RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/697/2021-LCI **ATA/95/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1er février 2022

3ème section

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____
et
Madame C_____
représentés par Me Raphaël Cristiano

et

Madame et Monsieur D_____
et
Madame et Monsieur E_____
représentés par Me Mitra Sohrabi, avocat

contre

F_____
représentée par Me Guillaume Francioli
et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 septembre 2021 (JTAPI/886/2021)

EN FAIT

1) F_____ (ci-après : F_____) est propriétaire de la parcelle n° 1_____, sise sur la commune G_____ (ci-après : la commune), d'une superficie de 3'916 m^2, en zone 5. Une villa individuelle ainsi qu'un garage y sont érigés, à l'adresse 11a, chemin H_____.

2) Madame C_____ est propriétaire de la parcelle n° 2_____ de la commune, sise au n° 11 de ce même chemin.

3) L'accès à ces deux parcelles se fait par le chemin H_____, via un chemin privé sans issue rattaché à la parcelle n° 1_____.

4) Monsieur B_____ et Madame A_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 3_____ de la commune, sise 28, chemin H_____.

5) Madame D_____, Monsieur D____, Madame et Monsieur E_____ sont respectivement propriétaires des parcelles n^{os} 4_____ et 5_____ de la commune, sises aux 9 et 24, chemin H_____.

6) Les parcelles n^{os} 2_____ et 4_____ sont situées à proximité immédiate de la parcelle n° 1_____. Les parcelles n^{os} 2_____ et 4_____ ainsi que le chemin H_____ séparent la parcelle n° 1_____ des parcelles n^{os} 3_____ et 5_____.

7) Depuis 2016, la commune, en concertation avec ses habitants et le canton, œuvre à l'élaboration de son plan guide, portant sur l'ensemble de la zone villas et fixant les points forts du territoire et ses évolutions possibles. Le plan guide s'inscrit dans le cadre du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) qui prévoit une densification de 11 % de la zone villas à l'échelle du canton. Le plan directeur communal (ci-après : PDCom) adopté en novembre 2014 prévoit des développements ponctuels, progressifs, coordonnés et intégrés du coteau sud, sous réserve de l'élaboration de ce plan guide. Dans ce cadre, les autorités exécutives communales et cantonales ont notamment décidé d'identifier des secteurs soumis à modifications de zones à l'horizon 2023 pour établir les conditions du développement, à savoir I_____, J_____, K_____ (soit les 17 ha de zones réservées), et de maintenir des secteurs de villas (zone 5) dont la modification de zone n'interviendra pas avant l'horizon du PDCn : L_____, M_____, N_____, O_____ et P_____. Ces secteurs ne pourront pas obtenir de dérogation pour une densification substantielle en zone villas (art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Il ressort du document plan guide/ modification de zones du 15 novembre 2018 https://www.G_____.ch/multimedia/docs/2019/03/20181128_perimetres_a_declasser_CU.pdf) que la parcelle n° 1_____ est localisée dans le secteur

K_____ où il est prévu de « maintenir des secteurs de zone villas qui permettent une densification douce dans le respect de l'image directrice, notamment ses contraintes paysagères et environnementales (selon la dérogation possible à l'art. 59 al. 4 LCI) ».

8) Le 8 novembre 2019, le bureau d'architectes, Q_____ (ci-après : le bureau d'architectes), agissant pour le compte de F_____, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire sur sa parcelle n° 1_____ deux habitats groupés à très haute performance énergétique (ci-après : THPE) avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 47,5 %, parking souterrain, sondes géothermiques, places de stationnement et abris vélos, impliquant un réaménagement du terrain et un abattage d'arbres. Cette requête a été enregistrée sous le n° DD 6_____.

9) Le même jour, le bureau d'architectes a également déposé une requête en autorisation de démolir la villa individuelle et le garage érigés sur la parcelle n° 1_____, laquelle a été enregistrée sous le n° M 7_____.

10) Dans le cadre de l'instruction de la première version du projet de construction, les préavis suivants ont notamment été délivrés :

- le 3 décembre 2019, par la commission d'architecture (ci-après : CA) qui a sollicité différentes modifications du projet, tout en relevant certaines qualités de ce dernier et estimant l'argumentaire pertinent ;

- le 11 décembre 2019, par l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), qui a demandé une modification du projet s'interrogeant sur la gestion de l'accès au parking et de l'enlèvement des déchets. Le calcul des places de stationnement se faisait à l'entier supérieur, ce qui donnait, en l'espèce 19 places pour les habitants, 2 places pour les visiteurs et 28 places pour les vélos ;

- le 17 décembre 2019, par la commune, défavorable, considérant que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI - n'étaient pas réunies ;

- le 6 janvier 2020, par le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), favorable sous conditions, notamment en lien avec les pompes à chaleur (PAC) sol/eau, les ventilations, la rampe d'accès au parking et l'ascenseur. Le trafic induit par l'exploitation de ce bâtiment n'engendrerait pas une perception du bruit plus importante ;

- le 15 janvier 2020, de l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI), défavorable. Le plan guide de la zone 5 de la commune était en vigueur et le projet n'en respectait pas les orientations.

11) Le 28 août 2020, en réponse notamment aux préavis précités, une seconde version du projet a été déposée, impliquant une réduction de l'IUS, passant de 47,5 % à 47,3 % THPE.

Dans ses courriers d'accompagnement des 23 juin et 13 août 2020, le bureau d'architectes a exposé, point par point, les réponses données aux diverses demandes des instances de préavis, respectivement a illustré le projet en joignant le formulaire demandant l'application de l'art. 59 al. 4 LCI.

