



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2199/2022 LCI

JTAPI/84/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 24 janvier 2025

dans la cause

**L'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_**

**B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_**, représentées par Me François BELLANGER, avocat, avec  
élection de domicile

**Madame D\_\_\_\_\_**, **Monsieur E\_\_\_\_\_**, **Monsieur F\_\_\_\_\_**, **Madame G\_\_\_\_\_** et  
**Monsieur H\_\_\_\_\_**, **Madame I\_\_\_\_\_** et **Monsieur J\_\_\_\_\_**, **Madame K\_\_\_\_\_** et  
**Monsieur L\_\_\_\_\_**, **Madame M\_\_\_\_\_** et **Monsieur N\_\_\_\_\_**, **Madame O\_\_\_\_\_** et  
**Monsieur P\_\_\_\_\_**, représentés par Me Michel SCHMIDT, avocat, avec élection de  
domicile

**Madame Q\_\_\_\_\_**, **Madame R\_\_\_\_\_** et **Monsieur S\_\_\_\_\_**, **Madame T\_\_\_\_\_** et  
**Monsieur U\_\_\_\_\_**, **Madame V\_\_\_\_\_** et **Monsieur W\_\_\_\_\_**, **Monsieur X\_\_\_\_\_**,  
**Monsieur Y\_\_\_\_\_**, **Madame Z\_\_\_\_\_** et **Monsieur AA\_\_\_\_\_**, représentés par Me  
Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

---

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**B\_\_\_\_\_ , C\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_ SA** représentées par Me François BELLANGER,  
avocat, avec élection de domicile

## EN FAIT

1. La C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) et l'B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ) sont copropriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sise sur la commune de AC\_\_\_\_\_, en zone 3 de développement, zone de fond agricole, à l'adresse 2\_\_\_\_\_ chemin de la AD\_\_\_\_\_. Un ancien orphelinat est présent sur cette parcelle.
2. Un concours d'architecture a été organisé en 2014. Il visait la construction de logements, de logements pour étudiants, de commerces et d'équipements sportifs sur la parcelle précitée.

Le 27 mars 2015 le 1<sup>er</sup> prix du concours a été décerné au projet réalisé par le bureau AE\_\_\_\_\_ SA (ci-après : AE\_\_\_\_\_ ) intitulé « AF\_\_\_\_\_ ».

3. Entre le 18 mai 2016 et le 16 juin 2017, diverses séances de concertation ont été organisées, soit notamment une séance d'information publique, plusieurs ateliers, une synthèse des ateliers et une séance publique de restitution de la démarche de concertation ; le document de lancement de la démarche et celui de la restitution sont à ce jour toujours consultables sur le site internet de l'État de Genève.
4. Le 12 avril 2019, C\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_ SA ont déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de quatre bâtiments comprenant 19 immeubles de logements et surfaces commerciales, parkings souterrain et extérieur, aménagements extérieurs, déchetteries enterrées, terrain de sport, place de jeux et abattage d'arbres sur les parcelles n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ de la commune de AC\_\_\_\_\_, propriétés de l'B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_, sises aux adresses 5\_\_\_\_\_ à 6\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_ à 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_ à 10\_\_\_\_\_ et 11\_\_\_\_\_ à 12\_\_\_\_\_, chemin AG\_\_\_\_\_, situées en zone de développement 3, zone de base 5. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 13\_\_\_\_\_.

Le projet consistant en la réalisation du projet lauréat du concours d'architecte visait la construction de 491 logements de catégories variées (HLM, HM, ZD-LOC, HLM-LUP et ZD-PPE), avec un parking souterrain de 327 places de stationnement, 57 places de stationnement en surface et 114 places pour deux-roues motorisés. L'accès aux bâtiments était prévu par le chemin AG\_\_\_\_\_, en face du chemin AH\_\_\_\_\_.

5. Lors de l'instruction de cette requête, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, dont notamment :
  - le 22 août 2019, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: la CMNS), après avoir requis la modification du projet, a émis un préavis favorable, sous conditions ;

- le 13 juin 2019, la commune s'est prononcée favorablement au projet, avec dérogation à l'obligation de plan localisé de quartier (ci-après: PLQ), et sous conditions ;
- le 28 mai 2020, après avoir requis la production de documents complémentaires, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) s'est prononcée favorablement au projet, avec dérogation à l'art. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) (périmètre sans PLQ) ;
- le 9 juin 2020, la commission d'architecture (ci-après: CA) a émis un préavis favorable, sous conditions ;
- le 10 juillet 2020, la commission consultative (ci-après: CCDB), après avoir sollicité la modification du projet, a rendu un préavis favorable, à la condition que l'implantation du parking à vélos respectât la limite de distance des 20 m à la forêt, et avec dérogation à l'art. 11 al. 2 let. b de la loi cantonale sur les forêts (LForêts – M 5 10) ;
- le 11 septembre 2019, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) a rendu un préavis favorable sous dérogation à l'art. 1 al. 2 let. e LGZD, et sous conditions de l'inscription des servitudes mentionnées dans le projet déposé au registre foncier avant le début du chantier, relevant sa conformité avec le projet lauréat du concours d'architecture. Les intentions du projet rejoignaient clairement les conclusions de l'étude « AJ\_\_\_\_\_ » et permettait un projet de qualité avec le maintien de deux bâtiments d'intérêt patrimonial et de 3'000 m<sup>2</sup> de forêt, des équipements de quartier, 440 logements et 350 lits pour étudiants ;
- le 10 mars 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après: OCAN) a préavisé favorablement le projet sous conditions et avec souhaits (préavis liant) ;
- le 16 mars 2022, après avoir requis la production de documents complémentaires et des modifications du projet, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) a émis un préavis favorable, sous conditions ;
- le 13 avril 2022, le service de l'environnement (ci-après: SERMA) a préavisé favorablement le projet, après avoir requis des modifications, avec dérogations et souhaits, ainsi que sous conditions. En particulier, il était prévu que les démarches pour la mise en place du système de car-sharing devaient être formalisées et présentées à l'office cantonal des véhicules (ci-après: OCT) pour validation avant l'ouverture du chantier (condition n° 2), la condition n° 34 précisant que les pièces justificatives devaient être

présentées 40 jours avant toute intervention. À plusieurs reprises, il était mentionné l'importance de système de car-sharing pour notamment limiter le recours à la voiture privée. Bien que le nombre de places et la localisation de celles-ci avaient été précisés, aucune démarche concrète ou autre pièce justificative n'avait été présenté. La condition n° 19 exigeait qu'un second inventaire floristique devait être effectué au printemps 2022 afin de repérer les éventuels individus de *Tulipa sylvestris* qui ne se seraient pas exprimés en 2021. La condition n° 26 exigeait la mise en place d'un éclairage minimal, le long du cordon de chênes présent au nord du périmètre, lequel devait notamment être complètement éteint entre 20h et 6h, respecter les seuils de lumière tolérables pour la faune nocturne lucifuge (0.0005-0.04 lx) et être muni d'un type de lampes avec des émissions uniquement dans le visible de la couleur jaune à orange (autour de 600 nm) (pas de LED), soit des lampes à température de couleur inférieure à 2700 °K. Une copie du contrat de raccordement au réseau thermique CAD-SIG-RG pour la production de chaleur devait être transmis à l'office cantonal de l'énergie (ci-après: OCEN) 30 jours ouvrables avant toute intervention (condition n° 36). La mise en œuvre des dispositifs de protection acoustique au niveau des saut-de-loup pour améliorer le confort acoustique des habitants, en particulier pour la période nocturne, selon les indications du rapport acoustique était aussi prévue à titre de condition (condition n° 10).

Dans son précédent préavis du 3 juillet 2019, le AK\_\_\_\_\_ avait déjà relevé que sous l'angle de la protection contre le bruit, les simulations validées indiquaient que les valeurs limites d'immission (ci-après: VLI) étaient respectées au égard à l'exposition des bâtiments au bruit routier de la route AG\_\_\_\_\_ sur la base d'une évaluation sonore avec les charges de trafic documentées dans le rapport de mobilité du BA\_\_\_\_\_ (état actuel, état futur 2023 sans projet et état futur 2023 avec projet). Sous l'angle du bruit du trafic induit par l'exploitation des bâtiments projetés, il correspondait à un trafic journalier moyen (ci-après: TJM) additionnel de +730 v/j sur le chemin AG\_\_\_\_\_ (TJM = 5'660 v/j à l'état futur 2023 sans projet), et +260 v/j sur le chemin AM\_\_\_\_\_ (TJM v/j à l'état futur 2023 sans projet).

6. Le \_\_\_\_\_ 2021, le département a autorisé la construction d'un centre sportif situé à la pointe Sud de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_. Cette autorisation est entrée en force, sans avoir été contestée (DD 14\_\_\_\_\_).
7. Par arrêté du \_\_\_\_\_ 2022, le département a autorisé l'application des normes de la 3<sup>ème</sup> zone de développement aux bâtiments et installations à construire selon la DD 13\_\_\_\_\_. Cet arrêté faisait en particulier référence au 1<sup>er</sup> prix du concours attribué le 27 mars 2022 à l'art. 2 al. 2 let. e de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et aux conditions fixées par le préavis favorable de l'OCLPF du 16 mars 2022.

8. Le \_\_\_\_\_ 2022, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour (DD 13\_\_\_\_\_).
9. Par acte du 2 juillet 2022, l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_ ) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de cette autorisation, concluant à son annulation (cause A/2199/2022).

Une volonté d'adopter un PLQ ressortait du rapport du 22 juin 2013 de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'État modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune (création d'une zone de développement 3 et d'une zone de bois et forêts) au chemin AG\_\_\_\_\_ et au chemin AM\_\_\_\_\_ (ci-après: PL 11134-A). Un PLQ devait donc être élaboré avant le dépôt d'une autorisation de construire et aucune dérogation selon l'art. 2 LGZD ne pouvait dès lors être accordée.

10. Par acte du 4 juillet 2022, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, sous la plume de leur conseil, ont recouru auprès du tribunal contre cette autorisation, concluant préalablement au retrait de l'effet suspensif et, au fond, à la modification du point 5 de l'autorisation, sous suite de frais et dépens (cause A/15\_\_\_\_\_).

Elles contestaient certaines conditions posées par le préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022, ainsi que la demande de documents supplémentaires à fournir à l'OCCEN (condition n° 36.3).

La condition n° 2 portait sur les places de car-sharing. Le nombre de celles-ci ainsi que leur emplacement étaient précisés dans l'autorisation de construire. Ce domaine évoluait rapidement. Étant donné qu'une période de trois ans s'écoulerait entre l'ouverture du chantier et la mise en exploitation des bâtiments, l'exigence posée par le AK\_\_\_\_\_ de fournir à l'OCCEN toutes les pièces justificatives démontrant la mise en service du système de car-sharing, quarante jours ouvrables avant toute intervention, était totalement disproportionnée. Cette condition devait être annulée. Elles s'engageaient néanmoins à transmettre un engagement formel, soit un contrat ou une convention, afin d'obtenir l'arrêté de mise en location des bâtiments locatifs.

La condition n° 19, portant sur la protection de la flore, de la faune et des biotopes, était disproportionnée, au motif que l'autorisation de construire avait été délivrée le \_\_\_\_\_ 2022, ce qui rendait logiquement la mise en œuvre de cette condition impossible pour le printemps 2022. Elle devait donc être annulée. Elles proposaient que ce second inventaire soit effectué au printemps 2023, à condition que cela ne repousse pas le début des travaux, auquel cas cela rendrait à nouveau cette condition disproportionnée, vu les intérêts poursuivis.

La condition n° 26 avait trait à l'éclairage. Le AK\_\_\_\_\_ semblait avoir omis que le passage au nord du périmètre était une servitude publique, dont les infrastructures devaient être validées par la commune. Elles ne pouvaient donc pas s'engager à respecter cette condition dans la mesure où les contraintes imposées devaient être soumises à la commune. Cette condition devait donc être aussi annulée. En outre, l'exclusion des LED et les seuils de lumière tolérables pour la faune nocturne lucifuge étaient disproportionnés.

Elles ne contestaient pas devoir fournir à l'OCEN la copie du contrat de raccordement au réseau thermique, mais vu la nouvelle loi sur l'énergie et les discussions en cours avec les Services Industriels Genevois (ci-après: SIG) notamment, cette condition était disproportionnée, car ledit contrat n'était pas encore signé par les différentes parties et aucun intérêt ne s'opposait à ce que celui-ci ne fut fourni à l'OCEN ultérieurement. Cette exigence devait ainsi être supprimée.

Elles contestaient également les conditions n<sup>os</sup> 2, 3 et 4 du préavis de l'OCLPF du 16 mars 2022 relatives aux accords de principe. Le préavis de cette autorité ne tenait pas compte de l'augmentation des coûts de construction. Les conditions et le contenu de ces accords de principe et du préavis de l'OCLPF étaient donc en disproportion avec la réalité des coûts actuels. Elles avaient soumis au département, en même temps que les accords de principe signés, le préavis de l'OCLPF modifié afin de tenir compte de ces circonstances extraordinaires. Ni l'OCLPF ni le département n'y avait réagi. Conformément au principe de la bonne foi, l'autorisation de construire délivrée n'aurait pas dû renvoyer au préavis de l'OCLPF dans sa teneur originale, sans référence aux modifications qu'elles avaient apportées. Les augmentations de prix conjoncturelles devaient pouvoir être intégrées aux plans financiers et les loyers adaptés en conséquence, en raison des cas de force majeure ayant menés à ces augmentations. Le cas échéant, une péréquation devait pouvoir être accordée par le département pour le HLM-LUP tant que les loyers ZD-LOC étaient inférieurs aux prix plafonds et/ou les prix de vente PPE largement inférieurs aux prix du marché.

11. Par acte du même jour, Madame D\_\_\_\_\_, Monsieur E\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Madame I\_\_\_\_\_ et Monsieur J\_\_\_\_\_, Madame K\_\_\_\_\_ et Monsieur L\_\_\_\_\_, Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_ (ci-après: les P\_\_\_\_\_), sous la plume de leur conseil, ont également recouru auprès du tribunal contre ladite autorisation, concluant préalablement à l'octroi d'un délai pour compléter leur recours et, au fond, à l'annulation de l'autorisation (cause 31\_\_\_\_\_).

Ils étaient propriétaires des parcelles, respectivement, n<sup>os</sup> 16\_\_\_\_\_, 17\_\_\_\_\_, 18\_\_\_\_\_, 19\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_, 21\_\_\_\_\_ et 22\_\_\_\_\_ de la commune de AN\_\_\_\_\_.

lesquelles étaient séparées de la parcelle visée par l'autorisation de construire querellée par une distance inférieure à 100 m.

12. Par acte du 4 juillet 2022 toujours, Madame Q\_\_\_\_\_, Madame R\_\_\_\_\_ et Monsieur S\_\_\_\_\_, Madame T\_\_\_\_\_ et Monsieur U\_\_\_\_\_, Madame V\_\_\_\_\_ et Monsieur W\_\_\_\_\_, Monsieur X\_\_\_\_\_, Monsieur Y\_\_\_\_\_, Madame Z\_\_\_\_\_ et Monsieur AA\_\_\_\_\_ (ci-après: AA\_\_\_\_\_), sous la plume de leur conseil, ont également recouru auprès du tribunal contre l'autorisation, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens (cause 32\_\_\_\_\_).

Ils étaient propriétaires de bien-fonds – soit respectivement les parcelles n<sup>os</sup> 23\_\_\_\_\_, 24\_\_\_\_\_, 25\_\_\_\_\_, 26\_\_\_\_\_, 27\_\_\_\_\_, 28\_\_\_\_\_, 29\_\_\_\_\_ – directement adjacents ou situés à proximité (entre 30 et 50 m) de la parcelle n<sup>o</sup> 1\_\_\_\_\_ sur laquelle le projet était prévu. Ils subiraient d'importantes nuisances liées à la desserte du projet de construction, aux problèmes de circulation, aux nuisances sonores et à la perte d'ensoleillement qu'il engendrerait.

Les exigences formelles de l'art. 2 al. 2 LGZD n'étaient pas respectées. S'il était possible de renoncer à l'établissement d'un PLQ et que cette compétence était déléguée par le Conseil d'État au département, son arrêté du \_\_\_\_\_ 2022 ne remplissait pas les conditions nécessaires pour renoncer valablement à l'exigence d'un PLQ. Son dispositif ne faisait pas état de la dérogation à l'obligation de PLQ et le fait qu'il fut fait référence au 1<sup>er</sup> prix du concours attribué le 27 mars 2015 et à l'art. 2 al. 2 lit. e LGZD étaient insuffisants.

La renonciation à l'établissement d'un PLQ relevait de l'abus de droit. Au vu du contexte historique ayant mené à l'élaboration du projet de construction litigieux, la protection de la bonne foi commandait qu'un PLQ fut élaboré et, le cas échéant, secondé par un concours d'architecture. En effet, dans le cadre des travaux préparatoires du 30\_\_\_\_\_, il était clairement indiqué que l'aménagement du périmètre devrait faire l'objet d'un concours et d'un PLQ, l'enquête public y relative s'étant déroulée au mois de juin 2012. Cette assurance avait été réitérée dans le cadre du traitement des oppositions au 30\_\_\_\_\_. De plus, la portée du concours d'architecture avait été largement minimisée, renforçant d'autant la certitude qu'un PLQ serait adopté préalablement à tout projet de construction. L'adoption préalable d'un PLQ correspondait donc à une exigence, voire une condition émise en vue de la mise en valeur et de la densification de la parcelle concernée. Les autorités communales avaient eu pour objectif, jusqu'en avril 2017, de soumettre le secteur déclassé à un PLQ. Or, en optant pour la voie du concours d'architecture, à l'exclusion de tout PLQ, le Conseil d'État, respectivement, le département, avaient fait fi de la volonté du Grand Conseil, les privant ainsi de participer aux phases d'élaboration du PLQ. Cette situation était aussi constitutive d'une inégalité de traitement par rapport à celle d'autres opposants à un projet de construction d'envergure similaire qui avait fait l'objet d'un PLQ.

L'ampleur du projet exigeait également qu'il fût l'objet d'une mesure de planification préalable, un concours d'architecture étant insuffisant à cet égard.

Aucun des documents essentiels au concours d'architecture, notamment le rapport du jury, le règlement du concours et le cahier des charges, ne figurait au dossier d'autorisation de construire, alors que le AK\_\_\_\_\_ avait requis ces documents. Bien qu'une copie du dossier du projet lauréat du concours de 2015 avait été transmise à leur conseil le 27 juin 2022, celle-ci était illisible et lacunaire : les cinq pages de plans étaient imprécises, ne contenaient aucune cote ou gabarit, et permettaient tout juste de déterminer le nombre de bâtiments prévus, leur configuration générale et l'aspect futur qu'ils devraient présenter. En l'absence du règlement du concours et du cahier des charges, rien ne permettait de comprendre comment le département avait considéré que le projet litigieux était conforme à celui lauréat du concours d'architecture. Le département avait alors manifestement procédé à une appréciation erronée et arbitraire du cas d'espèce. Au surplus, le projet litigieux n'était pas conforme au projet ayant fait l'objet du concours d'architecture et la jurisprudence relative à la modification des PLQ au moment de l'examen de la conformité des projets de construction (art. 3 al. 5 LGZD) devait s'appliquer par analogie. Plusieurs modifications substantielles avaient été apportées, notamment les dimensions et emprises du parking souterrain ainsi que le déplacement de son accès, le déplacement de l'entrée du bâtiment pour logements étudiants, la modification des cheminements, l'ajout d'un écopoint et la modification de la frange arbustive.

Le secteur AG\_\_\_\_\_ et ses alentours avaient subis une importante densification par la réalisation de grands projets de construction, tels que le AO\_\_\_\_\_, le quartier AP\_\_\_\_\_ et le site AQ\_\_\_\_\_, ceux-ci ayant entraîné une péjoration de la situation en termes de mobilité. Le Plan directeur communal (ci-après: PDCom) de la commune de AC\_\_\_\_\_ relevait, s'agissant des voies d'accès, un déficit d'équipement du secteur, une insuffisance en transports publics et une saturation du réseau routier. Le concept même du projet était donc contraire au PDCom. L'accès audit projet était prévu exclusivement par le chemin AG\_\_\_\_\_, au moyen d'une voie située à l'arrière de l'ancien orphelinat. Cet axe et les voies de circulation environnantes connaissaient un trafic journalier dense, notamment aux heures de pointe, ce que confirmait l'étude de mobilité figurant au dossier de l'autorisation de construire querellée. Au surplus, cette étude relevait des chiffres bien inférieurs à ceux du PDCom de la commune de AN\_\_\_\_\_. Le projet prévoyait 327 places de stationnement intérieures pour voitures et 57 places extérieures, ce qui augmenterait la charge de trafic déjà importante du secteur, nonobstant la supputation de l'augmentation de la mobilité douce. La sécurité des habitants des villas alentours en serait impacté. La configuration de l'accès au parking souterrain entraînerait également d'importantes problématiques, notamment la création de files d'attente aux heures de pointe susceptibles de se prolonger en dehors de la parcelle, le long du chemin AG\_\_\_\_\_ . Ce chemin n'était

ainsi pas conçu pour absorber davantage de trafic, sans mettre en danger ses usagers. En outre, l'ajout de circulation sur le chemin AM\_\_\_\_\_ avait été exclu par les autorités, ce qui laissait entendre que celui-ci n'était pas apte à desservir autant d'habitations et à être emprunté par un grand nombre de véhicules.

Cette situation entraînait également des inconvénients graves pour les habitants au sens de l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), l'accès aux bâtiments s'effectuant au détriment des habitations voisines et des usagers du chemin AG\_\_\_\_\_, notamment les piétons, cyclistes et autres types de mobilité douce, sans compter que ce chemin était partiellement pourvu de trottoirs d'un côté. Le projet violait donc les principes les plus élémentaires de sécurité. En outre, les allées et venues des automobilistes causeraient d'importantes nuisances sonores pour les voisins, ce que confirmait la notice d'impact sur l'environnement (ci-après: NIE) figurant au dossier d'autorisation.

Enfin, le projet causerait une importante perte d'ensoleillement. L'étude d'ensoleillement de janvier 2019 versée au dossier émanait du bureau d'architectes AE\_\_\_\_\_, qui n'était pas expert en la matière, et n'était constituée que de schémas et projections, à l'exclusion de toute analyse. Un expert privé avait été mandaté afin d'effectuer une nouvelle analyse d'ensoleillement, laquelle serait produite en cours de procédure.

13. Le 12 juillet 2022, le département a conclu au rejet de la requête de retrait de l'effet suspensif. La C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ remettaient en cause certaines conditions de l'autorisation de construire qui devaient être réalisées avant l'ouverture de chantier : faire droit à leur demande reviendrait à rendre vaines ces exigences contraignantes. Il a produit le dossier d'autorisation de construire.
14. Toutes ces causes ont été jointes par le tribunal le 18 juillet 2022 sous le numéro de cause A/2199/2022 (DITAI/345/2022).
15. Le 2 août 2022, les P\_\_\_\_\_, sous la plume de leur conseil, ont complété leur recours, persistant dans leurs conclusions du 4 juillet 2022.

L'arrêté du département du 15 mai 2022 ne se référait pas expressément à une décision de renoncer à l'élaboration d'un PLQ. Le dossier d'autorisation de construire ne contenait pas les pièces du concours d'architecture auxquelles il était fait référence, raison pour laquelle ils en sollicitaient la production, ainsi qu'un délai supplémentaire pour se déterminer sur celles-ci et la conformité du projet litigieux avec le projet porté par le concours d'architecture, ce d'autant plus que le 30\_\_\_\_\_ avait été voté par le Grand Conseil sur la base d'assurances qu'un PLQ serait adopté avant tout projet de construction.

