbres.

Le même jour, Y_____ a également requis l'autorisation de démolir une habitation et un garage sur cette même parcelle. Cette requête a été enregistrée sous la référence M 3_____.

4) Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- les 8 avril et 20 novembre 2019, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis des préavis favorables, sous conditions et avec dérogation selon l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;

- après avoir demandé des modifications du projet le 21 mai 2019 puis le 16 juillet 2019, la commission d'architecture (ci-après : CA) s'est prononcée défavorablement le 1er octobre 2019 ; les 15 octobre et 3 décembre 2019, la CA a rendu un préavis favorable sous conditions et avec dérogation ;

- les 14 mai, 26 septembre et 17 décembre 2019, la commune s'est prononcée favorablement avec, dans son dernier préavis, une réserve selon laquelle le projet

ne devait pas entrer en contradiction avec la demande des riverains de réalisation d'un plan de site du secteur W_____ ;

- le 15 mai 2019, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) s'est prononcé favorablement sous conditions dans son préavis ordinaire. L'une d'elles consistait à maintenir des espaces exempts de toutes canalisations afin de planter en pleine terre des arbres de première grandeur. Les fosses de plantations devaient être conformes à la directive cantonale en la matière et les nouvelles plantations devaient respecter les distances légales vis-à-vis des fonds voisins ou une convention signée par les propriétaires voisins devait être fournie. Dans son préavis liant du même jour, l'OCAN a requis le respect de certaines conditions, notamment la replantation d'arbres pour un montant d'au moins CHF 5'600.-, dont au minimum deux arbres de première grandeur ;

- le 23 décembre 2019, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a délivré un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits. Concernant en particulier l'installation de la pompe à chaleur (ci-après : PAC), le maître d'ouvrage devait s'assurer du respect des exigences de l'art. 7 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), au moyen du choix des appareils, de leur emplacement, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. et s'assurer du respect de l'installation des appareils selon les exigences du constructeur. Il recommandait également au maître d'ouvrage de mettre en œuvre des solutions permettant de réduire au mieux les nuisances sonores, par exemple en capitonnant le saut-de-loup avec un revêtement acoustique isolant, en mettant une grille anti-pluie insonorisée ou encore en équipant la PAC avec des conduits d'entrées et de sorties d'air isolés acoustiquement. Trente jours avant l'ouverture du chantier, le maître d'ouvrage devait fournir un rapport acoustique contenant la marque, le modèle et les caractéristiques techniques-acoustiques (document technique du constructeur), les implantations précises des appareillages et des sources d'émissions sonores sur un plan ainsi que la localisation des locaux à usage sensible aux bruits les plus exposés retenus pour les calculs, démontrant le respect des exigences de l'art. 7 OPB.

Les autres instances consultées se sont prononcées favorablement sur le projet avec ou sans réserve.

5) Le 25 mai 2020, le Conseil d'État a approuvé le plan directeur communal (ci-après : PDCom) adopté par le Conseil Municipal de V_____ le 17 décembre 2019.

6) Par décision du 15 juin 2020, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a délivré l'autorisation de construire DD 2_____. Les conditions figurant notamment dans les préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie

intégrante de l'autorisation, étant précisé que les réserves figurant sur celle-ci primaient les plans visés ne varietur.

À teneur de ces derniers, le bâtiment projeté, d'une hauteur de 9,26 m, comprenait un rez d'une SBP de 218,10 m^2, un étage d'une SBP de 218,10 m^2, ainsi qu'un attique d'une SBP de 142,31 m^2, soit un total de 578,51 m^2.

Le même jour, le département a délivré l'autorisation de démolir M 3_____.

7) Le 17 août 2020, M. D_____, M. O_____, M. A_____, Mme et M. L_____, M. K_____, Mme et M. N_____, M. F_____, Mme I_____, Mme G_____ et M. H_____, Mme et M. M_____, M. P_____, Mme E_____, Mme et M. R_____, M. C_____ et M. B_____ (ci-après : les propriétaires voisins) ont interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) à l'encontre des décisions précitées. Ils ont conclu à leur annulation, sollicitant préalablement la production d'un photomontage reproduisant l'impact visuel que l'habitat groupé aurait sur le W_____, l'installation d'un gabarit, dont l'exactitude aurait été attestée par un géomètre reproduisant le volume de l'habitat groupé ainsi qu'un transport sur place.

Leur qualité pour recourir devait être admise.

L'autorisation de construire devait être annulée dès lors que le gabarit de la construction projetée excédait le gabarit maximum admissible. Le terrain de référence pris en considération était erroné.

Les angles de la dalle de couverture de l'attique dépassaient le gabarit maximum autorisé. Ce dépassement n'était pas négligeable puisque sur la façade ouest, la dalle de couverture était prolongée par des « lamelles » de même épaisseur que la dalle formant une continuité visuelle et un ensemble, qui excédait une fois de plus le gabarit autorisable.

Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation et s'était livré à une constatation incomplète et inexacte des faits en n'identifiant pas les essences des arbres dont l'abattage était prévu. À cela s'ajoutait que la condition imposée par l'OCAN consistant à intégrer au minimum deux arbres de première grandeur sur la parcelle en question ne pouvait pas être respectée, les limites de la parcelle ne permettant rationnellement pas la mise en place à l'intérieur de son périmètre d'arbres de première grandeur sans enfreindre les art. 129 et suivants de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC - E 1 05). De plus, l'espace vital des arbres de première grandeur (couronne + 1 m) entrerait certainement en conflit à court terme avec l'habitat groupé.

L'art. 59 al. 4 LCI n'était pas respecté. Le projet totalisait 578,51 m^2 de plancher brut qui prenait en compte, d'une part, la superficie de la parcelle litigieuse de 1'061 m^2 et le 1/8 de la parcelle n° 5'098 soit 936 m^2 et d'autre part, à tort, les droits à bâtir de la part de copropriété de la parcelle n° 4'988 qui ne possédait pourtant pas de limite de propriété commune avec la parcelle n° 4'973.

Les quarante-deux villas du W_____ étaient toutes construites sur le même modèle, soit de plain-pied avec un étage mansardé et une toiture à pans recouverts de tuiles. En considérant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DT s'était livré une constatation manifestement inexacte des faits. Il avait omis d'examiner avec l'attention requise et à l'aide de la méthode préconisée, l'impact de la construction sur le W_____. À ce sujet, le formulaire servant de base de travail à l'analyse d'une dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI ne figurait pas au dossier. L'absence de ce formulaire, d'une importance cardinale, démontrait clairement une appréciation incomplète des faits. Le projet provoquait une rupture dans la continuité d'homogénéité architecturale du site exceptionnel que constituait le W_____. Il se présentait en effet sous la forme de cubes optimisant la surface de plancher constructible sans réel souci d'intégration dans son environnement. Il contribuait également à l'imperméabilisation des sols et à l'appauvrissement du paysage végétal par les nombreux abattages d'arbres qu'il impliquait.

Le moratoire annoncé par le Conseiller d'État en charge du département le 28 novembre 2019 aurait dû être appliqué à la procédure litigieuse puisque la demande d'autorisation déposée le 5 avril 2019 n'avait pas encore été traitée ni la décision prononcée au moment de l'instauration de celui-ci.

Enfin, l'autorisation de démolir n'avait été requise que dans le but de construire l'habitat groupé contesté. Comme l'autorisation de construire devait être annulée, il n'y avait pas lieu de permettre la démolition requise, de sorte que cette décision devait être également annulée.

8) Le 19 octobre 2020, le département s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité du recours dirigé contre l'autorisation de construire et a conclu à son irrecevabilité en tant qu'il visait l'autorisation de démolir. Au fond, il a conclu au rejet du recours.

Le secteur du W_____ avait fait l'objet d'un remblayage dans les années 1979 et 1980, lors de la construction des villas, afin de les protéger d'éventuelles crues du Z_____. Depuis lors, l'altitude du terrain de ce secteur n'avait pas été modifiée. Partant, il avait prescrit, comme l'y autorisait l'art. 20 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) que la prise en compte d'un niveau de terrain naturel corresponde à l'altitude actuelle de celui-ci. Cette prescription s'inscrivait en parfaite cohérence avec la jurisprudence, dès lors que le remblayage était

intervenu sur un secteur étendu, qu'il avait été exécuté plusieurs décennies auparavant et qu'il avait été motivé par un intérêt public lié à la protection contre les crues. En conséquence, l'altitude du terrain naturel moyen, telle que calculée par le géomètre, soit 426,58 m et 427,11 m (plan de coupes et gabarits A-A du 30 octobre 2019) et 426,75 m et 426,95 m (plan de coupes et gabarits B-B du 30 octobre 2019) et retenue par le département était conforme à l'art. 20 RCI. Les plans de coupe précités démontraient que seul l'acrotère dépassait le gabarit légal alors que c'était le niveau de la dalle brute de couverture qui était la référence.

Concernant l'abattage des arbres, un représentant de l'OCAN s'était rendu sur place pour examiner les arbres visés par la requête d'abattage et avait pu constater que les trois arbres d'essences inconnues correspondaient à de la végétation arbustive ne présentant pas d'intérêt particulier.

Le grief selon lequel l'intégration de deux arbres de première grandeur sur la parcelle enfreindrait les art. 120 ss LaCC était exorbitant au présent litige dès lors qu'il ressortait au droit privé.

Les craintes des propriétaires voisins concernant l'espace vital des arbres de première grandeur à replanter étaient prématurées puisqu'elles avaient trait à une condition imposée par l'OCAN dans son préavis liant du 15 mai 2019 relative à l'exécution du projet. L'emplacement de ces arbres serait examiné par cette instance lors de la remise du projet de replantation chiffré, avant l'abattage des arbres.

Concernant la surface de plancher habitable, les droits à bâtir des parcelles correspondant aux chemins d'accès dans la mesure de la quote-part appartenant aux propriétaires de la parcelle n° 4'973 avaient été pris en compte, comme le permettait la jurisprudence.

Quant à la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, la CA s'était prononcée favorablement, le 3 décembre 2019, après avoir émis quatre préavis dont trois après consultations directes du requérant, sollicitant d'importantes modifications du projet. Ce n'était qu'après avoir examiné la quatrième version du dossier que la CA s'était exprimée favorablement, sollicitant néanmoins que lui soient soumises les teintes et les matériaux pour approbation avant la commande.

Concernant l'absence du formulaire B06, il ne s'agissait pas d'un document visé par l'art. 9 RCI. Si la CA pouvait tenir compte de ce formulaire dans l'examen d'un projet, cet élément ne lui était pas nécessaire aux fins de procéder à son analyse selon la méthode transversale prévue dans le guide. Ayant suivi le préavis positif de la CA, le département n'avait ainsi pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation.

Que la commune ait mentionné dans son préavis, au demeurant favorable, la possibilité d'élaborer un plan de site n'était pas pertinent. En effet, la zone villas concernée ne bénéficiait d'aucune protection particulière en vigueur et les constructions n'étaient ainsi soumises à aucune contrainte s'agissant de l'expression architecturale.

Enfin, la communication du département du 28 novembre 2019 ne constituait pas un changement de pratique qui aurait dû s'appliquer à l'autorisation contestée. De plus, la requête en autorisation de construire litigieuse avait été déposée un peu plus de six mois avant cette communication et n'entrait manifestement pas dans son champ d'application.

9) Y_____ a produit ses observations accompagnées de pièces le 19 octobre 2020 concluant à l'irrecevabilité du recours et à ce que les propriétaires voisins soient déboutés.

10) Le 27 novembre 2020, ces derniers ont répliqué faisant valoir de nouveaux griefs.

Les observations déposées par Y_____ devaient être déclarées irrecevables, dès lors que la qualité de partie devait lui être déniée selon la jurisprudence.

Les émoluments d'enregistrement de la demande avaient été acquittés postérieurement au 15 juin 2020. Ainsi l'autorité n'avait été juridiquement saisie de la requête DD 2_____ qu'au paiement de ces émoluments, date à laquelle la demande était réputée valablement déposée puis enregistrée. À cette date, le moratoire sur la densification de la zone villas déployait ses effets ce qui aurait dû mener le département à rejeter la dérogation requise en application de l'art. 59 al. 4 LCI.

Le dossier d'instruction était incomplet, le plan 1/2500 disposait d'une emprise au sol sous dimensionnée et le plan 1/250 ne représentait pas les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins ; contrairement à ce qu'il indiquait, il représentait un bâtiment démoli (n° 4_____) et omettait de représenter des bâtiments en cours de cadastration sur les parcelles n^{os} 6'629 et 6'628, contrairement aux prescriptions de l'art. 9 al. 2 let. b RCI.

Dans le cadre de l'octroi de la dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI, la CA n'avait pas pu procéder à un examen complet des conditions sur la base du dossier, puisque le plan 1/2500 n'était pas à jour et l'emprise du projet, inexacte. Le plan 1/500 était absent et le plan 1/250 lacunaire et non conforme à la réglementation. Les documents issus du SITG ou de Google Earth n'étaient pas à jour et ne représentaient pas la situation actuelle du voisinage de la parcelle.

11) Le 16 décembre 2020, le conseil de Y_____ a transmis au TAPI une copie d'une prorogation d'emption signée le 16 juillet 2020, établissant que sa mandante était bien la future propriétaire de la parcelle. Il a précisé être constitué pour la défense des propriétaires de la parcelle en cause.

12) Le 11 janvier 2021, J_____ SA (ci-après : J_____) a déclaré se substituer à Y_____ ainsi qu'à Mmes T_____ et U_____ et à M. S_____.

Les propriétaires précités avaient conclu le 16 décembre 2020 un contrat de vente avec la société J_____, laquelle était devenue l'unique propriétaire de la parcelle n° 4'973.

Pour le surplus, elle considérait le recours irrecevable.

13) Le 11 janvier 2021, le DT a dupliqué.

La requête DD 2_____ avait été déposée et enregistrée le 17 avril 2019. Le montant de l'émolument d'enregistrement avait été fixé à CHF 250.- et, conformément à sa pratique, n'était facturé qu'au moment de la décision finale.

Il s'est par ailleurs déterminé sur les griefs des propriétaires voisins concernant les plans prétendument incomplets et imprécis de même que celui relatif au préavis du SABRA au sujet de la PAC. Il a pour le surplus persisté dans ses précédents développements.

14) Le 25 janvier 2021, les propriétaires voisins ont produit de nouvelles écritures, persistant dans leur argumentation selon laquelle la requête ne pouvait être réputée déposée qu'à compter du paiement de la taxe d'enregistrement, soit en l'espèce postérieurement au 17 juin 2020 et partant, au moratoire relatif à la densification de la zone villas.

Le projet ne comptabilisait pas les surfaces des terrasses en rez-de-chaussée, de sorte que la surface totale des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) s'élevait à 172,8 m^2, excédant largement le 8 % de la superficie de la parcelle concernée, même en pratiquant un report des droits à bâtir afférents à la parcelle n° 5'098 (117 m^2).

Enfin, en se fondant sur un plan cadastral ne mentionnant pas l'existence d'un garage (bâtiment n° 5_____) sur la parcelle n° 6'628, le département s'était basé sur une constatation incomplète des faits. S'il avait eu connaissance de la nécessité de démolir le bâtiment n° 5_____ pour réaliser la construction autorisée, il aurait dû examiner dans quelle mesure cette démolition constituait un inconvénient grave pour la propriétaire de la parcelle concernée.

15) Le 10 février 2021, le département a relevé, concernant le calcul de la surface totale des CDPI, que celui effectué par le mandataire de l'intimée était

erroné. Toutefois, le calcul correct de cette surface permettait de constater que les limites fixées par l'art. 3 al. 3 RCI n'étaient pas dépassées.

La démolition du bâtiment n° 5_____ n'avait pas été requise, ni autorisée à ce jour. Enfin, l'existence d'une CDPI en limite de propriété sur la parcelle n° 6'628 n'empêchait pas la réalisation du projet litigieux.

16) Le 10 février 2021, J_____ a produit des observations et un bordereau de pièces complémentaire.

17) Le 9 juillet 2021, le TAPI a invité le département à lui fournir un croquis décrivant et expliquant le calcul de la surface totale des CDPI opéré par ses services et à se déterminer sur les arguments des propriétaires voisins à ce sujet, en particulier sur l'existence du mur latéral.

18) Le département a répondu le 6 août 2021 à cette requête.

Le croquis sollicité correspondait au plan scanné du rez-de-chaussée, figurant sur le plan niveaux, coupe, façades mis à jour le 23 janvier 2020 et portant le timbre « visé ne varietur » daté du 15 juin 2020. Les trames de fond des surfaces comptées dans le calcul des CDPI opéré par le département avait été colorées en violet. On pouvait ainsi constater que la surface qui se situait sous le couvert à vélo avait été comptabilisée à hauteur de 12,90 m^2 et celle qui se situait sous le couvert de la rampe d'accès au garage, après remesurage précis, à hauteur de 40,10 m^2. La surface qui se situait sous la saillie formée par le balcon et sur laquelle se trouvait la terrasse au rez-de-chaussée avait, quant à elle, après un nouveau mesurage précis de la surface, été comptabilisée à hauteur de 22,30 m^2 (au lieu de 30,30 m^2). Comme on pouvait le constater à la lecture du croquis, une profondeur de 1,50 m (surlignée en jaune) avait été déduite de la surface de la terrasse située sous le balcon, conformément à la figure n° 5 (entourée par le département en rouge) de la page 4 de la directive sur les CDPI édictée le 3 février 2014.

La surface des terrasses en rez-de-chaussée situées sous le balcon avait donc bien été comptabilisée dans la mesure utile. Par ailleurs, la surface du balcon n'était pas à prendre en compte dans le calcul des CDPI. En effet, conformément à la jurisprudence, les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction. S'agissant des balcons/terrasses, il ressortait de la jurisprudence que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage – et du deuxième étage –, qui étaient superposées à ceux du rez-de-chaussée, n'avaient pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI puisque leur emprise au sol recouvrait celle des terrasses du rez-de-chaussée. Devait en revanche être prise en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à comptabiliser.

Le mur latéral, perpendiculaire à la terrasse au rez-de-chaussée, du côté de la rampe d'accès au garage, ne modifiait pas le calcul. Ce mur se situait en effet latéralement par rapport à la terrasse et non pas à l'opposé du mur porteur en façade du bâtiment soutenant le balcon, ce dernier cas étant illustré par la figure n° 6 de la page 4 de la directive précitée. La situation du cas d'espèce se rapprochait dès lors bien de la figure n° 5 de la directive précitée, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de comptabiliser la totalité de la surface de la terrasse.

Dans l'ATA/1104/2020, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) avait examiné le cas dans lequel les murs soutenant un surplomb formaient un « L ». Cette instance avait considéré que dans une telle situation, la surface située sous le surplomb devait être considérée comme une CDPI, l'élément déterminant étant que le surplomb abritait un garage.

Dans le cas présent, la saillie concernée n'était pas un surplomb, mais un balcon soutenu par deux murs en « L ». Par ailleurs, ce balcon n'abritait pas un garage, mais une terrasse, de sorte que le projet querellé différait de celui visé par l'arrêt précité. Partant, les considérations de la chambre administrative quant à la prise en compte de la totalité de la surface située sous un surplomb lorsque celui-ci était soutenu par des murs en « L » et abritait un garage n'étaient pas applicables au cas d'espèce.

Dans son arrêt précité, la chambre administrative avait néanmoins admis que la présence d'un mur perpendiculaire au mur porteur plaidait en défaveur de la CDPI. Si, dans le cas d'un surplomb ne couvrant pas un garage, un mur perpendiculaire au mur porteur plaidait en défaveur de la CDPI, la présence du mur perpendiculaire devait dès lors, dans le cas d'espèce, conduire le TAPI à retenir que seule la surface partielle de la terrasse conformément à la figure n° 5 de la directive précitée devait être comptabilisée dans le calcul des CDPI.

19) Le 24 août 2021, J_____ s'est ralliée aux explications du département.

20) Le 25 août 2021, les propriétaires voisins se sont encore déterminés.

21) Par jugement du 1er décembre 2021, le TAPI a rejeté le recours du 17 août 2020, constatant préalablement qu'J_____ s'était substituée à Mmes T_____ et U_____, M. S_____ et Y_____, qui devaient être mis hors de cause, et déclarant irrecevable le recours des propriétaires voisins en tant qu'il était dirigé contre l'autorisation de démolir M 3_____ du 15 juin 2020.

Dès lors que la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire litigieuse devait être reconnue à tout le moins à Mmes G_____ et I_____, propriétaires des parcelles directement voisines du bien-fonds concerné, le TAPI pouvait entrer en matière sur le recours, laissant ouverte la question de savoir si les autres habitants du W_____ étaient directement touchés par le projet de

construction. Les propriétaires voisins ne pouvant en revanche pas retirer d'avantage pratique et concret de l'annulation de l'autorisation de démolir M 3_____, la qualité pour recourir devait leur être déniée et le recours contre celle-ci déclaré irrecevable.

Le TAPI n'a pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées, à savoir un transport sur place, la production d'un photomontage ou encore l'installation d'un gabarit.

Le département n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en retenant que le niveau actuel du terrain, dès lors qu'il avait fait l'objet d'une modification des années plus tôt, pouvait servir de point de référence pour calculer le gabarit de la construction litigieuse.

Il résultait des plans visés ne varietur que la dalle de couverture à une altitude de 435,34 m ne dépassait pas le gabarit légal autorisé.

Le projet litigieux s'inscrivait dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI et ne s'avérait pas incompatible avec le nouveau visage du quartier tel qu'il était appelé à se dessiner dans les années à venir, étant souligné que la zone en question ne bénéficiait en soi d'aucune autre protection particulière que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art 59 al. 4 LCI. Il ne pouvait ainsi pas être reproché au département, en présence de préavis favorables, en particulier ceux de la CA et de la commune, d'avoir délivré l'autorisation de construire après avoir procédé, en tenant compte de tous les intérêts en présence, à une appréciation différente de celle des propriétaires voisins, se fondant sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la disposition précitée.

Le département avait effectivement annoncé ne plus accorder, dès le 28 novembre 2019, de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité) dans l'attente de l'établissement de conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de la 5ème zone. La demande d'autorisation de construire querellée avait été déposée le 5 avril 2019 et enregistrée et publiée le 19 avril 2019. C'était cette dernière date qui déterminait le jour à partir duquel l'instruction de la demande débutait ainsi que les délais à respecter. Le fait que le département ne réclamait le versement de la taxe d'enregistrement qu'au moment de la facture de l'émolument d'autorisation une fois celle-ci délivrée ne permettait pas aux propriétaire voisins de se prévaloir du gel des dérogations à la densité en zone 5, le moratoire étant valable uniquement à compter du dépôt des nouvelles autorisations.

Il n'était pas nécessaire que les chemins d'accès soient tous deux limitrophes de la parcelle sur laquelle était prévue la construction de l'habitat groupé. Le grief de violation de l'art. 59 LCI était ainsi écarté.

Le grief de violation des art. 9 al. 2 let. B et 13 al. 1 RCI devait également être écarté, dans la mesure où toutes les informations pertinentes pour la compréhension du projet figuraient au dossier d'autorisation de construire.

Lors de l'examen du dossier, le SABRA avait conditionné son préavis favorable du 23 décembre 2019 au respect de diverses conditions, lesquelles devaient être contrôlées trente jours avant le début des travaux. Relevant que la PAC n'était plus prévue au même endroit que précédemment et que l'étude acoustique n'avait pas été actualisée, il requérait en particulier la production d'un rapport acoustique contenant notamment les implantations précises des appareillages et des sources d'émissions sonores sur un plan ainsi que la localisation des locaux à usage sensible aux bruits les plus exposés retenus pour les calculs démontrant le respect des exigences de l'art. 7 OPB. Cette condition faisait partie intégrante de l'autorisation querellée. Rien ne permettait de retenir que le département se serait basé sur un préavis incomplet concernant l'installation de la PAC. S'il devait être constaté que la PAC, une fois mise en place, engendrait des nuisances sonores, le département serait fondé à prendre d'éventuelles mesures, sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale, pour y remédier. Les craintes des recourants liées aux éventuelles nuisances sonores qui découleraient de la PAC apparaissaient en l'état prématurées.

Enfin, contrairement à la figure contenue dans la directive relative aux éléments en saillie du bâtiment principal, le mur latéral prévu était perpendiculaire à la terrasse et non pas à l'opposé du mur porteur en façade du bâtiment. Par ailleurs, contrairement à la situation jugée par la chambre administrative, il n'était pas projeté de second mur, en L, à l'autre extrémité de la terrasse. L'espace concerné ne venait pas abriter un garage, mais devait servir de terrasse. Selon les explications de l'intimée, ce mur avait pour vocation de protéger les usagers de la future terrasse des nuisances visuelles et sonores qu'entraînerait l'usage de la rampe d'accès au garage en sous-sol par les véhicules. C'était à juste titre que le DT avait comptabilisé la surface de la terrasse située sous la saillie formée par le balcon, en déduisant la profondeur de 1,50 m, conformément à la directive.

Par conséquent, les surfaces du projet litigieux devant in casu être prises en compte à titre de CDPI, à savoir la surface sous le couvert à vélo (12,90 m^2), celle sous le couvert de la rampe d'accès (40,10 m^2) et celle sous la saillie du balcon (22,30 m^2), soit 75,30 m^2, ne dépassant pas la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3, 3ème phr. RCI.

22) Le 24 janvier 2022, MM. A_____, B_____, C_____, D_____, Mme E_____, M. F_____, Mme G_____ et M. H_____ et Mme I_____ ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 1er décembre 2021. Ils concluaient préalablement à l'installation d'un gabarit, dont l'exactitude aurait été attestée par un géomètre, reproduisant le volume de l'habitat groupé tel qu'autorisé par la DD 2_____ ainsi qu'à un transport sur place. Au

fond, ils sollicitaient l'annulation du jugement du TAPI, ainsi que celle de l'autorisation de construire DD 2_____ et de l'autorisation de démolir M 3_____, subsidiairement l'annulation du jugement du TAPI et le renvoi de la cause au département pour instruction.

Le jugement entrepris consacrait une inégalité de traitement en confirmant l'autorisation de construire un habitat groupé durant le moratoire déclaré le 28 novembre 2019. Le dossier déposé le 5 avril 2019 était incomplet et aurait dû être renvoyé au requérant, comme le prévoyait l'art. 13 RCI. Même à admettre que le dossier déposé eut été recevable, le département ne pouvait pas avoir été saisi formellement avant que les émoluments d'enregistrement aient été acquittés en juin 2020. Or, le moratoire précité faisait, à cette date, obstacle à la délivrance de l'autorisation. Il en découlait une constatation incomplète et arbitraire des faits, une inégalité de traitement et une violation du principe de la légalité.

L'emprise au sol des constructions d'importance secondaire excédait le coefficient maximum autorisé par le département. En l'occurrence, l'emprise de la terrasse dépassait largement 50 m^2 et l'emprise totale des CDPI excédait 8 % de la surface de référence. Le département avait admis, au stade du recours devant le TAPI, que le calcul y relatif contenu dans le dossier d'autorisation était erroné et avait tenté de le corriger en retenant que le mur perpendiculaire avait pour vocation de protéger les usagers de la future terrasse des nuisances sonores et visuelles de la rampe du parking et n'était pas à l'opposé mais à la perpendiculaire du mur porteur, ce qui justifiait une déduction de 1,5 m de la profondeur de la surface prise en compte. Or, selon les directives claires du département, la surface prise en compte était celle allant depuis le mur ou le poteau extérieur, sans égard au caractère porteur ou à la destination du mur en cause. Cette correction n'avait toutefois pas été opérée par la CA lors de l'examen du dossier et l'émission de son préavis. Le raisonnement du TAPI et du département pour justifier la différence de calcul s'apparentait à une modification de la pratique administrative, contraire cependant au principe de la bonne foi, car ne reposant ni sur la volonté du législateur, ni sur une quelconque jurisprudence. Au contraire, ce changement de pratique ne visait qu'à justifier une exception issue d'une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits.

L'instruction incomplète de l'autorisation querellée se traduisait également par l'altitude de référence retenue. La jurisprudence concernant la notion de terrain naturel était contradictoire. Cette question n'avait d'ailleurs été examinée qu'au stade du recours et le département peinait à justifier sa position.

L'installation de la PAC autorisée ne respectait pas le principe de prévention imposé par le droit fédéral. Une telle installation fixe ne pouvait être construite, selon la loi, que si les immissions sonores engendrées ne dépassaient pas les valeurs de planification annexées à l'OPB, mais également si les émissions de bruit étaient suffisamment limitées par des mesures préventives réalisables sur le

plan technique et d'exploitation et économiquement supportables. La protection contre le bruit était assurée par l'application cumulative des valeurs de planification et du principe de la limitation préventive des émissions. En l'occurrence, le SABRA n'avait pas respecté le principe de prévention ; le rapport acoustique versé à la procédure avait trait à un projet du bâtiment pour lequel la PAC était orientée sud alors que le projet autorisé prévoyait finalement une implantation nord. Cette modification n'avait pas été dictée par des motifs d'émission sonore. Le SABRA avait renoncé à l'application du principe de prévention en recommandant à titre de souhait uniquement de mettre en œuvre des solutions permettant de réduire les nuisances sonores et en invitant le maître d'ouvrage à indiquer, trente jours avant le début des travaux, l'implantation précise des installations et un calcul démontrant le respect des exigences de l'art. 7 OPB. En réalité, cette implantation était arrêtée par les plans visés ne varietur intégrés à l'autorisation litigieuse sans que les émissions produites soient connues, faute d'une étude acoustique réalisée sur le projet finalement autorisé. En n'imposant aucune condition supplémentaire concernant les émissions sonores de la future pompe, le département avait non seulement commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation, mais également violé le droit fédéral et cantonal en ne s'assurant pas que l'emplacement le moins bruyant avait été retenu pour la PAC et que d'autres mesures ne pouvaient pas être prises pour limiter les émissions. Or, ce dernier devait s'assurer que les conditions légales auxquelles devait répondre la construction soient réunies avant de l'autoriser.

Enfin, les préavis, notamment de la CA, n'avaient pas été entièrement suivis dès lors que l'épaisseur de la terre végétale sur la dalle n'avait pas été augmentée pour permettre des plantations hautes. La commune, pourtant la mieux placée pour juger de la préservation du cadre que représentait le W_____, n'avait pas été consultée suite aux modifications du projet alors qu'elle l'avait demandé. Le résultat était sans appel : le projet autorisé s'apparentait à un petit immeuble, en rupture complète avec l'architecture de la zone. Il était nécessaire qu'un gabarit aux dimensions de l'immeuble projeté, dont le volume aurait été attesté par un géomètre, soit édifié sur la parcelle pour que la chambre de céans procède à un transport sur place permettant de constater que la réalisation des autorisations querellées aboutirait à une densification sans respect avec l'harmonie de la zone. Cela permettrait également de constater que c'était à raison que la commune envisageait l'adoption d'un plan de site préservant cette zone ainsi que l'impact dommageable de la densification des parcelles proches.

23) Le 25 février 2022, J_____ a transmis ses observations, concluant au rejet du recours et à la confirmation du jugement du TAPI du 1er décembre 2021 ainsi que de la validité de l'autorisation de construire DD 2_____ et de l'autorisation de démolir M 3_____.

Les mesures d'instruction sollicitées par les recourants n'étaient ni nécessaires, ni utiles. Elles s'avéraient au contraire vaines et impliquaient des coûts et une prolongation de la procédure superflus, dès lors que le dossier d'autorisation de construire avait intégralement été versé à la procédure, comprenant notamment différents plans, préavis et photographies illustrant la situation de la parcelle concernée. De plus, les outils disponibles sur internet permettaient d'obtenir des images et informations supplémentaires.

Il était douteux que les griefs des recourants invoquant une inégalité de traitement et une violation du principe de la légalité en lien avec le moratoire sur les habitats groupés soient recevables, faute d'intérêt pratique et direct. En toute hypothèse, c'était à juste titre que le département puis le TAPI avaient considéré que l'enregistrement était intervenu le 17 avril 2019, date de publication dans la FAO. Invalider une autorisation de construire conforme aux dispositions applicables au seul motif que l'émolument n'avait été facturé et payé qu'au moment de la décision, selon une pratique constante, consacrerait une violation crasse du principe de la proportionnalité et de l'interdiction du formalisme excessif. De même, les recourants ne pouvaient pas se prévaloir d'un dossier lacunaire en raison de l'absence d'un plan.

S'agissant du calcul des CDPI par le département, seule l'absence de prise en compte de la terrasse du rez-de-chaussée située sous un balcon était critiquée par les recourants. En l'occurrence, la directive en matière de CDPI et la déduction de 1,5 m selon les circonstances s'appliquaient à tous les éléments en saillie d'un bâtiment principal et non exclusivement aux avant-toits. La surface des CDPI était, dans tous les cas, inférieure au maximum légal. Il n'y avait pas eu de changement de pratique administrative, étant précisé qu'une directive ne visait qu'à expliquer l'interprétation des lois que pouvait leur donner l'administration. La décision du département sur les CDPI reposait sur une utilisation judicieuse de son large pouvoir d'appréciation, après examen des circonstances concrètes. Les considérations du TAPI, composé de spécialistes, à ce sujet ne prêtaient pas non plus flanc à la critique.

Concernant l'altitude de référence retenue, la jurisprudence avait considéré, à plusieurs reprises, qu'il était admissible de tenir compte du niveau actuel du terrain lorsque celui-ci avait fait l'objet d'une modification plusieurs années auparavant, touchant un très large périmètre et qu'aucune évolution n'avait été constatée depuis lors. La jurisprudence citée par les recourants portait sur un contexte différent. Dans le jugement attaqué, le TAPI avait retenu, sur la base des informations et plans d'archives fournis par le département, que le remblayage remontait en l'occurrence en 1979 et 1980 et portait sur six parcelles, ayant permis la construction de six villas, mesure devant permettre de les protéger du risque de crues, et que ces parcelles n'avaient pas été modifiées depuis lors. Le fait que d'autres villas avaient été construites récemment à proximité, dans des

circonstances ni expliquées, ni attestées par pièces, ne suffisait pas à remettre en cause l'analyse du TAPI.

Les recourants se prévalaient d'une violation du principe de prévention. Or, ils perdaient de vue que la recommandation à titre de souhait du SABRA concernait les futurs propriétaires eux-mêmes et non les voisins. Ils ne disposaient dès lors d'aucun intérêt digne de protection à soulever un grief pour d'éventuelles émissions sonores qui ne les concerneraient pas. Le préavis du SABRA faisait partie intégrante de l'autorisation de construire et imposait des conditions et obligations de fournir des documents et de respecter les exigences découlant de la loi. Ainsi, le département n'avait ni commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation, ni violé le droit fédéral ou cantonal.

Enfin, en faisant valoir que le projet litigieux s'inscrirait en rupture complète avec l'architecture de la zone, les recourants ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle des instances spécialisées, sans démontrer que celle-ci reposerait sur des critères objectifs. Le projet, qualifié de « petit immeuble », répondait aux projets de densification de la commune, également voulu par le législateur cantonal.

24) Le 28 février 2022, le département a transmis ses observations, concluant au rejet du recours et à la confirmation du jugement du TAPI du 1er décembre 2021.

Les griefs de violation du principe de l'égalité de traitement, de la constatation incomplète et arbitraire des faits et de violation de l'art. 13 RCI devaient être rejetés. La requête en autorisation de construire DD 2_____ avait été valablement déposée le 5 avril 2019 et enregistrée le 19 avril 2019. Les recourants n'indiquaient pas ni ne démontraient que l'instruction du dossier aurait été incomplète ou empêchée en raison de l'absence d'un extrait de plan cadastral, ou encore que la compréhension du projet aurait été rendue impossible par cette absence. Les recourants n'avaient subi de ce fait aucun préjudice. Par ailleurs, ils ne motivaient pas leur grief lié à l'inégalité de traitement. L'art. 13 RCI n'avait pas été violé.

Il était faux d'affirmer que le département n'avait vérifié les calculs des CDPI qu'au stade du recours. Cette vérification avait eu lieu au cours de l'instruction de la requête et le département n'avait fait que présenter le détail de ses calculs dans ses observations. La méthode de calcul utilisée était prévue par la directive du département et conforme à celle-ci. Il n'y avait pas eu de changement de pratique.

L'altitude du terrain naturel moyen, retenu pour l'autorisation de construire, était conforme au droit et à la jurisprudence.

S'agissant du principe de prévention, la mise en œuvre des mesures préconisées par le SABRA concernait les nuisances que les propriétaires allaient s'auto-générer. Rien n'indiquait que la PAC autorisée nuirait au voisinage, ce qui remettait en cause l'intérêt pratique des recourants à invoquer ce grief et sa recevabilité. En tout état, le principe de prévention avait été pris en compte lors de l'évaluation du bruit de la PAC. Le SABRA avait imposé les conditions nécessaires afin de lui permettre de confirmer en temps utile, soit avant le début des travaux, que la PAC respectait bien les conditions imposées par la loi. S'il s'avérait lors de cette vérification que la PAC devait être implantée ailleurs, une autorisation de construire complémentaire pourrait être déposée. Si la PAC venait à engendrer des nuisances sonores une fois installée, le département serait fondé à prendre d'éventuelles mesures, notamment en faisant intervenir le SABRA.

Enfin, c'était à tort que les recourants prétendaient que les demandes ressortant des préavis de la CA n'auraient pas été suivies. Dans son dernier préavis du 3 décembre 2019, la CA confirmait être favorable à l'application de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI et que les plans étaient conformes à son préavis de consultation précédent. La commune avait également préavisé favorablement postérieurement à sa demande de consulter le nouveau projet, se prononçant ainsi sur sa dernière version. Une fois encore, les recourants substituaient leur propre appréciation à celle de la CA.

25) Le 13 avril 2022, les recourants ont persisté dans leurs conclusions et argumentation.

L'instruction du projet litigieux avait souffert de carences et semblait avoir été menée en toute hâte avant que la nouvelle règlementation sur les habitats groupés ne soit promulguée. En résultait une autorisation de construire accordée sur la base d'un dossier gravement lacunaire, contraignant le département à changer de pratique pour en justifier certains aspects, et violant le droit fédéral et cantonal.

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

2) À titre liminaire, il sied de relever que le TAPI a, dans son jugement querellé, dénié aux recourants la qualité pour recourir contre l'autorisation de

démolir M 3_____, considérant qu'ils ne pouvaient retirer aucun avantage pratique et concret de l'annulation de cette décision.

Dans leur recours du 24 janvier 2022, les recourants ne contestent pas ce qui précède, mais persistent à conclure à l'annulation de l'autorisation de démolir M 3_____.

Pour les mêmes motifs que ceux retenus par le TAPI, à savoir que les propriétaires voisins ne peuvent pas retirer d'avantage pratique et concret de l'annulation d'une autorisation de démolir, la chambre de céans confirmera que les recourants ne disposent pas de la qualité pour recourir contre l'autorisation de démolir M 3_____. Leur recours contre le jugement du TAPI sera en conséquence rejeté sur ce point.

3) Les recourants sollicitent préalablement l'installation d'un gabarit, dont l'exactitude devrait être attestée par un géomètre, reproduisant le volume de l'habitat groupé faisant l'objet de l'autorisation de construire litigieuse ainsi qu'un transport sur place.

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

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

b. En l’espèce, les recourants ont eu de nombreuses occasions de s’exprimer par écrit et de produire toutes pièces utiles devant le TAPI et la chambre de céans ainsi que de consulter l'intégralité des pièces du dossier.

Par ailleurs, les plans détaillés figurant à la procédure et la consultation des outils topographiques publiquement accessibles sur le SITG suffisent amplement pour examiner si, comme font valoir les recourants, le projet serait contraire à la

loi et à l'harmonie du quartier ainsi que constater l'impact de la densification des parcelles proches. Les recourants ne prétendent pas que les plans ou les données du SITG seraient inexacts. Un transport sur place ne serait ainsi pas de nature à apporter des éléments nouveaux au dossier.

La chambre administrative dispose ainsi d'un dossier complet lui permettant de statuer en connaissance de cause, de sorte qu'il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête des recourants. Pour les mêmes motifs, le TAPI a écarté à bon droit les mêmes requêtes.

4) Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/604/2022 du 7 juin 2022 consid. 3).

Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1125/2020 du 10 novembre 2020 ; ATA/1279/2018 du 27 novembre 2018).

5) Les recourants se plaignent d'une inégalité de traitement en raison de la date retenue pour le dépôt de l'autorisation de construire.

Le TAPI aurait violé l'art. 13 RCI et le principe de la légalité, tandis que le département aurait consacré une inégalité de traitement en retenant le 19 avril 2019 comme date d'enregistrement de la demande d'autorisation de construire litigieuse alors que, d'une part, celle-ci était lacunaire et que, d'autre part, le paiement des émoluments n'est intervenu qu'en juin 2020. Il en découlerait que le moratoire sur les habitats groupés, en vigueur depuis le 28 novembre 2019, ferait obstacle à la délivrance de l'autorisation.

a. À teneur de l'art. 13 RCI, les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés (al. 1). Lorsqu'une demande est recevable au sens de l'al. 1, le département adresse au requérant un accusé de réception précisant le numéro d'enregistrement de la demande et rappelant le délai d'examen (al. 2). Les délais d'examen ne courent que du jour de l'enregistrement (al. 3). Le département peut demander des renseignements ou des plans complémentaires, la modification de plans, la constitution de servitudes ou des calculs statiques (al. 4). Si un complément d'information est nécessaire, le département peut convoquer le requérant. Un procès-verbal d'entretien est dressé (al. 5).

Selon l'art. 13 al. 1, phr. 2 RCI, les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés.

L'art. 257 al. 1 RCI précise que pour l'enregistrement des demandes d'autorisation de construire, lesquelles comprennent également les demandes de renseignements, l'émolument s'élève à CHF 250.- par demande. Aucune demande d'autorisation n'est enregistrée tant que l'émolument y relatif n'a pas été acquitté.

b. En l'espèce, comme l'a retenu à juste titre le TAPI, il n'est pas contesté que la demande d'autorisation de construire a été déposée le 5 avril 2019. Selon le suivi administratif des dossiers (SAD) accessible sur internet, la requête a été « enregistrée » le 19 avril 2019, date à laquelle elle a été publiée dans la FAO. Cette date détermine le jour à partir duquel l'instruction de la demande débute ainsi que les délais à respecter, en particulier par le département. Ainsi, le fait que dans sa pratique – couramment observée – le département ne réclame le versement de la taxe d'enregistrement qu'au moment de l'émission de la facture de l'émolument d'autorisation ne permet pas de remettre en cause ce qui précède.

Les recourants ne peuvent ainsi pas se prévaloir du gel des dérogations à la densité en zone 5, la chambre administrative ayant déjà considéré que le moratoire était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5).

C'est par ailleurs à tort que les recourants soutiennent que le dossier d'autorisation en mains du département n'était pas complet, de sorte qu'il aurait dû être renvoyé à la requérante.

En effet, les recourants considèrent que le plan 1/2500 annexé à la demande d'autorisation indiquerait une emprise au sol sous-dimensionnée et que l'extrait du plan cadastral joint à la demande ne représenterait pas les propriétés sur une profondeur de 15 m au moins, mentionnerait faussement un bâtiment démoli

(n° 4_____) sur la parcelle n° 6'628 et omettrait de représenter des bâtiments en cours de cadastration sur les parcelles n^{os} 6'629 et 6'628.

C'est toutefois à juste titre que le TAPI a considéré que selon les explications du département, le plan de base à l'échelle 1/2500 extrait de la base de données de la direction de la mensuration officielle, poursuit le but de permettre de situer la parcelle concernée par le projet. L'éventuelle imprécision quant à l'emprise de la construction projetée n'est pas déterminante puisque le département se fonde sur le plan cadastral établi par un ingénieur géomètre officiel qui illustre l'emprise du projet sur la parcelle en question. S'agissant du plan cadastral visés ne varietur, il n'est pas contesté qu'il révèle toutes les informations pertinentes pour la compréhension du projet. Renvoyer la demande au motif que ce plan n'indiquait pas, sur une profondeur de 15 m, certaines parcelles limitrophes, ou exiger une mise à jour du plan de base à l'échelle 1/2500 aurait relevé du formalisme excessif.

Les recourants n'ont subi aucun préjudice du fait que le plan figurant au dossier ne fasse pas mention du bâtiment n° 5_____, puisqu'ils ont pu prendre connaissance et comprendre la portée du projet. La problématique de l'éventuel empiètement du garage sur la parcelle de l'intimée est cependant exorbitante au présent litige.

S'agissant enfin du grief d'inégalité de traitement, les recourants n'établissent ni ne soutiennent que dans une situation identique, le département aurait procédé de manière différente.

Le grief sera en conséquence rejeté.

6) Les recourants estiment que le calcul des CDPI opéré par le département serait contraire à sa propre directive et constituerait, le cas échéant, un changement de pratique administrative contraire à la bonne foi.

Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 3 RCI au motif que la surface totale des CDPI excèderait les 8 % de la parcelle. Ils font en particulier valoir que le calcul ne tiendrait pas compte des surfaces en terrasse du rez-de-chaussée, malgré l'existence d'un mur latéral en cloisonnant l'un des côtés. En outre, aucune surface, même retranchée de 1,50 m ne serait prise en considération alors que ces terrasses ne pouvaient être considérées comme des surplombs d'étage.

Le département relève que si le calcul de la surface totale des CDPI effectué par le mandataire de l'intimée qui parvient à un total de 94,67 m^2, est erroné, le calcul correct de cette surface permettait de constater que les limites fixées par l'art. 3 al. 3 RCI n'étaient pas dépassées. L'intimée a par ailleurs exposé dans sa réponse que le mur évoqué par les recourants était un mur anti-bruit.

Ainsi, selon le département, comptent parmi les surfaces comptabilisées comme CDPI, la surface qui se situe sous le couvert de la rampe d'accès au garage souterrain (après une nouvelle mesure précise : 40,1 m^2), celle qui se situe sous le couvert à vélos (12,9 m^2). La surface qui se situe sous la saillie formée par le balcon et sur laquelle se trouve la terrasse au rez-de-chaussée a, après un nouveau mesurage précis, été comptabilisée à hauteur de 22,30 m^2 (au lieu de 30,30 m^2). Une profondeur de 1,50 m a été déduite de la surface de la terrasse située sous le balcon, conformément à la figure n° 5 de la page 4 de la directive sur les CDPI du 3 février 2014.

Conformément à l'art. 59 al. 7 LCI, les CDPI ne sont pas prises en considération dans le calcul des surfaces.

En l'espèce, une analyse approfondie du cas concret à la lumière des dispositions, des directives et de la jurisprudence applicables a conduit le TAPI à retenir que contrairement à la figure 6 de la page 4 de la directive relative aux éléments en saillie du bâtiment principal, le mur latéral prévu est perpendiculaire à la terrasse et non pas à l'opposé du mur porteur en façade du bâtiment. Par ailleurs, contrairement à une situation déjà jugée par la chambre administrative, il n'est pas projeté de second mur, en L, à l'autre extrémité de la terrasse. De surcroît, l'espace concerné ne viendra pas abriter un garage, mais doit servir de terrasse. Il doit être ajouté que selon les explications de l'intimée, ce mur a pour vocation de protéger les usagers de la future terrasse des nuisances visuelles et sonores qu'entraînera l'usage de la rampe d'accès au garage en sous-sol par les véhicules. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le DT a comptabilisé la surface de la terrasse qui se situe sous la saillie formée par le balcon, en déduisant la profondeur de 1,50 m, conformément à la figure 5 de la directive, voire à la figure 6 représentant la situation d'un balcon/terrasse avec un poteau porteur. Par conséquent, les surfaces du projet litigieux devant in casu être prises en compte à titre de CDPI, à savoir la surface sous le couvert à vélo (12,90 m^2), celle sous le couvert de la rampe d'accès (40,10 m^2) et celle sous la saillie du balcon (22,30 m^2), soit 75,30 m^2 ne dépassent pas la limite de 100 m^2 posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI.

Eu égard à la retenue dont se doit de faire preuve la chambre de céans en la matière, celle-ci ne pourra que constater que le choix tant du département que du TAPI d'assimiler la situation au schéma 5 entre dans le cadre du large pouvoir d'appréciation dont ils disposent et ne prête pas flanc à la critique ni ne dénote un changement de pratique administrative. Les arguments soulevés par les recourants ne permettent pas de s'écarter de ce raisonnement.

Le grief sera en conséquence écarté.

7) Les recourants contestent l'altitude de référence qui a été retenue relativement à la notion de « terrain naturel », reprochant au projet litigieux

d'excéder le gabarit maximum admissible. Selon eux, le département n'aurait pas mesuré correctement le point de référence au sol en ne retenant pas l'altitude du terrain naturel avant les remblais réalisés à l'époque de la construction du bâtiment n° 6_____ selon la DD 7_____/1.

a. En zone 5 de construction, le gabarit de hauteur de la construction litigieuse est réglé par les art. 60 et ss LCI.

Selon l'art. 60 al. 1 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 LCI. Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2).

À teneur de l'art. 61 al. 2 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m (H ½ D + 1). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 LCI (H D + 1) (art. 61 al. 3 LCI).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture (art. 61 al. 4 phr. 1 LCI).

Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 al. 1 RCI).

D'après l'art. 20 al. 1 RCI, pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent. En cinquième zone, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (art. 20 al. 2 let. c RCI).

L'art. 21 al. 2 RCI prévoit que le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la faîtière pour les faces-pignons (let. a) ; de la sablière ou du berceau pour les autres faces (let. b) ; de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (let. c).

Les installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture (art. 27 al. 1 RCI). Sur préavis de la CA, le département peut déroger à la règle prévue à l'al. 1 pour les machineries d'ascenseur et les bouches de canaux de ventilation, pour autant que celles-ci soient contenues à l'intérieur des pentes de 35° (art. 27 al. 2 RCI).

Selon l'art. 69 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m (D H - 1).

Sous réserve des dispositions des art. 67 et 68 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m (art. 69 al. 2 LCI).

Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre deux constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions (art. 69 al. 3 LCI).

b. Selon la directive départementale du 12 avril 2017 (application de la LCI - atelier de travail et de formation avec la FAI) qui reprend la définition donnée par l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) : « Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavation et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant ».

c. Dans son ATA/109/2015 du 27 janvier 2015 (consid. 5), la chambre administrative s'est penchée sur la notion de « terrain naturel » relevant que la règlementation genevoise ne prévoit pas de définition plus explicite de la notion de « terrain naturel » et que la jurisprudence genevoise en la matière n'a pas développé d'autres principes qui permettraient, dans certaines situations, d'y assimiler un terrain modifié ou aménagé. L'AIHC, auquel le canton de Genève n'a pas encore adhéré, prévoit que le terrain de référence équivaut au terrain naturel. Si celui-ci ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Toutefois, pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire (art. 1.1 AIHC). Cette possibilité est prévue principalement pour des raisons de sécurité liées aux crues, par exemple (Patrick VALLAT, Harmonisation de la terminologie du droit de la construction SJ 2008 II p. 52). Certaines législations cantonales prévoient une notion plus dynamique du terrain de référence permettant de considérer, à certaines conditions, comme terrain naturel, un terrain aménagé (ZBl 2006 p. 322, note d'Arnold MARTI). À titre d'exemple, la jurisprudence vaudoise concernant le terrain naturel, terme auquel se réfère également sa législation, prévoit trois conditions cumulatives pour qu'un terrain aménagé soit considéré comme « naturel ». L'apport de terre doit être intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée, les travaux de remblayage ont porté sur un secteur d'une certaine étendue afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins et il faut encore que l'aménagement ne semble pas avoir été effectué en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois du 16 juin 2009 ; RDAF 1984 p. 156 ; RDAF 1974

p. 226). Ces conditions se retrouvent en droit valaisan, où elles sont fixées dans un glossaire annexé à l'ordonnance cantonale sur les constructions du 2 octobre 1996 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_331/2012 consid. 2). Dans cet arrêt, la chambre administrative n'a pas examiné « si, et, cas échéant, à quelles conditions, un aménagement du terrain pourrait être considéré comme "terrain naturel" ».

Dans un arrêt ultérieur (ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019), la chambre administrative a, cette fois, considéré admissible de tenir compte du niveau actuel du terrain lorsque celui-ci avait fait l'objet d'une modification plusieurs années auparavant, touchant un très large périmètre et qu'aucune évolution n'avait été constatée depuis lors.

d. En l'espèce, le TAPI a retenu à juste titre les explications du département, selon lesquelles le secteur du W_____ a fait l'objet d'un remblayage dans les années 1979 et 1980, lors de la construction de villas sur les parcelles n^{os} 4'972, 4'970, 4'915, 4'911, 4'969 et 4'973, longeant le parc, afin de les protéger d'éventuelles crues du Z_____. Il en résultait que la construction de ces six villas avait pu être autorisée moyennant le remblayage réalisé d'une hauteur d'environ 2 m sur l'ensemble des parcelles, mesure qui devait permettre de les protéger du risque de crues. Par ailleurs, ces terrains n'ont apparemment pas été modifiés depuis lors comme le révèle le plan des courbes de niveau observé sur le SITG, selon lequel l'altitude référencée des parcelles précitée est de 427 m.

C'est ainsi à bon droit que le TAPI a considéré que le département n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en retenant que le niveau actuel du terrain litigieux – dès lors qu'il a fait l'objet d'une modification, quarante ans plus tôt, pour des raisons de sécurité publique contre les risques d'inondation, modification qui, de surcroît, a touché un très large périmètre et sans qu'une évolution ultérieure ait été constatée – pouvait servir de point de référence pour calculer le gabarit de la construction querellée. En effet, retenir l'altitude du terrain naturel initial dans le cas d'espèce, même si elle peut être déterminée en raison de l'existence des anciens plans, n'aurait pas de sens puisqu'aucune habitation ne pourrait être autorisée sans modification du terrain pour les raisons rappelées plus haut.

Par conséquent, les recourants échouent à démontrer que le calcul de l'altitude du terrain moyen tel qu'il résulte des plans de coupes et gabarits A-A (426,58 m et 427,11 m) et B-B (426,75 m et 426,95 m) du 30 octobre 2019 ne respecterait pas l'art. 20 RCI précité.

Le grief sera dès lors écarté.

8) Les recourants invoquent une violation du principe de prévention au motif que le SABRA aurait renoncé à son application tel que dicté par l'art. 11 LPE, en se limitant à énoncer des souhaits, sans imposer de conditions. Ils estiment que le

SABRA a basé son préavis du 23 décembre 2019 relatif à l'installation de la PAC sur une description ne correspondant pas aux plans initiaux du 25 mars 2019 ni à ceux du 9 octobre 2019.

Ainsi que l'a considéré à juste titre le TAPI, il ressort de l'examen du dossier que le SABRA a expressément conditionné son préavis favorable du 23 décembre 2019 au respect de diverses conditions, lesquelles devront être contrôlées trente jours avant le début des travaux. Ainsi, relevant que la PAC n'était plus prévue au même endroit que précédemment et que la première étude acoustique n'avait pas été actualisée, il requérait en particulier la production d'un rapport acoustique contenant notamment les implantations précises des appareillages et des sources d'émissions sonores sur un plan ainsi que la localisation des locaux à usage sensible aux bruits les plus exposés retenus pour les calculs démontrant le respect des exigences de l'art. 7 OPB. Cette condition fait partie intégrante de l'autorisation querellée.

Dès lors à ce stade, aucun élément ne permet de retenir que le département se serait basé sur un préavis incomplet concernant l'installation de la PAC. S'il devait être constaté que la PAC, une fois mise en place, engendrait des nuisances sonores dépassant ce qui est admissible, le département serait fondé à prendre d'éventuelles mesures, sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale, pour y remédier (arrêt du Tribunal fédéral 1A.322/2000 du 1er juin 2001 consid. 3d), en faisant notamment intervenir le SABRA. Par conséquent, les craintes des recourants liées aux éventuelles nuisances sonores qui découleraient de la PAC apparaissent en l'état prématurées, ce d'autant que, comme l'a relevé l'intimée, les recommandations du SABRA concernent les futurs propriétaires de l'habitat groupés qui risquent d'auto-générer des nuisances sonores et non spécifiquement les voisins.

Le grief sera en conséquence rejeté.

9) Enfin, les recourants se plaignent d'une atteinte au site portée par le projet querellé, lequel s'inscrirait en rupture complète avec l'architecture de la zone.

a. Les conditions imposées par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, et celle relative à la compatibilité du projet qui pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, relèvent de l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente, qui doit s'exercer dans le cadre légal dont les instances de recours sont habilitées à sanctionner, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobres 2021 consid. 5.3).

b. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques

imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b).

c. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).

Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2).

d. En l’espèce, comme l'a retenu le TAPI, tous les préavis des instances spécialisées consultées sont favorables, parfois sous conditions et la commune ne s’oppose pas au projet. À cet égard, la réserve émise par cette dernière ne saurait entrer en considération puisqu'à teneur du dossier, aucune demande visant l'établissement d'un plan de site n'a été déposée. La CA s'est penchée à plusieurs reprises sur le projet. Après avoir délivré un préavis défavorable au motif que l'architecture proposée était hybride et qu'elle impactait la cohérence du projet, elle s'est finalement déclarée favorable avec la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI ; les plans étaient conformes aux préavis de consultation et elle n'a émis aucune

réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. La brièveté de sa motivation, que la loi et la jurisprudence n'exigent au demeurant pas, ne saurait signifier que cette instance n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration des constructions projetés dans le site et le quartier et l'analyse de la CA, composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme, apparaît parfaitement défendable. Même si le formulaire B06 ne figure pas dans le dossier, étant relevé que ce document n'est pas expressément exigé par l'art. 9 RCI, aucun élément ne permet de retenir que la CA n'aurait, dans le cas présent, pas disposé des éléments suffisants pour procéder à un examen minutieux de la clause d'esthétique contenue dans l'art. 59 al. 4 LCI.

Par ailleurs, le législateur a souhaité permettre à la zone villas d'évoluer et de se densifier, notamment par la création d'habitats groupés, qui modifieront à terme sa configuration. Il a eu conscience de cette évolution et, en augmentant les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont en effet des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016). De plus, l'obligation de densification émanant des autorités genevoises résulte du plan directeur cantonal 2030, adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Or, le projet querellé s'inscrit dans cette optique, puisque, pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villas avec comme objectif de planification directrice la densification sans modification de zone de la zone villa, en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4e).

Enfin, le nouveau PDCom adopté par la commune le 17 décembre 2019 et approuvé par le Conseil d'État le 25 mai 2020, prévoit une densification modérée pour le secteur dans lequel s'insère le W_____, soit une densité intermédiaire avec un IUS pouvant s'élever jusqu'à 0.48 (au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI) lorsque le projet de construction intègre les principes d'organisation de la trame urbaine et paysagère et s'inscrit dans le quartier selon les objectifs d'aménagement (Rapport explicatif du PDCom p. 186 et ss).

Il s'ensuit que le projet litigieux, qui s'inscrit dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, n'apparaît pas incompatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il est appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur (ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e), étant souligné que la 5ème zone qui abrite le W_____, ne

bénéficie en soi d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y sont pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 let. a LCI (ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e).

Ainsi, c'est à bon droit que le TAPI a jugé que les considérations esthétiques et l'opposition à la densification du secteur en question situé en zone 5 formulées par les recourants, qui entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée, ne peuvent être suivies. En définitive, il ne peut pas être reproché au département, en présence de préavis favorables, en particulier ceux de la CA et de la commune, d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il ait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par l'art. 59 al. 4 let. a LCI. La chambre de céans, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi ne lui permet pas (art. 61 al. 2 LPA).

Au vu de ce qui précède, le département et le TAPI n'ont pas excédé leur pouvoir d'appréciation ni violé le droit en délivrant l'autorisation de construire DD 2_____, respectivement en la confirmant.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 janvier 2022 par MM. A_____, B_____, C_____, D_____, Mme E_____, M. F_____, Mme G_____ et M. H_____ et Mme I_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 1er décembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de MM. A_____, B_____, C_____, D_____, Mme E_____, M. F_____, Mme G_____ et M. H_____ et Mme I_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à J_____ SA à la charge solidaire de MM. A_____, B_____, C_____, D_____, Mme E_____, M. F_____, Mme G_____ et M. H_____ et Mme I_____ ;

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 Philippe Cottier, avocat des recourants, à Me François Bellanger, avocat d'J_____ SA, à Me Philippe Cottier, avocat de M. K_____, Mme et M. L_____, Mme et M. M_____, Mme et M. N_____, M. O_____, M. P_____, Mme Q_____ et M. R_____, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

La greffière :

Genève, le