12) Dans le cadre de l'instruction de cette deuxième version du projet, les préavis favorables suivants ont notamment été délivrés :

- le 24 septembre 2020, par la police du feu, sous conditions ;

- le 6 octobre 2020, par la CA, le projet tenant compte des remarques émises ;

- le 20 octobre 2020, par l'OCT, avec dérogation au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10) ;

- les 5 et 26 octobre 2020, par l'office cantonal de l'agriculture de la nature (OCAN), (liant et non-liant), sous conditions et avec souhaits, notamment de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 70'000.-, de respecter intégralement le plan d'aménagement paysager (PAP) du 28 août 2020 et de mandater un arboriste-conseil ;

- le 3 novembre 2020, par le SPI ; les modifications concernant le traitement paysager étaient cohérentes avec le plan guide d'G_____ (traitement de la notion de jardin d'intérêt, préservation des espaces verts et plantés, traitement des haies) ; elle soulignait la compacité bâtie du projet et la mise en place d'espaces partagés ;

- le 17 novembre 2020, par la commune ; bien que cette parcelle avait été identifiée comme « jardin d'intérêt » par le plan guide de la zone villas, sa densification pouvait être admise, pour autant que soient prises toutes les mesures à même de minimiser les impacts sur son patrimoine végétal et d'en compenser les pertes ; le projet avait été modifié pour répondre aux attentes qualitatives ; il avait une forte densité mais présentait des avantages qui n'auraient pas forcement pu être obtenus sur cette parcelle en cas de densification plus faible, selon une autre typologie ; elle insistait sur le respect des engagements pris par les mandataires, notamment s'agissant de la végétation future et de la gestion des déchets.

13) Le 22 janvier 2021, le département a délivré l'autorisation de construire DD 6_____, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

14) Par acte du 22 février 2021, M. B_____, Mme C_____ et Mme A_____ (ci-après : M. B_____ et consorts) ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), contre cette décision dont ils ont requis l'annulation. Préalablement, un transport sur place ainsi qu'une audience de comparution personnelle devaient être ordonnés.

Ils étaient propriétaires de bien-fonds situés à faible distance du projet de construction litigieux et accédaient à leur parcelle par le chemin H_____ qui serait également emprunté par les futurs occupants.

Le terrain était insuffisamment équipé et l'accroissement de la circulation causerait de graves inconvénients pour le voisinage. Alors que le projet prévoyait la création d'un parking souterrain de 13 places et 2 places à l'extérieur, seul un petit chemin privé – qui ne desservait actuellement que deux villas individuelles – permettrait d'accéder au parking. Le plan guide villa estimait déjà que « le chemin Borgeaud [était] trop densifié dans ce modèle, par rapport à ses capacités d'absorption de trafic ». Cet aspect n'avait pas fait l'objet d'un examen attentif de la part de l'OCT, alors que le trafic y serait augmenté de manière considérable, comprenant les visiteurs des futurs occupants et les véhicules des différents services publics, en particulier des camions de voirie, ne pourraient pas accéder aux bâtiments projetés par le chemin d'accès. L'autorisation de construire prévoyait une obligation de provisionner un montant de CHF 60'000.- pour la construction de bennes à ordures enterrées, dont l'emplacement et les modalités de construction étaient indéterminés en l'état. S'accommoder de la construction d'un abri à vélos de 43 places au détriment d'une analyse approfondie de la capacité du chemin privé à desservir deux immeubles démontrait également une méconnaissance de la population et de ses habitudes.

Le département avait violé les règles relatives au changement de pratique administrative (art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101). Le gel de la densification de la zone villas avait été prononcé le 28 novembre 2019, alors que la première demande d'autorisation de construire était en cours d'instruction depuis seulement vingt jours. Cette dernière aurait donc dû être tranchée à l'aune des nouvelles règles applicables suite au changement de pratique décidé. Il aurait également dû être tenu compte du PDCn 2030.

Le projet violait par ailleurs l'art. 59 al. 4 LCI et ne respectait pas la clause d'esthétique, dès lors que ni les préavis ni la décision querellée ne justifiaient la majoration de densité projetée, sur une parcelle qualifiée par la commune de « jardin d'intérêt », dont l'on ne pouvait que s'étonner du préavis. Il ne répondait pas aux principes édictés par le PDCn en termes de maintien de la biodiversité, de perméablité du sol et de densification mesurée de la zone 5. Aucune analyse n'avait été faite sur l'intégration de deux immeubles dans un quartier de villas familiales et de son impact visuel. La commune et la CA étaient muettes sur ce

point. Octroyer une telle autorisation revenait à privilégier la spéculation immobilière au détriment de la biodiversité existante.

Le projet violait l'art. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), le PDCn et le PDCom, n'étant pas compatibles avec une densification qualitative de la zone villas. Les buts de cohérence et de maintien des zones préservées posés par les principes d'aménagement du territoire étaient partant violés.

Ce recours a été ouvert sous le n° de cause A/697/2021.

15) Par acte du 22 février 2021, M. D_____, Mme D_____, Mme et M. E _____(ci-après : M. D_____ et consorts) ont également recouru auprès du TAPI contre cette décision. Préalablement, ils ont requis la production du dossier du département et qu'un transport sur place ainsi qu'une audience de comparution personnelle soient ordonnés.

Compte tenu de leur proximité immédiate avec la parcelle n° 1_____, ils seraient directement touchés par les nombreuses nuisances engendrées par la construction projetée.

Ils ont, en substance, invoqué les mêmes griefs et motifs que M. B_____ et consorts, à savoir la violation de l'art. 9 Cst., de l'art. 59 al. 4 LCI, un abus du pouvoir d'appréciation, la violation de l'exigence d'équipement (art. 19 et 22 LAT), des art. 14 LCI et 3 LAT, du PDCn, du plan directeur ainsi que du plan guide villa de la commune (art. 10 loi de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

L'exception prévue par l'art. 59 al. 4 LCI devait faire l'objet d'une motivation accrue. Or, en l'occurrence, ni les préavis, ni la décision d'autorisation de construire n'expliquaient en quoi les circonstances justifiaient la majoration de densité projetée. Or, il apparaissait clairement qu'un IUS de 47 % n'était aucunement opportun, la parcelle étant située dans un quartier composé essentiellement de villas familiales aux dimensions modérées et caractérisé par une grande variété d'espèces végétales. L'abattage de dix-neuf arbres, compensé par des plantations dont le détail n'était pas défini, et le remplacement de la haie de thuyas, ne répondaient aucunement à l'impératif de maintien d'espaces verts riches, la taille et l'envergure de nouvelles plantations ne pouvant en aucun cas être comparées, pendant cinq à dix ans à tout le moins, à l'attrait que présentait le paysage actuel de la parcelle.

Le département ne motivait pas la condition de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, manifestement non remplie. Le projet était extrêmement massif, largement disproportionné par rapport aux constructions existantes et détruirait l'équilibre du quartier. L'arrivée

de dizaines de nouveaux habitants et de plus de 20 véhicules motorisés engendrerait une densification brutale et disproportionnée de la parcelle et du chemin H_____, déjà trop densifié, par rapport à ses capacités d'absorption de trafic. La parcelle n'était pas pourvue d'un équipement conforme à l'art. 19 LAT, dès lors que le chemin d'accès à cette dernière depuis le chemin H_____ ne permettait pas le croisement de véhicules et qu'il ne desservait directement que le bâtiment nord. Il ne permettait pas aux camions de la voirie d'accéder aux bâtiments projetés. Les nuisances sonores et olfactives auxquelles ils seraient immanquablement soumis en raison des bennes à ordures enterrées, dont l'emplacement n'était même pas encore déterminé, n'avaient pas suffisamment été prises en considération.

L'autorisation de construire violait l'art. 14 al. 1 LCI et la garantie de propriété. Ils seraient en particulier exposés à des nuisances sonores et olfactives, générées non seulement par le chantier, mais également par l'arrivée de dizaines de personnes, l'augmentation du trafic, a fortiori de la pollution atmosphérique, et l'évacuation des déchets.

Ce recours a été ouvert sous le n° de cause A/699/2021.

16) Dans ses observations du 23 avril 2021, pour l'essentiel identiques dans les causes A/697/2021 et A/699/2021, F_____ a conclu au rejet des recours et des demandes d'acte d'instruction.

17) Dans ses observations du 26 avril 2021, pour l'essentiel identiques dans les cause A/697/2021 et A/699/2021, le département a également conclu au rejet des recours, de même que des mesures d'instruction sollicitées.

Il ressortait du formulaire N03 que la parcelle disposait actuellement de 2 places de stationnement habitants et de 2 places visiteurs, tandis que le projet prévoyait 13 places habitants, soit 1 place de stationnement par logement, et 2 places visiteurs. À teneur du plan n° 10.51, « N03_AUTOR Parking rez » joint au formulaire N03, les places de stationnement projetées seraient desservies par le chemin d'accès existant, adapté à l'utilisation prévue. À hauteur de l'entrée du parking souterrain, un espace de croisement de 10 m x 7 m serait aménagé. Ce chemin d'accès s'élargissait aux abords immédiats du chemin H_____, permettant notamment d'y localiser les conteneurs à déchets tout en offrant un dégagement suffisant pour y permettre les futures allées et venues, ce que confirmait le préavis favorable de l'OCT.

La gestion des déchets avait été examinée, étant relevé que l'autorisation n'avait pas à régler les points de détail puisque les compétences en la matière étaient communales, or le préavis de la commune était favorable.

La requête avait été déposée avant le gel de la densification prononcé le 28 novembre 2019, qui avait notamment pour objectif de permettre l'élaboration de PDCom, ce qu'avait fait la commune.

La CA, le SPI et la commune, dont la planification était respectée, avaient relevé les qualités du projet, notamment au regard de sa compacité qui permettait la préservation de grandes surfaces en pleine terre. La végétation supprimée devrait, selon les préavis liant et non liant de l'OCAN, être compensée à hauteur de CHF 70'000.-, tandis que le plan d'aménagement paysager et notamment les mesures de protection durant le chantier de la végétation maintenue y figurant avaient été validés. Le projet venait s'inscrire à la limite d'une très probable future zone plus dense que la zone villas au sud, tandis qu'au nord, la construction d'un projet à la densité similaire était en cours (DD 108'958 portant sur trois villas mitoyennes [HPE 44 %]). Ainsi, les caractéristiques du projet s'avéraient parfaitement compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, respectivement son évolution. La parcelle litigieuse ne se trouvait pas dans un des secteurs dans lesquels des dérogations selon l'art. 59 al. 4 LCI ne pouvaient être obtenues.

18) Par deux répliques distinctes du 30 juin 2021, M. B_____ et consorts ainsi que M. D_____ et consorts ont demandé l'audition de représentants de l'OCT, afin de se rendre compte de l'aggravation de la situation en terme d'accroissement du trafic, respectivement de la commune, pour savoir ce qu'elle entendait par densification douce, étant rappelé que le projet litigieux prévoyait une densification quasi maximale.

19) Par jugement du 2 septembre 2021, le TAPI a préalablement ordonné la jonction des deux causes sous le numéro de cause A/697/2021 et a rejeté les recours.

Le dossier contenait les éléments suffisants et nécessaires pour statuer sur le litige, de sorte qu'il n'apparaissait pas utile de procéder aux actes d'instruction requis, en soi non obligatoires.

En se fondant sur les préavis des instances spécialisées, le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'accès à la parcelle de F_____ était suffisant pour desservir les constructions projetées et que le projet n'induirait pas d'inconvénients graves ou durables, étant rappelé que le TAPI devait s'imposer une certaine retenue.

La demande d'autorisation en cause avait été déposée quelques semaines avant l'entrée en vigueur du moratoire décrété le 28 novembre 2019.

L'argument d'une prétendue absence d'intégration du projet dans le quartier entrait dans le cadre de l'appréciation du département à laquelle celle du juge ne

pouvait se substituer. La CA, instance spécialisée, s'était déclarée favorable au projet et à la dérogation de l'art. 59 al. 4 aLCI sollicitée, après avoir requis, dans un premier préavis, une modification du projet puis constaté que ce dernier tenait compte de ses remarques. Cette commission avait donc examiné de manière complète et circonstanciée les critères d'octroi de l'autorisation et en particulier l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier.

Le SPI et la commune s'étaient également déclarés favorables au projet, après modifications pour répondre à leurs attentes qualitatives. La forte densité du projet présentait des avantages qui n'auraient pas forcement pu être obtenus en cas de densification plus faible, selon une autre typologie, sur cette parcelle. Le projet était conforme à la 5ème zone qui, en vertu du droit en vigueur, ne bénéficiait d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y étaient pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique.

Les recourants perdaient de vue que leur quartier était amené à évoluer, avec notamment, au nord, un projet à la densité similaire en cours de construction. La végétation supprimée devrait, au regard des préavis liant et non liant de l'OCAN, être compensée à hauteur de CHF 70'000.-, tandis que le plan d'aménagement paysager et notamment les mesures de protection durant le chantier de la végétation maintenue y figurant avait été validé. Ainsi, les caractéristiques du projet s'avéraient parfaitement compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, respectivement son évolution.

Les recourants n'étaient pas légitimés à se prévaloir d'une prétendue absence de prise en compte du PDCn, du PDCom et du plan guide de la commune, grief qui était irrecevable. Les préavis favorables de la commune et du SPI venaient au demeurant confirmer que la planification cantonale et communale était respectée.

L'accès aux constructions querellées se ferait par le chemin H_____ et le prolongement privé dudit chemin, desservant les parcelles nos 1_____ et 2_____. Il ressortait de la consultation du système d'information du territoire à Genève (SITG) et des pièces du dossier que ce chemin était sans issue, rectiligne, garantissant ainsi une bonne visibilité sur toute sa longueur, et que des surfaces de dégagements suffisantes étaient prévues à son entrée et à sa fin, pour permettre le croisement de véhicules sans avoir à effectuer des manœuvres importantes, l'accès des véhicules de la voirie notamment et l'installation des conteneurs à déchets en bordure. Le chemin H_____ desservait plus d'une cinquantaine de parcelles et rien ne permettait de considérer qu'il ne pourrait pas absorber le passage d'une quinzaine de voitures supplémentaires. Le département avait suivi le préavis de l'OCT, favorable après une modification du projet, avec dérogation au RPFSP, portant notamment sur une amélioration du cheminement de la voie carrossable en direction du bâtiment sud, une amélioration de l'accès au parking en sous-sol, en

réduisant l'impact de la rampe d'accès, une réduction du nombre de places de parking, tout en augmentant le nombre de places de vélos et une amélioration de l'aménagement de l'accès piéton depuis le chemin H_____.

S'agissant de l'enlèvement des déchets, le département avait fondé sa décision sur la base du préavis favorable de la commune. Rien n'indiquait que les instances spécialisées n'auraient pas examiné les caractéristiques spécifiques du projet, dont elles avaient, au demeurant, demandé la modification.

L'OCT n'avait émis aucune réserve au sujet des diverses nuisances et difficultés de circulation redoutées par les recourants. L'accroissement de la circulation sur le chemin privé devait être relativisé, d'autant plus qu'il s'agissait d'un chemin privé sans issue ayant pour seule vocation de desservir des habitations. Si les usagers de ce chemin seraient sans doute invités à circuler avec une prudence accrue, on ne saurait retenir de prime abord que les logements litigieux, dont le nombre demeurait limité, constitueraient une source d'importantes nuisances et induiraient un trafic supplémentaire incompatible avec les caractéristiques du quartier. Il n'en allait pas différemment du chemin H_____, qui desservait déjà un nombre important de parcelles. Dans son préavis du 6 janvier 2020, le SABRA avait relevé que le trafic induit par l'exploitation de ce bâtiment n'engendrerait pas une perception du bruit plus importante. Considérer que l'arrivée de dizaines de personnes génèrerait des nuisances olfactives et sonores, que s'accommoder d'un abri vélo de 43 places démontrerait une méconnaissance de la population et de ses habitudes et que l'évacuation des déchets poserait problème, relevait, à ce stade, du pur procès d'intention.

20) M. B_____ et consorts, de même que M. D_____ et consorts (ci-après : les recourants) ont formé un recours commun contre ce jugement par acte expédié le 4 octobre 2021 à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) concluant principalement au renvoi du dossier au TAPI pour qu'il ordonne un transport sur place, la production par le département de l'ensemble de la documentation relative à l'autorisation querellée, une audience de comparution personnelle des parties, ainsi que l'audition de représentants de la commune, de l'OCAN et de l'OCT. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation de construire.

Le TAPI se référait à un seul arrêt de la chambre administrative pour conclure que le gel de densification du 28 novembre 2019 était valable uniquement à compter du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Ce gel n'avait pu être levé que le 19 janvier 2021, date d'entrée en vigueur de la nouvelle version de l'art. 59 al. 4 LCI, soit de nouvelles exigences permettant de renforcer la qualité des projets et leur intégration au contexte urbanistique local et d'en limiter l'impact environnemental ainsi que d'éviter des dérives constatées. Le département et le TAPI ne pouvaient se limiter à retenir que la demande d'autorisation de construire n'était pas concernée par ce moratoire puisque déposée

en l'espèce quelques semaines avant son prononcé. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine constantes, cette autorisation de construire, en cours d'instruction depuis vingt jours au moment du moratoire, aurait dû être tranchée à l'aune des nouvelles règles applicables suite au changement de pratique décidé et qui répondaient manifestement à un intérêt public majeur, étant d'autant plus relevé que dans le cas présent la parcelle en cause ne pouvait faire l'objet que d'une densification douce. Le caractère urgent de cette mesure était confirmé par son entrée en vigueur immédiate. Le type de construction en cause en l'espèce était précisément celui qui avait amené le département à prononcer ce moratoire.

Les conditions permettant l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas réunies. Le TAPI perdait de vue qu'une telle dérogation commandait un examen plus attentif par les différents services et par voie de conséquence le département. Or en l'espèce, ni les préavis, ni l'autorisation de construire n'expliquaient en quoi les circonstances justifieraient la majoration de densité projetée, ce qui était d'autant plus problématique que ce projet avait été autorisé subséquemment au moratoire. La teneur du second préavis de la commune ne permettait pas de déterminer comment celle-ci était parvenue à un préavis favorable. On saisissait mal comment réconcilier la notion de densification douce et de maintien de la zone villas, sans possibilité de construire d'immeubles à quelques 50 m de la parcelle considérée, adoptée par le PDCom, avec ce préavis favorable à la construction de deux immeubles d'un IUS de 47,3 %, correspondant à une densification quasi maximale. Contrairement à l'avis du TAPI, rien ne figurait au dossier sur les motifs qui avaient amené la commune à prendre une décision qui semblait en contradiction avec son propre PDCom. Cette question primordiale impliquait l'obtention de l'ensemble de la documentation du département et l'audition d'un représentant de la commune.

Contrairement à ce que retenait le TAPI, la construction de deux immeubles impliquant l'abattage de 19 arbres aurait nécessairement pour conséquence la destruction du patrimoine végétal présent et entretenu depuis quatre décennies. Aucune mesure ne permettrait d'en minimiser l'impact, pas même la compensation à hauteur de CHF 70'000.-. Le fait que le quartier serait amené à évoluer n'impliquait pas de permettre l'anéantissement pur et simple d'une partie de son patrimoine végétal. Le projet litigieux ne répondait pas aux principes édictés par le PDCn du maintien en zone 5 d'une biodiversité et l'encouragement du maintien de la perméabilité du sol en favorisant un développement mesuré pour répondre à la demande de logements sans nuire à la qualité patrimoniale et paysagère. L'argument de la commune selon lequel le gabarit des bâtiments projetés permettrait la préservation de plus d'essences était illusoire, dès lors qu'une telle construction impliquerait des travaux de gros œuvre qui mettraient à rude épreuve au mieux, ou détruiraient la végétation existante, ce qu'une construction de taille adaptée pourrait éviter. Il s'imposait d'entendre un membre de l'OCAN sur ce point.

Ils avaient de la peine à comprendre comment le TAPI pouvait conclure que l'on n'était pas en présence d'une modification notable de la situation préexistante en terme d'un accroissement de plus de 25 % de trafic, d'autant plus que seul un petit chemin privé permettait d'accéder au parking de la construction litigieuse, alors qu'il avait déjà été jugé qu'un chemin privé large de 3,5 m conduisant à quatre villas n'était en aucun cas suffisant pour assurer la desserte d'une nouvelle construction de huit unités de logement et 16 places de stationnement (RJN 1990 p. 185). Le TAPI admettait que le chemin H_____, que le plan guide villa estimait être « trop densifié dans ce modèle, par rapport à ses capacités d'absorption de trafic », sans issue, desservait une cinquantaine de parcelles, ce qui permettait de prendre la mesure de l'intensité du trafic existant, notamment aux heures de pointe. À teneur du préavis de l'OCT, qui s'interrogeait légitimement sur la question de l'accès au parking le 11 décembre 2019, on ne pouvait pas déterminer comment les véhicules pourraient se croiser pas plus que la manière dont le chemin H_____ pourrait absorber un tel trafic à l'avenir, sans subir le moindre agrandissement. Un représentant de l'OCT devait être entendu sur ce point.

Le TAPI ne répondait pas à leurs préoccupations, telles que déjà exposées en première instance et rappelées, en lien avec la gestion des ordures de 13 ménages qui n'étaient en rien comparable avec celle d'une villa individuelle.

21) Le département a conclu le 8 novembre 2021 au rejet du recours.

C'était à juste titre que le TAPI avait retenu que le moratoire à la densification de la zone villas ne s'appliquait pas à l'autorisation querellée, ce qui avait été tranché par la chambre administrative notamment le 20 avril 2021, laquelle avait également considéré que le nouvel art. 59 al. 4 LCI ne s'appliquait qu'aux demandes déposées après le 28 novembre 2020.

Le TAPI avait parfaitement résumé les divers préavis et synthétisé les observations du département. Le revirement de position de la commune, de la CA et du SPI était parfaitement compréhensible et justifié. L'audition d'un représentant de l'OCAN s'avérait inutile, les griefs en lien avec les prétendus impacts du chantier étant prématurés. L'allégation d'une destruction de la végétation par les travaux de gros œuvre était en totale contradiction avec le PAP du 28 août 2020, comprenant les mesures de protection lors du chantier, validé par l'OCAN.

Le TAPI avait minutieusement étudié les problématiques du trafic généré par le projet et de la gestion des déchets. Un emplacement pour les containers était prévu en bordure du chemin d'accès le temps que soit défini un point de collecte. Ainsi, le camion de la voirie n'aurait pas besoin de l'emprunter. Ce grief s'avérait prématuré puisqu'une autorisation de construire spécifique devrait être obtenue

ultérieurement pour les bennes à ordures enterrées, ayant précisément pour avantage de drastiquement limiter les nuisances pour le voisinage.

22) F_____ a de même, le 8 novembre 2021, conclu au rejet du recours et requis l'octroi, à charge des recourants, d'une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil. Ceux-ci devaient être par ailleurs condamnés à une amende pour téméraire plaideur, compte tenu du caractère manifestement mal fondé et purement dilatoire du recours.

En lien avec le gel de la densification de la zone villas, il ne s'agissait pas de se poser la question de savoir si les conditions du changement de pratique administrative étaient respectées, mais plutôt d'analyser celles relatives à l'éventuelle ingérence illicite du pouvoir exécutif dans le champ de compétence exclusif du pouvoir législatif.

Les recourants se contentaient d'opposer leur propre appréciation aux instances de préavis, dont la CA et l'OCT, qui ne prêtaient aucunement le flanc à la critique et c'était à juste titre que le TAPI avait notamment rappelé la règle générale selon laquelle un préavis sans observation équivalait à un préavis favorable.

Le projet modifié comptait moins de places de parking, d'où pour corollaire une diminution du trafic routier. La chambre administrative avait retenu de manière constante qu'un accroissement du trafic routier, engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, s'il était raisonnable, ne créait pas de gêne durable ni un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Le département avait fondé sa décision, légitimement, sur la base des préavis des services compétents, s'agissant de la question de l'évacuation des déchets.

23) Dans leur réplique du 17 décembre 2021, les recourants ont fait valoir que, propriétaires des villas avoisinantes du projet litigieux, ils faisaient légitimement valoir leurs droits. Et pour cause, puisque la commune les avait rassurés sur le fait que la densification de la zone devait demeurer douce et que, ce nonobstant, le département avait autorisé la construction de deux immeubles. Ils revenaient sur la question du gel de la densification en zone villas.

Dans ces conditions, auxquelles s'ajoutaient celles déjà précédemment développées dans leur recours, il était pour le moins audacieux de la part de F_____ de conclure à la témérité des procédures qu'ils avaient engagées.

24) Les parties ont été informées, le 21 décembre 2021, que la cause était gardée à juger.

25) Les arguments des parties, de même que la teneur des pièces figurant à la procédure seront pour le surplus repris ci-dessous dans la mesure utile pour trancher le litige.

EN DROIT

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

2) Le recours porte sur l'autorisation de construire DD 6_____ délivrée par le département le 22 janvier 2021 et confirmée par le TAPI dans son jugement du 2 septembre 2021.

3) Les recourants sollicitent un transport sur place, la production par le département de l'ensemble de la documentation relative à l'autorisation querellée, une audience de comparution personnelle des parties, ainsi que l'audition de représentants de la commune, de l'OCAN et de l'OCT.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

b. En l'espèce, la procédure contient d'ores et déjà le dossier complet du département. Les recourants n'indiquent au demeurant pas quel document devant s'y trouver n'y figurerait pas. Ce dossier contient les nombreux plans produits par l'intimée. Les outils numériques (loi relative au système d'information du territoire à Genève du 17 mars 2000 - LSITG - B 4 36) permettent de plus d'apprécier avec précision l'environnement, les caractéristiques architecturales du quartier, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel le projet s'insèrerait. Il ne se justifie en conséquence pas de procéder à un transport sur place, la chambre de céans considérant être suffisamment renseignée pour trancher le litige. Une audition de représentants de trois instances ayant émis des préavis favorables est inutile compte tenu de ce qui suit.

Il ne sera en conséquence pas donné de suite favorable à ces trois demandes d'actes d'enquête.

4) Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. a LPA) ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. b LPA). 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.

5) Les recourants font valoir une violation des règles relatives à un changement de pratique administrative. Le gel de la densification de la zone villas du 28 novembre 2019, alors que la procédure était pendante au département depuis le 8 novembre précédent, aurait dû s'appliquer au projet querellé, entraînant l'annulation de l'autorisation de construire.

a. 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.

Selon son communiqué de presse intitulé « Zone villas: gel des dérogations concernant la densité », « Le département du territoire n'accordera[it] plus de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. Cette mesure, qui concern[ait] la zone villas appelée à le rester, entr[ait] en vigueur le 28 novembre 2019. Elle sera[it] levée lorsque la stratégie de densification de ces périmètres sera[it] achevée, afin que les conditions et critères qualitatifs et environnementaux soient évalués et définis. Cela pass[ait] notamment par l'établissement systématique d'une vision urbanistique à l'échelle communale. Le canton souhait[ait] ainsi établir les conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de cette zone ».

b. Le 1er octobre 2020, le Grand Conseil a adopté une modification de l'art. 59 LCI (PL 12'566) entrée en vigueur le 28 novembre 2020. Le nouveau cadre légal prévoit que la commune dispose d'une période de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022, pour élaborer sa stratégie de densification de la 5ème zone, faisant partie intégrante de son PDCom, en délimitant des périmètres de densification accrue dans lesquels les dérogations de densité trouveront application. Tant que cette stratégie communale n'est pas approuvée par le Conseil d'État, les projets de constructions sollicitant l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, déposés avant le 1er janvier 2023, doivent obtenir un préavis favorable de la commune (art. 59 al. 4bis LCI).

c. Selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, pour une demande de construction sur une parcelle sise en cinquième zone, déposée avant le 28 novembre 2019, date de l'entrée en vigueur du gel des dérogations pour les projets de densification en zone villas (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 ; ATA/896/2021 du 31 août 2021) et avant l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'art. 59 LCI, le 28 octobre 2020, laquelle ne s'applique qu'aux demandes déposées après le 28 novembre 2020 (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5), l'art. 59 LCI applicable est celui adopté le 26 janvier 2013 qui prévoit que la surface de la construction, exprimée en m^2 de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE, respectivement à 30 % si elle respecte le standard THPE (art. 59 al. 1 LCI). 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 % respectivement 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE ou de THPE (art. 59 al. 4 let. a LCI ; ATA/896/2021 du 31 août 2021).

d. En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse a été déposée avant l'adoption du gel des dérogations et c'est en vain que les recourants requièrent son application. D'une part, le gel était prévu pour ne concerner que les autorisations déposées après le 28 novembre 2019, et d'autre part, il a pris fin et la modification de l'art. 59 LCI n'est entrée en vigueur le 28 novembre 2020 que pour les demandes d'autorisation déposées après cette date (art. 156 al. 5 LCI ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 3).

Ce grief est rejeté.

6) a. Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT).

La fiche A04 du PDCn, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer. Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État

a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

b. Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (nutzungskonformes Bauvorhaben). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (unzulässigen Vorwirkung) et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (räumlichen Abstimmungsprozesses), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/639/2020 précité consid. 5c).

c. Au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d).

7) Les recourants font valoir une violation de l'art. 59 al. 4 LCI et un abus du pouvoir d'appréciation.

a. 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, à certaines conditions précisées aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à un taux de densification plus élevé que ceux mentionnés à l'art. 59 al. 1 LCI.

b. Selon le raisonnement des recourants, le gel de l'octroi de dérogations en zone villas impliquerait le principe d'une amélioration qualitative des constructions et une motivation accrue des instances spécialisées lors de l'octroi d'une dérogation.

Toutefois, ce raisonnement ne peut se fonder sur le gel de la densification, qui n'est plus d'actualité en tant que tel et ne s'applique pas au projet litigieux. En outre, ce gel ne peut avoir eu comme conséquence, concernant les autorisations déposées avant son application, de modifier l'examen de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier tel qu'exigé par l'art. 59 al. 4 LCI. Le grief des recourants devra donc être examiné en tenant compte de cette conclusion préalable.

c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5). La délivrance de telles autorisations de construire demeure toutefois de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

Comme cela ressort des travaux préparatoires, le législateur a été confronté à la question de soumettre également la densification prévue par la let. a de l'art. 59 al. 4 LCI à l'accord de la commune, exprimé sous forme de délibération municipale, comme cela est prévu pour le cas de figure de la let. b de cette norme. Il y a répondu négativement considérant que dans l'hypothèse de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, la nécessité d'obtenir un tel accord de la commune compromettrait l'objectif de densification poursuivi par cette disposition (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 et les références citées).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé

(ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

d. Selon le Tribunal fédéral, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci : l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_134/2021 du 13 janvier 2022 consid. 6.1.2 et les références citées).

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/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

e. 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 alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

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

8) En l'espèce, le département s'est notamment fondé sur des préavis favorables de la commune et de la CA.

C'est la deuxième version du projet qui a donné lieu à la décision d'autorisation de construire querellée, du 22 janvier 2021, soit la construction de deux habitats groupés THPE avec un IUS de 47,3 %.

S'agissant des préavis obligatoires, la CA a préavisé favorablement, avec dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI, ce projet le 6 octobre 2020, considérant que cette deuxième version tenait compte des remarques émises les 3 décembre 2019 et 26 mai 2020 (préavis de consultation) dans le cadre de l'instruction de la première version. Elle avait alors relevé que le projet, bien que compact, offrant un jardin collectif, ce qui était appréciable, et suffisamment de surfaces végétales de qualité, devait être modifié. Ainsi, le cheminement de la voie carrossable en direction du bâtiment sud devait être amélioré, l'accès au parking en sous-sol devait être revu pour réduire l'impact de la rampe qui devait s'inscrire dans le parvis de l'accès du bâtiment nord, l'accès piétonnier devait être davantage optimal, les ouvertures en façade devaient être plus importantes, notamment sur le mur d'attique plein sud et le joint marquant les murets des terrasses d'attique devait être supprimé. La demande de dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI était alors en suspens.

La commune a de même préavisé défavorablement le premier projet, de manière motivée, considérant que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation selon cette disposition n'étaient pas réunies, pour le 17 novembre 2020,

préaviser favorablement le nouveau projet, avec dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI, à nouveau de manière très circonstanciée. La commune a alors en particulier relevé en préambule qu'étant donné les qualités avérées de la parcelle en cause, la densification envisagée la confrontait à une complexe pesée d'intérêts. Il s'agissait en effet d'un projet qui aurait un impact sur le vaste jardin entourant la villa en place lequel, pendant plus de quarante ans, avait été entretenu avec soin et avait d'indéniables richesses sur les plans écologique et paysager. Ce nonobstant, la densification d'une telle parcelle pouvait être admise, pour autant que soient prises toutes les mesures à même de minimiser les impacts sur son patrimoine végétal et d'en compenser les pertes. Il serait en effet erroné d'ignorer le grand intérêt que pouvaient avoir les projets qualitatifs de densification. La propriétaire de la parcelle avait tenu compte des attentes qualitatives de la commune en améliorant son projet en particulier quant à la réduction de l'impact des véhicules, l'amélioration de l'infrastructure de mobilité douce, une augmentation de la surface du terrain laissée en pleine terre, à hauteur de 64 %, une augmentation de la perméabilité du terrain à 69 %, le remplacement total de la haie de thuyas entourant la parcelle sur trois côtés par une haie indigène mixte, l'aménagement d'un espace commun en gazon fleuri au centre de la parcelle, la végétalisation des toitures à raison de 949 m², et le principe d'un accès collectif à l'ensemble des espaces extérieurs. La concentration de l'habitat sur deux immeubles plus hauts permettait le maintien de l'ensemble du jardin comme espace commun, ce qui ne serait pas possible avec un projet de villas contiguës, dont la typologie conduirait à un morcellement parcellaire et à la multiplication des séparations sur le site. Les avantages de la compacité bâtie du projet et la mise en place d'espace partagé ont également été soulignés par le SPI dans son préavis favorable du 3 novembre 2020.

La commune a encore insisté sur l'importance du respect des engagements pris par les mandataires portant, en sus de la plantation de diverses espèces végétales, sur la préservation des structures végétales majeures présentes sur le site, le respect du concept pour l'éclairage afin de minimiser les nuisances sur la faune nocturne et une gestion « extensive » des espaces extérieurs, à savoir en substance un entretien respectueux de l'environnement. Le SPI a de son côté relevé que les modifications concernant le traitement paysager étaient cohérentes avec le plan guide de la commune.

Les 5 et 26 octobre 2021, l'OCAN a de même préavisé favorablement le projet, sous conditions et les souhaits notamment que soient replantés des arbres pour un montant d'au moins CHF 70'000.- et que le PAP du 28 août 2020 soit intégralement respecté. Le 20 octobre 2020, l'OCT a préavisé favorablement le projet.

Dans ses écritures au TAPI, le département a relevé que la CA, le SPI et la commune, dont la planification était respectée, avaient relevé les qualités du

projet, notamment au regard de sa compacité permettant de grandes surfaces en pleine terre. Les caractéristiques du projet étaient parfaitement compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, respectivement son évolution.

Les recourants opposent leur appréciation et leur argumentation à celle du département, qui s'est fondé sur les préavis, tous positifs, de ses services spécialisés et de la commune, étant encore rappelé que la chambre de céans retient de manière constante qu'un préavis positif de la CA n'a pas besoin d'être motivé, sauf circonstances exceptionnelles non réalisées en l'espèce. Enfin, et contrairement à ce que soutiennent les recourants, on comprend fort bien du préavis étayé de la commune les éléments qui l'ont amenée à rendre en second lieu un préavis positif.

La chambre de céans retiendra que les recourantes ne démontrent pas en quoi les préavis de la CA et de la commune seraient insoutenables ou encore fondés sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi.

À ces préavis, les recourants opposent une majoration de la densité de l'habitat qui ne serait pas compatible avec la densification douce projetée par la commune et le maintien de la zone villas, qui serait préjudiciable au riche patrimoine végétal sis sur la parcelle concernée, dont elle entraînerait sa destruction ainsi qu'au maintien de la perméabilité du sol. L'équilibre du quartier résulterait notamment des villas familiales de dimensions modérées, sises sur des parcelles verdoyantes.

Or, le législateur a eu conscience de l'évolution du visage des quartiers de villas et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire aux problèmes de l'exiguïté du territoire et à la pénurie de logements (ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f).

Il résulte de ce qui précède que la première condition de l'art. 54 al. 4 LCI, du caractère justifié par les circonstances, est réalisée en l'espèce.

Par ailleurs, s'il faut retenir que la construction prévue sera certes d'une expression architecturale différente de celles des habitations des recourants, comme le relève le département, le projet vient toutefois s'inscrire à la « limite d'une très probable « future zone villas plus dense au sud », un projet de construction d'une densité HPE de 44 % étant en cours au nord.

Les recourants ne font ainsi que substituer leur propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti, respectivement du TAPI, composé de spécialistes, qui a examiné en détail l'ensemble de la problématique et a pleinement motivé son jugement, motivation reprise ci-dessus à laquelle il peut pour le surplus être expressément renvoyé.

Il apparaît ainsi que le département a admis, sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation, tant la dérogation à la densité que l'intégration du projet au quartier.

Le grief sera donc écarté.

9) Les recourants reprochent au département d'avoir violé l'exigence d'équipement découlant des art. 19 et 22 LAT en terme d'accessibilité au trafic motorisé et de gestion des déchets.

a. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Un terrain est réputé équipé au sens de l'art. 19 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 et l'arrêt cité).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine ; 96 I 369 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_155/2019 précité ; 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C_226/2019 du 24 avril 2020 consid. 5 ; 1C_155/2019 précité ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 27 ad art. 19 LAT).

c. Dans une jurisprudence du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. Le projet de construction portait sur un immeuble de 23 appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de 17 places pour voitures auxquelles s'ajoutaient 5 autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt du Tribunal fédéral 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6).

Même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 24 ad art. 19 LAT et les références citées).

Au sens de ces dispositions, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisatrices et utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêts du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 ; 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1).

d. Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser des autorisations de construire 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 voisines et 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).

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. 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 de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11b).

e. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/461/2020 précité consid. 11c et les références citées), ou encore que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

10) En l'espèce, le département s'est appuyé sur un préavis positif, après un premier préavis négatif, avec dérogation au RPFSP (limitation des places de stationnement), de l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière. Celui-ci n'a émis aucune remarque quant à la sécurité ou à une éventuelle augmentation du trafic, étant rappelé que la loi n'exige pas une telle motivation (ATA/461/2020 précité consid. 11e) et qu'un préavis sans observation est considéré comme un préavis favorable (ATA/1276/2018 précité consid. 4d).

Le département a développé dans ses observations au TAPI du 26 avril 2021 qu'à teneur du plan n° 10.51, « N03_AUTOR Parking rez », joint au formulaire N03, les places de stationnement projetées seraient desservies par le même chemin d'accès que l'existant, d'où une demande de limitation du nombre de places de parking qui a permis, dans la deuxième version du projet, la délivrance de ce préavis favorable de l'OCT. Un espace de croisement de 10 m x 7 m doit trouver place à l'entrée du parking. Par ailleurs, toujours selon ce plan, le chemin d'accès s'élargit aux abords du chemin H_____, offrant un dégagement pour y

permettre les futurs allers et venues et un emplacement pour des conteneurs à déchets.

Jusque-là, ce chemin d'accès permettait notamment la circulation des véhicules utilisés par les occupants de la villa sise sur la parcelle n° 1_____. Il est rectiligne, ce qui garantit une bonne visibilité sur toute sa longueur. Quant au chemin H_____, qui dessert déjà plus d'une cinquantaine de parcelles, quand bien même il devra effectivement absorber le passage d'une quinzaine de voitures supplémentaires, cela ne constitue pas encore, compte tenu de la jurisprudence précitée, un accroissement du trafic routier devant être considéré comme une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 LCI, ni davantage qu'un accès tout au plus malcommode pour les propriétaires et donc suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT.

Dans son préavis favorable du 17 novembre 2020, la commune a rappelé à la requérante ses obligations en matière de gestion des déchets, à savoir qu'elle devait prendre en charge l'aménagement d'un point de collecte à bennes enterrée en conformité avec le règlement communal applicable, dont le montant est estimé pour 13 logements à CHF 60'000.-. Dans ce même préavis, la commune a effectivement relevé que l'accès aux camions de voirie n'était pas possible actuellement sur le site. Toutefois et comme justement souligné par la département, la question des déchets doit encore faire l'objet d'une autorisation de construire spécifique pour des bennes à ordures enterrées. Il n'est ainsi, tout au moins en l'état, nullement prévu que le camion de la voirie emprunte le chemin d'accès, puisque des conteneurs à déchets seront dans l'intervalle prévus à l'entrée dudit chemin, qui, comme déjà dit, offre le dégagement nécessaire.

Force est dès lors de constater que les éléments mis en évidence par les recourants ne sont pas de nature à remettre en cause les préavis des instances composées de spécialistes. Il en découle que le département puis le TAPI ont correctement appliqué les art. 19 et 22 LAT, de même que l'art. 14 LCI et qu'aucun excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation ne peut leur être reproché.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

11) La société intimée conclut au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur à l'encontre des recourants.

Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, l'action, la demande en interprétation ou en révision est jugée téméraire ou constitutive d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi (al. 1). L'amende n'excède pas CHF 5'000.- (al. 2).

Conformément à la jurisprudence constante de la chambre de céans, les conclusions des parties à cet égard sont irrecevables (ATA/1775/2019 du 10 décembre 2019 ; ATA/180/2018 du 27 février 2018 et les références citées).

12) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à la société F_____, 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 4 octobre 2021 par Madame A_____, Monsieur B_____, Madame C_____, Madame et Monsieur D_____, Madame et Monsieur E_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 septembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge solidaire Madame A_____, Monsieur B_____, Madame C_____, Madame et MonsieurD_____, Madame et Monsieur E_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à la société F_____ à la charge solidaire de Madame A_____, Monsieur B_____, Madame C_____, Madame et Monsieur D_____, Madame et Monsieur E_____;

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 Mes Raphaël Cristiano et Mitra Sohrabi, avocats des recourants, au département du territoire-oac, à Me Guillaume Francioli, avocat de

l'intimée, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

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

Au nom de la chambre administrative :

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

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :