RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/883/2021-LCI **ATA/792/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 août 2022

3ème section

dans la cause

A_____
représentée par Me Mark Muller, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

COMMUNE DE B_____
représentée par Me Jean-Pierre Carera

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 mars 2022 (JTAPI/238/2022)

EN FAIT

1) A_____ est propriétaire de la parcelle n° 4'267, feuille 1_____ de la commune de B_____ (ci-après : la commune), sise en zone 5 à l'adresse _____, chemin C_____. D'une surface de 1'242 m^2, elle comporte une habitation à un logement de 115 m^2 et un garage privé de 23 m^2.

2) Par requête enregistrée le 15 novembre 2019 par le département du territoire (ci-après : le département) sous la référence DD 2_____, A_____ a sollicité, par l'intermédiaire de Monsieur D_____, architecte, la délivrance d'une autorisation d'y construire quatre villas contiguës répondant à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 43,7 %, avec dix places de stationnement en surface et l'abattage d'arbres.

Plusieurs plans et documents étaient joints à cette requête, notamment un formulaire de demande d'application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), lequel précisait « Quartier en pleine évolution avec la nouvelle loi sur la densification. Actuellement plusieurs demandes en autorisation de construire sont autorisées ou en instruction dans ce secteur ».

3) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, diverses instances de préavis ont été consultées par le département. Pour faire suite à certains de ces préavis, A_____ a produit une version modifiée de son projet (version n° 2), enregistrée le 18 août 2020, accompagnée de nouveaux documents et plans, précisant notamment : « Nous demandons la dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI. Nous tenons à préciser que dans un rayon de moins de 100 mètres, il y a déjà 4 projets HPE ou THPE avec autorisation de moins de 2 ans ».

Ont notamment été émis les préavis favorables de :

- la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) les 19 novembre 2019, sur la version initiale du projet, quant à l'octroi d'une dérogation sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI, retenant un IUS de 43,7 % et le 19 août 2020, lors de l'examen de la seconde version du projet du 18 août 2020, pour un IUS de 43,8 % ;

- la direction de l'information du territoire (DIT), le 25 novembre 2019, et la police du feu, le 13 décembre 2019, sous conditions ;

- l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEn), le 31 août 2020, sous conditions, après avoir requis, le 16 décembre 2019, la production de pièces complémentaires ;

- l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), le 2 octobre 2020, après avoir requis la modification du projet le 2 janvier 2020 ;

- le service compétent de l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI), les 15 janvier et 27 août 2020, sans observations. Dans le premier, il s'est dit « favorable sur le principe d'une densification sur cette parcelle au titre de l'article 59-4 LCI, et s'en remet[tait] à la commission d'architecture sur les modalités de mise en œuvre du projet qui concern[ai]ent l'échelle du quartier » et dans le second, sous « Remarques » : « Favorable selon notre préavis du 15 janvier 2020 sur la requête initiale » ;

- l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) le 25 août 2020, sous conditions, notamment « Conditions mises au préavis liant, concernant le dossier d'abattage n° _____ pour les arbres hors forêt, en relation au présent dossier (DD 2_____/1). Articles 3 et 9 du règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA - L 4 05.04) » (condition n° 1), après avoir demandé le 17 janvier 2020 la modification du projet afin que trois des arbres situés sur la parcelle soient conservés ;

- l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) le 25 août 2020, après avoir sollicité la production de pièces complémentaires le 21 janvier 2020, sous conditions, en lien avec l'évacuation des eaux du bien-fonds et le stockage d'hydrocarbures ;

Ont en revanche préavisé défavorablement le projet :

- la commission d'architecture (ci-après : CA), le 17 décembre 2019, s'agissant de la première version du projet, refusant la demande de dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI : « la mitoyenneté est anecdotique ; l'implantation des villas ne tient pas (ou peu) compte du cordon boisé ; le langage architectural est indigent » ; « Se référer au guide pour une densification de qualité en zone 5 [ci-après : le guide de densification) » et le 1er septembre 2020, relatif à la version n° 2 du projet, « réitér[ant] l'entier de son précédent préavis », au motif qu'aucune amélioration notable n'était constatée ;

- la commune, le 30 janvier 2020, avec ces précisions : « Le requérant indique dans son dossier que le quartier est en pleine évolution avec la nouvelle loi sur la densification. Or, la Commune indique qu'il s'agit bien d'une zone villa et que cette densification n'est pas du fait de sa volonté, mais de celle de la permissivité de la dérogation de l'article 59 alinéa 4 de la LCI ». Elle s'était déjà « portée en défaveur de certains des projets similaires à proximité qui dénatur[ai]ent l'harmonie du quartier ». La dérogation requise n'était « pas un acquis, la preuve en [était] qu'un moratoire sur la densification des zones villa [était] est actuellement en cours », et le 29 septembre 2020, en précisant que son plan directeur communal (ci-après : PDCom) était « en cours de finalisation et le

principe de développement urbain ne concern[ait] pas ce quartier », ces éléments ayant été expliqués au mandataire du projet lors d'une séance organisée à sa demande dans les locaux de la commune le 13 juillet 2020. Par conséquent, elle maintenait son désaccord à l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI. De plus, il était nécessaire « d'aménager 4 places vélos supplémentaires », conformément au règlement applicable, et de fournir le plan N01 représentant les places de stationnement.

4) Par pli du 14 octobre 2020, le département a indiqué à A_____ que son projet devait « être modifié pour être conforme aux dispositions légales » et lui a transmis copie des seconds préavis défavorables émis par la CA et la commune.

5) Par courrier du 19 octobre 2020, A_____ a précisé qu'elle avait établi le projet selon le PDCom à sa disposition et selon la fiche A04 du plan directeur cantonal 2030 (PDCant). Des autorisations de construire avaient été délivrées sur les parcelles avoisinantes avec la même densification (DD 3_____ - parcelle n° 4'263 ; DD 4_____ - parcelle n° 4'184 ; DD 5_____ - parcelle n° 4'265 ; DD 6_____ - parcelle n° 4'263 [recte : 4'329] ; DD 7_____ - parcelle n° 4'261 [devenues nos 7'430, 7'431, 7'432 et 7'433]). Lors de l'entrevue à la commune le 13 juillet 2020, on lui avait refusé de consulter le nouveau PDCom en cours de négociations. Elle avait « mandaté un bureau paysagiste E_____ pour établir un projet d'abattage d'arbres et replantations selon les directives de la commune de B_____ et de mieux préserver le cordon boisé à l'angle sud-est de la parcelle. Les 4 places de vélos ser[aient] aménagées sur la parcelle afin de respecter [le règlement applicable] ». Pour « satisfaire » la CA, elle avait « déplacé le groupe de villas pour tenir compte du cordon boisé […] ». La CA avait autorisé « un dossier avec le même aspect architectural et mitoyenneté sur la parcelle voisine n° 4'265, DD 5_____ ». Dès lors que sa requête avait été déposée avant le moratoire imposé par le Conseiller d'État en charge du département, il était demandé à ce dernier de statuer « avec le même traitement que les affaires avoisinantes ».

6) Par décision du 27 janvier 2021, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire requise. « Faisant siens les préavis défavorables de la CA et de la commune », dont il a rappelé le contenu, il a considéré que « les circonstances justifiant l'application de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 let. a LCI n['étaient] en l'occurrence pas réunies ».

7) Par acte du 4 mars 2021, A_____ a interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant préalablement à l'apport des dossiers d'autorisations de construire DD 5_____, DD 8_____, DD 9_____, DD 10_____, DD 7_____, DD 6_____, DD 11_____ et DD 12_____ et, principalement, à l'annulation de la décision attaquée, puis, cela fait, à la délivrance de l'autorisation de construire requise, subsidiairement au renvoi du dossier au département en vue de la délivrance de cette dernière.

Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en appliquant l'art. 59 al. 4 LCI, se fondant à tort sur les préavis négatifs de la commune et de la CA. La motivation du premier consistait en « des généralités relatives à l'art. 59 al. 4 LCI », sans se prononcer sur le projet. En outre, ce préavis se référait au moratoire sur la densification de la zone villas, lequel n'était pas applicable en l'espèce. La motivation de la commune selon laquelle elle s'était opposée à des projets similaires à proximité, supposés dénaturer l'harmonie du quartier, était contredite par de récents préavis favorables pour plusieurs projets avec dérogation dans le même secteur (DD 5_____, DD 9_____, DD 7_____ et DD 6_____). Un projet de construction conforme au droit cantonal ne pouvait être refusé au motif qu'il contreviendrait à un plan directeur localisé, a fortiori si celui-ci était en cours d'élaboration.

Son architecte paysagiste avait établi deux plans d'aménagement paysager (ci-après : PAP) et déplacé l'implantation initiale des villas afin de tenir compte du cordon boisé. Malgré cette modification, la CA avait renouvelé son préavis défavorable, avec un simple renvoi à son premier préavis. Or, la végétation de la parcelle avait été soigneusement analysée par l'OCAN, de sorte qu'il convenait de retenir que le projet n'altérait pas l'harmonie paysagère du quartier. De plus, le cordon boisé en cause ne constituant pas une forêt au sens de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10), la CA ne pouvait invoquer la proximité du projet avec celui-ci. L'allégation selon laquelle ce projet présentait une « mitoyenneté anecdotique » était « pour le moins obscure ». L'« indigence » invoquée par la CA, « insultante pour un mandataire qui œuvr[ait] à Genève depuis des décennies », n'était en rien démontrée, ni explicitée. Par conséquent, le refus querellé ne pouvait reposer sur ces critiques « générales et incompréhensibles », ce d'autant que les pièces produites démontraient que la CA avait préavisé favorablement plusieurs projets de construction du même mandataire présentant la même architecture, tant dans le même secteur que dans d'autres communes. Enfin, le département n'avait pas tenu compte des préavis favorables à l'octroi d'une dérogation émis par la DAC et le SPI, qui avait expressément indiqué que la requête concernée était conforme à l'objectif de densification qualitative, faisant prévaloir des préavis négatifs « particulièrement mal motivés », ce qui constituait un « cas flagrant d'excès négatif » de son pouvoir d'appréciation. Cette conclusion était confortée par la « curieuse impression » laissée par la mention « Refusé », inscrite au mois d'avril 2020 déjà, sur l'extrait relatif à sa requête - dont elle joignait un tirage - de la plateforme internet SAD-Consultation.

Le refus du département consacrait également une inégalité de traitement et était arbitraire vu la délivrance, après préavis favorables de la CA, de plusieurs autorisations de construire des villas à l'architecture semblable, à B_____, les DD 5_____ (quatre villas, 43,6 % HPE, même volumétrie et même aspect architectural que le projet visé, situées sur une parcelle voisine de ce dernier),

DD 8_____ (deux villas contiguës mitoyennes, 37,2 % HPE), DD 9_____ (six villas, 43,9 % HPE), DD 10_____ (quatre villas, 44 % HPE), DD 7_____ (quatre villas contiguës, 48 % HPE,), DD 6_____ (quatre villas mitoyennes, 43,9 % HPE), à F_____, la DD 11_____ (quatre villas contiguës, 42,7 % HPE) et, à G_____, la DD 12_____ (quatre villas mitoyennes, 44 % HPE). Son projet ne pouvait être qualifié d'« indigent », alors que celui relatif à la DD 5_____, situé quelques mètres plus loin et à l'architecture élaborée également par M. D_____ en tous points similaires, avait été préavisé favorablement par la CA et autorisé par le département.

Plusieurs pièces étaient jointes à ce recours, notamment un « plan comparatif faisant état de la modification de l'implantation des villas », des extraits tirés de SAD-Consultation et de Google Maps relatives aux autorisations de construire précitées, ainsi que des photographies des constructions y relatives.

8) Par acte du 23 avril 2021, la commune est intervenue dans la procédure (art. 145 al. 2 2ème phr. LCI) et a conclu au rejet du recours.

Aucune violation de l'art. 59 al. 4 LCI n'était à déplorer. La parcelle en cause était bordée, au sud, par la zone agricole et, au nord, par le chemin de C_____, appartenant au réseau de quartier. Le projet litigieux consistait en « deux villas rectangulaires d'architecture extrêmement simpliste, comportant deux appartements chacune, reliées entre elles par un couvert ». Les façades nord, donnant sur le chemin de C_____, et sud, donnant sur la zone agricole, qui étaient les plus visibles, étaient « particulièrement pauvres et peu travaillées ». Les rez-de-chaussée comprenaient un hall, un bureau, un WC, une cuisine et un salon, « le tout de petite taille », les pièces de jour totalisant « seulement 29 m^2 (cuisine, salon et séjour) alors que la surface totale habitable des logements [était] d'environ 135 m^2 ». « De manière générale, le projet [était] très peu qualitatif et ne présent[ait] aucun parti pris architectural ». Le simple fait de « reculer le bâtiment, sans modifier aucunement l'architecture ni aucun autre élément du projet », ne suffisait pas à démontrer que la végétation avoisinante serait correctement intégrée. A_____ n'avait pas fait « évoluer son projet afin d'en améliorer les faiblesses architecturales », notamment en vue de « répondre aux principes contenus dans le guide pour une densification de qualité en zone 5 », nonobstant la requête de la CA. Cette dernière avait retenu à juste titre « que la liaison entre les deux bâtiments n'était pas suffisamment travaillée, […] se limitant à un simple couvert, sans qualité esthétique ». Elle « partageait en tous points » l'avis exprimé par la CA dans ses deux préavis. La qualité architecturale du projet était « particulièrement médiocre » et celui-ci ne s'intégrait pas harmonieusement dans son environnement.

Ceci était d'autant plus vrai qu'en application de son nouveau PDCom, bien que pas encore en force, mais un « élément pertinent » dans le cadre de l'évaluation des circonstances, le secteur ne serait pas appelé à connaître une «

importante densification ». Ce PDCom justifiait que des dérogations ne fussent pas octroyées « à la légère ». Dès lors que les indices prévus par l'art. 59 al. 4 LCI étaient dérogatoires, A_____ ne pouvait se prévaloir d'un droit à en bénéficier. Elle-même avait notamment préavisé défavorablement le projet DD 7_____ relatif à quatre villas contiguës (48 % THPE) situé exactement en face du projet litigieux, de l'autre côté du chemin de C_____, et avait recouru auprès du TAPI, sans succès, contre la délivrance de cette autorisation de construire [JTAPI/27/2020 du 9 janvier 2020].

Les préavis favorables du SPI et de la DAC n'étaient d'aucun secours pour A_____, aucun de ces services n'ayant procédé à une analyse des critères spécifiques de la dérogation sollicitée et la DAC s'étant contentée de mentionner la « nécessité » d'obtenir une telle dérogation. A_____ n'avait jamais remis en cause son projet, notamment en le modifiant selon les recommandations du guide de densification, se contentant, ce qui était insuffisant, d'affirmer qu'il devait être autorisé au vu de l'existence d'autres projets de densification dans le secteur.

Chaque projet était différent, par son architecture et sa situation, et devait être examiné au cas par cas, de sorte que la situation du projet litigieux n'était pas comparable à celle d'autres projets. Notamment, l'autorisation de construire DD 5_____, obtenue par le même architecte, « se trouv[ait] dans une situation très différente de la parcelle 4'267, bien qu'elle ne soit séparée que de quelques mètres », puisqu'il longeait la route H_____, axe particulièrement fréquenté créant « d'importantes nuisances sonores ». Il se justifiait ainsi que la façade donnant sur cette route limitât les nuisances pour ses occupants, avec pour conséquence que « sa pauvreté architecturale » pouvait se justifier. De même, la « déclivité du terrain naturel » conduisait à un traitement différent des deux projets, le projet DD 5_____ comprenant notamment une terrasse surélevée. La parcelle concernée par la DD 9_____ était également située le long de la route H_____ et les bâtiments concernés n'étaient pas « de simples cubes », mais étaient « sensiblement plus élaborés ». L'architecture et les volumes du projet de la DD 7_____, qu'elle avait contesté en vain, n'étaient en rien similaires au projet litigieux. S'agissant de la DD 6_____, « les volumes et la matérialité de la façade [étaient] d'une qualité tout autre que celle du projet litigieux ». Les DD 8_____ et 10_____ étaient relativement anciennes et ne constituaient pas de « simples cubes sans aucun traitement particulier, mais présent[ai]ent une recherche architecturale supérieure » au projet querellé. Quant aux autres projets, toute comparaison était vaine, car ils étaient situés dans d'autres communes et, donc, dans un environnement « totalement différent ».

9) Dans ses observations du 10 mai 2021, le département a conclu au rejet du recours.

Il n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Ni la CA, ni la commune ne « s'[étaient] montrée[s] enthousiasmée[s] par le projet », « lui reprochant

notamment de ne pas avoir pris en considération l'existence, sur la parcelle, d'un cordon boisé, et de proposer des maisons mitoyennes présentant une expression architecturale trop simpliste, voire de ne pas s'intégrer au quartier », étant précisé que l'OCAN s'était opposé à ce que certains arbres soient abattus. À la suite des préavis de ces trois instances, aucune amélioration « en matière architecturale ou typologique » n'avait été apportée, les plans, coupes et façades présentés ayant été, sur ce point, « strictement identiques à la première version ». La mitoyenneté, « plutôt que d'être améliorée a[vait] été péjorée, le couvert à voiture devant se situer entre les deux groupes de maisons mitoyennes ayant été remplacé par une simple dalle, dont l'utilité - hormis le fait qu'elle permet[tait] à ce projet de pouvoir se prévaloir de la contiguïté imposée par l'article 59 alinéa 4 LCI - n'[était] en rien démontrée ». Le fait que la recourante n'avait pas pris la peine de contacter la CA, « afin de savoir ce qui pouvait être mis en place dans le cadre de son projet, afin qu'il puisse être considéré comme répondant aux critères édictés par le guide (…) tend[ait] d'ailleurs à démontrer que cette dernière n'était mue que par son désir de rentabiliser au mieux sa parcelle, sans se soucier de son intégration avec son environnement bâti ». Les préavis émis par la DAC et le SPI n'étaient pas imposés par l'art. 59 al. 4 LCI. En tout état, le SPI s'en était remis à la CA s'agissant des « modalités de mise en œuvre à l'échelle du quartier » et la compétence de la DAC était principalement limitée au contrôle du respect des gabarits et de la distance aux limites de propriété.

Le principe d'égalité de traitement n'était pas violé. Les projets de construction étaient tous différents, puisqu'ils répondaient « à des caractéristiques (nivellement du terrain, environnement bâti, végétation existante, proximité avec les voies de communication, expression architecturale) qui leur [étaie]nt propres », ce qui avait amené la commune et la CA à les préaviser « de manière différente ». Les photographies produites par A_____ permettaient de constater que le « langage architectural utilisé » n'était pas identique. L'implantation du projet autorisé sur les parcelles n^{os} 7'287 à 7'290 était « bien différente » de celle du projet litigieux.

10) Dans sa réplique du 10 juin 2021, A_____ a relevé que les pièces de jour (cuisine, salon et séjour) de son projet totalisaient 33 m^2 nets et non 29 m^2, ce qui démontrait que la commune tentait de relever tout élément, aussi insignifiant soit-il, pour le critiquer. Une non-conformité à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) n'avait jamais été invoquée par la commune, de sorte qu'il ne pouvait fonder le refus contesté. Le préavis de la DAC précisait explicitement que les critères de dérogation prévus par l'art. 59 al. 4 LCI étaient réunis et le SPI avait retenu que sa requête était accompagnée du formulaire de demande de majoration de densité « dûment rempli ». La modification de l'implantation du bâtiment projeté, qui prenait expressément en compte le cordon boisé, conformément aux exigences de la CA, était suffisante, compte tenu également de la position favorable de l'OCAN.

La CA avait préavisé favorablement le projet de la DD 7_____, au caractère architectural identique au sien et situé directement en face, et une autorisation de construire avait été délivrée, malgré le préavis défavorable de la commune. Une inégalité de traitement était donc à déplorer. L'argument selon lequel des nuisances sonores et la « déclivité du terrain naturel » justifiaient « d'accepter une pauvreté architecturale » pour le projet DD 5_____ tombait à faux et était irrelevant. La situation du projet DD 9_____ était irrelevante au regard du caractère architectural de la construction. Les photographies produites attestaient du fait que l'architecture et les volumes du projet DD 7_____, situé en face du sien, étaient en tous points semblables et contredisaient une prétendue recherche architecturale supérieure s'agissant des DD 8_____ et 10_____. Enfin, tous les propriétaires du canton devaient respecter un seul et même guide de densification, quelle que soit la commune concernée.

11) Par duplique du 12 juillet 2021, le département a ajouté que les projets étaient tous différents et nécessitaient de prendre en compte plusieurs éléments (nivellement du terrain, environnement bâti, végétation existante, expression architecturale proposée et proximité avec les voies de communication).

12) Par pli du 3 décembre, le département, faisant suite à une requête du TAPI, a produit les préavis rendus par la commune et par la CA dans le cadre de la requête n° DD 5_____.

Après avoir requis la modification du projet (afin qu'il soit conforme au règlement communal relatif à la gestion des déchets et que l'espace de stationnement pour deux-roues soit élargi de 3,5 m à 8 m de largeur, de façon à y aménager huit places vélos et une place deux-roues motorisées), la commune avait préavisé favorablement le projet en question le 12 juin 2018, avec souhaits (non liés à l'intégration de celui-ci dans l'environnement bâti). La CA, après avoir requis la modification du projet le 27 juin 2016 (« proposer un projet plus compact, en s'orientant vers de la mitoyenneté pour augmenter la surface végétale jugée insuffisante ; optimiser les relations entre les espaces extérieurs et les accès aux logements ; améliorer le langage architectural de la façade du côté de la rue »), puis le 9 janvier 2018 (« régler les niveaux afin de réduire les mouvements de terre inutiles, principalement au niveau des villas situées au nord ; revoir les cotes de niveaux qui sont incohérentes entre les plans et les plans des façades »), a émis un préavis favorable le 15 mai 2018 en vue de l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI.

13) Lors d'une audience devant le TAPI, le 8 décembre 2021, Monsieur I_____, architecte, président de la CA jusqu'au 30 novembre 2021 et présent les 17 décembre 2019 et 1er septembre 2020 lorsque le projet querellé avait été discuté, a précisé que la CA avait effectivement préavisé favorablement un projet de même nature (DD 5_____) sur la parcelle n° 4'265, nonobstant une architecture « peu enthousiasmante ». Le contexte était toutefois très différent,

ladite parcelle étant située à un angle et soumise à une circulation beaucoup plus importante que celle affectant la parcelle litigieuse, la route H_____ étant une route passante, contrairement au chemin de C_____. Par ailleurs, la parcelle litigieuse se terminait par un cordon boisé, qui traversait l'ensemble des parcelles adjacentes. La CA avait suivi le guide de densification et avait la volonté de conserver la qualité paysagère de la parcelle et d'éviter une « sérialisation » ou une « banalisation » du style architectural des constructions du secteur, ainsi qu'un appauvrissement du paysage. Les trois motifs énoncés dans le préavis de la CA s'additionnaient, sans que l'un soit plus important que les autres. Parmi les critères qui avaient paru importants à la CA figurait également l'implantation des constructions de même que le stationnement des véhicules et leur accès, le fait à cet égard qu'ils devraient pénétrer profondément sur la parcelle constituait un élément problématique. La mitoyenneté proposée était anecdotique et semblait plutôt constituer un alibi pour la créer. La CA avait maintenu son préavis après avoir reçu un projet modifié, car celui-ci demeurait essentiellement identique au premier, s'agissant des critères mentionnés précédemment. La CA ne consultait pas, ni ne s'appuyait sur les préavis de l'OCAN et de l'OCT pour émettre les siens.

14) Dans ses observations finales du 21 janvier 2022, A_____ a ajouté que le « prétendu motif de refus » selon lequel l'implantation des villas ne tenait pas ou peu compte du cordon boisé était contredit par l'examen de l'OCAN, fondé notamment sur une étude minutieuse de l'arborisation de la parcelle, telle que proposée par son architecte paysagiste, et par le fait qu'elle avait modifié, avec le concours de celui-ci l'implantation du bâtiment, conformément aux exigences de la CA et de l'OCAN. Or, dans son second préavis, la CA s'était contentée de renvoyer au premier, de sorte que son examen apparaissait « peu compréhensible et incohérent ». Elle ne voyait d'ailleurs pas ce qu'elle aurait pu faire de plus pour se conformer aux instructions des autorités sur ce point. Il était surprenant que, selon les déclarations de l'ancien président de la CA, celle-ci n'ait pas consulté le préavis de l'OCAN. C'était ainsi sans justification objective et de manière arbitraire que la CA avait « fait fi » de l'analyse effectuée par l'OCAN.

Dès lors que l'architecture du projet querellé était identique ou semblable à celle d'autres projets situés dans le même secteur, la sienne correspondait manifestement à la définition du terme « harmonie » figurant à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. On peinerait à comprendre comment l'harmonie d'un quartier pourrait « être mieux préservée que par le biais de constructions nouvelles à l'architecture identique ou à tout le moins semblable ». Les déclarations de M. I_____ en lien avec la « mitoyenneté anecdotique » n'expliquaient pas des préavis favorables pour des projets à l'architecture présentant la même mitoyenneté, dans le même secteur. En tout état, les critiques générales formulées par la commune et la CA ne présentaient pas « d'analyse architecturale objective et étayée » et ne pouvaient fonder un refus de la dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI.

Le motif relatif au stationnement et à l'accès des véhicules avait été invoqué tardivement par la CA, pour la première fois lors de l'audience, et ne pouvait fonder valablement le refus querellé. Ce motif était en contradiction avec le préavis favorable de l'OCT. Ainsi, la CA substituait sa propre appréciation à celle de l'office spécialisé en la matière, ce qui était inadmissible et apparaissait comme une tentative de dernier recours pour justifier en vain ses préavis infondés. Ce motif lui avait été opposé de manière arbitraire et en violation du principe de l'égalité de traitement.

C'était de manière arbitraire et contraire à l'égalité de traitement que le département lui avait opposé un refus. Le « lien entre les nuisances sonores dues à la route H_____ et la prétendue architecture peu enthousiasmante » qu'avait fait le représentant de la CA lors de son audition en lien avec la DD 5_____ n'était aucunement justifié et parfaitement arbitraire. Une consultation du plan sur le système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) permettait de constater que le cordon boisé présent sur sa parcelle était également présent à l'est de celle du projet de la DD 5_____. Par conséquent, aucune différence entre ces deux projets, basée sur la présence du cordon boisé, ne permettait de justifier un traitement différencié par la CA. De plus, ni le département, ni le représentant de la CA n'avaient été en mesure de justifier en quoi l'implantation du projet relatif à la DD 5_____ était différente de celle du projet litigieux. Enfin, le président de la CA n'avait aucunement démontré en quoi le « langage architectural utilisé n'[était] de loin pas identique entre les différents projets de construction ».

15) Dans ses observations finales du 19 janvier 2022, la commune a ajouté que la situation géographique de chaque parcelle constituait un élément pertinent pour décider de l'octroi d'une dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI. Au vu des trois motifs énoncés dans le préavis de la CA, le « simple fait » que la recourante avait déposé un projet « légèrement modifié, dont la seule évolution visait à décaler faiblement les constructions », ne suffisait pas à considérer que l'implantation des bâtiments était judicieusement pensée et que le projet s'intégrait harmonieusement dans son environnement, au vu de son impact sur le cordon boisé. Le fait que l'OCAN avait préavisé favorablement le dossier n'y changeait rien, cet office se limitant à traiter la protection des végétaux, soit des questions relatives à leur conservation, à l'abattage des arbres ou encore à la préservation de l'espace vital des plantations durant et après le chantier. L'explication de M. I_____ quant à la mitoyenneté proposée était confirmée par l'examen des plans, qui démontraient que la liaison entre les deux bâtiments n'avait « aucune qualité d'usage ». A_____ se contentait de substituer sa propre appréciation à celle de la CA. Le SPI se limitait à une appréciation globale et urbanistique, afin d'indiquer si, par principe, un secteur pouvait ou non faire l'objet d'une densification. Il avait d'ailleurs précisé qu'il s'en remettait à la CA quant aux modalités de la mise en œuvre du projet concernant l'échelle du quartier. Une décision favorable du département aurait

constitué une violation de son pouvoir d'appréciation dans la mesure où les deux seuls préavis obligatoires s'étaient révélés défavorables.

Elle revenait sur le grief d'une violation du principe d'égalité de traitement, relevant en particulier que le projet de construction DD 13_____, situé chemin de C_____ 3, soit le bien-fonds sis entre la parcelle litigieuse et la parcelle n° 4'265 « porté par le même mandataire et présentant une architecture similaire » avait également fait l'objet d'un refus du département, pour les mêmes raisons que celles invoquées dans le cas d'espèce, décision contestée dans le cadre d'une procédure pendante devant le TAPI (cause A/3880/2021, ouverte le 10 novembre 2021), dans le cadre de laquelle elle était aussi intervenue.

16) Dans ses observations finales du 21 janvier 2022, le département est revenu sur le grief d'une violation de l'égalité de traitement, confirmant le refus de délivrer une autorisation dans le cadre de la DD 13_____.

17) Par jugement du 10 mars 2022, le TAPI a rejeté le recours.

Le département avait produit les préavis de la CA et de la commune délivrés dans le cadre de l'instruction du dossier DD 5_____, ce qui apparaissait suffisant pour aborder les questions posées par le litige, sans qu'il n'y ait lieu d'ordonner l'apport du dossier complet de la DD 5_____, ni celui des autres dossiers demandés par A_____.

L'art. 59 LCI applicable au cas d'espèce était celui adopté le 26 janvier 2013, soit avant la date de l'entrée en vigueur du gel des dérogations en zone villas puis de la nouvelle teneur de cette disposition, le 28 octobre 2020, s'appliquant aux demandes déposées après le 28 novembre 2020.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il n'apparaissait pas que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant les deux préavis défavorables de la CA, pour refuser de délivrer l'autorisation de construire requise en application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Certes, leur motivation était succincte, le second se limitant de surcroît à renvoyer au premier, sans se prononcer concrètement sur les modifications apportées au projet, étant relevé qu'à l'inverse ses préavis émis dans le cadre de la DD 5_____ étaient précis et détaillés quant aux points qu'elle estimait devoir être revus. Ceci aurait été d'autant plus souhaitable que le projet DD 5_____, dans une large mesure similaire et porté par le même architecte, avait été accepté deux parcelles plus loin.

Si la motivation du premier préavis de la CA était brève, elle n'en demeurait pas moins compréhensible et justifiable. La liaison entre les deux bâtiments projetés, constituée d'une simple dalle, dont les futurs occupants des logements ne pourraient faire aucun usage, s'avérait problématique. Dans la seconde version du

projet, la mitoyenneté entre les bâtiments avait même été péjorée par le déplacement de l'implantation de la construction, en vue de préserver le cordon boisé. Par ailleurs, au vu des plans, il n'apparaissait pas arbitraire de considérer, en soi, que l'architecture proposée, trop simple, voire banale, n'était pas acceptable, aucune modification notable n'ayant été apportée dans la seconde version du projet. Même si l'accès et l'aire de stationnement réservés aux véhicules n'avaient pas été mentionnés dans les préavis de la CA, cet aspect semblait important, vu, notamment, le caractère arboré de la parcelle et son environnement agricole direct (parcelle n° 590 en particulier). Pour le surplus, la présence du cordon boisé pouvait effectivement être prise en compte, même si elle n'apparaissait pas forcément déterminante en tant que telle, dans la mesure où celui-ci apparaissait également sur la parcelle sise à l'angle de la route H_____, sur laquelle le projet de construction DD 5_____ avait été autorisé, ce d'autant plus que A_____ en avait tenu compte dans la nouvelle version de son projet.

Ces éléments entraient sans conteste dans le champ de compétence de la CA, composée de spécialistes, dont le préavis était obligatoire et essentiel, et apparaissaient pertinents, de sorte que son analyse du projet demeurait tout à fait défendable.

A_____ ne pouvait valablement se prévaloir du préavis favorable du SPI afin de minimiser la portée des préavis de la CA. Le SPI s'en était à juste titre remis à l'analyse de la CA « sur les modalités de mise en œuvre du projet » concernant l'échelle du quartier, objet de sa compétence. Il en allait de même des deux préavis favorables émis par la DAC, dont la consultation n'était pas requise par la loi et qui n'avait analysé le projet que sur des points purement techniques et de calculs.

En lien avec une prétendue inégalité de traitement, les projets DD 11_____ et DD 12_____ se situaient dans d'autres communes du canton. Or, la CA était tenue de procéder à un examen individualisé pour apprécier l'intégration de chaque projet dans son environnement. Les autorisations DD 9_____, 6_____, 8_____ et 10_____ n'étaient pas situées à proximité directe du projet litigieux et l'environnement n'était pas semblable. Même si l'architecture de la construction faisant l'objet de l'autorisation DD 7_____, de l'autre côté du chemin de C_____, n'était pas totalement étrangère au projet de A_____, il ressortait des photographies qu'elle en différait néanmoins, tout comme l'implantation du bâtiment. Les parcelles accueillant le bâtiment objet de la DD 7_____ ne se situaient pas en bordure de champs agricoles et n'abritaient pas un cordon boisé.

Enfin, si la construction autorisée sous le n° DD 5_____ avait été conçue par le même architecte et proposait le même style architectural que le projet litigieux, la situation et l'environnement direct de ces deux parcelles différaient sensiblement, nonobstant leur proximité géographique. Alors que le projet ici en cause était bordé par le chemin de C_____ uniquement, celui ayant été autorisé

par la DD 5_____ était situé à l'angle du chemin de C_____ et de la route H_____. Selon les données du SITG relatives à la mobilité, le chemin de C_____, soumis à une réglementation obligeant les conducteurs à « circuler d'une manière particulièrement prudente et prévenante » et à une vitesse maximale de 30 km/h (« zone 30 » ; art. 22a de l'ordonnance sur la signalisation routière du 5 septembre 1979 - OSR - RS 741.21), appartenait au réseau de quartier (réseau communal), tandis que la route H_____ était une route cantonale. Les explications du département et de l'ancien président de la CA selon lesquelles il avait été fait preuve d'une certaine tolérance quant à l'architecture du bâtiment concerné par la DD 5_____, également « peu enthousiasmante », car situé en bordure de la route H_____, accueillant un trafic plus dense et nuisible que sur le chemin de C_____, n'apparaissaient pas dénuées de sens et, en tout état, pas arbitraires. En outre, il ressortait des photographies que le projet autorisé DD 5_____ comportait un parking semi-enterré jouxtant le bâtiment, ce qui avait l'avantage de libérer de l'espace à destination des occupants, dont l'accès était situé à proximité directe du chemin de C_____, ce qui préservait davantage l'intégrité de la parcelle. Ainsi, les particularités des deux situations semblaient suffisamment différentes pour justifier un traitement différent. Retenir le contraire reviendrait à contraindre le département à délivrer une autorisation de construire sans tenir compte du cas particulier à chaque fois qu'un projet de construction similaire aurait été accepté auparavant dans le même secteur, indépendamment de la position des instances de préavis spécialisées, en particulier de la CA, ce qui serait contraire à la LCI, laquelle, précisément, requiert la consultation de cette dernière et impose un examen individualisé de chaque projet.

En fin de compte, A_____ entendait avant tout substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée. Or, le TAPI ne saurait corriger l'appréciation du département en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'était pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdisait de faire (art. 61 al. 2 de la la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

18) A_____ a formé recours contre ce jugement par acte expédié le 28 avril 2022 à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Il a conclu à l'annulation dudit jugement, ainsi qu'à celle de la décision du département du 27 janvier 2021 et à ce qu'il soit ordonné au département de délivrer l'autorisation de construire DD 2_____ sollicitée.

Le TAPI avait constaté les faits de manière inexacte sur plusieurs points.

Le TAPI avait retenu de manière manifestement erronée que sa parcelle (n° 4'267) se situait dans le même quartier et dans la même rue, « à tout le moins partiellement », que celle sur laquelle (n° 4'265) le projet DD 5_____ à l'architecture similaire avait été autorisé. Ces deux parcelles se situaient en effet le long du chemin de C_____ et n'étaient séparées que de quelques mètres par la

parcelle n° 4'266. La proximité immédiate entre ces deux parcelles devait ainsi être constatée.

Dans le cadre de la DD 5_____, la commune de B_____ n'avait formulé aucune critique quant au bâtiment projeté. La CA avait demandé dans son préavis du 6 juillet 2017 « d'améliorer le langage architectural de la façade du côté de la rue ». Elle avait rendu le 23 mai 2018 un préavis favorable sans observation et avec dérogation. Elle avait donc accepté, dans la même commune, l'architecture d'un bâtiment identique à celle de son projet de construction, dont elle était parfaitement satisfaite. Le lien fait par le TAPI et le département entre les prétendues nuisances sonores provenant de la route H_____, et la prétendue tolérance du département et de la CA en faveur d'une architecture « peu enthousiasmante » du projet DD 5_____ n'était aucunement justifié. Le TAPI avait violé le principe de l'égalité de traitement. Il ne pouvait pas s'appuyer sur le seul critère de prétendues nuisances sonores provenant de la route H_____ pour retenir un traitement différencié entre son projet et celui objet de la DD 5_____. Cette situation s'apparentait à celle traitée par le Tribunal administratif (devenue la chambre administrative) dans l'arrêt ATA/286/2006 du 23 mai 2006. Le département avait versé dans l'arbitraire en donnant une réponse différenciée à ces deux situations, si ce n'était identique, à tout le moins semblable, lesquelles devaient donc être traitées de la même manière.

Le TAPI n'avait aucunement analysé l'architecture du projet litigieux en comparaison avec les projets objets des DD 11_____, DD 12_____, DD 9_____, DD 8_____, se limitant à indiquer que leur environnement ne serait pas semblable à son projet. Or, il ressortait des photos produites que le caractère de l'intégralité de ces projets, à savoir l'architecture des bâtiments, était identique, à tout le moins semblable, ce qu'il aurait donc dû constater. Il apparaissait ainsi totalement injustifié de ne pas prendre en compte ces projets, autorisés, au motif qu'ils seraient situés dans d'autres quartiers ou communes du canton de Genève.

Comme déjà développé dans ses précédentes écritures, les considérations ayant trait au développement futur de la commune ne devaient pas être retenues pour l'examen du projet querellé, étant relevé que le SPI avait expressément indiqué dans son préavis que sa requête était conforme à l'objectif de densification qualitative en zone 5.

Le TAPI avait expressément admis que la motivation des préavis négatifs de la CA n'était pas suffisante, alors qu'un préavis négatif devait, selon la doctrine, être motivé pour permettre aux requérants d'en comprendre les raisons. C'était donc à tort et de manière surprenante que le TAPI avait retenu que la « vraie motivation » de la CA serait compréhensible et justifiable en se fondant exclusivement sur des critiques générales aucunement fondées et intervenant dans le cadre de la présente procédure seulement, soit tardivement. En tout état, c'était de manière erronée que le TAPI s'était satisfait de critiques générales, aucunement

objectives et infondées, pour retenir que l'architecture proposée ne serait pas acceptable. La subjectivité avec laquelle la CA avait évalué son projet, sans expliciter ses critiques, dont le préavis s'apparentait en réalité à un prétexte pour refuser toute densification de sa parcelle, était arbitraire, dès lors qu'elle ne se fondait manifestement sur aucun élément pertinent ni un début d'analyse objective.

La prise en compte du cordon boisé après modification de son projet ayant été reconnue par le TAPI, cet aspect ne pouvait plus constituer un motif de refus à la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI. Quant à l'architecture du bâtiment projeté, la CA et la commune avaient préavisé favorablement la construction de villas identiques dans le même quartier, dont le bâtiment construit par le même architecte sis à quelques mètres (DD 5_____), dont l'autorisation datait de moins de deux ans avant le dépôt de sa requête, et pour une mitoyenneté des bâtiments identiques qui n'avait soulevé aucune critique. Il était relevé que la liaison prévue servirait d'abri pour les vélos et d'accès au jardin et aurait donc une utilité manifeste pour les futurs occupants des logements. Il ne pouvait donc être retenu qu'elle serait « problématique ».

De manière contradictoire, le TAPI avait retenu à la fois qu'elle avait tenu compte du caractère arboré de la parcelle à satisfaction, mais que l'accès et l'aire de stationnement des véhicules posait problème. Or, la prise en compte du caractère arboré n'aurait manifestement pas été validée à la fois par l'OCAN et l'OCT si le stationnement des véhicules devait poser un quelconque problème d'aménagement. Elle ne voyait d'ailleurs pas en quoi l'environnement agricole (parcelle n° 590) serait pertinent pour juger de la qualité des accès et de l'aire de stationnement, ce que le TAPI n'expliquait pas, étant relevé que la parcelle voisine objet de la DD 5_____ s'était vue délivrer une autorisation.

Compte tenu de ces éléments, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer l'autorisation querellée puisque le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, tel qu'exigé par l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

19) Le département a conclu, le 2 juin 2022, au rejet du recours et a répondu aux divers griefs y formulés.

20) La commune a de même conclu, le 1er juin 2022, au rejet du recours, relevant, développements à l'appui, que A_____ échouait à démontrer la moindre violation du droit applicable. Elle a conclu à la condamnation de A_____ en tous les frais et dépens, comprenant une indemnité équitable de procédure valant participation à ses frais d'avocat.

21) A_____ a répliqué le 7 juillet 2022.

Elle est revenue sur le traitement différencié, injustifié à son sens, donné par le TAPI à son projet par rapport à celui objet de l'autorisation DD 5_____, alors que le lien entre les prétendues nuisances sonores provenant de la route H_____ et l'architecture du projet n'était pas démontré.

Il était contradictoire pour la CA d'affirmer que chaque projet devait être analysé individuellement tout en disant que son examen était effectué selon le guide de densification, ce qui permettait donc une comparaison entre les projets, comme elle le soutenait valablement. Le TAPI avait donc constaté de manière inexacte des faits en ne procédant à aucune analyse relative à l'architecture des autres projets cités.

La future stratégie communale de densification, à laquelle son architecte n'avait pas pu avoir accès, ne devait pas être prise en compte dans le cas d'espèce. Vu le développement du quartier en cause, il devait être constaté que son projet s'inscrivait pleinement dans l'objectif de planification telle que prévue par la fiche A04 du PDCn. En application du PDCom en vigueur, il devait être tenu compte de son choix de densifier sa parcelle.

La CA avait omis sciemment de lui indiquer de manière circonstanciée et claire les modifications qui auraient permis l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. L'implantation proposée, sur sa parcelle aux dimensions relativement réduites, était la meilleure pour une intégration harmonieuse tout en préservant les arbres présents.

Elle revenait sur la problématique du traitement différencié apporté à son projet sans raison et en violation du principe d'égalité de traitement par rapport aux autres autorisations (pré)citées en exemple.

22) Les parties ont été informées, le 8 juillet 2022, que la cause était gardée à juger.

23) Il sera revenu ci-dessous en droit sur les griefs et la teneur des pièces figurant à la procédure dans la mesure nécessaire au traitement du 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 et 63 al. 1 let. a LPA).

2) Le litige porte sur le bien-fondé du jugement du TAPI rejetant le recours de la requérante contre le refus du 27 janvier 2021 de lui accorder une autorisation de construire quatre villas contigües HPE sur sa parcelle.

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

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

4) Sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (art. 1 al. 1 let. a LCI).

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

5) 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).

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

a. En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse a été déposée avant l'adoption du gel concernant les autorisations déposées après le 28 novembre 2019 et qui a pris fin. 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). C'est donc l'art. 59 LCI adopté le 26 janvier 2013 qui est applicable au cas d'espèce.

b. 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).

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).

d. 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).

e. 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).

f. 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).

g. 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).

7) En l'espèce, le département a suivi les préavis, obligatoires, par deux fois défavorables de la CA et de la commune, pour refuser d'autoriser le projet litigieux, en zone villa, avant et après modification. La CA a refusé une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI par préavis du 1er septembre 2020 pour le second projet qui lui était soumis, moins d'une année après l'émission de son premier préavis, auquel elle s'est expressément et dans son intégralité référée en l'absence « d'amélioration notable ». Elle avait, dans son premier préavis négatif du 17 décembre 2019 relevé, s'agissant de la première version du projet, « la mitoyenneté […] anecdotique ; [une]implantation des villas ne t[enant] pas (ou peu) compte du cordon boisé ; le langage architectural […] indigent » et renvoyé au guide de densification.

Dans un courrier du 10 août 2020 adressé au département, l'architecte de la recourante a répondu aux préavis de l'OCEau, plan avec rétention d'eau à l'appui, de l'OCAN, PAP à l'appui, de l'OCT, avec correction des places de parking, de l'OCEn en joignant le formulaire EN-GE 1, de la commune, en se prévalant de quatre projets HPE ou TPHE autorisés dans un rayon de moins de 100 m, ainsi que de la CA. Concernant cette dernière, la seule indication est une modification du projet en respectant le cordon boisé avec renvoi au PAP précité. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que la recourante n'a nullement tenu compte des autres remarques de la CA sur les questions de la mitoyenneté et de l'indigence de l'architecture. Ainsi, il ne peut être fait le grief à la CA de ne pas avoir davantage motivé son second préavis, la recourante étant parfaitement au courant de la position de cette commission à compter du premier préavis et ne démontrant pas qu'elle aurait cherché des explications si sa teneur n'était pas claire. Elle ne démontre pas avoir proposé des modifications significatives dans la seconde version de son projet sur ces deux points.

L'audition devant le TAPI d'un représentant de la CA a permis de compléter ce préavis sur les points faisant encore obstacle selon cette commission à la délivrance d'un préavis favorable, soit des explications que la recourante aurait pu obtenir après le premier préavis négatif, au lieu d'en faire fi en apportant une correction à son projet que sous l'angle de l'implantation des quatre villas contiguës projetées, davantage en respect du cordon boisé. L'ancien président de la CA a ainsi précisé que les trois motifs à l'appui du préavis négatif

s'additionnaient, sans que l'un soit plus important que les autres. La CA avait suivi le guide de densification, avec une volonté de conserver la qualité paysagère de la parcelle, en procédant à une analyse contextuelle, et en évitant une sérialisation ou une banalisation du style architectural du secteur. Au niveau de l'implantation des deux blocs de villas, qui a été reculée de quelques mètres dans le second projet, l'accès des véhicules n'apparaît pas un point nouveau et exorbitant au préavis de la CA, qui mentionne la problématique de l'implantation, certes en relation avec le cordon boisé. Il est cependant évident que l'ajout de davantage de détails sur ses préavis auraient permis à la recourante de comprendre pourquoi ce point également pouvait être un frein à son projet.

S'agissant de la problématique de la mitoyenneté, comme relevé par le département, il apparaît qu'alors qu'elle était qualifiée d'anecdotique dans le premier préavis de la CA, elle s'est péjorée entre les deux versions du projet puisque passant d'un couvert à voiture à une simple dalle surplombant un espace intitulé « couvert : LIAISON Abri vélo accès jardin B/C ».

Enfin, toujours en lien avec les préavis de la CA, la recourante ne conteste pas le caractère « indigent » de l'architecture de son projet. Il ressort à cet égard des projections virtuelles qu'il a produites en particulier une pauvreté dans l'expression de l'agencement des façades.

La commune a de même préavisé défavorablement les versions 1 et 2 du projet, de manière motivée, considérant que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas réunies. La commune a en particulier relevé que la densification de la zone villa intervenue sur son sol n'était pas de sa volonté, que la dérogation requise n'était pas un acquis, qu'elle s'était opposée à des projets similaires à proximité qui dénaturaient l'harmonie du quartier et enfin que le PDCom en cours de finalisation ne prévoyait pas le principe de développement urbain pour le quartier en cause. Elle a de plus détaillé sa position de vive voix à la demande de la recourante.

Dans ses écritures détaillées au TAPI, elle a précisé en quoi l'architecture du projet litigieux était « pauvre » et « extrêmement simpliste », en particulier de par le couvert reliant les deux villas rectangulaires comportant chacune deux appartements et de par les façades les plus visibles donnant au sud sur la zone agricole, respectivement au nord sur le chemin de C_____. Le simple fait de reculer le projet de quelques mètres ne suffisait pas à démontrer que la végétation avoisinante serait correctement intégrée. Il n'y avait aucune modification de l'architecture, dans le sens requis par la CA, et afin de répondre aux principes du guide de densification, notamment au niveau du « simple couvert » assurant la liaison entre les deux bâtiments, « sans qualité esthétique ». Ainsi, le préavis négatif de la commune ne tient pas au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, ce qui reviendrait, selon la jurisprudence

susmentionnée, à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité).

Le département a suivi ces deux préavis, pour rappel, obligatoires, retenant, en s'y référant expressément, que les conditions d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI n'étaient pas réunies. Dans ses écritures au TAPI il a notamment relevé l'architecture trop simpliste des villas, « voire de ne pas s'intégrer au quartier », le refus de l'OCAN que certains arbres soient abattus, et l'absence d'amélioration « en matière architecturale ou typologique » dans la seconde version du projet.

La recourante oppose son appréciation et son argumentation à celle du département, qui s'est donc fondé sur les deux préavis obligatoires négatifs, dont le contenu était suffisamment explicite pour comprendre la motivation de leurs auteurs. Les deux préavis favorables du SPI et de la DAC n'y changent rien. Le premier s'en est en effet remis à juste titre à l'analyse de la CA « sur les modalités de mise en œuvre du projet » concernant l'échelle du quartier, et la seconde, dont la consultation n'est pas requise par la loi, n'a analysé le projet que sur des points purement techniques et de calculs, comme justement retenu par le TAPI.

La chambre de céans retiendra que la recourante ne démontre 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, étant rappelé que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle. Elle ne fait ainsi que substituer sa propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti, respectivement du TAPI, qui a examiné en détail l'ensemble de la problématique et a pleinement motivé son jugement, motivation à laquelle il peut pour le surplus être expressément renvoyé.

Finalement, l'appréciation de la compatibilité du projet, en l'espèce de son incompatibilité, avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier est notamment fondée sur les préavis défavorables de la commune ainsi que celui de la CA, laquelle a procédé à un examen minutieux du projet dont elle a demandé des modifications qui n'ont que très limitativement été apportées, comme développé ci-dessus. Il en va de même de celui de la commune.

C'est partant sans violer la loi, ni son pouvoir d'appréciation, ni tomber dans l'arbitraire, que le département, se fondant sur ces deux préavis, a refusé d'accorder la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI et en conséquence de délivrer l'autorisation sollicitée.

8) Selon la recourante le refus du département consacrerait une inégalité de traitement et serait partant arbitraire pour cette raison également.

a. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 177consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4P.149/2000 du 2 avril 2001 consid. 2 et les arrêts cités).

b. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 145 I 73 consid. 5.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_231/2021 du 3 mai 2021 consid. 5.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, un justiciable ne saurait en principe se prétendre victime d'une inégalité de traitement lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors même que dans d'autres cas, elle aurait reçu une fausse application ou n'aurait pas été appliquée du tout. Cependant, cela présuppose de la part de l'autorité dont la décision est attaquée la volonté d'appliquer correctement, à l'avenir, les dispositions légales en question et de les faire appliquer par les services qui lui sont subordonnés. En revanche, si l'autorité persiste à maintenir une pratique reconnue illégale ou s'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle va persister dans celle-ci, le citoyen peut demander que la faveur accordée illégalement à des personnes tierces le soit aussi à elle-même ou lui-même, cette faveur prenant fin lorsque l'autorité modifie sa pratique illégale. Encore faut-il que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'il n'existe pas un intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité de traitement, ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de personnes tierces prépondérant ne s'y oppose (ATF 139 II 49 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_337/2020 du 10 février 2021 consid. 4.2 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3ème éd., 2013, p. 500 s. n. 1074 ss ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 627 ss n. 4.1.1.4).

De plus, une pratique constante demeurera cependant sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire ; dans ce cas de figure, il est présumé que l'autorité l'adaptera pour se conformer à la loi. Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (ATF 127 I 1 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_436/2014 du 5 janvier 2015 consid. 5.1 ; Pierre TSCHANNEN, Gleichheit im Unrecht : Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid in ZBl 112/2011 p. 74).

c. En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, le TAPI s'est livré à une comparaison fouillée et a livré une conclusion pertinente pour rejeter ce grief.

C'est ainsi à juste titre, qu'il a retenu que la recourante ne pouvait valablement se prévaloir des autorisations délivrées pour les projets DD 11_____ et 12_____, dans la mesure où ils se situent dans d'autres communes du canton, alors que la CA est tenue de procéder dans chaque cas à un examen du contexte pour apprécier l'intégration de chaque projet dans son environnement. La situation de ces trois projets n'est partant pas similaire.

Les projets ayant fait l'objet des autorisations DD 9_____, 6_____ (dont l'architecture est au demeurant incomparable avec celle des villas projetées), 8_____ et 10_____, ne sont pas situés à proximité directe du projet litigieux ; l'environnement n'est donc pas le même, étant en particulier rappelé que la parcelle litigieuse jouxte la zone agricole et abrite un cordon boisé.

La construction faisant l'objet de l'autorisation DD 7_____ est située en face de la parcelle de la recourante, sur le bord opposé du chemin de C_____. La chambre de céans se range à l'appréciation du TAPI selon laquelle il ressort des photographies figurant dans le dossier que, même si elle ne lui est pas totalement étrangère, son architecture diffère de celle du projet de la recourante. En effet, le toit n'est pas plat et comporte des avancées sur les quatre côtés ; l'agencement des vitrages de façade rompt le caractère strict de la paroi. L'implantation du bâtiment n'est pas comparable et les parcelles accueillant le bâtiment en question ne se situent pas en bordure de champs agricoles ni n'abritent de cordon boisé.

La construction autorisée sous le n° DD 5_____, conçue par le même architecte, propose le même style architectural que le projet litigieux, quoiqu'une véranda agrémente un côté des bâtiments contigus, du côté du chemin C_____, selon une photographie produite par la recourante. Si elle se situe effectivement à proximité géographique de la parcelle litigieuse, le département et l'ancien président ont expliqué dans le cadre de la présente procédure la raison pour laquelle il avait été fait preuve d'une certaine tolérance quant à l'architecture du

bâtiment autorisé, également « peu enthousiasmante », en raison de sa situation pour partie en bordure de la route H_____, accueillant un trafic plus dense et nuisible que celui subi par le chemin de C_____. Le TAPI s'est, outre ces déclarations, référé aux données du SITG relatives à la mobilité pour constater, que le chemin de C_____ est soumis à une réglementation obligeant les conducteurs à « circuler d'une manière particulièrement prudente et prévenante » et à une vitesse maximale de 30 km/h (« zone 30 » ; art. 22a OSR) et appartient au réseau de quartier (réseau communal), tandis que la route H_____ est une route cantonale. Il n'est nul besoin de procéder à une étude de trafic pour considérer que ces deux types de tronçons ne reçoivent pas le même nombre de véhicules à moteur ni que ceux-ci sont censés y circuler à des vitesses différentes, d'où la production de nuisances sonores distinctes. De plus, selon les photographies versées au dossier, un parking semi-enterré jouxte le bâtiment, dont l'accès est situé à proximité directe du chemin de C_____, ce qui a le mérite de préserver davantage l'intégrité de la parcelle que le projet litigieux, dont la recourante ne conteste pas que les dix places de parking sont censées se trouver en surface et que l'accès ne se ferait que par la parcelle, réduisant d'autant sa végétation.

Ainsi, les particularités des deux situations semblent suffisamment différentes pour justifier un traitement différent. Le TAPI n'a pas erré dans son raisonnement selon lequel « Retenir le contraire reviendrait à contraindre l'autorité intimée à délivrer une autorisation de construire sans tenir compte du cas particulier à chaque fois qu'un projet de construction similaire aurait été accepté auparavant dans le même secteur, indépendamment de la position des instances de préavis spécialisées, en particulier de la CA, ce qui serait contraire à la LCI, laquelle, précisément, requiert la consultation de cette dernière et impose un examen individualisé de chaque projet ».

Il sera enfin relevé que le département a donné la même issue négative à un projet similaire DD 13_____, préavisé défavorablement par la commune et la CA, censé trouver place sur la parcelle adjacente, n° 4'266, au _____, chemin de C_____.

Il ressort de ce qui précède que le département n'a ni versé dans l'arbitraire, ni violé le principe de l'égalité de traitement en refusant à la recourante une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI sur la base des deux préavis défavorables de la CA et de la commune.

Le grief sera donc écarté.

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la commune, bien qu'elle y ait conclu, dans la mesure où elle compte plus de 10'000

habitants (ATA/1223/2021 du 16 novembre 2021 ; ATA/598/2021 du 8 juin 2021 ; art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 avril 2022 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 mars 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Mark Muller, avocat de la recourante, au département du territoire-OAC, à Me Carera, avocat de la commune de B_____, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : la présidente siégeant :

F. Scheffre F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :