

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2417/2024 LCI

JTAPI/237/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 6 mars 2025

dans la cause

**Madame A_____ et Monsieur B_____, Madame C_____ et Monsieur D_____,
Madame E_____ et Monsieur F_____ ainsi que Madame G_____ et Monsieur
H_____,** représentés par Me Alain MAUNOIR, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Monsieur I_____, représenté par Me Yves DE COULON, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. Monsieur I_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de J_____ (ci-après : la commune). Deux habitations d'un logement et un garage privé y sont édifiés, à l'adresse 2_____.

Madame A_____ et Monsieur B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 3_____ de la commune, à l'adresse 4_____.

Madame C_____ et Monsieur D_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 5_____ de la commune à l'adresse 6_____.

Madame E_____ et Monsieur F_____ sont copropriétaires des parcelles n° 7_____ et 8_____ de la commune, situées au 9_____.

Madame G_____ et Monsieur H_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 10_____ de la commune à l'adresse 11_____.

Les propriétaires des parcelles n° 3_____, 5_____, 10_____ et 1_____ sont également copropriétaires de la parcelle n° 12_____ de la commune, laquelle constitue une dépendance destinée à servir de chemin d'accès aux villas des propriétaires depuis le chemin L_____.

Toutes ces parcelles sont situées en zone de développement 5, zone de fond agricole.

2. Par requête du 16 juin 2023, par le biais de son mandataire, M. I_____ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après: le département) portant sur la construction d'un habitat groupé (39.3% HPE) d'un garage souterrain, de sondes géothermiques, de stationnement et aménagements extérieurs, d'une piscine extérieure chauffée ainsi que l'abattage d'arbres sur les parcelles. L'accès au parking souterrain, prévu à l'origine par le biais d'une rampe, était finalement prévu par un ascenseur à voitures en limite de propriété uniquement accessible par la parcelle n° 12_____ en dépendance. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 13_____.

3. Lors de son instruction, plusieurs instances de préavis ont été consultées, notamment:

- le 27 juillet 2023, l'office cantonal de l'eau (ci-après: OCEau) a émis un préavis favorable, sous conditions ;
- le 10 janvier 2024, la police du feu s'est prononcée favorablement au projet, sous conditions ;
- le 17 janvier 2024, le service de géologie, sols et déchets (ci-après: GESDEC) a rendu un préavis favorable, sous conditions ;
- le 18 janvier 2024, la commission d'architecture (ci-après: CA) a rendu un préavis favorable avec dérogation selon les art. 59 al. 4 et 10 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;

- le 22 janvier 2024, la commune a émis un préavis favorable, avec dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI ;
 - le 7 mars 2024, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) s'est prononcée favorablement au projet, avec dérogation selon les art. 59 al. 4 et 10 LCI et application des normes de la zone de développement ;
 - le 14 mars 2024, après avoir requis des modifications du projet, l'office cantonal des transports (ci-après: OCT) a émis un préavis favorable sous conditions. Au niveau de l'ascenseur à voiture, il fallait veiller à ce que la largeur libre pour les véhicules fut de 3.10 m au minimum, y compris au niveau des portes de l'ascenseur, conformément aux indications figurant sur les plans. Avant toutes conclusions des actes d'achats, les acquéreurs des places de stationnement automobile n^{os} 4 et 8 du parking souterrain devaient être informés que les conditions d'accessibilité à celles-ci seraient contraintes et demanderaient plusieurs manœuvres, notamment avec des véhicules automobiles de grandes dimensions, en raison de la proximité de ces places avec l'ascenseur à voiture ;
 - le 22 mars 2024, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après: SABRA) a rendu un préavis favorable sous conditions ;
 - le 2 mai 2024, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) a émis un préavis favorable sous conditions, précisant que l'analyse architecturale et la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier selon l'art. 59 al. 4 LCI relevait de la compétence de la CA.
4. Le _____ 2024, faisant sien les préavis précités, 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.
5. Par acte du 10 juillet 2024, sous la plume de leur conseil, Madame A_____ et Monsieur B_____, Madame C_____ et Monsieur D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____ ainsi que Madame G_____ et Monsieur H_____ (ci-après: les recourants) ont formé recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

La surface brute de plancher (ci-après: SBP) du projet litigieux était de 39.3 % HPE, excédant ainsi le taux de 27.5 % prévu par l'art. 59 al. 1 LCI. Ce rapport de surface litigieux tenait compte d'un chemin privé détenu en copropriété alors qu'aucun accord n'avait été donné par les autres copropriétaires. De plus, la parcelle n° 1_____ ne se situait pas dans un périmètre de densification accrue, tel que défini par le plan directeur communal (ci-après: PDCOM), ce qui constituait une condition impérative pour que le rapport des surfaces dépasse 27.5% en standard HPE. Une dérogation au rapport des surfaces était ainsi impossible.

Le projet était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Après une large consultation publique, les autorités communales avaient

constaté que le secteur de villas situé le long du chemin L_____ n'était pas adapté à une densification dépassant 27.5%, voire 30%. La version 2024 du PDCom de 2^{ème} génération confirmait qu'une densification induirait un accroissement du nombre des déplacements en véhicules motorisés d'une manière incompatible avec le caractère du quartier. Vu la fonction de « chemin des écoliers » du chemin L_____, un renforcement du trafic motorisé sur cet axe était reconnu comme problématique du point de vue de la sécurité des enfants. L'harmonie n'était pas non plus assurée à cause de cette densification excessive conduisant à créer de petits immeubles, de type urbains, au milieu d'un secteur de villas individuelles. La notion d'aménagement du quartier incluait aussi la question de son accessibilité et des modes de déplacement en usage.

Les art. 19 et 20 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) étaient violés. Le projet litigieux prévoyait la création de quatre appartements et de huit places de parking souterraines, avec un accès par le biais d'un ascenseur donnant directement sur la parcelle en dépendance en copropriété. Compte tenu de l'étroitesse de ce chemin privé, les futurs habitants de l'immeuble projeté devraient effectuer plusieurs manœuvres afin de pouvoir placer leurs véhicules sur la plateforme de l'ascenseur, étant précisé que la CA, dans son préavis du 18 janvier 2024, avait relevé les difficultés engendrées par l'utilisation de ce chemin privé et avait demandé le déplacement de cet accès sur le chemin L_____. L'OCT en avait fait de même dans son préavis du 5 juillet 2023. Ce système d'accès au parking souterrain aurait aussi pour conséquences des problèmes de parking sauvage, par commodité, au lieu d'effectuer les manœuvres nécessaires pour accéder aux places de stationnement. Cela était contraire à la conception de ce chemin en dépendance et entraverait l'accès aux véhicules de secours. Il existait aussi un risque d'inondation des voies d'accès jusqu'à l'entrée du parking souterrain, les autorités communales ayant constaté que le chemin L_____ connaissait régulièrement des inondations en raison de l'eau de pluie ruisselant depuis le coteau sis dans la zone agricole au sud-est. Les voies d'accès et l'équipement prévus par l'autorisation de construire querellée ne tenaient pas compte de la survenance régulière de ces débordements d'eau. Au contraire, ce projet ne ferait qu'accroître les phénomènes d'inondation. Enfin, cette densification engendrerait une augmentation inadéquate et excessive de la circulation automobile sur le chemin L_____. Dès lors, pour ces mêmes raisons, le projet litigieux causerait de graves inconvénients au voisinage en violation de l'art. 14 LCI.

Enfin, la parcelle concernée se situait dans un secteur de Ao protection des eaux destiné à protéger la qualité des eaux superficielles, de sorte que le projet devait être soumis à autorisation de l'autorité compétente. Or, le projet litigieux n'avait fait l'objet d'aucune autorisation cantonale spécifique. De plus, aucun des services susceptibles d'être concernés (notamment le GESDEC ou l'OCEau) n'avait statué sur la compatibilité du projet avec la législation fédérale sur la protection des eaux.

6. Le 13 septembre 2024, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours, sous suite de frais.

Le PDCOM 2^{ème} génération de la commune n'avait à ce jour pas encore été approuvé par le Conseil d'État. Le cas d'espèce devait dès lors être appréhendé sous l'angle de l'art. 59 al. 4bis LCI, dans la mesure où aucun des périmètres de densification de la commune n'avait encore été défini. Or, la CA, l'instance spécialisée pour procéder à l'analyse architecturale et à la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, avait préavisé favorablement la densification dérogatoire sollicitée, n'émettant aucune réserve à ce sujet. De plus, l'OU s'était aussi prononcé favorablement au projet, sans formuler de remarques au sujet d'une éventuelle incompatibilité de celui-ci avec la planification directrice communale. S'agissant de l'absence d'accord des copropriétaires de la parcelle en dépendance, la directive sur les rapports de surface, prévoyait qu'il était admis qu'un propriétaire utilise sa quote-part de la dépendance sans l'accord des autres copropriétaires. En tout état, cette question relevait du droit privé.

Sous l'angle de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, les recourants ne faisaient que de substituer leur propre appréciation sur l'esthétique de la construction projetée et de son intégration dans le quartier à celle des instances compétentes. En particulier, la CA avait procédé à un examen minutieux du dossier avant de rendre un préavis favorable. Compte tenu des différents préavis qu'elle avait rendus, il était clair que cette instance, composée de spécialistes dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, s'était souciée de l'intégration de la construction projetée dans son environnement. En outre, la commune, laquelle connaissait bien son territoire, avait également rendu un préavis favorable.

Sous l'angle des voies d'accès, le chemin L_____ était un chemin privé affecté à l'usage commun, dès lors qu'il visait à raccorder les différentes parcelles qui desservaient le chemin principal. Les recourants échouaient à démontrer que l'accès n'était pas juridiquement garanti. Concernant les problèmes de giration, l'OCT n'avait relevé aucune difficulté à ce sujet. La problématique du parking sauvage était exorbitante au litige. Le projet prévoyait l'ajout de quatre places de stationnement, en addition des autres places existantes. Il ne pouvait ainsi être retenu que ces quatre places supplémentaires induiraient un trafic excessif particulièrement dangereux pour les usagers du chemin, ou encore que le projet serait source de nuisances pour les voisins ou la circulation.

Les risques d'inondations évoqués étaient contredits par le préavis de l'OCEau qui n'en faisait pas mention, de sorte que rien ne permettait de retenir que le projet aurait pour conséquence d'aggraver un tel risque dans le quartier.

Sous l'angle de la législation fédérale sur la protection des eaux, les recourants n'avaient ni démontré que la parcelle en cause se trouverait dans un secteur particulièrement menacé ni même allégué que la construction projetée serait susceptible de mettre en danger les eaux. En tout état de cause, ces éléments

n'avaient pas été constatés par l'instance spécialisée en la matière, soit l'OCEau, laquelle avait examiné minutieusement le projet.

7. Le 20 septembre 2024, M. I_____, sous la plume de son conseil, a transmis ses observations. Il a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

La situation devait être examinée à l'aune de l'art. 59 al. 4bis LCI, en l'absence de définition de périmètres de densification accrue dans le PDCom. La décision litigieuse se fondait notamment sur le préavis favorable de la DAC du 7 mars 2024. L'accord des autres copropriétaires de la parcelle en dépendance n'était pas nécessaire dans l'attribution d'une partie proportionnelle de ses droits à bâtir liés au projet litigieux. Il avait signé en date du 27 mai 2024, sur demande du département, une réquisition de restriction de droit public qui serait inscrite au registre foncier stipulant que pour le calcul de la SBP du projet, les droits à bâtir de la part de copropriété sur la parcelle en dépendance seraient réduits de 158.25 m² au profit de la parcelle n° 1_____.

Les recourants ne soutenaient pas que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en application de l'art. 59 al. 4bis LCI, de sorte que les griefs y relatifs devaient être considérés comme irrecevables.

L'accès au parking souterrain devait à l'origine se faire par le biais d'une rampe. Suite aux modifications apportées, cette rampe avait été remplacée par un ascenseur et l'OCT avait rendu en définitive, un préavis favorable au projet. Le préavis de la CA du 18 janvier 2024 ne faisait pas mention de prétendues difficultés, contrairement à la lecture qu'en faisait les recourants. Le risque de parking sauvage était purement hypothétique et ce grief devait être ignoré par le tribunal. Le risque d'inondation pouvait affecter l'ensemble du secteur L_____ et non pas seulement le projet individualisé. En outre, l'OCEau, le GESDEC, la commune et l'OCT avaient rendu des préavis favorables, sans relever que le projet allait engendrer des failles en lien avec des risques d'inondations dans le secteur. Aucune violation de l'art. 14 LCI ne pouvait être retenue.

Les recourants ne démontraient pas que le secteur Ao de protection des eaux dans lequel se trouvait la parcelle litigieuse était un secteur particulièrement menacé au sens de la loi fédérale sur les eaux, contrairement au secteur B de protection des eaux. Quoiqu'il en fut, aucune instance de préavis n'avait relevé une quelconque incompatibilité du projet avec la loi fédérale sur les eaux.

8. Le 22 novembre 2024, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et argumentation. Ils sollicitaient – implicitement - l'audition de Monsieur K_____ de la direction de la planification cantonale afin de témoigner de l'état actuel de la procédure d'adoption du PDCom de 2^{ème} génération de la commune.

Les autorités communales avaient entamé la mise à jour du PDCom dès 2017 et de nombreuses séances s'étaient tenues depuis. Le 13 février 2024, le Conseil municipal avait adopté la version finale du projet de nouveau PDCom avec la précision que le secteur L_____ ne constituait pas un périmètre de densification

accrue. Aucune modification concernant la délimitation de ces périmètres n'avait eu lieu par la suite. Depuis, le projet de PDCOM était en cours d'examen auprès du département et l'évaluation des services cantonaux devait parvenir à la commune courant décembre 2024 ou janvier 2025. Le projet de PDCOM ferait ensuite l'objet d'une nouvelle résolution du Conseil municipal puis d'un arrêté définitif d'approbation du Conseil d'État, vraisemblablement au cours du 1^{er} trimestre 2025. Au vu de ces éléments, la délimitation des périmètres de densification accrue ne changerait pas à l'avenir. Or, le projet litigieux prévoyait une densification manifestement incompatible avec les périmètres définis selon la nouvelle version du PDCOM en cours d'élaboration. Or, comme tout plan d'affectation, l'autorité compétente avait l'obligation d'empêcher qu'un propriétaire ne put obtenir une autorisation fondée sur une réglementation dépassée et obsolète et, *a minima*, un refus conservatoire devait être opposé au projet litigieux.

En outre, dans l'examen de la demande d'autorisation de construire DD 14_____/1 portant sur un projet au 10, chemin L_____, situé hors d'un périmètre de densification accrue selon la nouvelle version finalisée du PDCOM, la commune avait préavisé défavorablement une densification à hauteur de 44%, ce qui avait conduit le département à demander sa réduction à 30% selon l'art. 59 al. 1 LCI. D'autres projets situés dans des périmètres de densification accrue défini par la nouvelle version du PDCOM avaient fait l'objet de préavis favorables de la commune. Ces situations démontraient que les autorités communales et cantonales appliquaient déjà la réglementation en fonction des périmètres de densification accrue adoptés selon le nouveau PDCOM, ce qui justifiait que le présent projet fut aussi soumis à un tel examen, en vertu du principe général d'égalité de traitement.

Au moment du prononcé des préavis favorables de la commune et de la CA, le projet de PDCOM prévoyait encore d'instaurer un périmètre de densification accrue dans le secteur L_____. La situation avait changé depuis, de sorte que le département ne pouvait plus se référer auxdits préavis. À tout le moins, il aurait dû solliciter de nouveaux préavis.

L'art. 59 al. 4bis LCI n'était pas applicable, dès lors qu'hormis la validation du Conseil d'État, la commune avait délimité des périmètres de densification accrue.

L'indice de pleine terre du projet était de 53.73%, car il convenait d'ajouter aussi la proportion des droits à bâtir capter par le projet sur la parcelle n° 12_____, ce qui ne correspondait pas au souhait de la commune selon le projet du nouveau PDCOM visant le respect d'un coefficient de pleine terre d'au moins 60%.

Les risques d'inondations n'étaient pas de simples spéculations. Il s'agissait d'affirmations fondées sur un document communal officiel. L'argumentation du département consistait uniquement à nier l'existence de ces risques. Il était donc nécessaire que le dossier fut renvoyé au département afin de solliciter de l'OCEau, la production d'un préavis circonstancié au sujet du risque d'inondation du secteur L_____.

9. Le 10 janvier 2025, M. I _____ a dupliqué, persistant dans ses conclusions et son argumentation.

Il s'opposait à l'audition de M. K _____.

Tous les arguments tendant à anticiper les effets de l'entrée en force du projet de PDCOM étaient irrecevables dans le cadre de la présente procédure. La portée d'un tel acte juridique était fixée par l'art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et n'était ainsi pas celle d'un plan d'affectation, comme le soutenaient les recourants.

Ni le projet de PDCOM ni le plan directeur cantonal ne prévoyaient de modification du régime de zones de la parcelle, de sorte que le tribunal [sic] n'était pas en mesure de prononcer un refus conservatoire.

En l'absence de périmètres de densification accrue dans un PDCOM en vigueur, le seul régime juridique applicable à la demande de dérogation à l'indice de densité du projet en cause était celui fixé par l'art. 59 al. 4bis LCI.

L'instruction de la demande avait été effectuée en bonne et due forme. La commune et la CA s'étaient déjà exprimées favorablement au projet, lequel n'avait fait l'objet d'aucune modification. L'adoption de la résolution du Conseil Municipal n'était pas non plus un motif juridique permettant d'annuler la décision querellée, cette résolution ayant pour vocation d'arrêter les modifications des périmètres de densification accrue dans le cadre du projet de PDCOM.

Lors de la première circulation du projet, la DAC avait émis un préavis défavorable en demandant notamment de remettre le calcul de la surface de pleine terre en tenant compte de la surface globale des parcelles concernées. Le projet avait été modifié afin de tenir compte des différents préavis rendus, raison pour laquelle la DAC avait finalement préavisé favorablement le projet, sans émettre de réserve au sujet du calcul de l'indice de pleine terre. En l'occurrence, cet indice se situait à un pourcentage nettement supérieur à celui prescrit par la jurisprudence.

Leur grief en lien avec le risque d'inondation était issu de la consultation du projet de PDCOM, de sorte que celui-ci devait être déclaré irrecevable.

10. Le 9 janvier 2025, le département a dupliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

Le PDCOM était toujours en cours d'élaboration, le Conseil d'État ne l'ayant toujours pas approuvé. Les explications en lien avec la nature juridique des plans n'étaient pas convaincantes. Si le législateur avait voulu laisser aux communes le soin de définir les périmètres où une densification accrue pouvait intervenir en 5^{ème} zone à bâtir, il n'en demeurait pas moins que les conditions y relatives restaient ancrées dans la loi, plus particulièrement à l'art. 59 al. 4 LCI.

En lien avec le prononcé d'un possible refus conservatoire, outre le fait que ce grief était irrecevable car formulé au stade de la réplique, il convenait de rappeler que dans le cadre de la modification de l'art. 59 LCI, le législateur avait octroyé aux

communes un délai au 31 décembre 2023 pour adopter leur PDCom en conséquence, période pendant laquelle tout projet de densification était soumis à leurs préavis favorables. Sur cette base, il était mal venu de la part des recourants d'invoquer cette disposition pour prétendre que le département aurait dû prononcer un refus conservatoire. Cela était d'autant plus vrai que la commune avait préavisé favorablement le projet en date du 22 janvier 2024, sans évoquer une quelconque incompatibilité du projet avec la planification actuellement en vigueur.

Outre le fait que de jurisprudence constante, un PDCom dont la procédure d'adoption n'était pas encore achevée ne pouvait constituer un obstacle juridique à l'octroi d'autorisation de construire, c'était l'OU qui était l'instance cantonale la plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom était en cours et l'impact sur une requête d'autorisation de construire. Or, cette instance avait préavisé favorablement le projet en date du 2 mai 2024 et n'avait relevé aucune incompatibilité du projet avec la planification en vigueur.

Les modifications du PDCom évoquées par les recourants n'avaient pas encore été approuvées de sorte qu'elles n'avaient pas à être prises en considération.

Les recourants confondaient les risques d'inondation pesant sur le quartier en raison de la configuration des lieux et ceux qui pourraient être créés ou aggravés par le projet litigieux. Or, l'OCEau avait procédé à une étude attentive des risques d'inondation découlant du projet et l'avait préavisé favorablement le 24 juillet 2023. En tout état, la parcelle n'était pas comprise dans un périmètre indicatif de dangers de crues et inondations.

Le grief en lien avec l'indice de pleine terre, invoqué au stade de la réplique, était irrecevable.

11. 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. Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.

4. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités).
5. Le droit genevois ne conçoit pas la qualité pour recourir de façon plus large que l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). La notion d'intérêt digne de protection s'interprète ainsi à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêts 2C_709/2020 du 18 juin 2021 consid. 4.1; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).
6. La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 150 II 123 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1; ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1). Sa situation doit pouvoir être influencée de manière significative par l'issue de la procédure (cf. à ce sujet not. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Ainsi, une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède pas la qualité pour recourir. Il faut, en d'autres termes, que la décision de la juridiction supérieure lui procure l'avantage de droit matériel qu'elle recherche. Dans la négative, un tel recours est irrecevable (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_438/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.1 ; 1B_102/2015 du 29 avril 2015 consid. 1.1).
7. La personne qui souhaite former recours doit ainsi être directement et concrètement touchée par l'acte qu'elle attaque (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; 138 II 162 consid. 2.1.2). 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 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; 130 V 202 consid. 3). Il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 145 I 121 consid. 1 ; 139 II 499 consid. 2.2; ATF 133 II 249 consid. 1.1).
8. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 148 I 160 consid. 1.4 ; 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). D'après la jurisprudence, l'existence d'un intérêt idéal ne saurait toutefois à lui seul fonder la qualité pour recourir d'une partie; il est à cet égard insuffisant de s'intéresser spécialement à une question ou à un projet pour des motifs

idéaux ou par conviction personnelle (cf. 138 II 162 consid. 2.1.2 ; ATF 123 II 376 consid. 4a) - le mode d'expression de cet intérêt, est à cet égard sans influence.

9. 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 l'adverse partie 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 la partie recourante (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie notamment 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 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8).
10. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; arrêt 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; arrêt 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

11. En l'espèce, les recourants, propriétaires de parcelles directement voisines de celle destinée à accueillir le projet litigieux, se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de

fait, en particulier une densité excessive du projet, les nuisances qui en découleraient et un risque d'inondation de leurs parcelles, de sorte qu'ils disposent de la qualité pour recourir.

12. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie toutefois pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.
13. Certes, d'une manière générale, la jurisprudence du Tribunal fédéral rejette dorénavant la théorie dite du « tri des griefs », consistant à ne retenir, pour une partie recourante, que les griefs qui la concernent personnellement à l'exclusion des autres arguments juridiques (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3), il n'en reste pas moins que la Haute Cour continue à exiger de cette partie que son grief soit susceptible d'avoir une incidence pratique sur sa situation de fait ou de droit pour être recevable (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; voir aussi arrêt du Tribunal administratif fédéral A-5180/2020 du 7 février 2024 consid. 1.5). Dans l'examen de l'intérêt pratique au recours, le Tribunal fédéral examine chacun des griefs soulevés et ne prend en considération au stade de la recevabilité du recours que ceux dont l'admission procurerait au recourant un avantage, de fait ou de droit. Si aucun des griefs présentés ne satisfait à cette condition, le recours sera déclaré irrecevable dans son ensemble (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 620 et p. 621).
14. En effet, le recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, 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 situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

15. Ceci étant dit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le droit de réplique, déduit des art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101) et 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), n'a pas vocation à permettre à la partie recourante de présenter des arguments nouveaux ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours. La possibilité offerte par ces normes de déposer une réplique après réception des observations de la partie adverse ne peut servir qu'à se prononcer sur les prises de position déposées par la partie adverse. Sont en revanche exclus dans ce cadre les

conclusions et les griefs que le recourant aurait pu formuler avant l'expiration du délai de recours (ATF 147 I 16 consid. 3.4.3 ; 143 II 283 consid. 1.2.3 ; 135 I 19 consid. 2.1). Admettre le contraire aurait pour conséquence de prolonger le délai légal de recours, ce que prohibe expressément l'art. 47 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), dont la teneur est identique à l'art. 16 al. 1 LPA, hormis une réserve concernant les cas de force majeure, et de créer des inégalités de traitement. Des explications et éléments nouveaux présentés au-delà du délai de recours, qui auraient déjà pu être formulés dans l'acte de recours doivent être déclarés irrecevables (arrêts du Tribunal fédéral 1C_176/2022 du 18 juillet 2024 ; 2C_622/2021 du 6 avril 2022, consid. 1.2 ; 1C_70/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2).

16. En l'occurrence, dans leur acte de recours, les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 59 LCI en raison de l'indice dérogatoire accordé et de l'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, d'une violation de l'art. 19 LAT s'agissant des voies d'accès, d'une violation de l'art. 14 LCI en lien avec les nuisances de trafic et les risques d'inondation qu'induiraient le projet litigieux et de la nécessité d'une autorisation cantonale spécifique en lien avec l'art. 19 LEaux. Ces griefs, tirés du droit des constructions, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète, de sorte qu'ils sont recevables.
17. En revanche, les recourants se plaignent de la non-conformité de la construction autorisée avec le projet de PDCom de 2^{ème} génération en cours d'élaboration, dès lors que celui-ci n'inclurait pas la parcelle concernée dans un périmètre de densification accrue. Or, sur la base de la teneur claire l'art. 10 al. 8 LaLAT – selon lequel le plan directeur localisé (soit les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil d'État et ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers -, 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. Ce grief – et toute argumentation qui lui est liée – est partant irrecevable (ATA/130/2023 du 07 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).

Ils prétendent également que le département aurait dû faire application de l'art. 13B LaLAT, grief soulevé pour la première fois au stade de la réplique. Or, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, ce grief sort manifestement du cadre du droit à la réplique, dès lors qu'il est entièrement nouveau et ne peut se rattacher à l'argumentation défendue auparavant par les recourants, dans le délai légal de recours. Au surplus, rien n'amène à penser que la réserve du cas de force majeure prévue par l'art. 16 al. 1 LPA s'appliquerait en l'espèce, étant précisé que cela n'est ni démontré, ni même allégué. En tout état, le tribunal précisera que les recourants perdent de vue que d'une part leur argumentation en ce

sens ne se fonde que sur l'élaboration du projet de PDCom de 2^{ème} génération et que la formulation de l'art. 13B LaLAT est potestative, de sorte que le département n'a pas d'obligation légale de prononcer une telle mesure. Ce raisonnement peut être repris *mutatis mutandis* pour l'argument en lien avec l'indice de pleine terre, lui aussi soulevé au stade de la réplique uniquement. À titre superfétatoire, le tribunal relèvera à l'égard de celui-ci que la surface de pleine terre du projet s'élève à 858 m², soit 52.6 % et que la DAC a notamment avalisé ce ratio par son préavis favorable du 7 mars 2024, étant rappelé que dans l'exercice de la compétence que lui confère l'art. 59 al. 3bis LCI, le département dispose d'une grande liberté d'appréciation celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA).

18. À titre préalable, les recourants sollicitent l'audition de M. K_____ et la production d'un nouveau préavis de l'OCEau spécifiquement sur le risque d'inondation.
19. Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références).

Il comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

20. Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du

12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1).

21. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires, tel qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites et du dossier de l'autorité intimée, pour statuer en connaissance de cause sur le litige. En outre, les recourants ont pu faire valoir leurs arguments, dans le cadre de leur recours et de leur réplique, et produire tout moyen de preuve utile en annexe à leurs écritures, sans qu'ils n'expliquent ce qui, dans la procédure écrite, les aurait empêché d'exprimer leurs arguments de manière pertinente et complète. Par ailleurs, l'audition de M. K_____ qu'ils sollicitent ne vise qu'à obtenir des éclaircissements sur la procédure d'élaboration du PDCom de 2^{ème} génération toujours en cours, élément qui n'est pas déterminant pour trancher le litige, comme il sera développé en détail ci-après. S'agissant de leur demande de production d'un nouveau préavis de l'OCEau afin que cette instance se détermine sur le prétendu risque d'inondation, rien ne permet de douter que l'OCEau, soit l'instance compétente en matière de gestion des eaux, n'aurait pas déjà pris en compte cet élément, ce d'autant que son préavis du 27 juillet 2023 contient de nombreuses conditions, démontrant ainsi le travail minutieux effectué par cette autorité.

Par conséquent, leur demande de mesures d'instruction supplémentaires, en soi non obligatoire, sera rejetée.

22. Les recourants se prévalent d'une violation de l'art. 59 al. 1 LCI, dans le sens où une dérogation à la densité admissible du projet ne pouvait pas être accordée, dès lors que le projet ne se trouverait pas dans un périmètre de densification accrue tel que défini par le PDCom. Ils font également valoir que la réalisation du projet nuirait au caractère, à l'harmonie et l'aménagement du quartier, soulevant ainsi une violation de la clause d'esthétique en lien avec l'octroi de ladite dérogation
23. Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.
24. La cinquième zone de construction est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 LaLAT).
25. En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI. Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE, 48 % lorsque la construction est

conforme à un standard THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire (art. 59 al. 4bis LCI).

26. La fiche A04 du PDCn 2030, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer.

Le législateur a souhaité permettre à la zone villa d'évoluer et de se densifier, notamment par la création d'habitats en ordre contigu, qui modifieront à terme la configuration de la zone villas. Il a eu conscience de cette évolution et en augmentant les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, il a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (ATA/1274/2017 précité ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/828/2015 précité). L'obligation de densification des autorités genevoises résulte du le Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030) qu'elles ont adopté et qui a été approuvé par le Conseil fédéral. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet.

27. Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans PDCn 2023 (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT). Les communes sont tenues d'adopter un PDCom. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de PDCom est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme (art. 10 al. 3 LaLAT). Le projet de plan directeur localisé est soumis par l'autorité initiatrice à une consultation publique de trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Les maires ou les conseils administratifs des communes voisines concernées sont également consultés (art. 10 al. 5 LaLAT). Pendant la durée de la consultation publique, chacune et chacun peut prendre connaissance du projet de

plan directeur localisé à la commune et au département et adresser ses observations à l'autorité initiatrice. À l'issue de la consultation publique, la commune et le département se transmettent copie des observations reçues (art. 10 al. 6 LaLAT). Le département vérifie que le plan est conforme notamment au PDCn. Dès la réception de l'accord du département, le conseil municipal adopte le plan sous forme de résolution, dans un délai de nonante jours. Le Conseil d'État statue dans un délai de soixante jours à moins que le conseil municipal n'ait apporté des modifications non conformes (art. 10 al. 7 LaLAT). Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

28. Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 ; MGC 2001 41/VIII p. 7'360 ss, notamment p. 7'366). L'appellation de plan directeur localisé et les effets juridiques qui y sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/1301/2019 précité consid. 8).
29. Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (« nutzungskonformes Bauvorhaben »). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (« unzulässigen Vorwirkung ») et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (« räumlichen Abstimmungsprozesses »), étant précisé que le

plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/1038/2019 précité consid. 9).

S'agissant de l'effet d'un PDCom dont la procédure d'adoption et d'approbation n'est pas encore terminée, la chambre administrative a été amenée à plusieurs reprises à constater qu'un tel PDCom ne constituait pas un obstacle juridique à l'octroi d'autorisations de construire sur la base de l'art. 59 al. 4 let. a LCI et ne pouvait avoir pour effet de bloquer l'ensemble des projets de constructions de la commune, ni constituer une mesure provisionnelle non prévue par la loi, et n'avait pas d'effet contraignant (ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 6 ; ATA/1301/2019 précité consid. 10 ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 4 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 7). L'existence d'une période test de l'application de la stratégie communale dans le cadre de l'instruction des requêtes dans la cinquième zone de la commune concernée, courant jusqu'à l'approbation du PDCom par le Conseil d'État, ne conduit pas à une autre conclusion (ATA/1301/2019 précité consid. 10).

Par ailleurs, au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 6 ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 6).

30. L'art. 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple

d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

31. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celle ou celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/498/2020 précité consid. 4c).
32. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a et al. 4bis LCI, tant le préavis de la commune – exprimé sous forme de préavis rendu par l'exécutif municipal (art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05) – que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).
33. Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. (ATA/498/2020 précité consid. 4d).

L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité

et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a).

34. Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).
35. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 143 I 361 consid. 5.1 ; 142 V 316 consid. 6.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_555/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1 ; 1C_238/2023 du 27 novembre 2023 consid. 4.1 ; 1C_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 5.1 ; 1C_497/2022 du 14 juin 2023 consid. 3.1).

Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut

encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1).

Le principe d'égalité de traitement s'adresse tant au législateur (égalité dans la loi) qu'aux autorités administratives et judiciaires (égalité dans l'application de la loi ou égalité devant la loi), qui sont tenus de traiter de la même manière des situations semblables et de manière différente celles qui ne le sont pas (ATF 139 V 331 consid. 4.3 ; 137 V 334 consid. 6.2.1).

36. En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, le contenu du projet de PDCOM de 2^{ème} génération en cours d'élaboration ne saurait constituer un obstacle juridique à un projet litigieux et aucune des parties ne conteste que le PDCOM actuellement en vigueur ne prévoit pas de périmètres de densification accrue. Dans cette mesure, c'est à juste titre que le département a considéré que l'art. 59 al. 4bis LCI s'applique au cas d'espèce, de sorte que l'octroi d'une dérogation à la densité maximale admissible doit s'examiner à l'aune de cette norme uniquement. Pour rappel, l'OU est l'instance cantonale la plus à même de déterminer si une révision d'un PDCOM est en cours et l'impact de celle-ci sur une requête d'autorisation de construire (c.f. ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 6). Dans le cas présent, cette instance a préavisé favorablement le projet en date du 2 mai 2024 sans émettre d'observations à ce sujet, de sorte que l'on doit admettre que le projet est conforme au PDCOM en vigueur, ce qui est d'ailleurs confirmé par le préavis favorable de la commune du 22 janvier 2024. Le département n'avait également pas à recueillir de nouveaux préavis au motif que l'intention de la commune, s'agissant de la délimitation des périmètres de densification accru dans le cadre de l'élaboration du projet de nouveau PDCOM, aurait évolué dans l'intervalle.

Sous l'angle de l'octroi de la dérogation selon l'art. 59 al. 4bis LCI, dans son préavis du 18 janvier 2024, la CA, soit l'instance compétente en matière d'analyse de la compatibilité d'un projet avec le caractère, l'harmonie et d'aménagement d'un quartier, s'est prononcée favorablement au projet avec octroi d'une dérogation à l'indice de densité et n'a émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Même si ce préavis est bref, étant rappelé qu'à rigueur de loi, aucune motivation n'est exigée, cela ne saurait signifier que cette instance spécialisée n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier. Les recourants critiquent cette appréciation en s'appuyant pour l'essentiel sur le projet de PDCOM en cours d'élaboration et en évoquant l'absence d'harmonie du projet et l'aménagement du quartier car la construction projetée engendrerait la création de petits immeubles en contradiction avec un secteur de villas individuelles, avec une augmentation du trafic motorisé contraire à l'usage du chemin L_____. Ils entendent ainsi et avant tout, substituer leur propre appréciation subjective à celle de l'instance spécialisée. En effet, aucun élément

objectif ne permet de penser que le département, en se fondant sur le préavis de la CA, a fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation à l'indice de densité maximal. En tout état, les recourants ne parviennent pas à le démontrer. Or, pour rappel, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA).

S'agissant du fait que la commune aurait préavisé défavorablement un autre projet de construction (DD 14____), conduisant le département à exiger la réduction de sa densité, hormis leurs affirmations, les recourants n'exposent pas en quoi cette situation serait semblable à celle de la présente espèce, étant précisé que la portée du principe d'égalité de traitement doit être relativisée dans le cadre de l'aménagement du territoire et du droit des constructions, compte tenu des spécificités propres de chaque parcelle. Il en va de même des autres situations évoquées par les recourants, sans aucune précision supplémentaire. La décision querellée ne viole ainsi pas le principe d'égalité de traitement.

S'agissant de l'absence d'accord des autres copropriétaires de la parcelle n° 1____, les recourants perdent de vue que la législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. (cf. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). En conséquence, l'éventuel défaut d'accord des autres propriétaires de la parcelle n° 1____ ressort ainsi d'une problématique de droit privé, exorbitante au présent litige.

Par conséquent, c'est sans excès ou abus de son pouvoir d'appréciation que le département s'est fondé sur les préavis favorables de la CA et de la commune pour accorder la dérogation à l'indice de densité maximal au sens de l'art. 59 al. 4bis LCI, laquelle reste au surplus dans les limites posées pour un projet HPE, ce que les recourants ne contestent au demeurant pas.

Le grief sera ainsi écarté.

37. Les recourants se prévalent du fait que la voie d'accès au projet ferait défaut, en violation de l'art. 19 LAT.
38. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.
39. 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). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré.

40. Cela étant, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 ; 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 ; 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16b).
41. En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).
42. S'agissant de l'accessibilité au réseau routier, le droit fédéral n'exige aucunement qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 24 ad art. 19 LAT et les références citées ; ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.2 ; ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.3).
43. L'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités). Elles peuvent également se fonder sur les normes VSS, étant précisé qu'elles sont non contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes

généraux du droit dont celui de la proportionnalité. Elles ne doivent ainsi pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et 5.3.3 ; 1C_255/2017 du 24 octobre 2017 consid. 4.8).

44. La jurisprudence admet que si les conflits entre véhicules sont gérables, le cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière, la voie d'accès demeure adaptée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.2.2).
45. Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019).
46. Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).
47. La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références).
48. Comme déjà mentionné *supra*, dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI).
49. En l'espèce, l'accès au projet est prévu par le biais de la parcelle n° 12_____ en dépendance, laquelle sert aujourd'hui de voie de desserte rattachée au chemin L_____ et desservant six villas. Cette dépendance présente une largeur de près de 6 m sur l'entier de son tracé. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence précitée,

il ne peut être retenu que l'usage accru tant de la parcelle en dépendance que du chemin L_____, par la réalisation du projet litigieux, soit quatre logements supplémentaires, aura pour conséquence une augmentation significative de leur fréquentation, lesquels desservent déjà plusieurs villas présentes sur tout le long de leurs tracés respectifs. Le fait que le nombre de véhicules augmentera en raison des futurs occupants des logements projetés n'implique pas un notable accroissement de la charge de trafic. En l'occurrence, cette augmentation ne devrait pas être considérable, dès lors qu'il ne s'agit que de la création de quatre logements supplémentaires et de quatre places de stationnement supplémentaires, venant s'ajouter aux quatre déjà existantes, qui plus est en sous-sol. Rien ne laisse ainsi penser que le chemin L_____ ainsi que la parcelle n° 12_____ ne serait pas propres à accueillir le trafic supplémentaire engendré par la réalisation du projet litigieux. À cela s'ajoute que l'OCT, soit l'instance compétente en matière de circulation, n'a relevé aucune problématique en lien avec l'accès au projet dans son préavis du 14 mars 2024, quand bien même il a imposé que les futurs acquéreurs soient informés que les conditions d'accès aux nouvelles places de stationnement nécessiteraient des manœuvres supplémentaires, notamment avec des véhicules de grandes dimensions. S'il est vrai que dans son préavis du 5 juillet 2023 l'OCT avait requis le déplacement de la rampe d'accès initialement prévue, le projet a depuis été modifié, ladite rampe ayant été remplacée par un ascenseur à voitures, sans que l'OCT, dans ses préavis subséquents, n'émette de quelque remarque à ce sujet.

Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, notamment celui de l'OCT, instance spécialisée en matière de circulation, il ne peut pas être reproché au département d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il ait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants - qui entendent avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur ; il a également dû tenir compte que l'édification de quatre nouveaux logements dans un canton où sévit une pénurie de logements revêt un caractère prépondérant. À ce sujet, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

En conclusion, du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel est envisagée la construction litigieuse, est équipé au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT.

Partant, ce grief sera écarté.

50. Les recourants prétendent encore que le projet serait source de nuisances graves pour les voisins en termes d'accroissement du trafic et de problèmes d'inondation du chemin L_____.

51. L'art. 14 LCI stipule que le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).
52. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée (ATA/92/2003 du 25 février 2003 consid. 4b et les références citées). Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). Ainsi, la construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014).
- L'art. 14 LCI traite aussi des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112), étant relevé que l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de cette disposition, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a).
53. 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 du tribunal 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 (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).
54. Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la

circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d).

55. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable et engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne crée pas une gêne durable ni un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).
56. En l'espèce, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation sur le chemin L_____ connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers du chemin en cause, comme déjà relevé. L'allégation contraire n'est pas étayée et ne repose que sur des conjectures. En tout état, la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur le chemin ne peut créer une situation à ce point plus dangereuse que celle qui prévaut actuellement au point qu'il faille admettre une forte dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querellée.

D'autre part, le projet autorisé étant conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, 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 quelques effets sur la circulation motorisée sur le chemin L_____, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs constitueraient une source d'importantes nuisances et induiraient un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin, ce d'autant que l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire au sujet dudit chemin, hormis s'agissant des manœuvres d'accès aux nouvelles places de stationnement en sous-sol pour leurs futurs acquéreurs, ce qui n'est pas de nature à causer une gêne importante pour les habitants des logements voisins. En tout état, les recourants ne démontrent pas, à satisfaction de droit, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin L_____.

S'agissant de la question du parking sauvage, de jurisprudence constante, cette problématique excède le cadre du présent litige (ATA/1078/2024 du 10 septembre

2024 consid. 2.7 ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 6), étant souligné que les véhicules parqués sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation de même que les véhicules parqués sans droit sur terrain privé - suite à une plainte pénale - peuvent être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05). Le prononcé de telles mesures échappe naturellement à la compétence tant du département que du tribunal.

Concernant les risques d'inondations invoqués par les recourants, force est de constater qu'il s'agit des risques liés à la conception même du chemin L_____, et non d'un accroissement dudit risque en lien avec le projet litigieux en lui-même. En d'autres termes, les risques d'inondation que les recourants soulèvent ne sont pas directement liés à la réalisation du projet litigieux, de sorte que cet élément ne saurait constituer une source d'inconvénient grave pour le voisinage au sens de l'art. 14 LCI, ce d'autant que l'OCEau et le GESDEC n'ont formulé aucune réserve à ce sujet dans leurs préavis favorables des 24 juillet 2023 et 17 janvier 2024. À cela s'ajoute que la parcelle n° 1_____ ne figure pas dans un périmètre indicatif de danger de crues et d'inondation selon les données librement accessibles sur le SITG.

Partant, le tribunal constate que le projet n'emporte pas violation de l'art. 14 LCI et le grief sera écarté.

57. Enfin, les recourants prétendent que le dossier aurait dû faire l'objet d'une autorisation cantonale spécifique, en se fondant sur l'art. 19 LEaux.
58. L'art. 19 LEaux prévoit que les cantons subdivisent leur territoire en secteurs de protection en fonction des risques auxquels sont exposées les eaux superficielles et les eaux souterraines. Le Conseil fédéral édicte les prescriptions nécessaires (al. 1). La construction et la transformation de bâtiments et d'installations, ainsi que les fouilles, les terrassements et autres travaux analogues dans les secteurs particulièrement menacés sont soumis à autorisation cantonale s'ils peuvent mettre en danger les eaux (al. 2).
59. Selon l'art. 29 al. 1 OEaux, lorsqu'ils subdivisent leur territoire en secteurs de protection des eaux (art. 19 LEaux), les cantons déterminent les secteurs particulièrement menacés et les autres secteurs. Les secteurs particulièrement menacés décrits à l'annexe 4, ch. 11, comprennent notamment le secteur Ao de protection des eaux, destiné à protéger la qualité des eaux superficielles, si cela est nécessaire pour garantir une utilisation particulière des eaux (art. 29 al. 1 let. b OEaux).
60. Quiconque construit ou transforme des installations dans un secteur particulièrement menacé ainsi que dans une zone ou dans un périmètre de protection des eaux souterraines, ou y exerce d'autres activités présentant un danger pour les eaux, doit prendre les mesures qui s'imposent en vue de protéger les eaux (art. 31 OEaux).

61. Selon l'art. 32 al. 2 OEaux, dans les secteurs particulièrement menacés (art. 29), une autorisation au sens de l'art. 19 al. 2 LEaux, est requise en particulier pour les ouvrages souterrains (let. a) ; les installations portant atteinte aux couches de couverture ou au substratum imperméable (let. b) ; l'exploitation des eaux du sous-sol (y compris à des fins de chauffage et de refroidissement) (let. c) ; les drainages et les irrigations permanents (let. d) ; les mises à découvert de la nappe phréatique (let. e) ; les forages (let. f) ; les installations d'entreposage d'engrais de ferme liquides et de digestats liquides (let. g) ; les installations d'entreposage de liquides qui, en petite quantité, peuvent polluer les eaux, d'un volume utile de plus de 2000 l par réservoir (let. h); les installations d'entreposage de liquides de nature à polluer les eaux d'un volume utile de plus de 450 l dans les zones et les périmètres de protection des eaux souterraines (let. i); les places de transvasement destinées à des liquides de nature à polluer les eaux (let. j). Si une autorisation est requise, le requérant est tenu de prouver que les exigences de protection des eaux sont respectées et de produire les documents nécessaires (le cas échéant, le résultat des investigations hydrogéologiques ; art. 32 al. 3 OEaux).
62. En l'espèce, la parcelle en cause se situe, à teneur des informations disponibles sur le SITG, dans un secteur Ao de protection des eaux superficielles au sens du ch. 4 de l'annexe 4 de l'OEaux. S'il s'agit certes d'un secteur particulièrement menacé tel qu'identifié par l'annexe 4 de l'OEaux, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le projet litigieux serait susceptible de mettre en danger les eaux au sens de l'art. 19 al. 2 LEaux. Les recourants ne démontrent d'ailleurs pas le contraire. En outre, comme relevé précédemment, l'OCEau et le GESDEC ont formulé des préavis favorables, sans relever de quelconque problème en lien avec une mise en danger des eaux et rien ne permet d'affirmer que ces instances n'auraient pas conduit leur examen aussi en regard des prescriptions prévues par la législation fédérale sur la protection des eaux.

Le grief sera ainsi écarté.
63. Mal fondé, le recours est rejeté et la décision confirmée.
64. 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
65. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des recourant, sera allouée à M. I _____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2024 par Madame A_____ et Monsieur B_____, Madame C_____ et Monsieur D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____ ainsi que Madame G_____ et Monsieur H_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'400.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à Monsieur I_____ une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;
5. 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 : Gwénaëlle GATTONI, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Gwénaëlle GATTONI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties, ainsi qu'à l'office fédéral de l'environnement.

Genève, le

Le greffier