Dans leur PDCOM respectif, les communes de AN\_\_\_\_\_ et de AC\_\_\_\_\_ insistaient sur les problèmes de mobilité du secteur. En particulier, les chemins AM\_\_\_\_\_ et AG\_\_\_\_\_ n'étaient pas adaptés pour absorber le trafic qui découlerait de la réalisation du projet litigieux, ce que démontrait l'étude de mobilité versée au dossier d'autorisation de construire. Les conclusions de la NIE étaient contestées. Il ne pouvait raisonnablement pas être conclu que le trafic résultant tant de véhicules privés que des transports publics ne serait pas impacté par les nombreux occupants des bâtiments projetés, ce d'autant que ces données dataient de trois ans auparavant. L'étude d'impact ne tenait également pas compte des deux projets importants en cours de réalisation (Parc AR\_\_\_\_\_ ou des AS\_\_\_\_\_), alors que ces deux nouveaux quartiers impacteraient déjà lourdement toute la circulation convergeant vers le AO\_\_\_\_\_. L'étude acoustique figurant au dossier ne se fondait que sur la circulation existante, sans tenir compte des projections d'augmentation du trafic routier causé par le projet litigieux.

Il existait enfin des divergences entre les plans du projet et les préavis rendus, notamment au sujet de l'abattage d'arbres et l'emplacement des collecteurs d'eaux et bassins de rétention. Le plan d'installation de chantier n'avait pas été versé au dossier.

16. Les P\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la requête de retrait de l'effet suspensif le 31 août 2022, concluant à son rejet.
17. Les P\_\_\_\_\_ se sont également déterminés sur la demande de levée de l'effet suspensif le 7 septembre 2022, s'y opposant.
18. Bien que dûment interpellée, A\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminée sur cette requête dans les délais.
19. Le 19 septembre 2022, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ ont transmis leurs observations au fond, concluant au rejet des recours (A/2199/2022, 31\_\_\_\_\_, 32\_\_\_\_\_), sous suite de frais et dépens.

Les instances de préavis consultées avaient toutes préavisé favorablement le projet dans sa dernière version.

Le rapport concernant le PL 30\_\_\_\_\_ -A ne reflétait que le principe d'élaboration préalable d'un PLQ. La lecture qu'en faisaient les recourants était erronée. Les députés n'avaient pas à examiner à ce stade les modalités concrètes du concours d'architecture et n'avait pas forcément à l'idée qu'il put permettre une dérogation à l'adoption d'un PLQ. Cela ne changeait rien au fait que ledit concours remplissait les critères de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD et que l'arrêté avait valablement dérogé à l'art. 2 al. 1 LGZD. En outre, le rapport avait été établi deux ans avant le lancement du concours d'architecture. Par ailleurs, les recourants confondaient les compétences respectives du Conseil d'État et du Grand Conseil. À cela s'ajoutait

qu'une phase de concertation avait été organisée et réalisée par les différents acteurs pour accompagner le concours, celle-ci étant plus importante que les concertations à tenir lors de l'élaboration d'un PLQ avant la réforme de 2015. Les affirmations relatives à l'ampleur du projet, en plus d'être erronées, n'étaient pas pertinentes et s'apparentaient à une critique générale de l'art. 2 al. 3 let. e LGZD, lequel avait été jugé conforme au droit supérieur par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative). De plus, leur critique relative à une prétendue inversion des procédures était dénuée de fondement et ils pouvaient encore faire valoir leur droit d'être entendu par rapport au projet à ce stade de la procédure. Les exigences posées à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD servaient à cadrer l'utilisation de cette dérogation afin que celle-ci ne constitua pas un moyen de contourner les règles en vigueur dans les zones de développement. L'art. 2 al. 2 let. e LGZD ne prévoyait pas que le département devait se pencher sur la documentation relative au concours d'architecture, mais il était nécessaire qu'il se pencha sur le projet lauréat lui-même et sur la conformité de l'autorisation de construire avec celui-ci. L'accès à la documentation du concours (rapport du jury, règlement du concours et cahier des charges) dépassait ainsi l'objet du litige, n'était d'aucune aide aux recourants et s'apparentait à une action populaire. Dans son arrêté du \_\_\_\_\_ 2022, le département avait expressément mentionné l'art. 2 al. 2 let. e LGZD et il était dès lors manifeste qu'il avait fait application des prérogatives accordées par la loi pour déroger à l'obligation de PLQ. L'argumentation des recourants sur ce point était dès lors contraire à la bonne foi et relevait au surplus d'un formalisme excessif. En tout état, les recourants échouaient à démontrer que l'arrêté ne respectait pas les conditions posées par l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

Aucune application analogique de la jurisprudence relative à l'art. 3 al. 5 LGZD n'était possible en l'espèce, dès lors que celle-ci aurait pour effet de vider de sa substance la dérogation prévue à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. L'art. 3 al. 5 LGZD n'était applicable qu'aux PLQ.

Les recourants ne démontraient pas que l'augmentation du trafic dans un secteur déjà chargé était susceptible de leur causer une gêne durable ou des inconvénients graves. Au contraire, leurs arguments démontraient une volonté des communes et du canton de régler les problématiques liées au trafic dans différents secteurs, ce qui ne pouvait raisonnablement faire obstacle aux objectifs de densification et de création de logements, lorsque le projet en cause ne causait pas d'inconvénients graves ou de dépassements des valeurs limites d'immission. L'option de la commune de AC\_\_\_\_\_ de maintenir la zone villa au sud de la commune n'impliquait pas de surseoir à un développement sur chacune des parcelles de son territoire, mais uniquement sur sa zone villa. En outre, la commune avait préavisé favorablement le projet. Les affirmations relatives à la sécurité des voies d'accès ne reflétaient pas intégralement le contenu du PDCom de la commune de AC\_\_\_\_\_. Les problématiques liées au bruit et à l'accès du parking souterrain

n'étaient pas démontrées et ne consistaient qu'en des allégations générales. En outre, l'OCT et le AK\_\_\_\_\_ avaient préavisé favorablement le projet, lui assortissant un nombre important de conditions, ce qui démontrait qu'une analyse détaillée avait été effectuée. La question de l'ensoleillement avait déjà été étudiée et prise en compte dans le cadre de l'examen du projet lors du concours, et il n'était pas établi que le projet causerait des nuisances aux voisins sur ce point.

Les recourants n'avaient pas d'intérêt pratique à faire valoir des prétendues discrédances entre les plans du projet et les préavis rendus.

20. Le 19 septembre 2022, le département a transmis ses observations au fond. Il concluait à l'admission partielle du recours de la C\_\_\_\_\_ et de l'B\_\_\_\_\_ (A/15\_\_\_\_\_) au sujet de la modification de la condition n° 36.3 du préavis du AK\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022, et au rejet des autres recours.

Concernant le préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022 et les conditions qu'il imposait, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ne contestaient pas le principe de la mise en place d'un système de car-sharing mais la formulation des conditions en découlant. Cela étant, renseignements pris auprès de l'OCT, ce dernier exigeait que, 40 jours ouvrables avant toute intervention, qu'une convention d'engagement signée par toutes les propriétaires dans le cadre de laquelle ces dernières s'engageaient à la mise en œuvre d'une offre de stationnement car-sharing évolutive (type AT\_\_\_\_\_), lui soit transmise, convention qui devait également prévoir que soit soumis à l'approbation de l'OCT, trois mois avant l'arrivée des premiers habitants, une feuille de route qui démontrait la mise en œuvre de cette offre de mobilité alternative. La condition ne s'avérait donc pas disproportionnée.

La condition relative au second inventaire floristique n'était pas disproportionnée. L'OCAN avait demandé de déplacer les individus de AL\_\_\_\_\_ impactés par les emprises du projet afin de minimiser les impacts sur cette espèce protégée. Un inventaire et une campagne de transplantation avaient été réalisés par la société AU\_\_\_\_\_ en septembre 2021, laquelle était retournée sur place quelques semaines après. Une seconde campagne de déplacement était prévue en automne 2022. Dès lors, il n'existait aucun risque de report des travaux.

Concernant la condition n° 26 du préavis du AK\_\_\_\_\_ au sujet de la mise en place d'un éclairage le long du cordon de chênes au nord du périmètre, renseignements pris auprès de l'OCAN, les conditions fixées visaient à permettre d'éclairer le chemin de manière ciblée (temps et espace), tout en réduisant les impacts qu'il générerait sur la faune et la flore, et avaient été fixées en application des normes pertinentes de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1<sup>er</sup> juillet 1966 (LPN - RS 451), de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) et de la loi sur la faune du 7 octobre 1993 (Lfaune - M 5 05). En outre, elles émanaient d'un compromis, sachant que

l'OCAN aurait exigé dans un premier temps de supprimer entièrement l'éclairage. Par ailleurs, la commune n'avait pas formé opposition contre l'autorisation de construire litigieuse et ses conditions. Le cas échéant, il conviendrait de ne pas procéder à l'éclairage du secteur.

Il acceptait que la condition n° 36.3, imposant la fourniture à l'OCEN d'une copie du contrat de raccordement au réseau thermique CAD-SIG-RG pour la production de chaleur 30 jours ouvrables avant toute intervention, fut modifiée dans la mesure où les requérantes ne demandaient qu'un ajournement du délai de transmission dudit document et que celui-ci pouvait être reporté à la date de mise en service du système de chauffage du bâtiment.

Concernant le préavis de l'OCLPF du 16 mars 2022 et de ses conditions n<sup>os</sup> 2, 3 et 4, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ avaient retourné trois accords de principe faisant état de leur consentement sur les conditions financières imposées, à tout le moins sur les limites de loyer et de rendement net, par courrier du 5 avril 2022. Elles conservaient la possibilité de déposer une requête d'autorisation de construire complémentaire avec un nouveau devis et de nouveaux plans financiers si les circonstances l'exigeaient. À ce jour, il n'avait pas reçu de documents pertinents attestant d'une modification des coûts de construction projetés, de sorte que le grief était purement conjecturel pour remettre en cause l'analyse effectuée et la simple allégation d'un surcoût était insuffisante. Cela étant, il était susceptible d'admettre un surcoût induit par les circonstances imprévisibles lors de la délivrance de l'autorisation de construire, dans le cadre d'une autorisation complémentaire, de même que lors de la décision provisoire de mise en location, respectivement lors de la délivrance de la décision définitive. Toutefois, les surcoûts devraient en principe être assumés par le biais du poste 17 du plan financier intitulé « imprévu » sans qu'il fut nécessaire de revoir à la hausse le prix de revient maximal de l'opération. Si un tel montant provisionné ne devait pas suffire, il pourrait éventuellement prendre en compte le surcoût sur la base d'une démonstration documentée à raison d'une proportion maximale de 10% correspondant à la marge d'erreur du devis général. L'augmentation éventuelle du prix de revient ne justifierait pas de dé plafonnement du rendement net maximal et des loyers maximaux visés dans les pratiques administratives de l'OCLPF (cf. PA/SI/004.04 et PA/DI/005.04).

Le texte de l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2022 faisait clairement référence à une dérogation selon l'art. 2 al. 2 let. 3 LGZD. Prétendre qu'il n'octroyait pas ladite dérogation serait constitutif de formalisme excessif.

La compétence d'adopter ou non un PLQ était du ressort du Conseil d'État. Tout au plus, le Grand Conseil pouvait le proposer, par voie de motion. La modification de zone avait été adoptée le 18 juin 2013 par le Grand Conseil, tandis que le concours d'architecture s'était déroulé entre le 21 octobre 2014 et mars 2015. Par conséquent, le Grand Conseil ne pouvait déjà savoir, en 2013, si ledit concours (et

ses modalités) permettrait ou non de renoncer à l'élaboration d'un PLQ. Partant, le principe de la bonne foi n'était d'aucun secours aux recourants.

Le Conseil d'État disposait d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'opportunité de procéder à un concours d'architecture, lequel était gage de qualité, dès lors qu'il favorisait la qualité urbaine et la qualité architecturale, bien qu'il put lui être reproché de ne pas permettre aux habitants et au Conseil municipal de s'exprimer. Cela étant, dans la présente espèce, une procédure de concertation avait été mise en place afin de leur permettre de s'exprimer et une partie des légères adaptations du projet découlait d'ailleurs de celle-ci. Au surplus, en l'absence de PLQ, les opposants au projet avaient la possibilité de faire état de leurs griefs au stade de l'autorisation de construire.

L'art. 3 al. 5 LGZD n'était pas applicable par analogie à l'examen de la conformité d'une autorisation de construire à un concours, dès lors que la vocation de celui-ci était de favoriser la qualité urbaine et la qualité architecturale. Afin de laisser une certaine liberté aux participants au concours, le cahier des charges ne pouvait contenir l'ensemble des contraintes techniques qui pouvaient potentiellement émerger. Un tel concours consistait en une réflexion se focalisant sur une autre échelle de détails que la demande définitive en autorisation de construire qui en découlerait et c'était lors de l'élaboration de celle-ci que certaines adaptations techniques apparaissaient. Dans la présente espèce, les seules divergences entre projet litigieux et le projet lauréat du concours portaient sur une partie de l'emplacement du parking souterrain et son accès, lesquelles étaient justifiées par des considérations techniques. Dès lors, l'implantation, la forme, les gabarits, les affectations et la densité du projet respectaient pleinement l'image du concours. S'agissant de l'implantation d'un écopoint, des modifications des cheminements et de la grande qualité arbustive, ceux-ci ne figuraient généralement qu'à titre indicatif. Ainsi, même à considérer que l'art. 3 al. 5 LGZD s'appliquait par analogie, les modifications apportées au projet lauréat du concours seraient à qualifier de mineures et techniquement justifiées.

Le PDCOM de AC\_\_\_\_\_ datait de 2009 et était donc ancien, un PDCOM de 2<sup>ème</sup> génération étant en cours d'élaboration. En outre, à teneur de son arrêté du 14 septembre 2009, le Conseil d'État n'avait pas pleinement validé son contenu. Au surplus, cette conformité avait déjà analysée par le Grand Conseil au stade de la modification de zone (cf. PL 11'134-A, p. 13). Le PDCOM était ainsi respecté dans la mesure de sa portée.

Concernant l'accès routier du projet sous l'angle de l'équipement, la connexion du projet au domaine public communal (chemin AG\_\_\_\_\_), d'une largeur de chaussée de plus de 6 m, était suffisante pour desservir la parcelle du projet, ce que confirmait les préavis recueillis, notamment de l'OU et de l'OCT.

Le projet était conforme à la zone 3 (notamment en termes de gabarits, de distances aux limites et d'affectation). Le AK\_\_\_\_\_, dans son préavis du 3 juillet 2019, avait formulé de multiples remarques et exigences concernant la problématique de la mobilité et du trafic, ce qui avait entraîné l'exigence d'une cession au domaine public le long du chemin AG\_\_\_\_\_ sur une profondeur de 7 m : ceci démontrait que la problématique du raccordement de l'accès du projet au chemin AG\_\_\_\_\_ avait été minutieusement examinée. L'OCT avait fixé l'ensemble des conditions utiles et nécessaires pour garantir une mobilité adéquate. Si l'accès s'effectuait par le chemin AG\_\_\_\_\_, c'était pour des motifs de sécurité (visibilité). S'agissant du bruit routier, les analyses du AK\_\_\_\_\_ et du SABRA constataient le respect des normes de l'OPB. Concernant la perte d'ensoleillement, les opposants au projet n'apportaient aucun élément permettant de démontrer une telle perte, ni ne prouvaient qu'elle serait d'une durée supérieure à deux heures à l'équinoxe ou à un jour moyen d'hiver pour la totalité de l'habitation ou du bien-fonds. Enfin, au sujet du dégagement visuel, ce droit n'était pas directement protégé par le droit public mais seulement indirectement, par le biais des règles de police des constructions, étant rappelé que le projet respectait les prescriptions applicables en zone 3.

21. La C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, sous la plume de leur conseil, ont fait savoir au tribunal le 23 septembre 2022, après avoir reçu les déterminations des autres parties, s'en rapporter à l'appréciation du tribunal sur la question du retrait de l'effet suspensif.
22. Par décision du 28 septembre 2022 (DITAI/438/2022), le tribunal a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif.
23. Le 25 octobre 2022, A\_\_\_\_\_ a répliqué, maintenant ses conclusions. Les observations déposées le 19 septembre 2022 n'évoquaient rien au sujet de l'absence de PLQ au préalable, alors que déjà au stade du PL 11'134-A, il était expressément demandé d'avoir un concours et un PLQ. Les séances de concertation s'apparentaient à des séances d'information.
24. Le 25 octobre 2022, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ ont répliqué (A/15\_\_\_\_\_).

La formulation de la condition n° 2 du préavis du AK\_\_\_\_\_ relative au car-sharing était disproportionnée, dès lors qu'un engagement relatif à cet élément avait déjà été transmis le 25 novembre 2020 à l'OCT, et au moyen duquel elles s'engageaient à réaliser deux places de car-sharing et à en confier l'exploitation à un prestataire à définir. Elles avaient déjà à l'époque affirmé que vu la taille du projet et sa composante temporelle encore incertaine, ainsi que le mode de fonctionnement des principales entreprises d'autopartage, il n'était pas possible de conclure à ce stade un contrat relatif au car-sharing. L'exigence de remise des pièces justificatives démontrant la mise en œuvre du car-sharing 40 jours avant toute intervention était disproportionnée. Les précisions apportées par l'OCT ne

rendaient pas cette condition plus proportionnée et seule une modification de sa formulation leur permettrait de la remplir. La position du département ne tenait pas compte des obstacles pratiques et des évolutions possibles du projet et du principe même du car-sharing.

Elles avaient appris qu'un deuxième inventaire floristique avait eu lieu au printemps, soit avant la délivrance de l'autorisation de construire, de sorte qu'elles retiraient leur conclusion relative à ce point.

Les explications du département ne rendaient pas la condition n° 26 du préavis du AK\_\_\_\_\_ proportionnée. Il n'était pas admissible de devoir décider entre respecter les conditions imposées ou ne pas réaliser un des aspects du projet nécessaire pour des motifs de sécurité. L'exclusion de l'utilisation de LED était également disproportionnée au vu des éclairages disponibles aujourd'hui sur le marché et des objectifs de sobriété énergétique poursuivis par tous les acteurs du projet, y compris la commune.

Elles prenaient acte de l'acceptation du département de la modification de la condition n° 36.3 du préavis du AK\_\_\_\_\_ relative au document à fournir.

Enfin, s'agissant des conditions du préavis de l'OCLPF, le fait que le département eut considéré que leur demande du 4 avril 2022 était devenue sans objet à réception des accords de principes signés, sans les avoir interpellées à ce sujet, relevait de la mauvaise foi, et le fait d'avoir ignoré le courrier d'accompagnement du 4 avril 2022 adressé à l'OCT était constitutif d'un formalisme excessif. L'argument relatif au poste du plan financier permettant de prendre en compte les éventuels surcoûts n'était pas pertinent, vu le grief relatif à la bonne foi et les échanges intervenus entre les parties.

25. Le 14 novembre 2022, le bureau d'ingénieur AV\_\_\_\_\_, sur mandat des P\_\_\_\_\_, a produit une analyse critique des études de mobilité en lien avec le projet AF\_\_\_\_\_.

En substance, cette analyse concluait au fait que l'étude de mobilité se basait sur une série d'études antérieures, notamment celle du Bus à haut niveau de service (ci-après: BHNS), du PLQ des AS\_\_\_\_\_ et du projet de PLQ BB\_\_\_\_\_. Le plan de charges de référence était établi sur une situation connue en 2018, avec des projets à l'horizon 2023, avec et sans le projet litigieux, ainsi que des projets de densification urbaine connus. La zone villa des communes de AN\_\_\_\_\_, AW\_\_\_\_\_ et AX\_\_\_\_\_ connaissait une densification importante, laquelle n'avait pas été prise en compte dans l'étude de mobilité. Le trafic généré par la somme des petits projets aurait dû être pris en compte pour établir le plan de charge de référence, car il avait un impact important sur un réseau déjà saturé. L'état de référence n'avait pas été actualisé suite à l'abandon des liaisons L1 et L2 et il n'existait pas de mesures concrètes pour réduire le trafic de transit dans le

périmètre autour du projet. La capacité pratique du chemin AM\_\_\_\_\_ était dépassée, avec plus de 100 véhicules par jour pendant les heures de pointe. Vu sa configuration, à savoir une largeur de 6 m selon les secteurs, avec des rétrécissements ponctuels à 3.80 m ne permettant pas le croisement de véhicules à tous les endroits, ce chemin ne pouvait être considéré comme un axe à deux voies, mais entré dans la catégorie de route de desserte selon la norme VSS 640 045. L'étude de mobilité prévoyait une augmentation du trafic de 9 à 30% sur ce chemin selon les périodes de la journée. Ce chemin ne pouvait pas absorber l'augmentation de trafic induite par le projet litigieux. Le chemin AG\_\_\_\_\_, étroit, ne permettant pas le croisement de deux véhicules lourds, ne pourrait pas accueillir le trafic induit par le chantier du projet.

26. Le 18 novembre 2022, AA\_\_\_\_\_ ont répliqué.

Le processus de concertation n'en avait jamais été un, dès lors qu'aucune des remarques émises à cette occasion n'avait été prise en compte, alors qu'ils n'avaient jamais accepté la réalisation d'un tel projet sans adoption préalable d'un PLQ. Ils n'avaient pu faire valoir leur point de vue que durant la présente procédure.

L'association AZ\_\_\_\_\_, interpellée par des voisins, avait relevé la position stratégique en termes de connectivités biologiques de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, que de nombreux arbres hôtes seraient abattus et le cortège d'espèces qui cohabitaient ne pourrait être remplacé, que les éventuels biotopes qui auraient pu être maintenus à l'issue du chantier subiraient une pression supplémentaire au regard du monde, des passages et de la lumière, que la pollution lumineuse engendrée par les nouveaux bâtiments, les chemins et routes d'accès aurait une influence néfaste pour la faune lucifuge et nocturne, et que l'emprise des bâtiments en sous-sol couvrirait presque un tiers de l'actuelle prairie.

La validité formelle de l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2022 n'était pas manifeste et le fait qu'il était fait référence au 1<sup>er</sup> prix du concours attribué le 27 mars 2015 et à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD était insuffisant. En effet, dans le cadre du projet de centre sportif (DD 14\_\_\_\_\_), l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2021 exposait en toutes lettres qu'il était renoncé à l'établissement d'un PLQ à son art. 1. En outre, il n'était pas ici question d'un vice de procédure mais plutôt d'un manquement formel dans l'établissement d'un acte indispensable à l'application de la dérogation de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD, ce d'autant que l'interdiction du formalisme excessif ne protégeait que les administrés.

Ils ne contestaient pas la légalité de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. Dans le contexte historique ayant mené à l'adoption du projet litigieux, la bonne foi commandait qu'un PLQ fut élaboré et, cas échéant, secondé par un concours d'architecture. De plus, vu l'ampleur du projet, celui-ci devait faire l'objet d'une mesure de

planification précise et détaillée. Le département avait ainsi abusé de son pouvoir d'appréciation en procédant par la voie dérogatoire et ce pour trois raisons:

- le AK\_\_\_\_\_ avait validé le projet sur la base de l'étude de mobilité du BA\_\_\_\_\_, laquelle ne prenait pas en compte le trafic induit par l'ensemble des petits projets réalisés, respectivement autorisés, depuis 2016, mais en tout état mis à néant au vu de l'inexistence des aménagements susceptibles de compenser la charge de trafic en augmentation, voire de la réduire, à savoir le BHNS, les liaisons L1 et L2 et les mesures d'accompagnement de celles-ci. Le AK\_\_\_\_\_ ne pouvait donc pas se baser sur une étude caduque et le département ne pouvait pas se fonder sur ce préavis ;
- tous les intérêts en présence n'avaient pas été clairement identifiés et pris en compte en violation du principe de coordination. Le département s'était contenté de l'étude de mobilité établie par le BA\_\_\_\_\_, alors même que celle-ci était dépourvue de toute portée, étant fondée sur des prémisses incomplètes. Si le projet devait être construit nonobstant les erreurs dans l'établissement de l'étude de mobilité, il en résulterait un accroissement important et excessif du trafic que le réseau routier ne serait pas en mesure d'absorber, ainsi que de graves dangers pour les habitants du quartier au regard des difficultés de circulation actuelles. Les vices constatés dans l'étude de mobilité du BA\_\_\_\_\_ confirmaient l'existence d'une violation des principes consacrés par les PDCOM et des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), ainsi qu'une violation de l'art. 14 LCI. En outre, les intérêts liés à la protection de l'environnement avaient aussi été occultés ;
- le processus de concertation mis en place n'avait aucune valeur, dès lors que le postulat présenté était faux, celui-ci étant fondé sur des prémisses obsolètes. En l'absence de mise en œuvre du BHNS et de réalisation du projet du AO\_\_\_\_\_, et au vu de l'abandon des liaisons L1 et L2, alors que ces mesures étaient censées faire office de garde-fou d'un accroissement ingérable et intolérable du trafic routier, les habitants du quartier avaient été rassurés sur cette problématique.

La validité de l'étude d'ensoleillement établie par le bureau d'architectes AE\_\_\_\_\_ était contestée. Selon les études réalisées par le bureau BB\_\_\_\_\_, les villas sises sur les parcelles n<sup>os</sup> 25\_\_\_\_\_ et 33\_\_\_\_\_ subiraient une privation de soleil considérable en cas d'édification des bâtiments projetés. L'ombre n'avait été prise en compte que lorsque l'habitation était totalement recouverte. Pour la parcelle n<sup>o</sup> 25\_\_\_\_\_, les pertes d'ensoleillement avaient été estimées à 43 % pour le mois de novembre, à 81 % pour le mois de décembre, à 80% pour le mois de janvier et à 32% pour le mois de février, ce qui portait la perte moyenne d'ensoleillement journalier à près de 60%. La perte moyenne mensuelle d'ensoleillement journalier en heures décimales moyennes se résumait à 2.32 h pour le mois de janvier et

2.43 h pour le mois de février et portait la perte d'ensoleillement annuelle théorique à 264.09 heures. S'agissant de la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, les pertes d'ensoleillement avaient été estimées à 33 % en octobre, à 40% en novembre, à 46% en décembre, à 40% en janvier et à 36% en février, soit une perte d'ensoleillement journalier moyenne de près de 40%. La perte d'ensoleillement annuel théorique correspondant à 398'030 heures.

27. Le 18 novembre 2022, les P\_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et sollicitant l'audition des représentants de l'B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ afin de comprendre la chronologie et l'accord concernant les futures constructions sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ainsi qu'un diagnostic faune/flore soit ordonné par le tribunal et produit dans le cadre de la procédure. Ils sollicitaient également que l'OCAN soit invité à se déterminer sur la prise de position de AZ\_\_\_\_\_ du 26 octobre 2022.

Dans l'ATA/34\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2021, la chambre administrative avait clairement précisé que la dérogation de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD devait faire l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat différent de l'arrêté dans lequel il faisait application des normes résultants de la zone applicable, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce. Au surplus, rien n'indiquait que le Conseil d'État avait consulté le Conseil administratif ou le maire de la commune avant de renoncer à l'adoption d'un PLQ.

Les plans du projet lauréat du concours d'architecte étaient très généraux et ne contenaient aucune côte ou gabarit. Le dossier du projet ne contenait par ailleurs pas le règlement ou le cahier des charges qui aurait été accepté par le département. En outre, des modifications importantes avaient été apportées au projet en comparaison du projet lauréat, à l'instar de la modification d'aménagements extérieurs, le déplacement de l'entrée du bâtiment pour logements étudiants, le déplacement de l'accès au parking souterrain, ainsi que la modification des dimensions et de l'emprise du parking souterrain. Ils partageaient l'avis selon lequel l'art. 3 al. 5 LGZD était applicable par analogie.

La prétendue concertation des habitants du quartier avait en réalité plutôt été une présentation du projet, dès lors que celui-ci avait déjà été élaboré et validé par un jury avant même que ceux-ci n'eussent été approchés, contrairement au processus d'élaboration d'un PLQ. De plus, la fonction principale de l'élaboration d'un PLQ était une coordination des différents services de l'État et une collaboration avec les communes concernées et les habitants du quartier pour prendre en considération toutes les problématiques, notamment celles liées aux dessertes et axes routiers, ce qui n'avait pas pu être analysé dans le cadre de l'élaboration du projet lauréat. Si des études de mobilité avaient été menées par la suite, celles-ci avaient pour but de valider un projet déjà arrêté, sans le remettre en question. Une dérogation selon l'art. 2 al. 2 let. e LGZD ne pouvait permettre de contourner l'adoption d'un PLQ pour des projets d'une telle ampleur. L'art. 2 al. 2 let. e LGZD ne s'appliquait que

pour des projets pour lesquels un PLQ n'apparaissait pas nécessaire, contrairement à la situation du cas d'espèce.

Selon l'analyse de AV\_\_\_\_\_, l'accroissement du trafic routier serait considérable dans le quartier. De nombreux éléments essentiels n'avaient pas été pris en compte. L'étude du BA\_\_\_\_\_ était donc dépassée, vu l'évolution de la situation en matière de constructions mais aussi de l'absence de réalisation du BHNS. Vu la saturation existante du réseau routier, la réalisation du projet litigieux péjorerait encore plus ces conditions. Dans la mesure où l'OCT se basait certainement sur l'étude du BA\_\_\_\_\_, ses conclusions devaient être remises en doute. Il en était de même de l'analyse des bruits routiers.

AZ\_\_\_\_\_ avait mis en évidence des espèces animales et végétales à protéger. Il était dès lors nécessaire d'établir un diagnostic faune/flore poussé avant la réalisation du projet pour déterminer les mesures de préservation à mettre en place.

28. Le 20 décembre 2022, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions (A/15\_\_\_\_\_).

Concernant la condition n° 2 du préavis du AK\_\_\_\_\_, l'engagement du 25 novembre 2020 avec l'OCT n'était pas signé et ne semblait pas pouvoir engager la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, dès lors qu'à tout le moins la C\_\_\_\_\_ nécessitait une signature collective à deux. Ce document n'avait donc aucune valeur juridique.

Quant à la condition n° 26 du même préavis, celle-ci devait s'entendre comme rendant impossible l'utilisation d'ampoules LED dans des tonalités supérieures à 2'700 kelvins, sachant que ce type d'ampoules avait des tonalités bien supérieures. Cette condition était justifiée par le fait que des lampes de couleur jaune à orange limitaient l'impact de la pollution lumineuse sur la faune, moins sensible à ce spectre lumineux. En cas d'évolution de la technologie LED, une discussion pourrait intervenir pour déterminer si la technologie alternative proposée s'avérerait également respectueuse de l'environnement.

L'arrêt de la chambre administrative ATA/35\_\_\_\_\_ cité par les recourants n'était pas pertinent, dès lors que la nouvelle teneur de l'art. 5 al. 2 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 (RGZD - L 1 35.01) était entrée en vigueur le 3 mars 2021. La compétence départementale était dès lors donnée pour les deux premiers alinéas de l'art. 2 LGZD, et rien n'empêchait un seul arrêté d'englober la renonciation à un PLQ et la fixation des conditions particulières applicables. En outre, la commune avait été consultée dans le cadre de la requête en autorisation de construire et s'était expressément déclarée favorable à la renonciation à l'obligation d'établir un PLQ.

L'étude de mobilité produite par les recourants ne constituait qu'un simple allégué. Il s'en remettait à justice pour savoir si l'expertise produite devait être soumise à l'OCT et/ou au SABRA, soit pour eux le AK\_\_\_\_\_, pour détermination.

Le préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022 reflétait une multitude de thématiques environnementales. Cette autorité s'était basée sur la NIE transmise et avait sollicité la réactualisation de celle-ci au regard des conditions fixées dans son préavis au plus tard quarante jours avant toute intervention. C'était donc suite à un diagnostic poussé faune/flore qu'une analyse minutieuse et détaillée du projet avait été effectuée par le AK\_\_\_\_\_. L'acte d'instruction sollicité par les recourants s'avérait dès lors redondant.

Enfin, en cas de discrédances entre les plans et les préavis, conformément à la condition n° 6 de l'autorisation de construire, ces derniers primaient.

29. Le 10 janvier 2023, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ ont dupliqué.

La présence des espèces observées par AZ\_\_\_\_\_ n'était aucunement démontrée et son expertise ne constituait qu'un simple allégué. En outre, cette association n'avait pas formé recours contre l'autorisation de construire. Les recourants ne démontraient pas en quoi le département aurait dû s'écarter du préavis favorable de l'OCCAN et de la AI\_\_\_\_\_.

La commune avait préavisé favorablement le projet, mentionnant expressément l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

Les P\_\_\_\_\_ ne démontraient pas en quoi les conclusions du bureau AV\_\_\_\_\_ aurait dû conduire le département à s'écarter des préavis des instances compétentes en matière de trafic et mobilité.

En lien avec leur grief relatif à la renonciation à l'adoption d'un PLQ, AA\_\_\_\_\_ n'expliquaient pas quelles remarques et dans quelle mesure celles-ci n'auraient pas été prises en compte.

Le modèle utilisé pour les études d'ensoleillement réalisées par le bureau BB\_\_\_\_\_ était faux et inapte à démontrer une quelconque perte d'ensoleillement, car la végétation abondante existante sur et autour des parcelles concernées, tout comme les autres constructions annexes non habitables existantes, n'avaient pas été prises en compte alors que tous ces éléments produisaient déjà de l'ombre. L'objectivité de ces études étaient dès lors douteuse. À cela s'ajoutait que la qualité des images et des simulations était extrêmement mauvaise, rendant presque impossible leur lecture, et les ombres et leur géométrie invérifiables. De plus, ces projections avaient été établies systématiquement autour des mois peu ensoleillés, ce qui impactait nécessairement l'importance des ombres. Enfin, selon la jurisprudence, il convenait de prendre les dates des équinoxes pour déterminer

la durée de l'ombre et si celle-ci était constitutive d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

Elles avaient mandaté la société BC\_\_\_\_\_ (ci-après: BC\_\_\_\_\_ ) afin de réaliser une étude des ombrages portés par le projet litigieux sur les parcelles et constructions riveraines. Celle-ci prenait en compte la végétation et les bâtiments existants aux alentours et les simulations avaient été calculées les 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre 2022. Cette étude parvenait à la conclusion que les ombres étaient souvent concomitantes avec celles produites par la végétation existante. Le projet litigieux ne causait ainsi pas de perte d'ensoleillement supplémentaire. Cette étude confirmait celle réalisée en 2019 par AE\_\_\_\_\_ indiquant un impact limité sur l'ensoleillement. Les voisins ne subissaient donc pas d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

30. Le 25 janvier 2023, AA\_\_\_\_\_ ont sollicité du tribunal qu'il ordonna la réalisation d'une expertise judiciaire concernant la problématique de la perte d'ensoleillement, vu les positions diamétralement opposées des parties. Ils sollicitaient aussi un délai pour se déterminer sur les études produites par l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_.
31. Le 28 février 2023, les P\_\_\_\_\_ ont transmis des observations.

Le département, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ne s'étaient pas prononcés sur les conclusions de l'expertise privée de AV\_\_\_\_\_, laquelle mettait en évidence les raisons justifiant que les études privées en matière de mobilité à l'origine de l'autorisation querellée devaient être revues, au même titre que les préavis de l'OCT et du SABRA qui se basaient sur des données obsolètes.

Le département, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ contestaient aussi la prise de position de AZ\_\_\_\_\_, sans expliquer pourquoi, ce d'autant que rien n'indiquait que l'instance compétente, soit l'OCAN, s'était prononcée en toute connaissance de cause, en prenant notamment en considération l'existence des espèces mentionnées dans la prise de position de AZ\_\_\_\_\_.

Il convenait dès lors d'obtenir à tout le moins des prises de position circonstanciées des services spécialisés suite aux nouveaux éléments de faits qui étaient mis en évidence, tant par le rapport du bureau AV\_\_\_\_\_ que par l'avis de AZ\_\_\_\_\_, faits qui n'étaient manifestement pas connus au moment de la délivrance de l'autorisation de construire. Le tribunal devait ainsi procéder soit à des actes d'instruction supplémentaires afin d'analyser plus en détail les problématiques de mobilité, de bruit et d'atteinte à la biodiversité, soit solliciter la réalisation d'une expertise judiciaire ou, à tout le moins, interpeller l'OCT, le SABRA et l'OCAN au sujet du contenu des prises de position de AV\_\_\_\_\_ et de AZ\_\_\_\_\_.

32. Le même jour, AA\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur les duplicques de l'B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ et les études produites par ces dernières, ainsi que sur la duplicque du département.

Il convenait de ne pas tenir compte de la méthode utilisée dans le cadre des études relatives à la perte d'ensoleillement, lesquelles prenaient en compte l'ombrage causé par la végétation existante, en particulier pour les périodes hivernales. L'étude d'BC\_\_\_\_\_ était à écarter, dès lors qu'elle réduisait artificiellement l'ombrage estimé grâce à un concept de concomitance avec la végétation existante. Concernant l'étude de AE\_\_\_\_\_, celle-ci ne comportait aucune analyse, mais uniquement des schémas et des projections. Selon l'étude d'ensoleillement de BD\_\_\_\_\_ du 24 septembre 2019, l'impact du projet sur les zones à bâtir n'était pas nul, mais limité, étant relevé que cette étude ne permettait pas de définir de manière quantitative l'incidence pour chaque bâtiment avoisinant. Ils sollicitaient du tribunal la réalisation d'une expertise judiciaire.

Par ailleurs, il était choquant que le département eut renoncé à consulter à nouveau l'OCT au sujet du rapport d'analyse du bureau AV\_\_\_\_\_ ; ceci était constitutif d'arbitraire.

33. Le 27 avril 2023, le tribunal a procédé à l'audition des parties.

- a. Le département a déclaré qu'il n'avait pas soumis au AK\_\_\_\_\_ les deux rapports qui avaient été produits dans la procédure concernant la perte d'ensoleillement des voisins et qu'il n'avait pas les ressources suffisantes pour faire une expertise. Le AK\_\_\_\_\_ était toutefois en mesure d'évaluer les deux rapports qui lui seraient soumis, relevant néanmoins qu'il ne se positionnerait que sur l'un des deux rapports. Un délai de trois semaines serait suffisant.

Il a confirmé que le préavis de l'OCT avait été inclus dans celui du AK\_\_\_\_\_ et qu'il n'y avait donc pas de préavis spécifique de l'OCT. Cette instance avait pris position en se référant à l'étude de mobilité mais également sur les données qu'elle avait à disposition. Le rapport établi par AV\_\_\_\_\_ pouvait être soumis à l'OCT pour détermination. Il s'opposait aux actes d'instruction sollicité par les P\_\_\_\_\_, à savoir l'audition des représentants de l'B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ au sujet de la chronologie des faits et l'accord relatif aux futures constructions, l'audition d'un représentant de la commune de AC\_\_\_\_\_, l'audition des architectes du projet et l'établissement d'un diagnostic faune/flore.

- b. Les P\_\_\_\_\_ ont sollicité la réalisation d'une expertise judiciaire s'agissant de la question de la perte d'ensoleillement.

Leur conseil a relevé que la qualité de certaines pièces produites de son chargé n'était pas bonne, mais qu'il était en mesure d'en déposer de meilleures et/ou de déposer une clé USB, dans un bref délai.

Ils avaient produit la NIE qui contenait une étude de mobilité de décembre 2020. C'était ce document qui avait été soumis à AV\_\_\_\_\_. Au surplus, ils n'avaient pas d'actes d'instruction supplémentaires à requérir.

- c. Les P\_\_\_\_\_ ont indiqué que la perte d'ensoleillement ne les concernait pas, mais qu'ils partageaient l'avis des Consorts B.

L'étude de mobilité établie par BA\_\_\_\_\_ daté de janvier 2019, avait été actualisée en 2020.

Ils persistaient dans leur demande d'actes d'instruction complémentaires.

- d. L'association A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle n'avait pas fait valoir le grief relatif à la perte d'ensoleillement et n'avait pas de position particulière sur ce point. Elle s'opposait à de nouveaux actes d'instruction.

- e. L'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont soutenu la proposition du tribunal de soumettre les deux rapports au AK\_\_\_\_\_, lequel pouvait faire une première analyse des méthodologies utilisées dans ces rapports, puisqu'elles n'étaient pas identiques. Elles s'opposaient à la production de pièces de meilleure qualité, qui ne ferait que prolonger la procédure. Cas échéant, elles pourraient être produites ce jour.

La procédure en autorisation de construire avait pris du temps et le AK\_\_\_\_\_, dans son dernier préavis, s'était positionné sur l'étude d'impact de 2020. Elles s'opposaient à de nouveaux actes d'instruction.

Au terme de l'audience, le tribunal a imparti un délai aux parties pour proposer d'entente entre elles le nom d'un expert compétent pour produire une expertise relative à l'éventuelle perte d'ensoleillement sur les parcelles n<sup>os</sup> 25\_\_\_\_\_ et 33\_\_\_\_\_ du fait de la réalisation du projet litigieux, a imparti un délai au département pour produire un préavis actualisé de l'OCT concernant les questions de mobilité du fait de la réalisation du projet litigieux, en se basant sur la situation actuelle et le rapport AV\_\_\_\_\_, et a enfin imparti un délai au conseil des Consorts B au pour déposer des pièces de meilleure qualité ainsi qu'une clé USB contenant lesdites pièces.

34. Le 27 avril 2024, le conseil des Consorts B a transmis des pièces de meilleure qualité.
35. Par courriel du 23 juin 2023, l'OCT a transmis au département sa position actualisée, après analyse du rapport AV\_\_\_\_\_.

En substance, cette instance relevait que certains points du rapport étaient incorrects:

Les plans de charges de trafic établis avaient bien pris en compte l'abandon des liaisons L1 et L2. Ils étaient notamment basés sur des études elles-mêmes mises à jour pour considérer cet abandon (étude BHNS de AN\_\_\_\_\_ par exemple). À noter que ces dernières se fondaient sur une méthodologie considérant également une augmentation du trafic transfrontalier.

Concernant les mesures pour réduire le trafic de transit, le canton œuvrait à la mise en service de plusieurs lignes de transport en commun dans ce corridor pour renforcer l'offre et proposer une alternative efficace aux transports individuels motorisés en provenance du secteur de BE\_\_\_\_\_ et au-delà. Depuis décembre 2021, la ligne 62 en provenance de BF\_\_\_\_\_/BG\_\_\_\_\_ (France) avait été prolongée entre BH\_\_\_\_\_ et la BI\_\_\_\_\_. Depuis sa création, cette ligne avait vu sa fréquentation passée d'environ 2'000 à 13'000 passagers par semaine (chiffre mars 2023). Dès décembre 2023, la ligne 20 serait prolongée entre BJ\_\_\_\_\_ et AN\_\_\_\_\_, permettant une ligne directe au centre de Genève depuis AN\_\_\_\_\_. Dans le cadre du développement du réseau de transport collectif 2024-2029, il était actuellement planifié, entre autres, la mise en service du BHNS de AN\_\_\_\_\_ avec, en parallèle, des aménagements cyclables de qualité et la mise en œuvre des mesures d'accompagnement, à savoir des contrôles d'accès au droit des carrefours clés le long du chemin AG\_\_\_\_\_ et la route de AN\_\_\_\_\_, contraignant le trafic individuel motorisé (prolongement de la ligne 21 actuelle depuis le AO\_\_\_\_\_ jusqu'à BK\_\_\_\_\_), le prolongement de la ligne 7 jusqu'aux AS\_\_\_\_\_, puis jusqu'à BL\_\_\_\_\_ et la création de la ligne 49 entre AN\_\_\_\_\_ et BH\_\_\_\_\_, en rabattement sur le Léman Express.

La « capacité pratique » du chemin AM\_\_\_\_\_ était atteinte, relevant qu'il s'agissait avant tout d'une opposition de principe fondée sur des ressentis. Techniquement, la capacité d'écoulement en section d'un tronçon à deux voies était de 1'000 à 1'800 véhicules par jour (deux sens confondus).

Le gabarit actuel du chemin AG\_\_\_\_\_ était un état de fait connu, lequel était actuellement interdit aux camions. Il existait toutefois des encoches permettant le croisement entre deux véhicules de gros gabarit (par exemple deux bus). Aucun impact notable sur la progression des transports en commun n'avait été noté à ce jour alors que la zone villa continuait à se développer. Par ailleurs, lors du chantier, c'était la phase d'excavation qui générerait le plus gros flux de camions. Cette phase était aussi la plus courte sur la durée de vie d'un chantier. À noter également que lorsque le BHNS de AN\_\_\_\_\_ serait mis en service, des élargissements et, autant que possible, des aménagements dédiés aux bus (couloirs de bus) seraient prévus pour assurer sa progression.

36. Par courrier du 27 juin 2023, le département a transmis au tribunal le courriel du 23 juin 2023 de l'OCT, reflétant sa position actualisée, après analyse du rapport AV\_\_\_\_, soit que, l'analyse effectuée durant l'instruction du dossier s'avérait toujours correcte, les critiques émises dans le rapport AV\_\_\_\_ étant infondées.
37. Par ordonnance d'expertise du 4 août 2023 (DITAI/342/2023), le tribunal a ordonné une expertise aux fins de déterminer l'éventuelle perte d'ensoleillement sur les parcelles n<sup>os</sup> 25\_\_\_\_ et 33\_\_\_\_ du fait de la réalisation du projet litigieux et a entériné l'accord des parties en désignant la société BM\_\_\_\_ Sàrl, soit pour elle Monsieur BN\_\_\_\_, en qualité d'expert.
38. Le 31 août 2023, les P\_\_\_\_ se sont déterminés suite au courrier du 27 juin 2023 du département.

Après avoir rappelé le contenu et les conclusions du rapport de mobilité de AV\_\_\_\_, ils relevaient que la position actualisée de l'OCT du 23 juin 2023 ne se basait sur aucun élément probant, sans véritable justification et était laconique. Cette instance n'avait ainsi pas démontré de volonté réelle d'examiner les conséquences du projet. Ils avaient transféré la réponse de l'OCT à AV\_\_\_\_ pour recueillir ses déterminations, ce qu'il avait fait par courrier du 28 août 2023.

Aucun document permettait de confirmer ou d'infirmer les remarques de l'OCT relatives aux plans de charges de trafic avec l'abandon des liaisons L1 et L2 ; l'OCT devait dès lors produire les éléments l'ayant conduit à ces affirmations. Ses remarques relatives aux mesures planifiées pour réduire le transit dans le quartier étaient très générales et ne concernaient pas spécifiquement le quartier dans lequel le projet s'inscrivait. On ne comprenait également pas en quoi ces mesures pouvaient permettre d'absorber l'augmentation de trafic engendrée par les nouvelles constructions projetées, alors que les axes de transport étaient déjà saturés. Le tribunal devait ainsi solliciter de l'OCT une détermination plus précise.

S'agissant de la capacité pratique du chemin AM\_\_\_\_, l'OCT rejetait la conclusion de AV\_\_\_\_ de manière très peu détaillée, alors que l'étude produite expliquait, preuves à l'appui, que le trafic routier sur cet axe était totalement saturé en raison de la réalisation du projet querellé. La prise de position très sommaire de l'OCT démontrait que cette question n'avait pas été analysée convenablement, de sorte que cette instance devait être sommée de fournir une nouvelle détermination détaillée. Plusieurs éléments techniques, tels qu'îlots et stationnement latéral, créaient des chicanes ou des rétrécissements supplémentaires. Le croisement de deux véhicules légers était notamment impossible sur près de 270 m. Le chemin AM\_\_\_\_ ne pouvait être considéré comme un axe à deux voies. Conformément à la norme VSS 40 040, il entrait dans la catégorie de route de desserte et, conformément à la norme VSS 40 045, compte tenu de son aménagement, il entrait dans la catégorie de route d'accès.

Concernant le gabarit du chemin AG\_\_\_\_, si ce dernier était interdit aux camions, cela démontrait qu'il existait un réel problème de croisement. Encore une fois, les nouvelles déterminations de l'OCT n'étaient que très générales et largement contredites par l'expérience de terrain menée par AV\_\_\_\_. Dans ses déterminations du 28 août 2023, AV\_\_\_\_ avait notamment relevé que compte tenu de la mise à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse du chemin AG\_\_\_\_, des projets relatifs aux derniers bâtiments du PLQ « Les Moraines », qui pourraient être construits prochainement, de la possible modification de zone du périmètre BO\_\_\_\_, permettant la réalisation de plus de 300 logements, et de la concomitance probable du chantier du BHNS avec celui du projet querellé, pris dans leur ensemble, ces différents projets généraient un cumul de contraintes qui perturberaient de façon importante le trafic sur les axes principaux et inciteraient les usagers à utiliser le réseau de quartier pour éviter les lieux les plus critiques. Or, le chemin AG\_\_\_\_ et le chemin AM\_\_\_\_ ne pouvaient pas absorber une telle augmentation de trafic.

Au surplus, ils sollicitaient du tribunal la tenue d'un transport sur place en présence d'un représentant de l'OCT et de AV\_\_\_\_.

39. Par courrier du même jour, AA\_\_\_\_ ont informé le tribunal qu'ils faisaient entièrement leurs les déterminations du 31 août 2023 des P\_\_\_\_.
40. Le 18 décembre 2023, BM\_\_\_\_ Sàrl a rendu son rapport d'expertise s'agissant de la question de la perte d'ensoleillement.

Sous le chapitre « méthodologie », le rapport indiquait que l'expertise se fondait sur un indicateur de variation de durée d'ensoleillement engendrée par le projet. Cet indicateur donnait la variation en heures par jour (h/j) ou en minutes par heure selon les besoins. Il prenait en compte tous les objets du site susceptibles d'interagir avec la lumière visible, à certaines dates d'intérêt de l'année souvent retenues dans la jurisprudence (8 février, 20 mars, 21 juin, 22 septembre et 21 décembre). Les facteurs météorologiques locaux, comme la nébulosité, et l'éventuelle translucidité des objets, comme certains arbres, arbustes et haies, lesquels devaient être modélisés comme des objets translucides dont le niveau de translucidité dépendait principalement de leur essence et de la date de l'année, étaient aussi pris en compte. Une modélisation numérique prenant en considération l'ensemble des objets susceptibles d'interagir avec la lumière (notamment les bâtiments et les aménagements extérieurs existants et projetés ainsi que les sols) était aussi réalisée.

Concernant la parcelle n° 33\_\_\_\_, s'agissant de la variation de la durée d'ensoleillement sur les surfaces horizontales, celle-ci connaissait la variation de durée d'ensoleillement la plus importante de l'année le 20 mars. À cette date, la variation atteignait 0.9 h/jour en moyenne sur l'ensemble de la parcelle. Elle atteignait de 0.5 à 1.5 h/jour sur la moitié sud-est de la parcelle, située entre le

bâtiment et les arbres principaux. Une bande située en bordure sud-est, entre les arbres principaux et le projet, voyait une variation supérieure à 2 h/jour. Dans cette portion, la variation était de 2.4 h/jour en moyenne et de 3.4 h/jour au maximum. Le 20 mars était caractérisé par le fait que la durée de jour où la parcelle voyait l'ombre était relativement importante par rapport aux autres dates d'intérêt, et que les arbres n'avaient pas encore regagné leurs feuilles. Aux autres dates d'intérêt, la variation de durée d'ensoleillement était de plus faible à beaucoup plus faible. En particulier, le 21 juin, la variation atteignait 0.1 h/jour en moyenne sur l'ensemble de la parcelle. Aucune portion de celle-ci ne voyait de variation supérieure à 2 h/jour. Une partie de l'angle sud, qui n'était pratiquement jamais dans l'ombre des arbres, voyait une diminution de 3.4 h/jour. Le 21 juin était caractérisé par le fait que la durée de jour où la parcelle voyait l'ombre du projet était relativement faible par rapport aux autres dates d'intérêt et que les arbres possédaient leurs feuilles. Aux autres dates d'intérêt, la variation de durée se situait entre 0.1 et 0.4 h/jour sur l'ensemble de la parcelle selon la date. Aucune portion de parcelle ne voyait de variation supérieure à 2 h/jour à ces autres dates. S'agissant de la variation de la durée d'ensoleillement sur les fenêtres principales – soient celles touchées par une variation d'ensoleillement – du bâtiment sis sur la parcelle, la variation était de 0.2 h/jour en moyenne sur l'ensemble des fenêtres et aux dates d'intérêt. Elle atteignait au plus 0.7 h/jour sur la porte-fenêtre de l'étage au 20 mars et au 21 décembre. Elle était pratiquement nulle au 21 juin.

Concernant la parcelle n° 25\_\_\_\_, s'agissant de la variation de la durée d'ensoleillement sur les surfaces horizontales, c'était le 21 décembre que cette parcelle connaissait la variation de durée d'ensoleillement la plus importante de l'année. À cette date, la variation atteignait 0.9 h/jour en moyenne sur l'ensemble de la parcelle. Une portion de celle-ci située entre le bâtiment et la bordure sud-ouest, qui représentait 16% de la surface totale de la parcelle, voyait une variation de plus de 2 h/jour. Dans cette portion, la variation était de 2.3 h/jour en moyenne et de 2.8 h/jour au maximum. C'était le 21 juin que la variation était la plus faible de l'année. À cette date, une petite partie de la parcelle (4%) connaissait une variation de durée de moins de 0.1 h/jour sur l'ensemble de la parcelle. Aucune partie de celle-ci ne voyait de variation de durée supérieure à 2 h/jour. Aux autres dates d'intérêt, la variation de durée se situait entre 0.3 et 0.7 h/jour sur l'ensemble de la parcelle, selon la date retenue. Des portions, essentiellement situées dans l'angle sud et le long de la bordure sud-ouest, représentant entre 1% et 16% de la surface totale de la parcelle, connaissaient une variation supérieure à 2 h/jour. S'agissant de la variation de durée d'ensoleillement sur les fenêtres principales du bâtiment sis sur la parcelle, la variation de la durée d'ensoleillement qu'elles connaissaient était de 0.4 h/jour en moyenne sur l'ensemble des fenêtres aux dates d'intérêt. Elle atteignait au plus 1.8 h/jour sur la première fenêtre à partir de la gauche (sur la façade sud-ouest) le 21 décembre. Elle était en revanche nulle sur toutes les fenêtres au 21 juin.

L'expertise comportait également des représentations heure par heure de la variation de durée d'ensoleillement due au projet sur les surfaces horizontales des deux parcelles.

41. Le 22 février 2024, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont transmis leurs observations au sujet du rapport d'expertise.

Le rapport confirmait en tout point celui réalisé par BC\_\_\_\_\_. Il établissait de manière scientifique, sur la base d'une analyse précise fondée sur l'ensemble des circonstances locales, que l'impact des nouvelles constructions était très faible sur les deux parcelles concernées. Pour la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, on constatait une perte d'ensoleillement de 2.4 h/jour sur 9% de la parcelle, soit le long de la limite de propriété le 20 mars. Toutes les autres mesures démontraient une absence de perte d'ensoleillement.

Sur la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, aux dates des deux équinoxes, il y avait une perte d'ensoleillement de 2.4 h/jour sur 6% de la parcelle le 20 mars et de 2.3 h/jour sur 1% de la parcelle le 22 septembre. Dans les deux cas, le rapport d'expertise montrait que cette perte touchait une partie du terrain le long de la limite de propriété.

En conséquence, les deux parcelles n'étaient affectées que de manière très marginales, voire imperceptibles.

En outre, cette expertise démontrait que celle produite par AA\_\_\_\_\_ n'avait aucune valeur scientifique et était manifestement orientée pour tenter d'établir des nuisances qui n'existaient pas.

42. Le 23 février 2024, AA\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur le rapport d'expertise, sollicitant des compléments d'information de l'expert ainsi que la production de pièces complémentaires.

Il convenait d'écarter les études d'BC\_\_\_\_\_ et de AE\_\_\_\_\_, dès lors que contrairement à ce qu'elles affirmaient, l'expertise judiciaire démontrait une perte d'ensoleillement.

Si le rapport d'expertise indiquait les variables prises en compte par l'indicateur, il n'expliquait pas de quelle manière celles-ci étaient intégrées dans l'évaluation et comment la durée de la perte d'ensoleillement était finalement déduite de cet indicateur. En outre, le rapport d'expertise disposait que la modélisation numérique des futurs bâtiments était construite à l'aide d'une maquette, traitée par des logiciels, sans toutefois fournir la méthode de calcul de la durée de la perte d'ensoleillement. Leurs experts ne pouvaient ainsi pas vérifier si la méthodologie utilisée était conforme à l'approche usuelle en la matière, consistant à mettre en regard, dans l'espace et dans le temps, l'ombre projetée des futurs bâtiments et son

impact sur l'objet soumis à évaluation. Par ailleurs, certaines concordances de résultats ne se vérifiaient pas dans l'expertise.

Concernant les facteurs de translucidité, aux dates d'intérêt (21 décembre, 8 février et 20 mars), les ombres projetées des arbres apparaissaient « complètes », soit avec le feuillage des arbres, contrairement à une image intégrant un facteur de translucidité totale. En comparant ces projections avec celles d'un jour d'été, le 21 juin notamment, on ne discernait aucune différence dans la représentation de l'ombre portée des arbres, alors qu'à cette date, il était question d'un niveau de translucidité minimal et d'une proportion de feuillage de 100%. La translucidité des arbres ne se traduisait donc pas par une variation de l'ampleur de l'ombre portée de la végétation, alors qu'il s'agissait de l'une des variables sur laquelle reposait le calcul de la durée de la perte d'ensoleillement.

Le rapport d'expertise évaluait la variation moyenne de la durée d'ensoleillement sur les surfaces horizontales de la parcelle n° 25\_\_\_\_\_ à 2.2 h/jour le 8 février, 2.4 h/jour le 20 mars et 2.3 h/jour le 21 décembre. Ces résultats concordaient en substance avec ceux obtenus par l'étude du bureau BB\_\_\_\_\_ qu'ils avaient produite. En revanche, cela n'était pas le cas de l'évaluation de la variation moyenne de la durée d'ensoleillement sur les fenêtres principales du bâtiment sis sur la parcelle n° 25\_\_\_\_\_. À teneur de leur étude, l'ordre de grandeur était analogue entre les surfaces horizontales au pied de la façade et les baies vitrées. L'expertise judiciaire retenait des données beaucoup plus faibles sur les fenêtres que sur les surfaces horizontales, à savoir de 0.1 à 1.2 h/jour le 8 février, 0 à 0.6 h/jour le 20 mars et 0.1 à 1.8 h/jour le 21 décembre. En prenant l'exemple du 21 décembre, sur la projection des surfaces horizontales, la variation de durée d'ensoleillement égale ou supérieure à 2 h/jour s'étendait jusqu'au pied de la façade sud-ouest du bâtiment. Cette variation ne se retrouvait pas sur la projection des fenêtres du bâtiment.

L'expertise judiciaire ne discutait pas des circonstances du cas d'espèce, ni ne mentionnait les particularités des parcelles, notamment, s'agissant de la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, qu'entre le mois de décembre et le mois de mars, l'ombre portée recouvrait la majorité du terrain et l'intégralité de la maison, en particulier la façade sud, pendant plusieurs heures. Les pièces affectées par l'ombre portée étaient la baie sud composée d'un studio, la salle à manger-salon de la maison principale et la chambre parentale. S'agissant de la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, la perte d'ensoleillement intervenait de manière constante tout au long de l'année. L'ombre portée concernait principalement la façade exposée de la maison qui avait pourtant été délibérément orientée et aménagée pour recevoir le soleil. Les pièces affectées par l'ombre portée étaient la salle à manger de la maison, les chambres à coucher du 1<sup>er</sup> étage, la verrière et le jardin d'hiver.

43. Le 11 avril 2024, le tribunal a procédé à l'audition de l'expert sur la question de son rapport sur la perte d'ensoleillement.

- a. L'expert, se référant au schéma en p. 16 du rapport, a précisé que dans le cadre de la méthode utilisée, un calcul d'énergie, à savoir de puissance de rayonnement intégrée sur le temps (puissance x un temps) avait été effectué, avant de passer de ce calcul d'énergie à un calcul de perte d'ensoleillement sur la durée.

D'abord, un calcul d'énergie, en prenant en considération le fait que le soleil n'est pas voilé et qu'il n'y a aucun arbre, était réalisé. On calculait la différence d'énergie entre la présence et l'absence du projet. On parvenait à une valeur d'énergie importante puisqu'on ne prenait pas en considération les arbres : on parlait de différence d'énergie avant/après projet. On effectuait ce calcul sur une bonne centaine de points de la parcelle. On faisait ensuite le même calcul en considérant des arbres totalement opaques : aux endroits où il y avait les arbres, l'impact des constructions était nul (il n'y avait pas d'addition des ombres). Dans cette situation, la perte d'ensoleillement était nulle puisque la future construction n'avait pas d'impact sur la zone de parcelle considérée.

Lorsque les arbres étaient translucides, on procédait aux mêmes calculs que précédemment : l'impact de la future construction n'était pas nul car c'était l'arbre translucide (selon son essence et la période de l'année considérée) qui laissait plus ou moins passer l'ombre du projet, toujours sous un ciel clair.

Au schéma de la p. 16 de l'expertise, les traits verts étaient les ombres portées des arbres à un moment « T » et les traits bruns les ombres portées du projet au même moment. Les ombres étaient des ombres géométriques qui étaient utiles pour évaluer le déplacement de l'ombre et non pas la perte d'énergie sur la parcelle aux différents points pris en considération.

Il y existait un lien de cause à effet entre les ombres portées et la perte d'ensoleillement.

- b. Le tribunal a requis de l'expert qu'il précise pourquoi, au 21 décembre par exemple, la durée de perte d'ensoleillement sur les baies vitrées était significativement inférieure à celle évaluée à proximité immédiate du bâtiment, soit au pied de la façade exposée.

L'expert a indiqué, en reprenant le schéma de la p. 6 des écritures des Consorts B, qu'il y avait une différence de perte d'ensoleillement entre le pied de façade et la fenêtre pour le 21 décembre d'une demi-heure par jour pour plusieurs raisons.

Au 21 décembre, pour la parcelle n° 3270, il y avait une perte d'ensoleillement finale de 2h30 par jour au pied de façade, plus précisément devant les deux fenêtres de gauche de la façade. Sur ces deux fenêtres, il y

avait une perte d'ensoleillement entre 1h30 et 2h par jour. Pour des questions de capacité de calculs, cette perte d'ensoleillement n'avait pas été calculée techniquement au pied de façade mais à 1,50 m de la façade, soit sur la terrasse. La hauteur de la fenêtre entraînait une différence de perte d'ensoleillement de 20 minutes (l'ombre mettrait un certain temps pour arriver au pied de la façade et pour remonter le long de la vitre : l'ombre arrivait plus tard sur la façade et elle partait plus tôt en moyenne en haut de la fenêtre).

Les pertes d'ensoleillement des différentes fenêtres ne s'additionnaient pas et ne se chevauchaient pas.

En p. 14 de l'expertise, le calcul de la perte d'ensoleillement par fenêtre aux cinq dates d'intérêt avait été fait mais pas le calcul de la perte moyenne de toutes les fenêtres de la façade. Le calcul de la moyenne sur l'ensemble des fenêtres de la façade se faisait en additionnant les pertes sur chaque fenêtre et en divisant par le nombre de fenêtres.

La méthode utilisée permettait de mettre en relation l'énergie/lumière avec la durée de l'ensoleillement ; une méthode empirique (avec les pleins et les vides du feuillage d'un arbre) ne permettrait pas un résultat différent.

- c. Le conseil des Consorts B a sollicité d'obtenir le calcul effectué lors de la première étape, à savoir la perte d'énergie sans et avec le projet en l'absence d'arbres ainsi que le calcul de la moyenne sur l'ensemble des fenêtres de la façade.
  - d. L'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ s'opposaient à la première réquisition des Consorts B et estimaient que la seconde était sans objet car le calcul pouvait être fait par tout à chacun.
44. Le 6 mai 2024, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont réitéré leur opposition aux réquisitions supplémentaires formulées par AA\_\_\_\_\_.

Le calcul de la durée de perte d'ensoleillement, sans tenir compte de la présence des arbres, faisait l'objet de l'étude produite par les parties recourantes elles-mêmes. Une expertise complémentaire n'apporterait rien de plus. Si les parties recourantes entendaient se prévaloir d'un mode de calcul particulier, il leur appartenait de le faire au moment où l'expertise avait été ordonnée. Ils ne pouvaient le faire *a posteriori* en raison d'un résultat d'expertise qui leur déplaisait. Ils leur appartenait de contester la méthode retenue par l'expert pour des motifs juridiques dans leurs observations, mais pas à demander un complément d'expertise fondée sur une approche contraire à une méthode scientifique rigoureuse appliquée par l'expert pour tenter d'obtenir un résultat allant dans leur sens.

S'agissant du calcul de la perte d'ensoleillement moyenne sur les fenêtres par façade, l'expert avait expliqué lors de l'audience, en se référant à la page 14 de l'expertise, que le calcul de la moyenne sur l'ensemble des fenêtres de la façade se faisait en additionnant les pertes sur chaque fenêtre et en divisant par le nombre de fenêtres.

45. Par courrier du 6 mai 2024 également, AA\_\_\_\_\_ ont précisé l'objet de leurs deux réquisitions en vue de l'établissement du complément d'expertise.
46. Le 28 mars 2024, le tribunal a requis de l'expert qu'il produise un complément à son rapport d'expertise du 18 décembre 2023 conformément aux réquisitions des Consorts B.
47. Le 12 juillet 2024, l'expert a transmis au tribunal le complément d'expertise sollicité.

Pour répondre aux réquisitions, le complément introduisait la notion de « pied de fenêtre » entendue comme surface horizontale de largeur égale à la largeur de la fenêtre correspondante, et d'une profondeur d'un mètre à partir de la fenêtre.

Pour le cas « avec arbres », les résultats obtenus étaient identiques à ceux donnés dans l'expertise du 18 décembre 2023. La variation de durée d'ensoleillement que voyaient les fenêtres principales du bâtiment n° 33\_\_\_\_\_ était de 0.2 à 0.3 h/j aux dates d'intérêt, et la même chose en moyenne sur l'ensemble des fenêtres. Elle était de 0.2 à 0.3 h/j aux pieds des fenêtres. La variation d'énergie solaire (entre la situation avec bâtiments projetés et la situation sans bâtiments projetés) valait, en moyenne sur l'ensemble des fenêtres, 56 à 186 Wh/(m<sup>2</sup>·jour) selon la date d'intérêt considérée. La variation de durée d'ensoleillement que voyaient les fenêtres principales du bâtiments n° 25\_\_\_\_\_ était de 0.1 à 1.8 h/j aux dates d'intérêt, et de 0.6 à 0.9 h/j en moyenne sur l'ensemble des fenêtres. Elle était de 0.4 à 2.8 h/j aux pieds des fenêtres. La variation d'énergie solaire valait, en moyenne sur l'ensemble des fenêtres, 267 à 462 Wh/(m<sup>2</sup>·jour) selon la date d'intérêt considérée.

Pour le cas « sans arbres », les résultats différaient de ceux donnés dans l'expertise du 18 décembre 2023 et des tableaux de la variante « avec arbres ». La variation de durée d'ensoleillement que voyaient les fenêtres principales du bâtiment n° 33\_\_\_\_\_ était de 0.5 à 1.6 h/j aux dates d'intérêt, et de 0.7 à 0.8 h/j en moyenne sur l'ensemble des fenêtres. Elle était de 0.6 à 0.8 h/j aux pieds des fenêtres. La variation d'énergie solaire (entre la situation avec bâtiments projetés et la situation sans bâtiments projetés) valait, en moyenne sur l'ensemble des fenêtres, 202 à 603 Wh/(m<sup>2</sup>·jour) selon la date d'intérêt considérée. La variation de durée d'ensoleillement que voyaient les fenêtres principales du bâtiments n° 25\_\_\_\_\_ était de 0.1 à 3.1 h/j aux dates d'intérêt, et de 0.7 à 1.9 h/j en moyenne sur l'ensemble des fenêtres. Elle était de 0.4 à 3.1 h/j aux pieds des fenêtres. La

variation d'énergie solaire valait, en moyenne sur l'ensemble des fenêtrage, 360 à 586 Wh/(m<sup>2</sup>·jour) selon la date d'intérêt considérée.

48. Le 29 août 2024, AA\_\_\_\_\_ ont transmis leurs observations quant au complément d'expertise.

Comme il avait déjà été relevé lors de l'audience, par l'expert lui-même, la méthode utilisée était empirique, dont le concept consistait à transformer une perte de quantité d'énergie solaire en une perte de durée d'ensoleillement, avec et sans le projet litigieux. Cette méthode ne permettait pas d'aboutir à des résultats fiables et concluants. Ils avaient compris des explications de l'expert que la perte d'énergie solaire causée par la présence d'arbres impliquait *in fine* une perte d'ensoleillement, laquelle venait en déduction de la durée de perte d'ensoleillement générée par les bâtiments projetés. Ils contestaient cette approche car un arbre, de surcroît dépourvu de feuillage en hiver, pouvait certes influencer la force du faisceau lumineux, mais n'étant pas entièrement opaque, il ne pouvait pas à lui seul faire complètement obstacle au passage des rayons du soleil, et ainsi causer une perte d'ensoleillement. En définitive, l'ensoleillement était toujours présent et la seule variation résidait dans l'énergie solaire présente.

En revanche, nonobstant la présence d'arbre, les bâtiments projetés auraient pour effet une perte d'ensoleillement pendant une période dépassant plus de trois heures par jour. Or, la jurisprudence se référait au critère de la durée de perte d'ensoleillement, mais pas aux notions de perte d'énergie solaire, de perte de luminosité, d'intensité du faisceau lumineux ou encore de flux d'énergie. Ces critères offraient des résultats incertains et susceptibles de varier en raison de facteurs divers, tels que le degré de translucidité des arbres.

Il convenait de prendre en compte que les propriétaires des parcelles concernées étaient libres d'abattre à tout moment leurs arbres. Dans cette hypothèse, les résultats de l'expertise seraient caducs. La méthodologie consistant à occulter la végétation favorisait une sécurité des résultats. Il ne s'agissait dès lors plus d'une analyse empirique, mais purement géométrique.

En utilisant l'outil disponible sur le SITG permettant de simuler l'ombrage direct et diffus des objets par rapport au soleil, on constatait, au sujet de la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, en date du 21 décembre, que l'ombre portée résultant des bâtiments projetés impactait une grande partie, respectivement la totalité de l'habitation entre 7h30 et 9h, et de midi jusqu'au coucher du soleil.

Les résultats du complément d'expertise relatif à la parcelle n° 25\_\_\_\_\_ étaient significatifs, étant précisé qu'il convenait d'occulter les résultats concernant la fenêtrage 3, cette dernière n'étant pas représentative de l'impact du projet litigieux en termes de perte d'ensoleillement, puisqu'elle était perpendiculaire à la façade sud et donc presque pas exposée au soleil. Les principales pièces de vie étaient la

fenêtre 1, soit celle du studio composant la maison qui accueillait la petite-fille des propriétaires, la fenêtre 2 qui était celle du salon, et la fenêtre 6 correspondant à leur chambre à coucher. Le 21 décembre, ces pièces subissaient une perte d'ensoleillement d'une durée de respectivement 3.1 heures/jour, 2.7 heures/jour et 2.4 heures/jour. Avec la méthodologie défendue par l'expert, le résultat obtenu pour la fenêtre 1 était de 1.8 heures/jour, alors que, indépendamment du faisceau lumineux, les arbres n'empêchaient pas le passage des rayons du soleil sur la façade Sud de l'habitation. Les résultats du complément d'expertise, contrairement à l'expertise du 18 décembre 2023, s'inscrivaient dans une véritable cohérence avec les rapports des experts mandatés par eux.

En outre, les propriétaires de la parcelle n° 25\_\_\_\_\_ avaient sollicité une étude complémentaire par leurs experts, laquelle reprenait les précédents résultats obtenus qui portaient sur des moyennes de perte d'ensoleillement pour les individualiser pour chaque fenêtre de la façade sud de la maison, soit celle la plus exposée au soleil. Selon cette étude complémentaire, la durée de perte d'ensoleillement quotidienne en raison du projet litigieux se situait entre 3h48 et 5h, en fonction des fenêtres considérées. Ces résultats étaient confirmés par l'outil du SITG, programme qui occultait aussi la végétation et les arbres pour la simulation de l'ombre portée et la détermination de sa durée.

Toutes ces explications valaient également pour la parcelle n° 33\_\_\_\_\_.

Les résultats de l'expertise judiciaire devaient donc être écartés au profit de ceux consacrés par le complément d'expertise, sans les arbres. Sur cette base, il avait été démontré que la durée de la perte d'ensoleillement engendrée par le projet litigieux, en particulier pour la maison située sur la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, dépassait largement 2 h/j en hiver.

49. Le 30 août 2024, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont formulé leurs observations quant au complément d'expertise.

L'étude du cas théorique et nonconforme à la réalité de la perte d'ensoleillement « sans arbre » ne montrait pas de différence majeure avec le cas conforme à la réalité « avec arbres ». La durée de la perte d'ensoleillement augmentait puisqu'il n'était pas tenu compte des arbres plantés sur les propriétés des recourants. En revanche, cette augmentation restait totalement acceptable et ne constituait pas un inconvénient grave pour le voisinage.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la chambre administrative, il convenait de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvaient. Il fallait aussi tenir compte de l'état existant des constructions ou des plantations pour mesurer le changement provoqué par la nouvelle construction par rapport à un état actuel et non un état théorique vide de constructions ou de plantations. Or, le complément

d'expertise était contraire à ces règles dans la mesure où il mesurait les ombres portées sans tenir compte de la situation existante, soit des plantations. Reconnaître un droit à un ensoleillement totalement théorique à un propriétaire était contraire à la jurisprudence.

En toute hypothèse, même dans cette situation, les valeurs retenues par l'expert ne démontraient aucun inconvénient grave. Pour la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, il y avait un peu plus d'ombre que dans la situation « sans arbre », mais les valeurs restaient très basses, très largement inférieures à 2h par jour, tant le 8 février que le 21 décembre. Pour la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, il y avait un peu plus d'ombre que dans la situation « sans arbre », mais les valeurs restaient très basses, très largement inférieures à 2h par jour pour le 8 février. Pour le 21 décembre, les valeurs étaient plus élevées mais restaient en moyenne inférieures à 2.4 h pour toutes les fenêtres. Une telle perte d'ensoleillement n'atteignait pas une ampleur permettant d'admettre un inconvénient grave pour les voisins. Il convenait également de prendre en considération l'intérêt public à la réalisation de dizaine de logements répondant aux besoins prépondérants de la population sur un terrain qui se trouvait en zone 3 de développement.

50. Le 11 septembre 2024, AA\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur les observations des intimés du 30 août 2024.

Ils n'avaient jamais soutenu qu'il fallait faire abstraction des bâtiments voisins qui généraient une ombre portée préexistante. Au contraire, ils avaient toujours admis qu'un obstacle totalement opaque, à l'instar d'un immeuble, pouvait causer une telle ombre dont il convenait de tenir compte. Les jurisprudences citées par les intimés ne se rapportaient qu'à la situation de bâtiment : mais cette configuration ne correspondait pas à celle du cas d'espèce. Ils soulignaient uniquement l'importance d'employer une méthodologie consistant à ignorer les arbres situés aux alentours des parcelles concernées.

51. Le 17 octobre 2024, AA\_\_\_\_\_ ont informé le tribunal qu'ils n'avaient pas d'observations finales à formuler, s'étant prononcé de manière exhaustive sur les questions de la perte d'ensoleillement et de la mobilité.
52. Le 17 octobre 2024, le département a transmis ses observations finales.

Il persistait dans ses écritures précédentes s'agissant de la question de la mobilité.

Concernant la perte d'ensoleillement, l'expertise judiciaire corroborait sa position. L'analyse effectuée par l'expert confirmait l'impact très faible des constructions projetées sur les parcelles concernées. Pour la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, seule une perte d'ensoleillement de 2.4 h pouvait être constatée sur 9% de la parcelle, le long de la limite de propriété, le 20 mars. Pour le reste, l'analyse démontrait l'absence totale de perte d'ensoleillement. Quant à la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, une perte

d'ensoleillement de 2.4 h pouvait être constatée sur 6% de la parcelle, le 20 mars, ainsi que de 2.3 h sur 1% de la parcelle, le 22 septembre, uniquement sur la partie du terrain située le long de la limite de propriété. Les données contenues dans le complément d'expertise ne permettaient pas de parvenir à un résultat différent. Les valeurs étaient inférieures à 2 h/j pour les 8 février et 21 décembre, et ce pour les deux parcelles concernées. Ces valeurs ne démontraient ainsi aucun inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

53. Le 18 octobre 2024, les P\_\_\_\_\_ ont transmis leurs observations finales.

Ils soutenaient les conclusions des Consorts B s'agissant de la perte d'ensoleillement et rappelaient qu'ils s'étaient déterminés de manière circonstanciées sur les questions de mobilité dans leur écriture du 31 août 2023.

Sous l'angle de la mobilité, il existait actuellement des projets d'aménagement de la route de AN\_\_\_\_\_, du chemin AG\_\_\_\_\_ et du AO\_\_\_\_\_. La mise en service du BHNS reliant les AS\_\_\_\_\_ à la gare BP\_\_\_\_\_ BQ\_\_\_\_\_ serait donc retardée de plusieurs années en raison des travaux nécessaires à la réalisation de ces différents projets parallèles. Par ailleurs, avant de réaménager le chemin AG\_\_\_\_\_, les collecteurs devraient certainement être refaits, entre le chemin BR\_\_\_\_\_ et le chemin AM\_\_\_\_\_, rallongeant d'autant la durée des travaux. En conséquence, si le chantier du projet litigieux devait démarrer simultanément, les travaux d'aménagement créeraient d'énormes perturbations de trafic dans le secteur, ce d'autant plus qu'il n'y aurait pas d'autres accès possibles au chantier que par le chemin AG\_\_\_\_\_.

54. Le 4 novembre 2024, la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ ont transmis leurs observations finales.

Le complément d'expertise, même s'il était dans son principe contraire au droit en vigueur, avait démontré que les valeurs retenues par l'expert pour les ombres portées sans arbre ne constituaient aucun inconvénient grave. Les recourants tentaient d'imposer une approche non scientifique qui les arrangeait car elle présentait un résultat différent en produisant une étude privée d'ensoleillement, datée du 10 juin 2024 à l'appui de leurs observations du 29 août 2024. Cette étude n'avait aucune valeur scientifique dans la présente procédure. Elle constituait un simple allégué d'une partie. De plus, elle était sans objet dès lors que le tribunal de céans avait ordonné une expertise judiciaire dont les résultats étaient incontestables. Par ailleurs, les recourants avaient commandé cette étude complémentaire alors qu'il avait requis la réalisation d'un complément de l'expertise judiciaire. Il leur aurait appartenu de solliciter une contre-expertise au lieu de demander un complément portant sur l'hypothèse « sans arbre ». L'attitude des recourants était donc contradictoire et contraire à la bonne foi, étant liés par l'expertise judiciaire.

Sous l'angle de la mobilité, la prise de position de l'OCT du 23 juin 2023 démontrait que les critiques et les prémisses de l'analyse de AV\_\_\_\_\_ étaient erronées. Ces éléments étaient communiqués par l'autorité spécialisée et confirmaient le contenu du préavis favorable du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022. Ils correspondaient à l'état connu et avéré des mesures de circulation et, à ce titre, liait le tribunal de céans. Pour l'essentiel, les recourants ne remettaient pas ces éléments en cause.

Aucune circulation additionnelle n'était prévue pour le chemin AM\_\_\_\_\_. Le projet litigieux ne prévoyait qu'un accès par le chemin AG\_\_\_\_\_. Si les recourants prétendaient que ledit chemin ne pourrait pas absorber les 12'200 mouvements de camions nécessaires pour évacuer 125'000 m<sup>3</sup> de terre de chantier, ces affirmations n'étaient pas fondées et totalement contraire à la NIE du 27 septembre 2021. Ces documents détaillaient la gestion des terres et des matériaux d'excavation, et il en ressortait que les excavations ne concernaient qu'un total de 26'105 m<sup>3</sup> et que quasiment tous les matériaux d'excavation seraient stockés sur place. Seuls 950 m<sup>3</sup> seraient évacués en décharge par camion. En sommes, cela ne représentait que 92 mouvements de camions.

Les recourants affirmaient que des projets d'aménagements de la route de AN\_\_\_\_\_, du chemin AG\_\_\_\_\_ et du AO\_\_\_\_\_ impliqueraient un retard de plusieurs années dans la réalisation du BHNS, en produisant à l'appui des documents d'information émis par la commune de AN\_\_\_\_\_. Or, l'examen de ces derniers démontrait le contraire. En effet, ils exposaient que le projet de BHNS reposait sur sept autorisations de construire. Les DD n<sup>os</sup> 1 à 4 concernaient les quatre sections du trajet de AN\_\_\_\_\_ au AO\_\_\_\_\_ et les DD n<sup>os</sup> 5 à 8 étaient des projets connexes. En conséquence, les travaux envisagés n'allaient pas retarder la réalisation du BHNS mais étaient au contraire ceux qui la permettraient. Les demandes d'autorisation devraient être prochainement déposées.

Concernant l'absence de vote des crédits nécessaires à la réalisation des travaux, cette affirmation n'avait aucun fondement et ignorait le fait que les demandes de crédits intervenaient sur la base de projets en voie d'autorisation ou déjà autorisés. Il était donc normal que le crédit ne fut pas encore voté. Il n'y avait aucun retard ou absence inusuelle.

Enfin, s'agissant de la rénovation des collecteurs, impliquant une interruption de trafic de plusieurs mois, il ne s'agissait que d'une pure supposition, sans aucun fondement.

55. A\_\_\_\_\_ n'a pas transmis d'observations finales dans le délai imparti par le tribunal à cet effet.
56. Le 12 novembre 2024, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont remis au tribunal un courriel du 11 novembre 2024 de l'OCT dans lequel Madame BS\_\_\_\_\_, cheffe du projet

BHNS de AN\_\_\_\_\_, confirmait la mise en service du BHNS projetée en 2027 en l'absence de recours, précisant que le dépôt de la demande d'autorisation de construire n° 1 de la section du tronçon chemin AG\_\_\_\_\_ - commune de AC\_\_\_\_\_ était prévue pour décembre 2024 ou janvier 2025. Les autres demandes d'autorisation relatives au BHNS étaient soit en chantier, soit en cours d'instruction. Le projet de BHNS était donc concret et en cours d'exécution.

57. Le 13 novembre 2024, l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont réitéré, à l'appui du courriel de l'OCT du 11 novembre 2024, que les affirmations des recourants relatives à l'absence de mise en service du BHNS étaient erronées.
58. Le 6 décembre 2024, les P\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur les derniers courriers de l'B\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ des 4, 12 et 13 novembre 2024.

L'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ne se prononçaient pas sur le contenu de l'étude de AV\_\_\_\_\_ du 14 novembre 2022 ni sur ses observations du 28 août 2023 relatives au courriel de l'OCT du 27 juin 2023.

Bien qu'elles prétendaient qu'aucune circulation additionnelle n'était prévue sur le chemin AM\_\_\_\_\_, vu les pièces du dossier et la position de AV\_\_\_\_\_, laquelle était basée sur l'étude de mobilité du projet AF\_\_\_\_\_, leurs affirmations étaient erronées.

Le nombre de rotations des camions pour l'évacuation de la terre était basé sur la NIE de 2021. Il convenait d'ajouter à cela d'autres rotations de camions ou engins de chantier amenant les matériaux nécessaires ainsi que les ouvriers et artisans du bâtiment. Vu la quantité de terre, il était impensable de pouvoir la réutiliser sur place, sauf à conduire à un rehaussement conséquent du terrain naturel et des gabarits de constructions projetées.

S'agissant de la confirmation de l'OCT de la mise en service du BHNS à l'horizon 2027, ces informations n'étaient pas suffisamment documentées et précises pour permettre de comprendre si la projection de l'OCT était réaliste. En tous les cas, rien ne permettait de comprendre quels seraient les travaux réalisés et leur incidence sur l'amélioration du trafic actuellement déjà saturé. Ils sollicitaient dès lors que le tribunal interpella l'OCT pour obtenir une copie des dossiers y relatifs ou, à tout le moins, des informations plus précises.

59. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

## **EN DROIT**

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).
5. Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C\_246/2016 du 10 octobre 2016 consid. 3.1 ; 1C\_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.2 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 ; ATA/289/2014 du 29 avril 2014 consid. 3 ; ATA/208/2011 du 29 mars 2011 consid. 4).
6. D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3 ; 131 II 652 consid. 3.1 ; 131 V 300 consid. 3 ; 124 II 504 consid. 3b et les références citées). Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « particulièrement atteint » par l'acte attaqué (ATF 133 II 468 consid. 1 et les auteurs cités ; cf. aussi Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. II, 2011, pp. 734 s.).
7. L'intérêt digne de protection, qui ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 142 V 395 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1), réside dans le fait d'éviter de subir directement un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre, qui serait causé par la décision entreprise. Il implique que le recourant, qui doit pouvoir retirer un avantage réel et pratique de l'annulation ou de la modification de la décision, doit se trouver dans une relation spécialement étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de façon à exclure l'action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid.

2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_442/2020 du 4 mars 2021 consid. 1.2.1 ; 1C\_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 130 V 202 consid. 3 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1054/2016, 2C\_1059/2016 du 15 décembre 2017 consid. 2.2 ; ATA/988/2016 du 22 novembre 2016 consid. 2d ; ATA/229/2016 du 15 mars 2016 consid. 4 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3d).

8. Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher la partie adverse d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 ; 1C\_236/2010 du 16 juillet 2010 consid. 1.4 et 1.5 et les références citées ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3c).
9. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).
10. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, qui peut consister dans le fait que la construction prévue pourrait ne pas être réalisée du tout ou devoir l'être différemment de ce qui est prévu (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_226/2018 du 3 septembre 2019 consid. 1.1), lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa propre situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 1.2 ; 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1 ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1).

11. Le tiers peut ainsi être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger seulement si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 du 18 septembre 2015 consid. 4 ; 1C\_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2 ; 1C\_15/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3).
12. Selon le Tribunal fédéral, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2).

Un intérêt digne de protection est en principe dénié au voisin s'agissant de l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_907/2013 du 1er mai 2014 consid. 1.1 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, *op. cit.*, p. 736 ). Une telle incidence doit aussi être niée en ce qui concerne la taille des parties souterraines des bâtiments ou la conception des escaliers intérieurs (cf. arrêts 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3 ; 1C\_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 7.7). Dans le même sens, la doctrine considère qu'un voisin ne dispose pas de la qualité pour recourir lorsqu'il se plaint d'une construction ne lui causant aucune immission, par exemple exclusivement du sous-sol (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, *Code annoté de procédure administrative genevoise*, Berne 2017, n° 746).

13. Une association a qualité pour recourir à titre personnel lorsqu'elle remplit les conditions usuelles pour que celle-ci soit admise, à savoir lorsqu'elle est touchée dans ses (propres) intérêts dignes de protection, étant rappelé que, de même que pour de simples particuliers, il ne lui est pas possible de recourir pour des motifs d'intérêt général, alors même que, selon ses statuts, elle aurait un but idéal (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, *op. cit.*, ch. 5.7.2.4 p. 750). En outre, sans être elle-même touchée par la décision entreprise, elle peut être admise à agir par le biais d'un recours - nommé alors recours corporatif ou égoïste - pour autant qu'elle ait pour but statutaire la défense des intérêts de ses membres, que ces intérêts soient communs à la majorité ou au moins à un grand nombre d'entre eux et, enfin, que chacun de ceux-ci ait qualité pour s'en prévaloir à titre individuel. Ces conditions doivent être remplies cumulativement ; elles doivent exclure tout recours

populaire. Celui qui ne fait pas valoir ses intérêts propres, mais uniquement l'intérêt général ou l'intérêt public, n'est pas autorisé à recourir. Par conséquent, le droit de recours n'appartient pas à toute association qui s'occupe, d'une manière générale, du domaine considéré. Il doit au contraire exister un lien étroit et direct entre le but statutaire de l'association et le domaine dans lequel la décision litigieuse a été prise. En revanche, elle ne peut prendre fait et cause pour l'un de ses membres ou pour une minorité d'entre eux (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 142 II 80 consid. 1.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_749/2021 du 16 mars 2022 consid. 1.2.1 ; ATA/1077/2023 du 3 octobre 2023 consid. 3.3).

La possibilité d'un recours corporatif répond avant tout à un objectif d'économie et de simplification de la procédure, dès lors qu'il est plus rationnel d'accueillir un recours lorsque celui-ci remplace un recours formé individuellement par de multiples parties. Il est vrai que cette solution tend également, dans une certaine mesure, à rétablir un certain équilibre dans l'accès à la justice, en faveur de parties qui, prises individuellement, craindraient une telle démarche. Ces objectifs ne sauraient toutefois être invoqués pour suppléer au défaut des conditions requises de recevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_91/2015 du 16 décembre 2015 consid. 6.4.2 ; ATA/986/2018 du 25 septembre 2018 consid. 3b).

14. En l'espèce, s'agissant du recours interjeté par l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ contre l'autorisation de construire litigieuse (A/15\_\_\_\_\_), en tant que destinataires de celle-ci, elles disposent à l'évidence de la qualité pour recourir.

S'agissant des P\_\_\_\_\_ et B, ils sont propriétaires de parcelles, respectivement locataires d'habitations, qui sont situées à proximité immédiate de celles devant accueillir le projet d'autorisation de construire litigieux. Il est par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible des bâtiments projetés est susceptible d'entraîner une hausse des nuisances pour les voisins, notamment en termes de bruit, d'augmentation du trafic routier ou de perte d'ensoleillement. Au surplus, ils font valoir des griefs en lien avec le droit de la construction. Ils disposent donc de la qualité pour recourir.

Concernant A\_\_\_\_\_, à teneur de ses dispositions statutaires, cette association a pour but de défendre les intérêts des habitants (art. 3). Seules les personnes résidant au chemin de la AD\_\_\_\_\_ peuvent prétendre à devenir membre de cette association (art. 4). À teneur des données librement disponibles sur le SITG, le chemin de la AD\_\_\_\_\_ représente un chemin desservant plusieurs villas et se situe à proximité immédiate de la parcelle concernée par le projet querellé. D'après la liste des membres de l'association transmise au tribunal, l'ensemble des membres réside ou est propriétaire d'une des villas desservies par le chemin de la AD\_\_\_\_\_. Dans cette mesure, il apparaît clairement que la grande partie de ses membres, si ce n'est la totalité, est touchée par la décision querellée et ils disposent à l'évidence chacun, individuellement, de la qualité pour recourir. Dans cette mesure, A\_\_\_\_\_ dispose de la qualité pour recourir, à tout le moins à titre corporatif.

Les recours sont donc également recevables sur ce point.

15. À titre préalable, les P\_\_\_\_\_ requièrent la production de divers documents en lien avec le concours d'urbanisme et d'architecture lauréat, soit en particulier le rapport du jury et le cahier des charges. Les P\_\_\_\_\_ sollicitent la tenue d'un transport sur place et des déterminations plus précises de la part de l'OCT en lien avec ses observations du 23 juin 2024 afin de confirmer ses affirmations au sujet de la mobilité. Ils sollicitent également que l'OCAN soit enjoint de se déterminer sur la prise de position de AZ\_\_\_\_\_.
16. Tel que garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 par. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), qui n'a pas de portée différente dans ce contexte, le droit d'être entendu comprend, notamment, le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.2 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_123/2013 du 10 juin 2013 consid. 1.1). Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours. La jurisprudence admet que le tribunal, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 3b ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 4).

Cependant, l'ensemble des actes d'instruction ne sont pas obligatoires (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 5D\_204/2016 du 15 mars 2017 consid. 4.4 ; 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.4 ; 6B\_594/2015 du 29 février 2016 consid. 2.1 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d, s'agissant de l'audition orale des parties ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; 1C\_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 et ATA/384/2011 du 21 juin 2011, s'agissant de l'inspection locale) dès lors qu'ils n'apparaissent pas indispensables, si le dossier contient déjà les éléments utiles et nécessaires permettant au tribunal de statuer en connaissance de cause sur le litige (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 137 III 208 consid. 2.2 ; 136 I 229 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_109/2015 2C\_110/2015 du 1er septembre 2015 consid. 4.1 ; 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1). Enfin, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une

disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

17. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a admis que le refus d'accès au dossier d'un concours d'architecture qui avait précédé l'adoption d'un plan d'aménagement ne constituait pas une violation du droit d'être entendu des recourants, dès lors que ces documents ne faisaient pas formellement partie du dossier d'élaboration dudit plan (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_205/2023 du 3 janvier 2024 consid. 3.2.1).
18. En l'occurrence, les considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral précité peuvent être repris dans le cadre du présent recours. En effet, les documents sollicités ne font pas formellement partie du dossier d'autorisation de construire. Le département devait ainsi pouvoir examiner librement les aspects du projet litigieux, notamment son implantation et son intégration dans le site, indépendamment du fait que le projet ait remporté le premier prix dans le cadre d'un concours d'architecture. Par ailleurs, la décision querellée repose sur une motivation, même succincte, concernant la question de l'intégration, l'implantation et les éléments architecturaux du projet. Les recourants étaient tout à fait en mesure d'en comprendre la portée et de former recours à son encontre en toute connaissance de cause. En tout état, ces documents figurent au dossier et les recourants ont eu l'occasion de les consulter. Une éventuelle violation du droit d'être entendu devrait ainsi de toute façon être considérée comme réparée (cf. ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 avec renvois).

Les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère et les données relatives aux parcelles voisines de celle destinée à accueillir le projet querellé. Les parties ont également eu l'occasion de fournir des analyses détaillées au sujet de la mobilité dans le secteur et de largement se déterminer à ce sujet. Dans cette mesure, le tribunal estime qu'un transport sur place aurait pour objet les mêmes éléments, de sorte que cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations supplémentaires. Il en va de même s'agissant de la demande d'explications complémentaires suite aux observations de l'OCT en réponse à l'expertise de AV\_\_\_\_\_.

S'agissant de la demande de prise de position concernant l'avis de AZ\_\_\_\_\_, il ressort des éléments du dossier que la AI\_\_\_\_\_ et le AK\_\_\_\_\_ ont procédé à une analyse minutieuse du dossier, notamment sur la base de la NIE, laquelle comporte un volet détaillé sur les questions de protection de la faune et de la flore. Diverses conditions ayant pour objectif de protéger la nature environnante ont d'ailleurs été prévues dans le préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022. Il convient également de préciser que l'avis de AZ\_\_\_\_\_ ne consiste en réalité qu'en un

allégué de partie, lequel s'oppose à l'avis de l'instance compétente en matière de protection de la faune et de la flore. Dans cette mesure, il n'apparaît pas nécessaire d'ordonner à l'OCAN de se déterminer sur cet avis.

Le dossier comporte ainsi tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. En conséquence, par appréciation anticipée des preuves, les actes d'instruction sollicités, en soi non obligatoires, ne seront pas ordonnés.

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

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 515 p. 179).

20. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D\_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C\_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C\_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C\_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).
21. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les

rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/504/2023 précité consid. 3.2 et l'arrêt cité).

Recours déposé par l'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_

22. L'B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourantes) contestent certaines conditions assorties à l'autorisation de construire querellée, soit les conditions n<sup>os</sup> 2, 19, 26, 34 et 36 du préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022 et les conditions n<sup>os</sup> 2, 3 et 4 du préavis de l'OCLPF du 16 mars 2022. En substance, elles font valoir que les conditions précitées seraient disproportionnées, respectivement contraire au principe de la bonne foi.
23. Une décision peut comporter, outre la définition des droits et obligations sur lesquels elle porte principalement, des clauses accessoires. Ces dernières font partie intégrante de la décision et partagent sa nature de prescription étatique unilatérale (ATF 133 II 104). La validité de la clause accessoire est indépendante de celle du dispositif principal. Elle peut donc être contestées pour elle-même, par les moyens du contentieux administratif. Ces clauses peuvent porter sur l'exigibilité des droits et obligations que la décision crée ou sur l'extinction des effets de la décision (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, p. 302 s., N 848 ss).
24. Une clause accessoire est admissible dès lors qu'elle est conforme au but et à l'esprit de la loi, même si celle-ci ne réserve pas expressément la possibilité d'assortir une décision d'une telle clause (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2014, ad n<sup>o</sup> 890; Thierry TANQUEREL, Kommentar zum RPG, 1999, N 16 ad art. 22 LAT).
25. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).
26. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1).

- 
27. À certaines conditions, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1 ; 2C\_136/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.2). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 2.1 ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3d).
28. Le droit à la protection de la bonne foi peut également être invoqué en présence simplement d'un comportement de l'administration, notamment en cas de silence de l'autorité dans une situation de fait contraire au droit, susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (ATF 129 II 361 consid. 7.1). Entre autres conditions, l'autorité doit être intervenue à l'égard du citoyen dans une situation concrète et celui-ci doit avoir pris, en se fondant sur les promesses ou le comportement de l'administration, des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_628/2017 du 9 mai 2018 consid. 2.2).
29. En l'espèce, le tribunal constate d'emblée que s'agissant de la condition n° 19 du préavis du AK\_\_\_\_\_ concernant la réalisation d'un second inventaire de la flore, dans le cadre de leur réplique du 25 octobre 2022, les recourantes ont retiré leur conclusion dès lors qu'un deuxième inventaire floristique avait eu lieu au printemps 2022. Ce grief est donc devenu sans objet. Concernant la condition n° 36 du préavis du AK\_\_\_\_\_ au sujet de la transmission à l'OCEN d'une copie du contrat de raccordement au réseau thermique CAD-SIG-RG pour la production de chaleur, le tribunal prendra acte que le département a accepté la modification de cette condition dans ses observations du 19 septembre 2022 en ce sens qu'il ne s'agit que d'un ajournement du délai de transmission reporté à la date de mise en service du système de chauffage du bâtiment.

Concernant la condition n° 2 du préavis du AK\_\_\_\_\_ relative au système de car-sharing, aucune des parties ne conteste la mise en place d'un tel système. Les recourants contestent en revanche l'obligation qui leur est faite de transmettre à l'OCT des éléments démontrant la mise en service du système de car-sharing 40 jours avant toute intervention. À ce sujet, il ressort des observations du département du 19 septembre 2022 que l'OCT attend qu'une convention d'engagement signée par les propriétaires lui soit transmise 40 jours ouvrables avant toute intervention et, par la suite, une feuille de route démontrant la mise en œuvre de cette offre de mobilité alternative et la soumette à approbation de l'OCT trois mois avant l'arrivée des premiers habitants. Il ressort du dossier que les

recourantes ont transmis à l'OCT un engagement à réaliser deux places de car-sharing et leur emplacement précis, seule la question de la détermination concrète du prestataire restant à définir. Ce document a bel et bien été pris en compte par le AK\_\_\_\_, dès lors que son préavis fait référence au fait que le nombre et l'emplacement des places sont déjà définis, sans que cela ne soit suffisant aux yeux de cette instance. Cela étant, on peine à comprendre l'intérêt poursuivi par la transmission d'informations plus concrètes au sujet de la mise en service de ce système à ce stade du projet. En effet, les recourantes se sont engagées à réaliser deux places de car-sharing et leur emplacement est déjà déterminé au niveau des plans visés *ne varietur*. Il ne reste ainsi qu'à définir le prestataire et les conditions d'exploitation de ces places. À cet égard, compte tenu l'horizon temporel de réalisation d'un tel chantier, il n'est pas exclu que les conditions économiques autour du système de car-sharing évoluent, tant en terme de technologie que de prestataire d'ici à ce que les locaux soient disponibles à l'habitation. Il ne fait ainsi pas de sens d'exiger à ce stade que les conditions d'exploitations du système de car-sharing soient précisément définies. À cela s'ajoute que selon les observations du département du 19 septembre 2022, seule une convention d'engagement des propriétaires est exigée, sous réserve de la transmission d'une feuille de route quelques mois avant l'arrivée des futurs occupants. Dans cette mesure, exiger des recourantes qu'elles fournissent des éléments concrets relatifs à la mise en service au stade de la procédure d'autorisation de construire, allant au-delà de leur engagement à réaliser le nombre de places de car-sharing défini et leur emplacement, est manifestement disproportionné. Le département devra ainsi modifier la décision querellée en ce sens que seule une convention d'engagement signée par les recourantes lui soit transmise avant toute intervention dans le cadre de laquelle ces dernières s'engagent à la mise en œuvre d'une offre de stationnement car-sharing évolutive et, par la suite, transmette une feuille de route démontrant la mise en œuvre de cette offre de mobilité alternative et la soumette à approbation de l'OCT trois mois avant l'arrivée des premiers habitants, le tout dans des délais raisonnables.

Concernant la condition n° 26 du préavis du AK\_\_\_\_ du 13 avril 2022, il sied de relever que la commune a préavisé favorablement le projet, de sorte que la remarque des recourantes au sujet du fait que le passage au nord du périmètre est une servitude publique, dont les infrastructures doivent être validées par la commune, n'est d'aucun secours pour les recourantes. En outre, dans son préavis du 10 mars 2022, l'OCAN a préavisé favorablement le projet, ce qui démontre que les normes en matière de protection de la faune et la flore sont respectées. De plus, il ressort des observations du 19 septembre 2022 du département que cette condition est issue d'un compromis avec l'OCAN, cette instance ayant d'abord refusé tout éclairage, sans que les recourantes ne remettent en cause cette affirmation. S'il est vrai que pour des raisons sécuritaires il est aussi nécessaire de réaliser un éclairage public, il convient de prendre en compte que cet intérêt public s'oppose à l'intérêt public de la protection de la faune et de la flore. Or,

cette solution de compromis permet manifestement de pondérer ces deux intérêts publics divergents, bien que l'on comprenne certes l'argument énergétique soulevé par les recourantes s'agissant de l'interdiction des lumières LED. Dans cette mesure, la condition n'apparaît pas manifestement disproportionnée, de sorte que le tribunal doit faire preuve de retenue, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi ne lui permet pas de faire.

Concernant les conditions relatives au préavis de l'OCLPF du 4 avril 2022 au sujet des accords de principe, force est de constater que l'argument des recourantes visent avant tout à couvrir l'éventualité d'une augmentation des coûts de construction. Dans cette mesure, cet argument apparaît prématuré à ce stade et rien ne permet d'affirmer que les bases de calculs en fonction des documents fournis à l'appui de la demande d'autorisation de construire ne seraient pas conformes au droit. Au demeurant, force est de constater que les recourantes ont retourné les différents accords de principe signés en date des 4 et 5 avril 2022, lesquels font expressément référence au préavis du 16 mars 2022 de l'OCLPF et indiquent tous, au chiffre 2, que cet accord est soumis au « respect des loyers figurant au plan financier initial du 7 novembre 2021, en tant que loyer maximal » ainsi que « par sa signature, la requérante déclare accepter les conditions d'octroi prévues sous points 1 et 2 ; cette acceptation emportant la mise au bénéfice provisoire de la loi et s'avérant nécessaire à la préparation de l'arrêté permettant l'application des normes de construction de la zone de développement 3 à cette opération » (chiffre 3). Par ailleurs, le préavis de l'OCLPF du 16 mars 2022 énonce expressément sous la rubrique « modifications ultérieures », que « toute modification ultérieure des plans techniques, des plans financiers ou des descriptifs des travaux qui ne serait pas soumise au dépôt d'une demande complémentaire en autorisation de construire, devra faire l'objet d'un agrément de l'OCLPF préalable à tout engagement », conformément à ce que prévoit l'art. 27 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). À cela s'ajoute que le plan financier officiel de l'État de Genève, prévoit un poste n° 17 intitulé « imprévus », lequel sert à établir un montant provisionné dans l'éventualité d'un surcoût noncalculé, ces coûts devant être réduits ou absorbés dans le calcul définitif. Cas échéant, si la modification devait être importante, les recourantes disposent toujours de la possibilité de déposer une demande d'autorisation de construire complémentaire. Concernant l'argument relatif au principe de la bonne foi, le fait que les recourantes ont transmis à l'OCLPF et au département une version modifiée du préavis de l'OCLPF ainsi qu'un courrier d'accompagnement le 4 avril 2022, en même temps que les accords de principe signés, sans que cette autorité ne l'ait pris en compte, ne permet pas de retenir une violation du principe de la bonne foi, dès lors que rien, dans le comportement de l'autorité, n'a eu manifestement pour effet de faire naître de quelconques attentes dans l'esprit des recourantes. Au contraire, la manière de faire des recourantes est pour le moins curieuse, dès lors qu'elles ont transmis des informations contradictoires à l'autorité, soit, d'un côté, les accords

de principe signés, attestant ainsi de leur accord avec les conditions imposées par le préavis de l'OCLPF, tout en informant, d'un autre côté, contester certains éléments de ce même préavis. En conclusion, rien ne permet au tribunal de céans de conclure que cette condition serait disproportionnée ou contraire au principe de la bonne foi.

En conclusion, le recours sera partiellement admis, s'agissant de la modification de la condition n° 2 du préavis du AK\_\_\_\_\_ précitée, mais rejeté pour le surplus.

Recours déposés par les P\_\_\_\_\_, AA\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_

30. Les P\_\_\_\_\_, AA\_\_\_\_\_ et l'association A\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants) contestent la possibilité de déroger à l'obligation d'élaboration préalable d'un PLQ, dès lors qu'une volonté d'élaboration d'un tel acte ressortirait des débats parlementaires autour du 30\_\_\_\_\_. Cette renonciation serait ainsi constitutive d'un abus de droit, violerait les principes de la bonne foi et d'égalité de traitement et aurait pour effet d'entraîner un problème au sujet de la participation de la population à un tel projet. Dans le même ordre d'idée, ils sont d'avis que l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2022 renonçant à l'élaboration d'un PLQ en raison du concours d'architecture ne serait pas conforme aux exigences légales et que son dispositif ne serait pas suffisamment motivé.
31. Selon l'art. 75 al. 1 Cst., l'aménagement du territoire incombe aux cantons, la Confédération fixant les principes applicables à cette matière. Le droit fédéral comprend notamment des règles générales sur les plans d'affectation (art. 14 ss LAT), qui délimitent en premier lieu les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 ss LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Conformément à l'art. 18 al. 1 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation, telles que, à Genève, les zones de développement au sens de l'art. 12 al. 4 LaLAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 du 25 mai 2010 consid. 3.1).
32. En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. À l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue (art. 12 al. 4 LaLAT).
33. Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).

34. À teneur de l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve de deux exceptions non pertinentes en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ, assorti d'un règlement (let. a) et de conditions particulières applicables au projet (let. b).

En dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses décrites sous let. a à e (art. 2 al. 2 LGZD), dont celle d'une autorisation pour des projets de constructions ou installations conformes au 1<sup>er</sup> prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé conformément à la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire (let. e).

35. La dérogation s'opère par le biais d'un arrêté du Conseil d'État, distinct et particulier qui autorise l'application, à l'autorisation de construire, des règles de la LCI régissant la zone de développement considérée (arrêt du Tribunal fédéral du 19 novembre 1975 in SJ 1976 545 consid. 2c, non publié in ATF 101 Ia 328). Ces règles sont applicables à tous les types de plans d'affectation, en particulier aux plans de quartier et aux plans d'aménagement de détail (ATF 131 III 414 consid. 2.3 ; 111 Ib 9 consid. 3).

L'arrêté du Conseil d'État appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive. Le recours contre cette dernière emporte recours contre ledit arrêté (art. 3A al. 3 LCI).

36. Le droit fédéral n'impose pas l'établissement d'un PLQ en zone de développement. Cette exigence a cependant été introduite en droit genevois par l'art. 2 al. 1 LGZD. Une dérogation à cette obligation peut de la même manière être prévue par le législateur cantonal également, sans pour autant violer le droit fédéral ou le droit d'information et de consultation de la population qui peut s'exercer dans le cadre de l'adoption des plans de zones (ATA/453/2011 précité consid. 5b ; ATA/277/2010 du 27 avril 2010 consid. 6c). Dans un secteur considéré, le Conseil d'État dispose de la faculté de déclassement qui lui permet de décider de façon discrétionnaire de l'opportunité d'une urbanisation, il peut par exemple refuser d'adopter un PLQ sans même devoir motiver sa décision (Alain MAUNOIR, Les zones de développement en droit genevois, in RDAF 1998 I 266-276, p. 269-270). Le droit fédéral n'exige pas qu'une loi plutôt qu'un règlement précise au minimum les grandes lignes d'une planification. Il fixe des exigences minimales de procédure. Il n'est pas violé lorsque la législation cantonale fixe les grandes lignes d'une planification (ATA/34 \_\_\_\_\_ du 12 octobre 2021 consid. 6e).

37. Il ressort des débats parlementaires au sujet de la dérogation prévue par l'art. 2 al. 2 LGZD, dans le cadre du projet de loi 8'398, qu'il a été expressément renoncé à prévoir un accord du Conseil administratif ou du maire au profit d'une simple consultation (MGC 2003-2004/VII D/31 1824). La jurisprudence a ainsi considéré

---

qu'il suffit que le Conseil administratif ou le maire de la commune en cause soit consulté ; il n'est pas nécessaire que celui-ci donne son accord (ATA/436/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.3).

38. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5e et la référence citée).
39. L'autorité administrative jouit ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations qui 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 ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d).
40. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; ATF 137 I 69 consid. 2.5.1).
- L'abus de droit consiste notamment à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 138 III 401 consid. 2.2 ; 137 III 625 consid. 4.3 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; 129 III 493 consid. 5.1).
41. À certaines conditions, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement

déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1 ; 2C\_136/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.2). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 2.1 ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3d).

Le droit à la protection de la bonne foi peut également être invoqué en présence simplement d'un comportement de l'administration, notamment en cas de silence de l'autorité dans une situation de fait contraire au droit, susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (ATF 129 II 361 consid. 7.1). Entre autres conditions, l'autorité doit être intervenue à l'égard du citoyen dans une situation concrète et celui-ci doit avoir pris, en se fondant sur les promesses ou le comportement de l'administration, des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_628/2017 du 9 mai 2018 consid. 2.2).

42. En l'espèce, les recourants fondent essentiellement leur grief tenant à l'impossibilité de renoncer à l'élaboration d'un PLQ sur la base de prétendues attentes créées par les débats parlementaires autour du PL 30\_\_\_\_, lequel a abouti à la modification de l'affectation de la parcelle concernée, de la zone 5 à de la zone 3 de développement. S'il est vrai que le rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier ce projet de loi mentionne plusieurs fois l'élaboration d'un PLQ (p. 2) afin de concrétiser les besoins en logements et l'objectif principal visé par cette modification de zone, ces mentions ne sauraient cependant se voir accorder la portée que leur confèrent les recourants. En effet, il convient d'emblée de rappeler aux recourants que la faculté de renoncer à l'élaboration d'un PLQ n'est pas de la compétence du Grand Conseil, mais uniquement du Conseil d'État. Sur cette base, les affirmations du Grand Conseil ne sauraient lier de manière contraignante le Conseil d'État. Au contraire, au stade de la modification des limites de zone, la question d'une éventuelle renonciation à l'élaboration d'un PLQ n'est en principe pas encore à l'ordre du jour, de sorte que les parlementaires raisonnent sur la base du principe général qui prévaut, soit l'élaboration préalable d'un PLQ avant tout dépôt ou respectivement délivrance d'une autorisation de construire. En outre, les débats parlementaires ne sauraient également fonder une quelconque prétention sur la base du principe général de la bonne foi, dès lors que ces affirmations ne sont pas spécifiquement adressées aux recourants et n'ont ainsi ni pour objectif ni pour effet, de créer des attentes légitimes en leur sein. Il sera également relevé que si le rapport de la commission du Grand Conseil mentionne certes l'éventualité d'élaboration d'un PLQ, ledit rapport indique aussi que le projet concret fera l'objet d'un concours d'architecture (p. 3). Il ne saurait ainsi y être vu un quelconque abus de droit. Cette situation

n'est également pas constitutive d'une quelconque inégalité de traitement dès lors qu'outre le fait que les recourants se contentent d'une argumentation générale, il ne faut pas perdre de vue que la portée de ce principe constitutionnel est relative dans le cadre de l'aménagement du territoire, la situation de chaque parcelle étant propre à elle-même, et que le Conseil d'État dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour décider de faire usage ou non de l'exception liée à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD.

43. Le grief des recourants à l'encontre de l'arrêté du département du \_\_\_\_\_ 2022, en ce sens que celui-ci ne remplirait pas les conditions permettant de renoncer à l'élaboration d'un PLQ car les seules références au 1<sup>er</sup> prix du concours d'architecture et à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD seraient insuffisantes, tombe lui aussi à faux. En effet, comme l'ont relevé les recourants, ledit arrêté se réfère expressément au 1<sup>er</sup> prix du concours d'urbanisme et d'architecture du 27 mars 2015 selon le règlement SIA 142, et l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. Leur critique relative à l'absence de mention de « la dérogation à l'obligation d'établir un PLQ, au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LGZD » est infondée, dès lors que la base légale qu'ils mentionnent détermine l'obligation de principe d'adoption préalable d'un PLQ. La possibilité d'y déroger se trouve cependant à l'art. 2 al. 2 let. a à e LGZD et est, comme énoncé précédemment, bien présente sur l'arrêté litigieux. En outre, il mentionne également le préavis de l'OCLPF du 16 mars 2022 et celui de l'OU du 11 septembre 2020. S'il est vrai que l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2021 dans le cadre de l'autorisation de construire DD 14\_\_\_\_\_ comportait un art. 1 dont le texte stipulait : « il est renoncé à l'établissement d'un PLQ », ni la loi ni la jurisprudence n'exige cependant qu'une telle forme soit respectée. Au contraire, cela serait faire preuve en l'espèce de formalisme excessif que d'exiger cela, dès lors que l'arrêté litigieux fait expressément référence à l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. En conséquence, si les recourants critiquent le fait que le département n'aurait nulle part indiqué clairement qu'il renonçait à l'exigence d'élaboration préalable d'un PLQ, force est de constater que cela ressort néanmoins manifestement des indications présentes sur l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2022. Au demeurant, les recourants, assistés de leur conseil respectif, ont manifestement été à même de comprendre la portée juridique de ce document et de formuler leur grief à son encontre, de sorte qu'une éventuelle violation de leur droit d'être entendu, en raison d'un prétendu défaut de motivation, serait de toute façon guéri.
44. Les recourants invoquent également la violation du principe de coordination. Ils reprochent au Conseil d'État d'avoir rendu sa décision en-dehors de tout processus de coordination. Ils soutiennent aussi avoir été empêchés de s'exprimer dans le cadre de ce processus.
45. Selon l'art. 4 LAT, il incombe aux autorités chargées de l'aménagement du territoire de renseigner la population sur les plans dont la LAT prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure

(al. 1) et de veiller à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (al. 2), ceux-ci pouvant être consultés (al. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 du 25 mai 2010 consid. 3.3).

Cette disposition prévoit de manière générale l'information et la participation de la population dans la procédure d'établissement des plans, mais il n'impose pas l'établissement systématique de PLQ pour permettre à la population de s'exprimer. Les autorités compétentes ont au demeurant un large pouvoir d'appréciation dans l'application de l'art. 4 al. 2 LAT (ATF 133 II 120 consid. 3.2 et les références).

46. Selon l'art. 25a al. 1 LAT, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités.

Le principe de coordination formelle et matérielle ancré à l'art. 25a LAT garantit que tous les aspects d'un projet de construction soient traités de manière coordonnée pour que les autorisations ne fassent l'objet que d'une seule procédure de recours (ATF 122 I 120 consid. 4 ; 120 Ib 400 consid. 5 ; 116 Ib 50 consid. 4). De même, le département est tenu de coordonner les procédures lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables (art. 12A LPA).

47. Le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions fondées, en tout ou partie, sur le droit fédéral de l'environnement ou de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsque pour la réalisation d'un projet différentes dispositions légales sont simultanément applicables et qu'il existe entre elles une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'assurer leur coordination matérielle (ATF 118 Ib 381 consid. 4 ; 118 Ib 326 consid. 2 ; 117 Ib 35 consid. 3 ; 116 Ib 175 consid. 2). L'exigence de coordination n'exclut pas la prise de décisions préalable en droit des constructions (ATA/384/2011 du 21 juin 2011 consid. 10 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 3).

48. À teneur de l'art. 33 al. 1 LAT, les plans d'affectation sont mis à l'enquête publique. L'art. 33 LAT ne fait que définir les exigences à respecter lors de l'adoption d'un plan d'affectation : il n'impose pas l'adoption de plans d'affectation spéciaux, pas plus qu'il n'interdit de renoncer à de tels plans si certaines conditions sont réunies (ATF 143 II 276 consid. 4.2.3). En revanche, l'al. 4 de la disposition précitée impose, en relation avec l'art. 25a LAT, une obligation de coordination dans les procédures de recours fondées sur l'application de la LAT (Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, op. cit., n. 14 ad art. 33 LAT).

49. Aux termes de l'art. 3A al. 1 LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure

directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'État.

50. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a jugé l'exception de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD conforme au droit fédéral, en particulier à l'art. 33 LAT, relevant cette exception s'applique aux zones de développement, qui sont elles-mêmes définies par un plan d'affectation. Or, l'adoption et la modification d'un tel acte demeurent soumises à l'enquête publique et elles doivent pouvoir faire l'objet d'un recours. Le fait que le Conseil d'Etat puisse renoncer à l'établissement d'un PLQ pour un projet concret n'empêchera pas les tiers concernés de contester le permis de construire délivré en application de la LAT et de ses dispositions d'exécution (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 du 25 mai 2010).
51. En l'espèce, le litige s'inscrit dans le cadre de la demande d'autorisation de construire DD 13\_\_\_\_. Les recourants ont eu l'occasion de formuler des observations détaillées sur cette requête dans le cadre de la procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 29 avril 2019 au 29 mai 2019. Plusieurs associations d'habitants, dont notamment A\_\_\_\_\_ et l' ASSOCIATION BT\_\_\_\_\_ dont le secrétaire est M. U\_\_\_\_\_ –, par courriers respectifs des 28 mai et 29 mai 2019, ont formulé des observations dans le cadre de l'enquête publique. En substance, elles ont pris position au sujet de l'adoption d'un PLQ relatif au secteur concerné, de la typologie générale des bâtiments projetés, des aménagements extérieurs, de l'intégration des immeubles dans les espaces communs et ouverts à édifier, de la voie d'accès menant au projet, de la limitation des nuisances, en particulier en termes d'ensoleillement et des craintes en matière de pollution des sols dans la mise en place du chantier. Leurs droits d'information et de participation ont ainsi été garantis dans la procédure d'autorisation de construire. Par ailleurs, il ressort des éléments du dossier qu'un processus de concertation spécifique a été mis en place dans le cadre de l'élaboration du concours d'urbanisme et d'architecture, par l'organisation de diverses séances d'information publiques ou ateliers entre mai 2016 et juin 2017, étant relevé que les informations relatives à l'élaboration du projet sont toujours consultables sur la page internet de l'État de Genève dédiée à ce projet. Ils l'avaient été également dans le cadre de l'adoption de la loi n° 11'134 approuvant la modification des limites de zones relative à la parcelle concernée par le projet litigieux.

En tout état, s'il ressort des débats parlementaires autour de l'introduction de l'exception de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD (PL 10'259-A) que si des critiques avaient été soulevées au sujet des aspects de diminution des possibilités de participation démocratique en cas de concours d'urbanisme et d'architecture, par rapport à la procédure d'élaboration d'un PLQ, les parlementaires ont fini par accepter l'introduction de cette exception et, *de facto*, accepter la diminution de la possibilité de participation démocratique. Cette exception démocratique a ensuite

été jugée conforme au droit fédéral par le Tribunal fédéral comme évoqué plus haut (1C\_558/2009 du 25 mai 2010).

Ainsi, l'exception instaurée par l'art. 2 al. 2 let. e LGZD dérogeant à l'élaboration d'un PLQ dans le secteur abritant la parcelle des recourantes ne contrevient pas à l'art. 4 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 précité consid. 3.3). Elle n'est pas non plus contraire ni à l'art. 25a LAT ni à l'art. 33 LAT. Le grief est écarté.

52. Les recourants prétendent qu'une procédure de planification préalable aurait dû être mise en place, en lieu et place d'une simple procédure d'autorisation de construire.

Cet argument revenant en substance à critiquer à nouveau le choix du Conseil d'État de renoncer à l'adoption d'un PLQ, le tribunal de céans se contentera de renvoyer aux considérants qui précèdent.

53. Les P\_\_\_\_\_ soutiennent que le projet autorisé ne serait pas conforme au projet lauréat du concours d'architecture sur plusieurs points (dimensions et emprises du parking souterrain, déplacement de l'accès au parking souterrain, déplacement de l'entrée du bâtiment pour les logements étudiants, modification des cheminements, ajout d'un éco-point et modification de la frange arbustive), de sorte qu'il ne pourrait pas bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 2 al. 2 let. e LGZD. Ils sont d'avis que l'art. 3 al. 5 LGZD, s'agissant des modifications mineures apportées à un PLQ, serait applicable par analogie à la situation d'un projet lauréat d'un concours d'architecture.
54. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3 let. c.

Le tribunal de céans a déjà admis que dans la mesure où, comme en l'espèce, le projet lauréat d'un concours au sens de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD avait pour vocation de suppléer à l'absence de PLQ, il y avait lieu d'admettre que le projet de construction puisse s'en écarter, conformément à l'art. 3 al. 5 LGZD appliqué par analogie (JTAPI/912/2022 du 5 septembre 2022 consid. 24).

55. À cela s'ajoute que l'art. 2 al. 3 LGZD dispose que les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en l'absence de PLQ peuvent notamment fixer tout ou partie des éléments visés à l'art. 3 al. 1 et 3 LGZD, qui définit le contenu des PLQ, ce qui est le cas en l'espèce, l'autorisation querellée fixant notamment l'implantation et le gabarit du bâtiment à construire, les cessions gratuites au domaine public, les accès au garage souterrain et le nombre de places de stationnement.
56. En l'occurrence, le projet lauréat du concours propose notamment un ensemble de quatre bâtiments majoritairement voués au logement, des surfaces commerciales et artisanales ainsi que des équipements sportifs et d'intérêt public réalisés pour la commune de AC\_\_\_\_\_. Les aménagements extérieurs visaient à créer un parc urbain majoritairement végétalisé avec des chemins dédiés à la mobilité douce et des accès aux immeubles, avec une place minérale en son centre. La hauteur des bâtiments a été fixée à six niveaux (18 m). Le parking souterrain était prévu sur un unique niveau.

Il ressort des différentes séances de concertation avec la population effectuées suite à la remise du prix du concours d'architecture, en particulier celle du 7 décembre 2016, que diverses modifications ont effectivement été apportées au projet afin de tenir compte des différentes discussions et enjeux liés à ce projet. En effet, il ressort des procès-verbaux desdites séances que le parking souterrain a été réétudié afin de proposer un parking sur deux niveaux pour réduire l'emprise au sol et rationaliser les circulations. L'accès au parking a également été déplacé près de l'ancien orphelinat afin que les voitures disparaissent plus rapidement. La frange nord prévoit désormais une mise à distance plus grande du chemin, tout comme la contre-allée piétonne jusqu'au chemin AG\_\_\_\_\_, visant à les éloigner des jardins des villas, dans le souci de prévenir les jets de déchets. Le cheminement à travers la forêt, dans l'angle sud-est, a été supprimé pour préserver la végétation protégée. L'entrée du bâtiment des étudiants se fait désormais depuis l'intérieur du site afin de réduire les nuisances pour les autres habitations environnantes. Le bâtiment des équipements publics a été déplacé à l'extrémité sud-ouest pour offrir une meilleure desserte et un meilleur accueil du public, et est jointé par une aire de jeux. Un second éco-point a en outre été ajouté. Pour le reste, le projet querellé reste en substance semblable au projet lauréat du concours d'architecture de 2015, s'agissant notamment de l'implantation, de la forme, des gabarits, des affectations et de la densité du projet. La modification la plus importante entre le projet lauréat et le projet autorisé réside ainsi dans le déplacement de la trémie du parking souterrain ainsi que de dimensions de celui-ci.

Les divergences relevées ci-dessus sont à l'évidence mineures, étant relevé qu'ont été considérées comme telles par la jurisprudence, en application de l'art. 3 al. 5 LGZD – ou de l'art. 3 al. 4 de la loi sur l'extension des voies de communication et

l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) – le déplacement d'un bâtiment d'un mètre, l'agrandissement de 159 m<sup>2</sup> de la surface d'un attique dans le cadre de l'augmentation d'un immeuble de 1.40 %, l'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur permettant la construction d'un étage supplémentaire et un dépassement de 1.50 m de la hauteur maximale du PLQ, un écart de SBP de 3% compte tenu de la SBP totale du projet en cause - étant relevé que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pourcents n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures -, la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2.70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique, le changement d'implantation d'un parking souterrain ainsi que le changement d'accès en résultant, un projet comportant un attique de 51.50 m<sup>2</sup> affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie, le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non-traversants, la création d'un sous-sol et cinq étages sur rez au lieu de deux sous-sols et quatre étages sur rez, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1.40 m des bâtiments, sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan, et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage, le dépassement d'un étage permettant d'obtenir treize logements d'utilité publique supplémentaires ainsi qu'une implantation prévue à 1 m près (ATA/206/2021 du 23 février 2021 consid. 7b et les références citées ; voir aussi ATA/158/2021 du 9 février 2021). De même a-t-elle jugé que la création d'un parking souterrain reposait valablement sur la dérogation de l'art. 3 al. 2 LExt en raison de l'intérêt public prépondérant à assurer une circulation fluide et à offrir aux habitants d'immeubles la possibilité de se parquer, nonobstant le fait que ce parking était prévu sous une surface devant rester non bâtie selon le PLQ (ATA DTP du 3 octobre 1990).

Dans la mesure où, comme en l'espèce, le projet lauréat d'un concours au sens de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD a pour vocation de suppléer à l'absence de PLQ, il y a lieu d'admettre que le projet de construction puisse s'en écarter, conformément à l'art. 3 al. 5 LGZD appliqué par analogie.

Au demeurant, il est parfaitement normal qu'un projet issu d'un concours évolue au cours de sa mise en œuvre, que ce soit pour des raisons techniques et pratiques ou pour répondre aux demandes des services consultés pendant l'instruction de la requête d'autorisation de construire ou même aux discussions avec la population. À cela s'ajoute qu'il ressort des procès-verbaux des séances de consultation versés au dossier que les modifications apportées au projet autorisé visent en particulier soit une utilisation rationnelle du sol en diminuant au maximum l'emprise du projet ou à réduire les nuisances que pourrait générer le projet vis-à-vis des

habitations voisines. Si certes l'ensemble des remarques formulées par certains des recourants lors desdites séances n'ont pas été prises en considération, cela ne permet pas pour autant d'affirmer que le projet autorisé ne correspond pas au projet lauréat.

Au surplus, toutes les instances de préavis consultées ont préavisé favorablement le projet.

Dans ces circonstances, le tribunal considère que l'autorité intimée n'a pas violé la loi ni excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que les divergences entre le projet litigieux et le projet primé étaient mineures et admissibles. Le grief sera écarté.

57. Les recourants considèrent que le projet querellé violerait les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT et serait contraire aux PDCOM des communes de AN\_\_\_\_\_ et de AC\_\_\_\_\_.
58. À teneur de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.
59. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1).

Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 et 1C\_549/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 ; 1C\_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1).

L'art. 22 al. 2 let. b LAT vise un but de police (santé, transport, feu), raison pour laquelle ni l'autorisation ordinaire ni l'autorisation exceptionnelle ne peuvent dispenser de l'obligation d'équiper. Les installations d'équipement doivent en outre être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné. Très exceptionnellement, le respect du principe de la proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit

en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; 1C\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 et les références citées).

Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées devant s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité. Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.2 et les références citées).

60. 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route, étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1 ; 1C\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 ; 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1).
61. L'examen d'un accès suffisant sur le plan juridique implique au moins trois aspects : la conformité au droit de l'environnement, celle aux principes majeurs de l'aménagement du territoire et la question du droit d'usage. Sur ce dernier point, le droit d'accès à un terrain découle du fait qu'une route ou un chemin, public ou privé, est affecté à l'usage commun (Eloi JEANNERAT in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.] Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, n. 30 et 34 ad art. 19 LAT).
62. S'agissant de l'accès suffisant sur le plan technique, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle ou d'un quartier dépend de l'ensemble de circonstances qui varient dans chaque cas. Parmi les éléments à prendre en compte à cet effet, on peut citer les particularités du terrain et du tracé de la voie d'accès (largeur, longueur, revêtement, pente) et la fréquentation de celle-ci, étant rappelé que les autorités cantonales et communales compétentes bénéficient d'un grand pouvoir d'appréciation lorsqu'elles apprécient la suffisance technique d'une voie d'accès. La jurisprudence prend en compte le nombre d'unités d'habitation prévu par le projet litigieux, le nombre de places de parc y relatif, le nombre d'unités de logement de la zone concernée, la possibilité de croisement entre les véhicules, les piétons et les cyclistes compte tenu des circonstances particulières, la configuration du chemin d'accès, l'augmentation du trafic générée par celle du

---

nombre de résidents dans les logements projetés (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.1 ; 1C\_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1).

63. Les autorités compétentes ne doivent pas se limiter à apprécier la suffisance d'un accès au vu de l'ultime portion de chemin menant à la construction ou l'installation projetée. Il convient d'analyser la situation dans sa globalité afin d'assurer – ou de ne pas mettre en péril – un accès durable pour l'ensemble des zones à bâtir. Ainsi, un accès routier n'est pas suffisant sur le plan juridique, non seulement lorsque sa réalisation a pour effet de supprimer l'accès à plusieurs autres biens-fonds, mais également lorsqu'il ne pourra pas supporter le développement attendu de l'ensemble de la zone qu'il équipe ou qu'il est censé équiper (Eloi JEANNERAT, op. cit., n. 29 ad art. 19 LAT).
64. Ainsi, il ne s'agit pas d'empêcher toute augmentation de trafic ni même toute construction, dès lors qu'il existe des problèmes de circulation mais de remettre en question des projets générateurs de trafic – tels que les centres commerciaux – qui compliquent de manière sensible des problèmes de circulation existants, voire qui en créent de nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_36/2010 du 18 février 2010 ; Eloi JEANNERAT, op. cit, n. 229 ad art. 19 LAT). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a confirmé le refus d'autoriser la construction d'un centre commercial de 10'000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 550 places de parc sur les parcelles voisines d'un centre commercial existant de 13'000 m<sup>2</sup> et 1'125 places de stationnement, drainant en moyenne 25'000 véhicules par semaine, au motif que l'accès routier et, notamment la capacité du carrefour de la jonction autoroutière, serait saturée, selon les conclusions d'un rapport d'expertise.
65. Dans un autre cas, le Tribunal fédéral a retenu que du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment ; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4).
66. Le Tribunal fédéral a déjà estimé qu'une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire lorsque l'augmentation du trafic est modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 5.3.3).
67. Dans un arrêt récent (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023), la chambre administrative, après avoir constaté que l'accès au projet autorisé litigieux n'était juridiquement pas garanti, a partiellement admis le recours interjeté par des voisins contre l'autorisation précitée et a complété cette dernière en la

conditionnant à la preuve que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet.

68. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et 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. Selon une jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. 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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités).

La chambre administrative a déjà jugé que face à des préavis favorables des instances spécialisées, elle devait s'imposer une certaine retenue dans l'examen de la problématique de la conformité des accès au regard de l'art. 19 LAT, afin de ne pas substituer sa propre appréciation à celle de l'OCT, autorité composée de spécialistes (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 6.7.1).

69. En l'espèce, il convient d'emblée de constater que la conformité aux planifications directrices tant cantonale que communale a été confirmée à l'occasion du traitement des oppositions au projet de modification de la zone par le Grand Conseil (PL 30\_\_\_\_-A, p. 12 ss). En outre, le PDCOM de la commune de AC\_\_\_\_ est actuellement en cours de révision et le projet querellé a reçu un préavis favorable de cette dernière, de sorte que, sur le principe, il ne saurait lui être opposé aujourd'hui une éventuelle contrariété avec une ancienne planification directrice. Au demeurant, il sera rappelé que la jurisprudence constante de la chambre administrative admet que les particuliers, à l'instar des recourants, ne peuvent pas former recours contre une autorisation de construire en se prévalant d'une violation du PDCOM et qu'un tel grief est partant irrecevable (ATA/130/2023 du 7 février 2023 consid. 4.2 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 8b).

S'agissant de la question des voies d'accès, il est prévu que l'accès au projet depuis le domaine public communal se fasse exclusivement par le biais du chemin AG\_\_\_\_, par une voie située à l'arrière de l'ancien orphelinat, dans le but d'éviter une augmentation de trafic sur le chemin AM\_\_\_\_. Le chemin AG\_\_\_\_ appartient au réseau secondaire, lequel a pour but d'assurer des échanges, notamment entre les différents quartiers, affecté prioritairement au trafic motorisé public et privé (art. 3A al. 2 et 3B al. 2 de loi sur les routes du 28 avril 1967 (LRoutes - L 1 10)).

Il ressort des échanges d'écritures que le choix du chemin AG\_\_\_\_\_ comme chemin d'accès au projet litigieux a été déterminé pour des motifs de visibilité et, partant, de sécurité des usagers. La NIE du 27 septembre 2021 se base sur une version actualisée en décembre 2020 d'une étude de mobilité complète du BA\_\_\_\_\_, laquelle se fonde certes sur des données relatives à la situation en 2018, prend néanmoins en considération les études de mobilité réalisées antérieurement dans le cadre d'autres grands projets de mobilité, comme le développement du BHNS, afin de parvenir à des prévisions de charges de trafic à l'horizon 2023, avec et sans le projet litigieux. La NIE arrive à la conclusion que la densité attendue avec le projet générera du trafic supplémentaire dans un secteur où des problèmes de fluidité existent déjà. Cela étant, cette augmentation de trafic supplémentaire n'apparaît pas aussi importante que l'entendent les recourants. En effet, l'étude de mobilité du BA\_\_\_\_\_ indique que les charges de trafic au moment de la réalisation de cette étude étaient composées d'un trafic journalier moyen de 6'000 véhicules par jour sur le chemin AG\_\_\_\_\_ et de 1'350 véhicules par jour sur le chemin AM\_\_\_\_\_, sans prendre en compte les jours fériés et les weekends. Sans le projet litigieux, compte tenu des projets parallèles, notamment les AS\_\_\_\_\_ et le PLQ Sous-le-Crêt, l'évolution de la circulation sur le chemin AM\_\_\_\_\_ était inchangée et le chemin AG\_\_\_\_\_ verrait sa fréquentation légèrement augmenter entre 6'150 à 6'500 véhicules par jour. En prenant en compte le projet litigieux, le chemin AG\_\_\_\_\_ verrait sa fréquentation évoluer à la hausse entre 6'690 et 6'940 véhicules par jour. Ces projections démontraient ainsi que la charge de trafic supplémentaire générée par le projet de construction litigieux n'est pas très importante au point d'admettre que le chemin AG\_\_\_\_\_ ne serait pas apte à absorber l'augmentation de trafic qu'induirait le projet litigieux, étant précisé que l'impact le plus fort en termes de mobilité se situe aux heures de pointes (+105 unité-véhicule par heure le matin et +175 unité-véhicule/heure le soir), soit pendant de courtes périodes de temps. S'il est certes vrai que les données de la NIE se fondent sur la situation prévalant en 2018, il n'en demeure pas moins que ce document met en évidence une situation à l'horizon 2023, avec et sans la réalisation du projet litigieux, en fonction de l'évolution probable du trafic routier sur la base de données préexistantes recueillies dans le cadre de l'élaboration de grands projets antérieurs, tels que les AS\_\_\_\_\_ ou le PLQ Sous-le-Crêt. Si cette situation de base ne prend certes pas en compte tous les projets situés aux alentours, les projets dont l'impact apparaît être le plus important, à l'image de celui des AS\_\_\_\_\_, ont été pris en considération. Ces données ont ensuite été largement étudiées et critiquées par le bureau AV\_\_\_\_\_, mandaté par les P\_\_\_\_\_ et, en suite de ces critiques, l'OCT a fourni de nouvelles observations actualisées à l'occasion desquelles cette instance a notamment confirmé la prise en compte de l'évolution de la mobilité, notamment l'abandon des liaisons L1 et L2 (BE\_\_\_\_\_) et a mis en évidence les mesures parallèles visant à réduire le trafic de transit pour diminuer l'impact du projet litigieux. L'OCT a par ailleurs récemment confirmé la mise en œuvre prochaine du BHNS. Si les recourants critiquent certes ces conclusions, ils ne tentent en réalité que de substituer leur propre appréciation

à celle des instances spécialisées. À cet égard, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'une expertise privée réalisée sur mandat des P\_\_\_\_\_, laquelle doit être considérée comme un simple allégué de parties et n'a pas la qualité de preuve. De plus, elle s'oppose à l'avis des instances spécialisées, lesquelles ont démontré que leur avis se basait certes à l'origine sur des données qui pouvaient être dépassées, mais qui ont été actualisées au fil du temps et qui prennent en compte les développements actuels et projetés dans le secteur concerné et ses environs.

Le chemin AG\_\_\_\_\_ apparaît ainsi être apte à absorber l'augmentation prévisible de fréquentation de ce chemin par les futurs usagers des bâtiments à construire, ce d'autant plus que le projet comporte une grande partie de logements destinés aux étudiants et que les développements urbains autour du projet prévoient une augmentation parallèle des moyens de transport en commun, notamment le réseau du BHNS, ainsi que d'autres mesures incitatives visant à limiter l'utilisation d'un véhicule privé. Les recourants ne se basent en réalité que sur la vision du bureau AV\_\_\_\_\_, différente de celle des instances de préavis compétentes. Au surplus, il sera rappelé que l'art. 19 LAT ne vise que l'exigence d'un accès suffisant, et non pas un accès idéal, cette question relevant au surplus manifestement de l'opportunité, question que le tribunal de céans ne peut revoir (art. 61 al. 2 LPA). Au demeurant, les critiques des recourants s'agissant du chemin AG\_\_\_\_\_ et de la phase de réalisation du chantier, durant laquelle les allers et venues des camions serait problématique, il convient de prendre en compte que cette situation transitoire engendrera certes des difficultés supplémentaires en termes de circulation, mais cela n'a pas pour corollaire que le chemin AG\_\_\_\_\_ ne serait pas adapté pour accueillir l'augmentation de trafic induite par le projet. Compte tenu de ces données actualisées de la situation de la mobilité dans le secteur, notamment la confirmation de l'OCT de la mise en œuvre projet du BNHS et de l'augmentation de l'offre en transport en commun, et à la confirmation des instances compétentes en matière de mobilité, il n'apparaît pas que les données retenues pour l'analyse du projet soient si écartées de la réalité que l'affirment les recourants.

Concernant le chemin AM\_\_\_\_\_, ce dernier dessert actuellement un grand nombre d'habitations et présente, sur la plus grande partie de son tronçon, une largeur de chaussée supérieur à 6 m, permettant aisément la circulation en double sens ainsi que le croisement de véhicules. En outre, dès lors que le projet ne prévoit qu'un accès à la parcelle litigieuse par le chemin AG\_\_\_\_\_, l'utilisation du chemin AM\_\_\_\_\_ par les usagers de la route, en particulier par le trafic de transit, résulte avant tout d'une commodité pratique de la part des utilisateurs pour rejoindre le chemin AG\_\_\_\_\_ en évitant les congestions actuelles du réseau routier. La situation du chemin AM\_\_\_\_\_ ne saurait ainsi être déterminante sous l'angle de l'art. 19 LAT. En tout état, les chiffres d'augmentation de la fréquentation du chemin AM\_\_\_\_\_ ne tendent pas à confirmer les craintes des recourants sur une

éventuelle inadéquation de celui-ci à absorber le trafic supplémentaire que pourrait induire le projet sous l'angle de l'art. 19 LAT.

Il convient également de prendre en compte que le AK\_\_\_\_\_ a émis un préavis favorable au projet en date du 13 avril 2022 – lequel comprend le préavis de l'OCT –, ne relevant aucun problème en terme d'accès à la parcelle, et sans que rien ne permette de retenir que cette instance aurait procédé à une analyse manifestement inexacte des circonstances du cas d'espèce. En outre, en cours de procédure, l'OCT a rappelé la situation actuelle et les mesures visant à compenser l'augmentation de la charge de trafic induite par le projet.

La question de l'impact du projet du point de vue de la mobilité et des inconvénients que cela est susceptible de causer au voisinage sera traitée ci-après en lien avec le grief relatif à l'art. 14 LCI.

En conséquence, il appert que les conditions d'accès et de sécurité doivent être considérées comme suffisantes pour les besoins des constructions projetées tant sur le plan technique que juridique. Rien dans le dossier ne permet de retenir que le projet entraînerait un accroissement du trafic qui ne pourrait pas être absorbé par le réseau routier. De plus, même si la situation préexistante au projet est insatisfaisante, comme le prétendent certains des recourants, elle ne peut, conformément à la jurisprudence précitée, justifier le refus de l'autorisation querellée.

70. Les recourants soutiennent également que la réalisation du projet lauréat du concours d'urbanisme et d'architecture susmentionné induira des nuisances au sens de l'art. 14 LCI, notamment en termes de mobilité et de perte d'ensoleillement. Ils se plaignent de la violation de leur garantie de propriété.
71. Aux termes de l'art. 26 Cst., la propriété est garantie. Dans sa dimension institutionnelle, qui concerne au premier chef le législateur, la garantie de la propriété protège l'existence même de la propriété privée, comprise comme une institution fondamentale de l'ordre juridique suisse, soit la possibilité d'acquérir tous éléments patrimoniaux – les droits réels, dont la propriété mobilière et immobilière au sens étroit du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), les droits personnels ou obligationnels, les droits immatériels, les droits acquis –, d'en jouir et de les aliéner. Dans sa fonction individuelle, elle protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, d'une part leur existence, s'étendant à leur conservation, leur jouissance et leur aliénation, et d'autre part leur valeur, sous la forme, à certaines conditions, d'un droit à une compensation en cas de réduction ou de suppression (ATF 119 Ia 348 consid. 2a ; 113 Ia 126 consid. 6 ; 88 I 248 consid. II.3 ; Jacques DUBEY, in Vincent MARTENET/Jacques DUBEY [éd.], op. cit., n. 23 ss ad art. 26 Cst. ; Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER/Maya HERTIG RANDALL/Alexandre FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 2021, n. 885 ss et 888 ss ; Klaus A. VALLENDER/

Peter HETTICH, in Bernhard EHRENZELLER et al. [éd.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3ème éd., 2014, p. 569 ss et 575 ss ad art. 26 Cst.).

72. Il a été déjà relevé dans les considérants précédents que, dans sa jurisprudence, la chambre administrative a retenu que l'art. 2 al. 2 LGZD est conforme à l'art. 26 Cst.
73. L'affectation en zone de développement n'empêche pas un propriétaire qui le souhaite de continuer à entretenir son bien. Dans l'hypothèse où il entend faire usage des normes relatives aux zones de développement, il doit néanmoins se conformer aux règles applicables à celles-ci. Lorsqu'une densification du tissu bâti est conforme aux principes de la LAT et, en particulier, à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol, l'intérêt public à la réalisation de logements dans un périmètre prévu à cet effet dans la planification directrice cantonale, l'emporte sur celui d'un propriétaire à maintenir à long terme sa parcelle dans la zone originaire. La restriction au droit de propriété n'est dans ce cas-là pas disproportionnée.
74. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 consid. 1a). Néanmoins, celui-ci laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux relatifs aux problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 consid. 1a ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 consid. 9b ; ATA/127/2009 du 10 février 2009 consid. 6a).
75. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI 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), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 consid. 19 et les arrêts cités).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références citées).

76. Selon une jurisprudence constante, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation 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 (ATA/1086/2023 du 3 octobre 2023 consid. 4.5 et l'arrêt cité).
77. Sous l'angle de la perte d'ensoleillement, la chambre administrative a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de 2h, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015 ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser qu'en s'inspirant de la réglementation existante, une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a et les références citées). Il a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et en particulier, de quantifier la perte

d'ensevelissement subie, puisqu'il tentait d'en déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

78. Dans l'ATA/514/2018 du 29 mai 2018, la chambre administrative a considéré que la perte d'ensevelissement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2,4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI. Dans ce cas, il s'agissait d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci (consid. 5).
79. Dans l'ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021, la chambre administrative a confirmé à nouveau qu'une perte d'ensevelissement de l'ordre de 2.4 heures par jour en moyenne n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI, tout en relevant que l'intérêt public à la construction du projet concerné, lequel allait permettre la mise sur le marché locatif genevois 65 nouveaux appartements à proximité du centre-ville, constituait un intérêt public qui devait l'emporter sur la perte d'ensevelissement à déplorer (consid. 7). Cet arrêt a été par la suite confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_734/2021 du 26 janvier 2023 consid. 4.4.2).
80. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat d'une partie sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves, sont considérés comme de simples allégués des parties et n'ont pas la qualité de preuve. Étant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. L'expert privé n'est pas objectif et indépendant comme l'est l'expert officiel. Il existe un rapport de mandat entre l'expert privé et la partie privée qui l'a chargé d'établir l'expertise et l'intéressé donne son avis sans en avoir été chargé par les organes judiciaires. Il faut donc supposer une certaine partialité chez l'expert privé qui a été choisi par la partie selon ses propres critères, qui est lié à cette dernière par un contrat de mandat et qui est payé par celle-ci (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 = JdT 2016 IV 160 et les références citées ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 5).
81. En l'espèce, s'agissant des nuisances liées à l'augmentation du trafic, les recourants font en substance valoir que le projet s'inscrit dans un périmètre déjà largement impacté par une charge de trafic importante, de sorte que le trafic supplémentaire induit par le projet litigieux serait constitutif d'inconvénients graves pour les voisins. D'emblée, il sera constaté que les communes impactées, soit AN\_\_\_\_\_ et AC\_\_\_\_\_, ont depuis longtemps identifiés le problème de la mobilité du secteur et ont, en conséquence, débuté plusieurs projets, conjointement avec le canton, afin

d'y remédier, notamment en renforçant l'offre en transport public afin d'inciter à renoncer au trafic individuel motorisé.

Concernant en particulier le projet litigieux, comme énoncé auparavant, le dossier comporte de nombreux éléments en lien avec la question de la mobilité, notamment une NIE accompagnant la demande d'autorisation de construire litigieuse, dans sa version actualisée du 27 septembre 2021 et prenant en compte les données du trafic telles qu'établies par l'étude de mobilité du BA\_\_\_\_\_ en décembre 2020, sur la base de données recueillies en 2018. La NIE relevait les impacts prévisibles du projet tant au moment de l'étude de mobilité qu'à l'horizon 2023. En particulier, elle mentionne, s'agissant du trafic individuel, que le projet générerait du trafic supplémentaire dans un quartier où existaient déjà des problèmes de fluidité, ce qui aurait pour effet de péjorer la situation existante, mais relevait néanmoins que cet impact serait contrebalancé par le fait que ces volumes supplémentaires se concentreraient principalement aux heures de pointe dans un secteur en développement, dans lequel les possibilités d'utilisation de transport en commun seraient améliorées. L'amélioration de la mobilité douce était également relevée. Comme indiqué précédemment, si les recourants sont d'avis que les données de base ayant servies à l'instruction du projet étaient obsolètes, en raison de l'abandon de plusieurs mesures de compensation de la charge du trafic, notamment les liaisons L1 et L2, en cours de procédure, les instances compétentes, notamment l'OCT, ont confirmé avoir pris en compte les modifications liées aux compensations de charge de trafic et rien ne permet au tribunal de céans d'affirmer le contraire.

S'agissant des craintes en lien avec l'accès au parking souterrain, qui causerait, de l'avis des recourants, des files d'attente aux heures de pointe, il faut prendre en compte, comme l'admettent les recourants, que les usagers du parking souterrain ne circuleront à l'évidence pas tous en même temps, de sorte qu'à ce stade, rien ne permet de rendre vraisemblable cet argument.

À cela s'ajoute que le projet autorisé est conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, de sorte que le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier ne peut en principe être considéré comme un inconvénient grave.

Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément des effets sur la circulation motorisée du secteur, qui subit déjà des problèmes de fluidité du trafic, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs, constitueront une source d'importantes nuisances et induiront un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin AG\_\_\_\_\_ ou du chemin AM\_\_\_\_\_, ce d'autant que le AK\_\_\_\_\_, instance spécialisée notamment en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet à plusieurs reprises, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire au sujet desdits

chemins. S'agissant de l'augmentation du bruit routier allégué, outre le fait qu'elle n'est pas démontrée, le préavis du AK\_\_\_\_\_ ne fait état d'aucun problème quant à un éventuel dépassement des VLI.

Dans ces circonstances, force est de constater que si la réalisation du projet, vu le nombre de logements prévus, aura nécessairement pour corollaire une augmentation du trafic routier, notamment aux heures de pointe, compte tenu du développement simultané de l'offre en transport en commun et en mobilité douce au niveau des axes concernés, rien ne permet au tribunal de céans d'admettre que la charge de trafic actuelle sera notablement péjorée par la réalisation du projet litigieux, étant par ailleurs rappelé que le projet est conforme aux normes de la zone 3 de développement, et donc qu'il ne saurait pas principe être source d'inconvénients graves pour le voisinage. À cela s'ajoute que, l'intérêt public lié à la réalisation d'un peu moins de 500 logements supplémentaires dans le canton constitue un intérêt public prépondérant face aux inconvénients de confort que pourraient subir les autres usagers de la route et le voisinage.

82. Sous l'angle de la perte d'ensoleillement, il convient d'emblée de préciser que le juge apprécie en principe librement une expertise et n'est pas lié par les conclusions de l'expert. Toutefois, il ne peut s'en écarter que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité ; il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise. Inversement, si les conclusions d'une expertise judiciaire apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses doutes. À défaut, en se fondant sur une expertise non concluante, il pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves et violer l'art. 9 Cst. (ATF 142 IV 49 consid. 2.1.3 ; 138 III 193 consid. 4.3.1).

En l'occurrence, si la méthode utilisée à l'occasion de l'expertise judiciaire ordonnée d'entente entre les parties est certes novatrice, celle-ci est néanmoins parfaitement convaincante. En effet, la méthodologie choisie par l'expert permet de quantifier la perte de durée d'ensoleillement par rapport aux variations d'énergie solaire, axant ainsi l'indicateur sur la chaleur induite par les rayons lumineux, afin d'examiner l'impact supplémentaire que pourrait causer le projet. L'absence d'énergie solaire, se traduisant par l'absence de rayon lumineux, se caractérise ainsi par la présence d'ombre. La méthode choisie permet ainsi manifestement d'arriver aux mêmes objectifs que la méthode classique de comparaison des ombres portées et ainsi de déterminer la variation de durée d'ensoleillement induite par le projet litigieux. Si les recourants sont d'avis qu'il conviendrait de ne pas prendre en compte la présence d'objets préexistants, tels que les arbres, il ne faut cependant pas perdre de vue que l'objectif de l'examen de la perte de durée d'ensoleillement vise spécialement à déterminer avec le plus de précision possible l'impact du projet litigieux sur la perte de durée

d'ensoleillement de la parcelle dans sa configuration actuelle. Il ne serait ainsi pas cohérent d'attribuer au projet litigieux une perte d'ensoleillement préexistante. C'est dans ce sens que va la jurisprudence de la chambre administrative, lorsqu'elle prend en considération l'ombre portée causée par des bâtiments préexistants (ATA/514/2018 précité, consid. 5). C'est donc à juste titre que l'expert a pris en considération les éléments présents sur la parcelle cause déjà de l'ombre et d'ajouter, dans un second temps, l'ombre supplémentaire engendrée par le projet litigieux. Sur cette base, le tribunal de céans n'a aucune raison de mettre en doute et donc de s'écarter de l'expertise et, de fait, de la méthodologie et des conclusions retenues par l'expert, ces éléments ayant du reste été expliqués en détail lors de l'audience du 11 avril 2024, durant laquelle les recourants ont eu la possibilité de s'exprimer et de poser leurs questions à l'expert. À cela s'ajoute que l'expert a été désigné sur proposition commune de toutes les parties. L'argumentation contraire des recourants ne constitue en définitive qu'une tentative de leur part de substituer leur propre appréciation à celle de l'expert, étant précisé qu'ils ne parviennent pas à démontrer en quoi les postulats, la méthodologie ou les conclusions de l'expert seraient arbitraires. En conséquence, le tribunal de céans fera sienne l'expertise et les conclusions qui en découlent.

Ainsi, s'agissant de la perte d'ensoleillement de la parcelle n° 33\_\_\_\_\_, l'expertise conclut au fait que cette dernière connaîtra le 20 mars une variation de durée d'ensoleillement moyenne de 0.9 h/j sur l'ensemble de la parcelle, avec une bande en bordure sud-est qui connaîtra une variation à la baisse de 2.4 h/j en moyenne, avec un pic à 3.4 h/j. L'expertise affirme aussi qu'il s'agit de la date d'intérêt où l'ombre est la plus importante et les arbres sans feuille, de sorte que c'est à cette date qu'il existerait la plus grande variation de durée d'ensoleillement. Le 21 juin, cette variation est en moyenne de 0.1 h/j. Aux autres dates d'intérêt, la variation atteint 0.1 à 0.4 h/j en moyenne. S'agissant du bâtiment érigé sur la parcelle, toutes dates d'intérêt confondues, l'expertise arrive à la conclusion que le projet induira une variation de durée d'ensoleillement de 0.2 à 0.7 h/j en moyenne. Le complément d'expertise, dans sa variante « sans arbre » indique que même dans cette situation, soit celle la plus favorable pour les recourants, la perte de durée d'ensoleillement varie entre 0.5 et 1.6 h/j en moyenne, sans jamais dépasser 2 h/j. S'agissant de la situation de la parcelle n° 25\_\_\_\_\_, c'est le 21 décembre que celle-ci connaît la plus grande variation de perte de durée d'ensoleillement, soit de 0.9 h/j en moyenne, avec une partie de la parcelle (16%) où cette variation est de 2.3 h/j en moyenne, avec un pic à 2.8 h/j. Le 21 juin, la variation est de 0.1 h/j en moyenne. Aux autres dates d'intérêt, la perte d'ensoleillement varie entre 0.3 à 0.7 h/j en moyenne. Sur les fenêtres du bâtiment, la perte de durée d'ensoleillement est située entre 0.4 à 1.8 h/j en moyenne. Dans le complément d'expertise, toujours dans la variante « sans arbre », la perte de durée d'ensoleillement maximale est quantifiée à 3.1 h/j.

Si les experts mandatés par les recourants arrivent à des chiffres différents, il convient de garder à l'esprit que ces études privées ne sauraient être considérées autrement que comme de simples allégués de parties, lesquels s'opposent à une expertise judiciaire commandée par les recourants eux-mêmes. Dans cette mesure, la portée des conclusions des expertises privées doit être relativisée.

À cela s'ajoute que le projet est conforme aux normes de construction de la zone 3 de développement, de sorte qu'en principe, les recourants doivent souffrir une diminution de l'ensoleillement de leur habitation, sans que cela ne constitue un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Par ailleurs, leur intérêt au maintien de l'ensoleillement actuelle s'oppose manifestement à l'intérêt public à la construction d'un grand projet visant notamment la réalisation de près de 500 logements en vue de répondre à la pénurie de logements sévissant dans le canton.

Compte tenu de ce qui précède, il ne saurait être admis que la perte d'ensoleillement résultant de la réalisation du projet litigieux serait constitutive d'un inconvénient grave pour les recourants, même si parfois la perte de durée d'ensoleillement dépasse 2 h/j, étant précisé qu'au pire des scénarii, l'expert a identifié une perte maximale de 3.4 h/j.

Partant, rien ne permet d'admettre l'existence d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI, de sorte que c'est à juste titre que le département a délivré l'autorisation de construire litigieuse. Le grief sera écarté.

83. Enfin, les recourants font valoir qu'il existerait des discrédances entre les plans du projet et les préavis rendus.

Cela étant, les recourants perdent de vue que la décision litigieuse, sous sa condition n° 6, réserve expressément les conditions fixées par les différentes instances de préavis et reprises à titre de conditions assorties à l'autorisation de construire litigieuse (condition n° 5). Dans cette mesure, même à admettre l'existence de divergences entre les préavis et les plans visés *ne varietur*, les réserves fixées par les préavis, et reprises à titre de conditions assorties à l'autorisation de construire litigieuse, priment. Le grief sera écarté.

84. Entièrement mal fondé, les recours sont rejetés.

85. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, qui obtiennent très partiellement gain, sont condamnées au paiement d'un émolument réduit s'élevant à CHF 500.- ; il est couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de leur avance de frais, de CHF 400.- leur sera restitué. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure

réduite de CHF 500.- leur sera allouée, à la charge du département, soit pour lui l'Etat de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

A\_\_\_\_\_, les P\_\_\_\_\_ et AA\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, qui succombent entièrement dans leurs conclusions, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 36'990.-, selon la répartition suivante :

- CHF 2'500.- à la charge d'A\_\_\_\_\_, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
- CHF 2'500.- à la charge des Consorts B, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
- CHF 31'990.- à la charge des P\_\_\_\_\_, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours et des avances de frais complémentaires de CHF 17'490.- versées dans le cadre de l'expertise judiciaire, étant précisé que le coût total de cette expertise, sollicitée uniquement par les P\_\_\_\_\_, s'élève à CHF 29'490.- ;
- L'avance de frais de CHF 12'000.- versée par la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'expertise judiciaire leur sera restituée.

Une indemnité de procédure de CHF 3'000.- sera allouée à la C\_\_\_\_\_, l'B\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_ SA, à titre de dépens, à la charge d'A\_\_\_\_\_, des P\_\_\_\_\_ et des Consorts B, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable les recours interjetés le 2 juillet 2022 par l' ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, et les 4 juillet 2022 par C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, par Madame D\_\_\_\_\_, Monsieur E\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Madame I\_\_\_\_\_ et Monsieur J\_\_\_\_\_, Madame K\_\_\_\_\_ et Monsieur L\_\_\_\_\_, Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_ et par Madame Q\_\_\_\_\_, Madame R\_\_\_\_\_ et Monsieur S\_\_\_\_\_, Madame T\_\_\_\_\_ et Monsieur U\_\_\_\_\_, Madame V\_\_\_\_\_ et Monsieur W\_\_\_\_\_, Monsieur X\_\_\_\_\_, Monsieur Y\_\_\_\_\_, Madame Z\_\_\_\_\_ et Monsieur AA\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2022 ;
2. s'agissant de la procédure A/15\_\_\_\_\_, l'admet partiellement en ce sens que la condition n° 2 du préavis du AK\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022 doit être modifiée afin de prévoir que seule une convention d'engagement signée par les requérantes lui soit transmise avant toute intervention dans le cadre de laquelle ces dernières s'engagent à la mise en œuvre d'une offre de stationnement car-sharing évolutive et, par la suite, transmette une feuille de route démontrant la mise en œuvre de cette offre de mobilité alternative et la soumette à approbation de l'OCT trois mois avant l'arrivée des premiers habitants ;
3. le rejette pour le surplus ;
4. met à la charge de la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_, prises conjointement et solidairement, un émolument réduit de CHF 500.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
5. ordonne la restitution à la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ du solde de l'avance de frais de CHF 400.- ;
6. condamne le département du territoire, soit pour lui l'Etat de Genève, à verser à la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 500.- ;
7. S'agissant de la procédure A/2199/2022, rejette les recours ;
8. met à la charge de l' ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, de Madame D\_\_\_\_\_, Monsieur E\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Madame I\_\_\_\_\_ et Monsieur J\_\_\_\_\_, Madame K\_\_\_\_\_ et Monsieur L\_\_\_\_\_, Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_ et de Madame Q\_\_\_\_\_, Madame R\_\_\_\_\_ et Monsieur S\_\_\_\_\_, Madame T\_\_\_\_\_ et Monsieur U\_\_\_\_\_, Madame V\_\_\_\_\_ et Monsieur W\_\_\_\_\_, Monsieur

---

X\_\_\_\_\_, Monsieur Y\_\_\_\_\_, Madame Z\_\_\_\_\_ et Monsieur AA\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, un émoulement de CHF 36'990.-, selon la répartition suivante :

- CHF 2'500.- à la charge de l' ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
  - CHF 2'500.- à la charge de Madame D\_\_\_\_\_, Monsieur E\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Madame I\_\_\_\_\_ et Monsieur J\_\_\_\_\_, Madame K\_\_\_\_\_ et Monsieur L\_\_\_\_\_, Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
  - CHF 31'990.- à la charge de Madame Q\_\_\_\_\_, Madame R\_\_\_\_\_ et Monsieur S\_\_\_\_\_, Madame T\_\_\_\_\_ et Monsieur U\_\_\_\_\_, Madame V\_\_\_\_\_ et Monsieur W\_\_\_\_\_, Monsieur X\_\_\_\_\_, Monsieur Y\_\_\_\_\_, Madame Z\_\_\_\_\_ et Monsieur AA\_\_\_\_\_, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours et des avances de frais complémentaires de CHF 17'490.- versées dans le cadre de l'expertise judiciaire, étant précisé que le coût total de cette expertise, sollicitée uniquement par les P\_\_\_\_\_, s'élève à CHF 29'490.- ;
9. ordonne la restitution à la C\_\_\_\_\_ et l'B\_\_\_\_\_ de l'avance de frais de CHF 12'000.- versée dans le cadre de l'expertise judiciaire ;
10. condamne l' ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, Madame D\_\_\_\_\_, Monsieur E\_\_\_\_\_, Monsieur F\_\_\_\_\_, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_, Madame I\_\_\_\_\_ et Monsieur J\_\_\_\_\_, Madame K\_\_\_\_\_ et Monsieur L\_\_\_\_\_, Madame M\_\_\_\_\_ et Monsieur N\_\_\_\_\_, Madame O\_\_\_\_\_ et Monsieur P\_\_\_\_\_, et Madame Q\_\_\_\_\_, Madame R\_\_\_\_\_ et Monsieur S\_\_\_\_\_, Madame T\_\_\_\_\_ et Monsieur U\_\_\_\_\_, Madame V\_\_\_\_\_ et Monsieur W\_\_\_\_\_, Monsieur X\_\_\_\_\_, Monsieur Y\_\_\_\_\_, Madame Z\_\_\_\_\_ et Monsieur AA\_\_\_\_\_, à verser à la C\_\_\_\_\_, l'B\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_ SA une indemnité de procédure de CHF 3'000.- ;
11. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Diane SCHASCA et  
Isabelle KOEHLIN-NIKLAUS, juges assesseures.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Sophie CORNIOLEY BERGER**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière