RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3453/2019-LCI **ATA/752/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 13 juillet 2021

3ème section

dans la cause

Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE
représentés par Me Tobias Zellweger, avocat

et

Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABIS et Monsieur Yves AELLEN
représentés par Me Jean-Daniel Borgeaud, avocat

contre

Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE
représentés par Me Tobias Zellweger, avocat

et

Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABIS et Monsieur Yves AELLEN
représentés par Me Jean-Daniel Borgeaud, avocat

et

LA BLONDE SA
Monsieur Alain KUFFER
représentés par Me Julien Pacot, avocat

et
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 octobre 2020 (JTAPI/878/2020)

EN FAIT

1) Monsieur Alain KUFFER est propriétaire de la parcelle n° 1'099, feuille 47, de la commune de Vandoeuvres (ci-après : la commune) à l'adresse 20-22, chemin de la Blonde.

Sur cette parcelle, d'une surface de 24'036 m², située en cinquième zone à bâtir sont édifiées une maison d'habitation d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 345 m^2 ainsi qu'une dépendance d'une SBP de 199 m^2 dans laquelle est exploitée une clinique vétérinaire.

La parcelle est bordée à l'ouest par le chemin Théodore-Bret, chemin privé et à l'est par le chemin de la Blonde. Au sud, il est bordé par des parcelles abritant des villas et au nord par le nant du Moulanais, puis la zone agricole.

2) Le 26 septembre 2018, la société la Blonde SA et M. KUFFER ont déposé une demande définitive d'autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département), enregistrée sous DD 111'943, portant sur la construction de cinq bâtiments, correspondant à huit habitats groupés, avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 31.5 % et de haute performance énergétique (ci-après : HPE) devant accueillir cinquante-trois logements et d'un parking souterrain collectif sur la parcelle n° 1'099. Le projet prévoyait cinquante-huit places de stationnement pour les habitants, seize places visiteurs, dix-sept places pour les motos et cent dix-huit places pour les vélos.

Une division parcellaire était envisagée, séparant les bâtiments existants de ceux projetés, créant deux parcelles de respectivement 7'218 m^2 et 16'817 m^2.

3) Les préavis suivants ont notamment été recueillis par le département :

- le 5 octobre 2018, l'office des autorisations de construire a préavisé favorablement le projet avec dérogation ;

- le 18 octobre 2018, l'office cantonal de l'énergie s'est déclaré favorable sous conditions ;

- le 29 octobre 2018, par deux préavis dont un liant, arbres hors forêt, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature s'est déclaré favorable au projet sous diverses conditions, notamment celle de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 14'000.- ;

- le 30 octobre 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis des modifications. Elle relevait que le mandataire avait tenu compte de la remarque formulée dans le précédent préavis de consultation du 12 décembre 2017, en

préservant une surface paysagère plus importante au centre de la parcelle. À nouveau, elle regrettait une densité aussi faible sur une parcelle d'une telle envergure et s'en remettait à la décision de l'office de l'urbanisme sur ce point ;

- le 21 novembre 2018, la direction de la planification directrice cantonale et régionale de l'office de l'urbanisme s'est prononcée favorablement. L'image directrice demandée par la commune dans la stratégie de densification de la zone 5 était jointe au dossier. Elle proposait une implantation des cinq bâtiments qui permettait de respecter le caractère rural et ouvert du site, et de ménager les vues. Le traitement paysager très sobre (pas de clôture à la limite parcellaire, quelques plantations de haute tige au cœur de la parcelle) contribuait également à garder cette ouverture sur les vues et la nature voisine. Le projet proposait une morphologie d'habitats groupés compacte, ce qui permettait de limiter le morcellement foncier et de libérer de l'espace en pleine terre. Les accès parking mutualisés et leur implantation en sous-sol assuraient une emprise visuelle réduite. L'espace en pleine terre était donc préservé ;

- le 28 novembre 2018, la commune a émis un préavis défavorable. La maire, en charge du dicastère de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et responsable du dossier de révision du plan directeur communal (ci-après : PDCom) n'avait pu se prononcer sur ce dossier qui concernait son époux. Les adjoints, Madame Véronique LEVEQUE et Monsieur DESPLAND s'étaient donc prononcés sur le projet. Ce dernier favorablement alors que Mme LEVEQUE l'avait préavisé défavorablement. C'était ce dernier préavis qui était pris en compte.

Il était constaté qu'après division parcellaire, l'IUS passerait de 30,9 % à 40,8 %. La demande d'autorisation prévoyait une forte augmentation du sous-sol par rapport au premier projet, ce qui devait réduire la perméabilité du sol. Le nouveau calcul donnait 66,4 % de zone imperméable, ce qui n'était pas en adéquation avec le PDCom, non encore approuvé. La circulation au chemin de la Blonde était déjà fort compliquée, voire dangereuse pour les riverains qui s'en plaignaient de manière récurrente. Une augmentation importante du nombre de véhicules ne ferait qu'accroître ces problèmes et générerait un inconfort supplémentaire pour le voisinage. Un accès par le chemin Théodore-Bret, au lieu de celui prévu par le chemin de la Blonde faciliterait la fluidité du trafic. La forme des immeubles, qualifiée de barres et de cubes par l'architecte ne correspondait pas à l'harmonie de l'environnement. Cette construction ne s'intégrait pas au tissu campagnard du secteur et ne répondait pas au caractère, à l'harmonie et à l'aménagement du quartier uniquement composé de villas. Après le morcellement, la surface du sous-sol serait de 27,14 % soit supérieure au pourcentage maximal autorisé de 24 % ;

- le 15 février 2019, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir sollicité des modifications, a émis un préavis positif sous conditions (places

de stationnement pour personnes à mobilité réduite) et un souhait relatif au totem supportant le panneau de signalisation de la zone 30 ainsi qu'un mât d'éclairage public présent sur le bord du chemin de la Blonde ;

- le 26 février 2019, la CA a réitéré sa remarque pour le bâtiment B et a demandé d'élargir localement les cheminements piétonniers du parc afin d'éviter les effets « corridor » ;

- le 28 février 2019, la commune, soit pour elle Mme LEVEQUE, a réitéré son préavis négatif ;

- le 20 mars 2019, l'office cantonal de l'environnement a délivré un préavis favorable sous conditions concernant notamment la problématique des sols ;

- le 20 mars 2019, l'office cantonal de l'eau s'est prononcé favorablement sous conditions ;

- le 16 avril 2019, l'office de l'urbanisme a réitéré son préavis favorable sans observations, se référant à son préavis du 21 novembre 2018 ;

- le 21 mai 2019, la CA a préavisé favorablement le projet, précisant qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le projet répondant aux précédents préavis.

4) Le 16 juillet 2019, le département a délivré l'autorisation globale DD 111'943 visant la construction de huit habitats groupés de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), d'un parking souterrain collectif et l'abattage d'arbres, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du même jour.

5) Par acte du 16 septembre 2019, Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE, propriétaires de la parcelle n° 2'059, sise au 40C, chemin de la Blonde, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre l'autorisation de construire. Ils ont conclu, préalablement à ce que le TAPI ordonne un transport sur place ainsi qu'une expertise en vue de déterminer l'évolution attendue de la circulation au chemin de la Blonde en cas de réalisation du projet litigieux et principalement à l'annulation de l'autorisation de construire.

L'accès à leur domicile, situé à 148 m de la parcelle litigieuse, se faisait par le chemin de la Blonde qui donnerait également accès aux cinquante-trois appartements du projet. Une telle construction augmenterait sensiblement le trafic sur ce chemin, de sorte qu'ils seraient directement touchés tant par les immissions du chantier de construction que par les nuisances sonores générées par le trafic qui augmenterait inévitablement une fois les travaux achevés.

La décision querellée ne respectait pas le PDCn 2030 qui prévoyait des habitats individuels groupés, intermédiaires entre la villa et l'immeuble collectif en zone 5 et non des immeubles collectifs.

La procédure d'autorisation avait été viciée dès lors qu'un rapport des surfaces erroné avait été communiqué aux différentes autorités de préavis. Ainsi ces dernières, de même que d'autres personnes touchées par le projet, avaient été abusées en ce sens que leur évaluation de l'envergure du projet avait été biaisée par un rapport erroné des surfaces.

Le projet était disproportionné et en inadéquation avec le quartier. Celui-ci était exclusivement composé de villas aux abords de la zone agricole de Vandœuvres.

Le projet impliquait l'apparition de quatre-vingts nouveaux véhicules transitant quotidiennement par le chemin de la Blonde, unique voie d'accès à la parcelle en question, créant ainsi des inconvénients graves.

6) Le 16 septembre 2019, par acte commun, Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, propriétaires de la parcelle n° 2'927, située au chemin du Pré-de-la-Blonde, 10, sur laquelle est érigée leur maison d'habitation, Monsieur Fergal MULLEN, propriétaire des parcelles n^{os} 2'393 et 3'133, situées 24, chemin Théodore-Bret où se trouve sa villa, Monsieur Nabil HABIS, propriétaire de la parcelle n° 3'134 à l'adresse 24A, chemin Théodore-Bret où il est domicilié et Monsieur Yves AELLEN, propriétaire de la parcelle n° 2'278 au 30, chemin Théodore-Bret où il est domicilié (ci-après : les consorts) ont également recouru contre la décision du département, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont requis un délai supplémentaire pour compléter leur recours et sollicité un transport sur place. Dans le délai accordé par le TAPI, les consorts ont complété leur recours le 1er octobre 2019.

L'autorisation de construire était entachée d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents relatifs à l'IUS.

Compte tenu de son ampleur et de son impact significatif sur le territoire d'une commune aussi peu peuplée que celle de Vandœuvres, le projet aurait dû faire l'objet d'un plan d'affectation. L'autoriser par le biais du processus dérogatoire au rapport des surfaces contrevenait à l'exigence de planification et de participation de la population à l'aménagement du territoire.

Enfin, autoriser un projet de cette importance, avant l'entrée en vigueur du PDCom en cours de finalisation, lequel prévoyait notamment l'adoption d'un plan de site ou d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) pour l'urbanisation des grands domaines, en recourant à une autorisation de construire dérogatoire, violait

également la loi qui prévoyait que le PDCom avait force obligatoire pour les autorités.

Le projet, qui prévoyait la construction de près de 7'000 m^2 de SBP réparties sur cinq immeubles sur la parcelle en question, laquelle était éloignée du centre du village de Vandoeuvres et en limite de la zone agricole, n'avait aucune cohérence urbanistique et créait une rupture brutale entre la campagne et la ville. Aucun des quatre préavis émis par la CA n'abordait la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

La décision querellée ne comportait aucune motivation quant aux raisons pour lesquelles les éléments mis en exergue par la commune n'avaient pas été retenus. Dès lors, la dérogation accordée relevait d'un abus et d'un excès de pouvoir d'appréciation.

L'autorisation de construire contrevenait aux exigences d'équipement. Le chemin de la Blonde n'était pas une voie suffisante.

7) En date du 20 novembre 2019, la Blonde SA et M. KUFFER ont répondu aux deux recours, concluant à l'irrecevabilité du premier et au rejet du second.

8) Le 12 décembre 2019, le département a transmis son dossier au TAPI, accompagné de ses observations aux deux recours. Il a conclu à leur rejet et à la confirmation de sa décision.

9) Après un second échange d'écritures et le dépôt d'une dernière écriture par les consorts, le TAPI a rejeté les recours après les avoir joints.

La qualité pour recourir des époux KENNAN, voisins directs, n'était pas contestable, celles des autres consorts n'était pas examinée et celle des époux PINSOLLE découlait du fait qu'ils partageaient la voie d'accès à leur parcelle avec celle du terrain destiné à accueillir le projet litigieux et qu'ils invoquaient un défaut d'équipement et un danger pour la circulation, ce qui suffisait à leur conférer un intérêt pratique à l'annulation de l'autorisation.

Le PDCom en cours de révision lors de la délivrance de l'autorisation de construire n'avait notamment pas été approuvé par le Conseil d'État et n'était pas un obstacle juridique à l'octroi de l'autorisation.

Le PDCn 2030 préconisait expressément la densification de la zone villas.

Le département n'avait pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en choisissant de suivre le préavis favorable de la CA, laquelle avait souligné l'insertion douce du projet de bâtiments R + 2 en adéquation avec le gabarit des maisons existantes R + 1 + combles.

Le gel des dérogations à la densité en zone 5 décrété par le Conseil d'État le 28 novembre 2019 était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire.

Le département n'avait pas violé l'obligation de planifier en n'adoptant pas de PLQ.

L'absence d'exigence d'un plan d'ensemble n'était pas contraire à la loi dans la mesure où une image directrice suffisamment élaborée avait été soumise aux diverses instances.

Le grief concernant la prise en compte de l'entier de la parcelle dans le calcul de l'IUS tombait à faux.

Concernant la voie d'accès aux constructions et les inconvénients graves que créerait le projet, aucun élément du dossier ne permettait de conclure que le chemin de la Blonde ne constituerait pas un accès propre techniquement aux besoins des constructions projetées. Ainsi, les constructions projetées n'engendreraient pas d'inconvénients graves au sens de la loi.

10) Par acte mis à la poste le 16 novembre 2020, les époux PINSOLLE ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI concluant préalablement à un transport sur place et à ce qu'une expertise de trafic portant sur les possibilités de croisement sur le chemin de la Blonde, la charge de trafic actuelle et celui induit ainsi que sur les normes de sécurité soit ordonnée. Principalement, ils concluaient à l'annulation du jugement ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 111'943 du 16 juillet 2019.

Le chemin de la Blonde n'était pas aménagé et il n'était pas prévu qu'il le soit pour constituer une route de transit. Des photographies prises le 21 mars 2019 à 8h00 montraient une file de véhicule. Aucun agrandissement de la chaussée n'était possible, de sorte que ledit chemin ne pourrait pas être aménagé pour absorber une plus forte densité de circulation. L'augmentation du nombre de logements au chemin de la Blonde serait de l'ordre de 80 %, soit une augmentation du trafic local de l'ordre de 80 %. L'équipement était insuffisant et le projet créait des inconvénients graves.

Le chemin de la Blonde était un chemin piétonnier et c'était à tort que le TAPI avait retenu qu'il faisait partie du réseau communal secondaire et qu'il n'était pas un axe de mobilité douce.

Le jugement querellé résumait les préavis de la commune sans mentionner les fortes réserves de celle-ci sous l'angle de l'accroissement du trafic induit et les problèmes de circulation et de sécurité qui en résulteraient. La commune avait interdit le trafic sur l'axe nord-sud du chemin de la Blonde entre 7h30 et 8h30 les

jours ouvrés, ce qui prouvait le réel problème de circulation qui aurait dû être investigué par le TAPI.

Le TAPI avait consacré un détournement de la LCI en considérant que la notion d'habitat individuel groupé permettait de construire des immeubles collectifs en zone villas.

La pratique administrative résultant du gel des dérogations à la densité aurait dû être appliquée.

La décision consacrait une violation de l'obligation de planifier au sens de l'art. 2 et 4 LAT et 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

La densité du projet et sa localisation étaient contraires aux principes de l'aménagement du territoire. Les priorités en la matière étaient de densifier les zones déjà bâties (développement vers l'intérieur) ; procéder à la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains non encore construits, mais le plus proche possible des terrains déjà construits (développement vers l'extérieur) et, en dernier lieu, des déclassements de parcelles en zone à bâtir. Or, le projet créait une « poche de haute densité » sur une zone qui n'était pas encore bâtie, accentuant le mitage du territoire et étendait l'urbanisation, ce qui allait à l'encontre des objectifs de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti.

11) Par acte du 17 novembre 2020, les consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, en concluant préalablement à un transport sur place, à l'audition de Madame Laurence MISEREZ, maire de la commune, le président ainsi que le secrétaire général de l'association Vandoeuvres zone à défendre, le directeur général de l'office de l'urbanisme, la directrice de la direction de la planification cantonale ainsi qu'un membre de la commission des monuments de la nature et des sites et à ce qu'une expertise portant notamment sur la capacité du chemin de la Blonde de servir d'accès au projet au regard des normes en vigueur en particulier des normes VSS, soit ordonnée. Principalement, ils concluaient à l'annulation du jugement et de l'autorisation de construire DD 111'943 du 16 juillet 2019.

Le potentiel constructible de la parcelle devait être concrétisé par une gradation de la densité du bâti, de manière à offrir une cohérence urbanistique avec les caractéristiques campagnardes du site et non pas par l'édification de cinq immeubles en limite de zone agricole sans lien avec le tissu bâti environnant. L'exigence de compatibilité avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier n'était pas remplie.

La dérogation de densité dans le cadre d'une autorisation de construire n'était pas l'instrument juridique adéquat pour un projet de cette ampleur. Un plan de site ou un PLQ valant plan de site ou une image directrice devrait être adopté.

La décision violait les exigences de planification au regard de l'ampleur du projet et des principes de force obligatoire et d'adaptation des plans au regard de la modification du contenu de la zone villas.

L'IUS pour apprécier la compatibilité du projet avait été mal calculé, il était de 40,82 % pour tenir compte de la modification des parcelles.

Le cumul de la jurisprudence cantonale consistant à considérer qu'un préavis d'une instance spécialisée n'avait pas à être motivé lorsqu'il était positif et la retenue que s'imposaient les autorités administratives et de recours, aboutissait à une violation de la garantie de l'accès au juge ainsi que de l'art. 33 al. 2 et 3b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

La jurisprudence validant l'absence de motivation d'un préavis dès lors qu'il était favorable n'était pas applicable dans le cadre de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI.

L'autorisation violait l'art. 59 al. 9 LCI pour la surface des sous-sols.

L'exigence d'équipement au plan technique était violée.

12) Le 15 décembre 2020, La Blonde SA et M. KUFFER se sont déterminés sur les recours en concluant à leur rejet.

Ils répondaient point par point aux griefs des recourants.

Notamment, le grief portant sur une prétendue violation du devoir d'instruction et du droit à la preuve devait être rejeté et pour les mêmes motifs, ils s'opposaient aux mesures d'instruction sollicitées.

La notion d'habitat groupé n'était pas définie dans la loi. Le projet ne répondait pas à la notion d'immeuble, les logements du bâtiment avaient chacun une entrée indépendante.

Il était erroné de prétendre qu'il existait une obligation spéciale de planifier des projets conformes à l'affectation de la zone, ceci était tout au plus une possibilité envisageable selon les circonstances, celles-ci n'étaient pas réunies en l'espèce.

Pour le surplus, leur argumentation sera reprise dans la mesure utile dans la partie en droit du présent arrêt.

13) Par deux écritures séparées, datées du 5 février 2021, reçues les 8 février et 4 mars 2021, le département a déposé des observations, concluant au rejet des recours.

Il répondait point par point aux griefs des recourants, s'opposant aux mesures d'instructions.

C'était essentiellement le trafic de transit qui surchargeait le chemin de la Blonde, alors que ce dernier faisait partie du réseau de quartier, lequel avait pour vocation exclusive de desservir les habitants et les activités. La commune avait retenu dans ses PDCom, l'ancien et l'actuel, que des aménagements pour faire face au trafic de transit étaient nécessaires. La commune avait commencé à prendre des mesures et certaines plus strictes, comme la circulation en sens unique ou l'accès autorisé aux seuls riverains, pourraient être envisagées.

L'OCT se fondait sur le le système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) pour constater que le chemin de la Blonde était conforme à la norme VSS 40 201.

Ni un transport sur place, ni l'audition de témoins ne pourraient apporter une meilleure compréhension du dossier.

14) Le 24 mars 2021, les époux PINSOLLE ont répliqué.

Ils avaient mandaté la société Team plus territoire SA (ci-après : Team plus) pour réaliser une étude évaluant les charges de trafic générées par le projet litigieux et les problèmes de circulation qui pourraient en découler dans le quartier.

La qualité des dessertes en transports publics était considérée comme faible, le projet impliquait une augmentation du trafic de 60 à 81 %, importante pour une route de quartier. Le trafic attendu était évalué à deux mille septante véhicules par jour, deux cent trente-deux à l'heure de pointe du matin et cent quatre-vingt-neuf à l'heure de pointe du soir. Ces charges étaient nettement plus importantes que celles relevées ces dix dernières années et peu en phase avec les mesures mises en place par la commune pour une réduction du trafic et une sécurisation des piétons et des cyclistes.

Dans sa situation actuelle, le chemin de la Blonde, par son gabarit et ses charges de trafic pendant les périodes de pointe, ne répondait pas aux caractéristiques fixées pour une route de desserte de quartier. Le département admettait que le chemin de la Blonde était un chemin piéton or, le TAPI n'avait pas tenu compte de cette qualification. Une constatation exacte du préavis de la commune aurait contraint le TAPI à questionner le bien-fondé du préavis favorable de l'OCT et à instruire les charges de trafic générées par le projet litigieux et les problèmes de circulation qui pourraient en découler dans le

quartier. Si le département et le TAPI avaient correctement instruit la cause, ils auraient pu constater au même titre que l'expert privé que sur une longueur importante du chemin de la Blonde la largeur de la chaussée était de 4,10 m seulement, ce qui était insuffisant pour permettre le croisement de deux véhicules, selon les normes VSS.

Le type d'habitat groupé était intermédiaire entre la villa et l'immeuble collectif et était pertinent pour contrôler la compatibilité d'un projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier dans l'application de l'art. 59 al. 4 LCI. Le projet prévoyait des immeubles collectifs qui avaient leur place en zone 4, plutôt que de l'habitat groupé qui pouvait être exceptionnellement autorisé en zone 5 aux conditions de l'art. 59 al. 4 LCI.

L'autorisation n'était pas conforme au droit en vigueur depuis le 28 novembre 2020, faute d'être dans un périmètre de densification accrue ou d'avoir fait l'objet d'un préavis communal favorable.

Une planification spéciale avant l'octroi de l'autorisation de construire aurait été nécessaire.

Le projet allait à l'encontre des objectifs de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti et le jugement du TAPI violait le droit fédéral.

Le défaut d'équipement de la parcelle créait des inconvénients graves pour le voisinage.

15) Les consorts ont répliqué, exposant en détail leurs griefs.

L'autorisation avait été délivrée en violation des exigences de planification, en particulier au regard de l'ampleur du projet et des principes de force obligatoire et de l'adaptation des plans au regard de la modification du contenu de la zone villas.

Les faits relatifs à l'IUS avaient été constatés de façon inexacte et l'art. 59 al. 4 LCI violé, en admettant la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'expertise de mobilité du bureau d'étude Team plus du 2 février 2021 confirmait le fait que la création de cinquante-trois logements était incompatible avec l'état actuel du réseau routier et violait l'exigence d'équipements au plan technique et constituait un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

16) 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) La qualité pour recourir des époux PINSOLLE et de certains des consorts a été admise par le TAPI et n'est plus contestée. Vu l'issue du litige, la question de la qualité pour recourir de certains recourants souffrira de rester indécise, celle des époux KENNAN, voisins de la parcelle concernée par le projet litigieux, étant acquise.

3) Les recourants concluent à ce qu'un transport sur place ainsi que l'audition de témoins et des expertises, soient ordonnés. Ils font grief au TAPI de n'avoir pas donné suite à leur demande de mesures d'instruction.

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) 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, 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 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_539/2019 du 19 mars 2020 consid. 3.1 ; 2C_203/2019 du 4 juillet 2019 consid. 2.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1. ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_41/2020 du 24 juin 2020 consid. 5.1.1 ; 2C_203/2019 du 4 juillet 2019 consid. 2.1 ; ATA/631/2020 du 30 juin 2020 consid. 2 a et les arrêts cités). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 9C_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.).

En l'espèce, les expertises requises ont pour but de faire constater les possibilités de croisement sur le chemin de la Blonde, la charge de trafic actuelle ainsi que celle induite par le projet et plus globalement la capacité du chemin de servir d'accès au projet au regard des normes en vigueur. Certains de ces éléments ressortent déjà des cartes et photographies figurant sur le SITG ainsi que des pièces figurant au dossier et d'autres ne sont pas nécessaires, comme cela sera vu ci-dessous.

S'agissant des témoignages, les recourants ne précisent pas quels éléments ils permettraient d'établir. De plus, le dossier contient les préavis nécessaires et tant la position de la commune que celle du département ne nécessitent pas d'être clarifiées plus avant.

Quant au transport sur place, rien ne permet de retenir qu'il permettrait d'établir des faits qui ne ressortent pas déjà des pièces figurant au dossier, tels que plans et photographies, ou qui sont des faits notoires.

À l'instar du TAPI, la chambre de céans considère que le dossier est complet et en état d'être jugé. Il ne sera ainsi pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction formulées, compte tenu de ce qui suit.

En conséquence, le grief sera écarté et les requêtes de mesures d'instruction refusées.

4) a. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un 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). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

b. De jurisprudence constante, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/498/2020 du 19 mai 2020; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 et les références).

5) Les recourants estiment que le chemin de la Blonde ne constituerait pas une voie d'accès conforme aux exigences en la matière.

a. Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, aucune construction ne peut être autorisée si le terrain n'est pas équipé. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès notamment (art. 19 al. 1 LAT).

b. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3 a et les arrêts cités). Il faut également que

la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (arrêt du Tribunal fédéral 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1 et les références citées). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 et les références citées).

c. Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation pour régler les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 précité consid. 7.1 ; 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1).

d. Les voies publiques sont hiérarchisées en réseau routier primaire, réseau routier secondaire et réseau routier de quartier et une carte est établie à cette fin (art. 3 al. 3 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 - LRoutes - L 1 10).

Le réseau routier primaire a pour fonction d'assurer des échanges fluides entre les différents secteurs de l'agglomération, ainsi qu'entre l'agglomération et le territoire qui l'entoure. Le réseau routier secondaire a pour fonction d'assurer des échanges, notamment entre les différents quartiers et le réseau routier de quartier a pour fonction de desservir les habitants et les activités (art. 3A LRoutes).

e. En l'espèce, le chemin de la Blonde, accès à la parcelle sur laquelle le projet est prévu, relie le chemin de la Seymaz à la route de Vandoeuvres traversant le quartier dans lequel se trouvent les parcelles des recourants pour lesquelles il sert également de desserte. La parcelle des intimés se trouve au bout de ce quartier, en direction de la route de Vandoeuvres, avant que le chemin de la Blonde ne longe sur sa seconde moitié la zone agricole. Le chemin de la Blonde n'est pas en sens unique et les futurs habitants pourront donc rejoindre la parcelle depuis la route de Vandoeuvres ou depuis le chemin de la Seymaz, utilisant l'un ou l'autre sens de la chaussée du chemin.

Le chemin de la Blonde est une route communale secondaire, classée dans le réseau de quartier, le chemin de la Seymaz est une route communale primaire du réseau secondaire et la route de Vandoeuvres est une route cantonale.

Le chemin de la Blonde est limité à 30 km/h sur le tronçon qui relie le chemin de la Seymaz à la parcelle litigieuse. Sur ce tronçon, plusieurs obstacles, rétrécissant la chaussée et empêchant le croisement de véhicules, ont été construits. Selon les conclusions de l'expertise de Team plus, produite par les

recourants, et celles de la commune (préavis du 28 novembre 2018), le chemin connaît déjà des problèmes de trafic importants dont se plaignent les riverains de façon récurrente. Ces problèmes sont dus, selon l'expertise, au trafic « parasitaire » et non au trafic généré par les habitants des logements du quartier connecté sur le chemin de la Blonde. Le trafic de transit étant même 3,5 fois plus important que le trafic généré par les habitants du quartier. Les chiffres retenus par cette étude sont de mille sept cent quarante-huit véhicules par jour, dont seuls cinq cents correspondent aux véhicules des habitants du quartier.

Il n'est ainsi pas possible de retenir que l'augmentation de trafic générée par les véhicules des habitants des nouveaux bâtiments serait susceptible de rendre impraticable cette voie d'accès.

Il appert plutôt, selon les pièces produites par les recourants eux-mêmes, que les griefs en lien avec la voie d'accès concernent en fait des problèmes de surcharge du chemin, voie communale d'accès de quartier, utilisée comme voie de transit. La commune a déjà pris des mesures, interdisant le trafic nord/sud pendant l'heure de pointe du matin et en envisage d'autres puisque le PDCom indique par exemple la volonté d'élargir le chemin.

En outre, l'OCT, instance spécialisée, a préavisé favorablement le projet.

En conséquence, conformément aux définitions rappelées ci-dessus, c'est sans abuser de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que la parcelle litigieuse était équipée d'une manière adaptée à l'utilisation prévue.

Le grief sera donc écarté.

6) Les recourants estiment que le trafic généré par le projet créerait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 LCI.

a. L'art. 14 al. 1 LCI dispose que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

b. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour

but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b).

En l'espèce, les recourants motivent une violation de l'art. 14 LCI de façon très générale, notamment par l'existence de nuisances déjà subies en lien avec les véhicules circulant sur le chemin de la Blonde. Ils mélangent à tort ces nuisances déjà subies avec les nuisances qui seraient provoquées par la construction projetée qui sont les seules dont l'examen est pertinent en l'espèce. C'est le lieu de préciser que, pour cette raison, un transport sur place ou l'audition des témoins demandés, portant notamment sur l'état du trafic sur le chemin de la Blonde, ne seraient pas susceptibles de modifier la conclusion qui suit.

Force est de constater, conformément à la jurisprudence précitée et compte tenu notamment des chiffres produits par les recourants eux-mêmes, que rien ne permet de retenir que les inconvénients créés par l'augmentation du trafic liée aux véhicules des habitants des cinquante-trois futurs logements seraient tels qu'ils puissent être qualifiés de graves. En outre, le projet a été préavisé favorablement par le service technique compétent après un examen minutieux, l'OCT ayant en effet posé des conditions à son préavis.

En conséquence, ce grief sera également écarté.

7) Les recourants estiment que la décision consacre une violation de l'obligation de planifier, compte tenu de l'ampleur du projet.

Les recourants invoquent une obligation spéciale de planifier de droit fédéral qui s'ajouterait à l'obligation générale de planifier déjà exécutée par l'adoption des plans de zone d'affectation, fondée sur un arrêt du Tribunal fédéral, lequel indique expressément que les projets, même de grande ampleur, conformes à l'affectation de la zone, n'impliquent pas d'obligation de passer par la voie de la planification spéciale, sauf exception pour de projets soumis à l'étude d'impact sur l'environnement notamment, tels que gravières, installations de gestion des déchets, centres sportifs, etc. ou lorsque, à l'instar d'une forte augmentation du trafic, elles ont des effets importants sur l'environnement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_892/2013 consid. 2.1).

L'argumentation des recourants quant à une obligation spéciale de planifier découlant du droit fédéral tombe à faux, lorsqu'elle retient que le projet est prévu « en pleine campagne », fait une analogie avec un parking prévu sur 8'000 m^2 affectés à l'agriculture ou qu'il se fonde sur le PDCom adopté le 25 mai 2020

après la délivrance de l'autorisation querellée. La chambre de céans a déjà précisé, par exemple dans le cas de la construction d'un centre de requérants d'asile en zone 5 que l'obligation de planifier était respectée, notamment si le projet respectait les règles afférentes au rapport de surface et les autres dispositions de la LCI et qu'il avait été autorisé par le biais d'un procédure ordinaire (ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3).

Quant à l'obligation spéciale de planifier de droit cantonal que les recourants voient dans l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, force est de constater que la chambre de céans a déjà jugé que l'élaboration d'un PLQ n'était pas obligatoire, notamment en zone urbanisée (ATA/654/2014 du 19 août 2014 consid. 32). En outre, lors de l'adoption des possibilités de densification en zone 5, le projet de soumettre les densifications, notamment celle dépassant le taux de 40 %, à l'obligation d'adopter un PLQ n'a pas été retenu par le législateur (MGC 1994 42/VI 5382).

Finalement, les recourants fondent leur raisonnement sur l'art. 58 al. 3 LCI, lequel donne compétence au département d'exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu, lequel ne s'applique donc pas aux autres types de constructions, tel l'habitat groupé et un plan d'ensemble n'équivaut pas à un PLQ. En outre, la commune ayant demandé une image directrice, celle-ci a été produite et le préavis de l'office de l'urbanisme s'y réfère.

Le grief sera donc écarté.

8) Les recourants font grief au département de n'avoir pas fait application du gel des dérogations et/ou de la nouvelle teneur de l'art. 59 LCI ainsi que d'avoir délivré l'autorisation peu avant l'entrée en vigueur du PDCom, sans tenir compte de celui-ci.

a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en 5ème zone.

Dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020, cet article, adopté le 26 janvier 2013, prévoyait que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

b. Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI prévoit 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 CA, 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 très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a). En outre, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire (al. 4bis).

L'art. 156 al. 5 LCI précise que l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5, dans sa teneur du 1er octobre 2020, s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

c. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI (PL 12'566) que le département a proposé une disposition légale, en l'occurrence l'art. 156 al. 4 LCI qui deviendra l'art. 156 al. 5 précité, prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai (p. 16 et p. 36).

d. Le 28 novembre 2019, le département a annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité, communiqué de presse du département du 28 novembre 2019) dans l'attente de l'établissement de conditions cadre pour plus de durabilité au développement de la 5ème zone.

Vu l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions précitées, le gel de l'octroi des dérogations a été levé par le département le 19 janvier 2021 (https://www.ge.ch/document/fin-du-gel-zone-villa-nouvelles-exigences-preserver-qualite-zone-villa).

En l'espèce, l'autorisation de construire litigieuse a été délivrée avant l'adoption du gel des dérogations, le 28 novembre 2019. La chambre de céans a déjà considéré que le gel était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5), de sorte que c'est en vain que les recourants semblent s'en prévaloir.

Quant au nouvel art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, les travaux préparatoires cités ci-dessus démontrent que l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les

demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020, ce que la chambre de céans a déjà eu l'occasion de constater (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5).

L'art. 59 al. 4bis LCI ne trouve donc pas application en l'espèce et il convient d'examiner les griefs du recourant au regard de la LCI dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020.

Quant au PDCom dont les recourants font grand cas, il n'était pas encore adopté à la date de la décision querellée et ne saurait donc être pris en compte, cela d'autant plus que le projet a été soumis pour préavis de consultation au département en décembre 2017 déjà. En outre, la commune a certes préavisé défavorablement le projet, mais elle n'a pas interjeté de recours contre l'autorisation de construire.

Le grief des recourants sera écarté.

9) Dans une argumentation peu claire, les recourants estiment que les principes de la force obligatoire et de l'adaptation des plans imposaient une modification du plan d'affectation pour pouvoir construire des immeubles de logements sous forme d'habitat groupé en lieu et place de villas. Ils estiment également que les constructions prévues n'entrent pas dans le qualificatif d'habitat groupé, mais constituent des petits immeubles.

Le projet querellé consiste en un autre type d'habitat que des villas en ordre contigu ou non contigu, dit habitat groupé. Cette notion a été introduite dans la LCI lors de l'entrée en vigueur de l'art. 75 al. 1 et 3 LCI le 14 janvier 1995, lequel prévoit qu'en 5ème zone, chaque construction ne peut comporter, en principe, plus de quatre logements, mais que des dérogations pour des constructions édifiées en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé peuvent être accordées. Ces règles ont été introduites pour permettre de mener une politique d'utilisation judicieuse du sol du canton et une densification des zones constructibles. Ce projet de loi visait à une augmentation de l'indice d'utilisation du sol en 5ème zone afin de permettre la réalisation de petites maisons à plusieurs logements ou d'habitats groupés (MGC 1993 29/IV 4128-4146 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8c et les références citées).

Lors de l'adoption de l'art. 59 al. 4 LCI dans sa teneur du 26 janvier 2013, le rapporteur de majorité a eu l'occasion de préciser que l'habitat groupé était exactement la même chose que l'habitat en ordre contigu mais avec la possibilité de ne plus prévoir d'entrée de plain-pied dans la villa (MCG 2012-2013 II D/9 789).

Il n'est dès lors pas possible de suivre les recourants lorsqu'ils prétendent que les constructions projetées sous forme d'habitat groupé ne pouvaient être

autorisées par le biais de l'une des dérogations au rapport de surface prévue à l'art. 59 LCI mais auraient dû être précédées d'une modification de zone.

10) Les recourants estiment que le département se serait fondé sur un mauvais état de fait pour apprécier la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens de l'art. 59 al. 4 LCI en fixant l'IUS du projet puisque la parcelle allait être divisée à terme et que l'IUS serait alors de 40,82 % et non de 31,5 %.

L'IUS permet de déterminer la densité des constructions dans un certain périmètre. Il désigne le rapport numérique entre la SBP utile et une surface constructible d'une parcelle définie (Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, DC 2000 p. 39 ; Lexique de l'aménagement du territoire, ASPAN, Berne 1997, p. 41).

Le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone. Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1).

Les coefficients et les IUS doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol. Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement.

Le grief soulevé tombe donc à faux. D'une part, le projet a été autorisé sur une parcelle non divisée et il n'est à l'évidence pas possible de prendre en compte un état futur et incertain. D'autre part, même si la parcelle avait déjà été divisée, la prise en compte dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle voisine aurait été possible. De surcroît, même avec le calcul contesté fait par les recourants, l'IUS

reste en deçà du maximum admissible pour être autorisée sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI.

Finalement, l'appréciation de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, à laquelle doit procéder le département ne dépend pas de l'IUS, mais des caractéristiques du projet.

En l'espèce, l'office de l'urbanisme a notamment retenu que l'implantation des bâtiments permettait de respecter le caractère rural et ouvert du site et que le projet venait s'implanter à l'intérieur d'un enclos naturel formé par un cordon boisé existant, intégralement conservé, lequel se situait tout autour de la parcelle. La morphologie compacte proposée et la mutualisation des accès au parking souterrain limitait le morcellement foncier et libérait de l'espace en pleine terre, ce qui permettait de proposer un indice de verdure de 77 %.

Quant à la CA, elle regrette la faible densité du projet et renvoie pour le surplus au préavis de l'office de l'urbanisme sur la question.

Rien ne permet donc de retenir que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

En conséquence, le grief sera écarté.

11) Finalement, le grief tiré d'une violation du rapport des surfaces en sous-sol prescrit par la LCI sera écarté, les recourants ayant omis de tenir compte de l'art. 59 al. 10 LCI qui autorise le département à admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface, comme en l'espèce.

12) En tous points infondés, les recours seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des consorts et un autre du même montant à celle conjointe des époux PINSOLLE (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la la Blonde SA et Monsieur Alain KUFFER, à la charge conjointe pour CHF 1'000.- des consorts et à la charge conjointe des époux PINSOLLE pour CHF 1'000.-.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 17 novembre 2020 par Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE ainsi que par Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABISS et Monsieur Yves AELLEN contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 octobre 2020 ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge conjointe de Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge conjointe de Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABISS et Monsieur Yves AELLEN ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la Blonde SA et Monsieur Alain KUFFER pris solidairement, à la charge pour CHF 1'000.- de Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABISS et Monsieur Yves AELLEN pris solidairement et pour CHF 1'000.- à celle de MadameAnne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE pris solidairement ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Tobias Zellweger, avocat de Madame Anne SCHLÄPFER PINSOLLE et Monsieur Philippe PINSOLLE, à Me Jean-Daniel Borgeaud, avocat de Madame Anna et Monsieur Peter KENNAN, Monsieur Fergal MULLEN, Monsieur Nabil HABISS et Monsieur Yves AELLEN, Me Julien Pacot, avocat de Monsieur Alain KUFFER et de La Blonde SA, au département du territoire 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 :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
F. Cichocki	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :