RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3122/2021 LCI JTAPI/500/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 12 mai 2022

dans la cause

Madame A_____, Madame B_____ et Monsieur C_____, Monsieur D_____, Madame E_____, Madame F_____ et Monsieur G_____, représentés par Me Pierre RUTTIMANN, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

H_____, représentée par Me David BENSIMON, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. La H_____ (ci-après: H_____) est propriétaire des parcelles n^os^ 1_____, 2_____ et 3_____ de la commune de I_____ (ci-après: la commune), sises en partie en zone 5 et en partie en zone 4B protégée.

2. Le 17 septembre 2020, par l'intermédiaire de Monsieur J_____, architecte, H_____ a déposé une demande d'autorisation de démolir portant sur la démolition d'un centre de loisirs, d'une crèche et d'un cabanon de jardin auprès du département du territoire (ci-après : le département). Cette demande a été enregistrée sous la référence M 1_____. Le même jour, H_____ a déposé une requête en autorisation de construire visant la construction d'un habitat groupé de 35 logements et activités ainsi qu'un garage souterrain. La requête a été enregistrée sous la référence DD 1_____.

3. Dans le cadre de l'instruction de la DD 1_____, tous les préavis recueillis étaient favorables, avec ou sans condition, dont notamment :

   - le préavis favorable de l'office de l'urbanisme (ci-après: SPI) du 10 décembre 2020. Relevant que l'application de l'art. 26 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1.30) sur l'entier du périmètre du projet était sollicitée, il était précisé que le parti pris, les gabarits et la programmation proposés déclinaient un ensemble de qualité, intégré dans le site, à l'articulation de divers espaces publics (K_____, parvis autour de l'église et route de L_____) et de trois zones différenciées (ZD3, Z5 et Z4BP). En accord avec la commune, la crèche, le jardin d'aventure et la salle paroissiale étaient regroupés sur la partie arrière de l'église, donnant ainsi plus de marge pour l'espace public qui les réunirait. L'aménagement de ce secteur jouait un rôle essentiel pour ordonner et mettre en dialogue ces divers espaces et pour favoriser les usages futurs. L'indice de densité proposé était cohérent avec la demande d'application de l'art. 26 LaLAT ;

   - le préavis favorable sous conditions de l'office cantonal de l'eau (ci-après: OCEau) du 19 mai 2021 relevant que le projet se situait dans une zone indicative de dangers liés aux crues ;

   - le préavis favorable sous conditions de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: CMNS) du 1^er^ juin 2021. Constatant que les modifications exigées à l'occasion de son précédent préavis du 1^er^ décembre 2020 avaient été réalisées, notamment le déplacement des volumes en superstructure, celle-ci se déclarait favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 26 al. 2 LaLAT ;

- le préavis favorable sous conditions de l'office cantonal des transports (ci-après: OCT) du 4 juin 2021 ;

- le préavis favorable de la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) du 8 juillet 2021.

- le préavis favorable de la commission d'urbanisme (ci-après: CU) du 18 décembre 2021, se déclarant favorable à l'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT.

4. En date du 4 janvier 2021, la commune a déposé une requête en autorisation de construire portant sur la construction d'un centre de loisirs, un jardin d'aventure et d'un four à pain, avec abattage d'arbres, sur les parcelles n^{os} 4_____, 5_____ et 6_____ de la commune, dont elle était propriétaire. La requête a été enregistrée sous le n° DD 2_____.

5. En date du 22 juillet 2021, le département a délivré les autorisations de démolir et de construire sollicitées. La publication dans la Feuille d'avis officiel (ci-après: FAO) du même jour mentionnait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 26 al. 2 LaLAT.

6. Le 28 juillet 2021, le département a délivré l'autorisation de construire DD 2_____ à la commune, également publiée dans la FAO du même jour.

7. Par acte du 13 septembre 2021, sous la plume de leur conseil, Madame A_____, Madame B_____ et Monsieur C_____, Monsieur D_____, Madame E_____, Madame F_____ et Monsieur G_____, (ci-après : les recourants), propriétaires des parcelles n^{os} 7_____, 8_____, 9_____, 10_____ et 11_____ de la commune, jouxtant immédiatement la parcelle n° 2_____, ont interjeté recours contre l'autorisation de construire DD 1_____ auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal). Le recours a été enregistré sous le n° de cause A/1_____.

   À titre principal, ils concluaient, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision litigieuse. À titre préalable, ils concluaient à ce que soit ordonné un transport sur place, une expertise indépendante portant sur les conséquences hydrogéologiques du projet et l'efficacité des mesures préconisées par l'OCEau dans son préavis du 19 mai 2021, et à l'établissement d'un constat des avoisinants portant sur l'état de leurs propriétés avant le début des travaux.

   Une partie du périmètre du projet se situait dans une zone indicative de dangers liés aux crues. L'OCEau préconisait la création d'un ouvrage de rétention à ciel ouvert à proximité immédiate des habitations, d'une crèche et d'un terrain d'aventure, ce qui était inadapté sur le plan sécuritaire et contraire aux recommandations sanitaires de l'État de Genève bannissant la formation d'eau

stagnante. Ils sollicitaient donc la mise en place d'une expertise indépendante à ce sujet et la réalisation d'un constat des avoisinants avant le début des travaux. Par ailleurs, le projet était disproportionné eu égard à l'environnement résidentiel immédiat. Le chemin d'accès au projet prévu par le chemin de M_____ était inadapté et devait se faire par la route de L_____, vu la densité de trafic à venir. Un transport sur place était donc nécessaire.

Ils faisaient également valoir la violation de l'art. 26 al. 1 LaLAT. L'octroi de la dérogation rendait applicable les normes de la zone 4B protégée à des parcelles situées en quasi-totalité en zone 5. Or, le plan directeur communal (ci-après: PDCom) intégrait ces parcelles dans la zone village et les classifiait en « espace urbanisé – faible densité ». Il n'existait aucune circonstance particulière justifiant l'octroi de cette dérogation. Le seul fait d'avoir un zonage différent entre des parcelles contiguës et/ou deux zonages affectant une même parcelle était insuffisant. Le bâtiment projeté était implanté exclusivement en zone 5. L'application systématique de cette dérogation en présence d'un double zonage consistait à substituer l'appréciation de l'autorité administrative à la volonté du législateur et avait pour effet une modification de zone ne répondant à aucun intérêt public. L'éventuel intérêt public à favoriser la densification des zones bâties ne pouvait en aucun cas conduire à une surdensification par voie de dérogations.

L'art. 32 al. 3 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05) était également violé. Tant les règles de constructibilité de la zone 4B protégée que de la zone 5 prévoyaient un gabarit de dix mètres, sous réserves des dérogations des art. 10 et 11 LCI. Le gabarit du projet litigieux dépassait la hauteur légale. Nonobstant la réduction du volume en superstructure du bâtiment, le projet s'élevait à plus de 13 m. Le dossier ne mentionnait aucune dérogation basée sur l'art. 11 LCI, dont les conditions d'application n'étaient pas remplies.

Le calcul des surfaces était par ailleurs erroné. La surface brute de plancher (ci-après: SBP) à construire était de 4'444 m^2. Le préavis de la DAC du 8 juillet 2021 indiquait que les droits à bâtir de la parcelle n° 10'130 étaient pris en compte dans le calcul des surfaces du projet litigieux. L'instruction du dossier avait été menée en parallèle avec le projet lié porté par la commune (DD 2_____), entraînant une confusion entre les deux projets. Cette parcelle n'était pas incluse dans le projet litigieux et les droits à bâtir de celle-ci ne pouvait pas être pris en compte. Le sous-sol ne semblait par ailleurs pas avoir été pris en compte et aucune dérogation au sens de l'art. 59 al. 10 LCI n'apparaissait au dossier.

L'art. 14 al. 1 let. a LCI était également violé du fait du cumul des nuisances qu'ils subiraient. Le projet aurait un impact certain sur l'ensoleillement de leurs propriétés. Il était aussi de nature à engendrer une multitude de nuisances – auditives, visuelles et sécuritaires – générées par un stationnement et une

circulation inadaptés au quartier, ce qui constituait pour eux un inconvénient grave. En outre, l'implantation d'une barre d'immeuble de 90 m de long et de plus de 13 m de haut, immédiatement devant leurs propriétés, réalisant ainsi une densification d'un terrain en zone 5 avec un indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS) de 0.77 était parfaitement incompatible avec le caractère de la zone.

Enfin, le projet litigieux entraînait une violation de l'art. 5 al. 5 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) car, selon les éléments du dossier, le sous-sol ne comprenait que trente-cinq places de stationnement habitants et quatre places visiteurs en extérieur. Or, le projet était situé en secteur IV, imposant un ratio de 1.3 places pour 100m^2 de SBP pour les habitants et 0.125 pour 100 m^2 de SBP pour les visiteurs. Il manquait au projet un tiers des places légalement nécessaires. Aucune place n'était prévue pour les salariés des locaux d'activités prévus ni aucune dépose minute. Le dossier ne mentionnait aucune dérogation. Cette situation conduirait à une perte de maîtrise sur le trafic du quartier.

8. Par acte du 14 septembre 2021, sous la plume de leur conseil, la N_____ ainsi que Monsieur O_____ et Madame P_____ (ci-après: N_____ et les époux P_____) ont interjeté recours contre l'autorisation de construire DD 1_____ rendue le 22 juillet 2021 par le département auprès du tribunal, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Le recours a été enregistré sous le n° de cause A/2_____.

   Ils faisaient valoir une violation de l'art. 14 al. 1 let. a LCI. Le projet de construction litigieux causerait d'importants problèmes de stationnement et de circulation. Les activités prévues, notamment la crèche et la salle paroissiale entraîneraient une augmentation du trafic et du parking sauvage.

   L'art. 15 al. 1 LCI était également violé dans la mesure où le projet litigieux consistait en une construction massive au détriment de la verdure actuellement en place, ce qui nuirait au caractère du quartier.

   Enfin, l'art. 26 al. 1 LaLAT était également violé, puisque la quasi-totalité de la parcelle n° 10'437 sur laquelle était localisé le projet se situait en zone 5.

9. Par courrier du 16 novembre 2021, sous la plume de son conseil, H_____ (ci-après: l'intimée) a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/1_____. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, elle concluait, sous suite de frais et dépens, à son rejet. À titre préalable, elle sollicitait la jonction des procédures A/2_____ et A/1_____.

   S'agissant d'une prétendue violation de l'art. 26 al. 2 LaLAT, les recourants substituaient leur appréciation à celle des instances spécialisées, soit la CMNS et la CU. Au demeurant, les deux conditions de l'art. 26 al. 2 LaLAT étaient

remplies. En outre, les recourants ne pouvaient pas se fonder sur le PDCom dès lors que les particuliers ne pouvaient s'en prévaloir pour contester un projet conforme au plan d'affectation de zone. Cet argument était donc irrecevable. La dérogation au sens de l'art. 26 al. 2 LaLAT n'entraînait pas de modification de limites de zone (art. 26 al. 4 LaLAT).

Au sujet de la prétendue violation de l'art. 32 al. 3 LCI, aucune instance spécialisée n'avait émis de réserves sur le gabarit du bâtiment projeté. De plus, hormis le fait qu'ils substituaient leur propre appréciation à celle des autorités spécialisées, ils mélangeaient les notions de « hauteur » et de « gabarit » des constructions. La simple consultation des plans « coupes et gabarits » visés né varietur du 22 juillet 2021 permettait de constater que le gabarit était respecté à tous les endroits du bâtiment projeté.

Le calcul des droits à bâtir n'était pas erroné. Il ressortait de la demande définitive d'autorisation de construire que la SBP s'élevait à 4'444 m2 et ne concernait que les parcelles n^{os} 2_____, 3_____ et 1_____.

La perte d'ensoleillement, au demeurant non démontrée, n'avait été relevée par aucune instance spécialisée : en outre, l'étude d'ensoleillement réalisée démontrait que le projet litigieux n'occasionnerait pas d'inconvénient grave aux bâtiments environnants à cet égard. Par ailleurs, le projet respectait les normes de la zone 4B protégée et les recourants n'avaient pas démontré que l'augmentation du trafic routier serait constitutive d'un inconvénient grave.

Ensuite, l'OCT avait validé le plan de stationnement, sans émettre de réserves en lien avec les trente-cinq places destinées aux habitants, les recourants se contentant une nouvelle fois de substituer leur appréciation à celle de l'autorité de préavis compétente.

Enfin, elle contestait en substance la nécessité des demandes de complément d'instruction. Concernant les risques hydrogéologiques, ceux-ci avaient été identifiés par l'OCEau, qui avait malgré tout préavisé favorablement le projet. En outre, le projet litigieux était situé en dehors de tout secteur lié à des dangers d'inondation ou d'érosion. S'agissant du prétendu caractère disproportionné du projet avec l'environnement immédiat, elle se référait à ses développements en lien avec la densité du trafic. Au surplus, elle s'engageait à effectuer un constat d'huissier des bâtiments des parcelles contiguës au projet avant le commencement des travaux.

10. Par courrier du même jour, sous la plume de son conseil, la paroisse a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/2_____. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, elle concluait, à titre préalable, à la jonction des procédures A/2_____ et A/1_____. À titre principal, elle concluait, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En substance, en faisant état d'une violation des art. 5 RPSFP, 15 LCI et 26 al. 2 LaLAT, N_____ et les époux P_____ tentaient de substituer leur propre appréciation à celles des instances spécialisées. En particulier, le projet litigieux ne serait pas source d'inconvénients graves. L'OCT avait validé le plan de stationnement, sans émettre de quelconques réserves en lien avec les trente-cinq places de stationnement destinées aux habitants. En outre, de jurisprudence constante, l'accroissement du trafic routier, s'il était raisonnable, ne créait pas une gêne durable. Enfin, les deux conditions de l'art. 26 al. 2 LaLAT étaient remplies.

11. Par écriture du 22 novembre 2021, le département a répondu au recours dans le cadre de la procédure A/2_____. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, il concluait à son rejet.

Au sujet des inconvénients en matière de stationnement et de circulation, la problématique du parking sauvage n'était pas documentée et n'était pas du ressort de la présente procédure. En outre, l'OCT avait exigé des modifications du projet afin de garantir la sécurité des usagers et s'était ensuite prononcé favorablement au projet par préavis du 4 juin 2021.

Concernant une prétendue violation de l'art. 15 LCI, l'opinion de la N_____ et des époux P_____ était dépourvue de documentation et n'était partagée par aucune instance de préavis, notamment la CU, la CMNS ou le SPI.

Enfin, s'agissant de l'octroi de la dérogation à l'art. 26 al. 2 LaLAT, leur position n'était pas motivée. En outre, une partie des parcelles concernées par le projet était située en zone 4B protégée et le projet prévoyait la construction d'un nombre plus élevé de logements que ne le permettait la zone 5.

12. Le même jour, le département a répondu au recours dans le cadre de la procédure A/1_____. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, il concluait à son rejet.

Seule la dérogation prévue par l'art. 26 al. 2 LaLAT avait été accordée au projet. Or, son application n'était pas conditionnée à l'existence de conditions particulières. En tout état, vu les préavis favorables émis par les instances spécialisées telles que la CU et le SPI, et vu l'absence de nuisances pour le voisinage, l'exigence relative à l'existence de conditions particulières était toute façon remplie. La construction de plusieurs logements en lieu et place des maisons qui pouvaient être édifiées en conformité avec la destination de la zone 5 répondait à la ratio legis de la dérogation. Les recourants ne démontraient pas en quoi la densité du projet ne respectait pas la classification des parcelles faite par le PDCom, la commune s'étant en outre prononcée favorablement au projet. L'affirmation que le projet se situait dans un quartier résidentiel ne suffisait pas, dès lors que la parcelle se situaient à proximité d'une zone d'activités et d'un périmètre où étaient érigés des immeubles de logements.

S'agissant du gabarit du projet, les plans de géomètres démontraient que la ligne verticale du gabarit était partout inférieure à 10 m. Partant, les remarques relatives à l'absence de dérogation au sens de l'art. 11 LCI n'était pas pertinentes.

Concernant le calcul des surfaces, il ressortait de la décision litigieuse et du préavis de la commune du 24 novembre 2020 que la parcelle n° 4_____ ne faisait pas partie de celles concernées par les travaux projetés. D'après le préavis de la DAC du 6 juillet 2021, tant la surface hors-sol que celle en sous-sol avaient été prises en compte. En tout état, la LCI ne fixait pas d'IUS en zone 4B protégée, de sorte qu'une éventuelle erreur de calcul ne portait pas à conséquence.

Au sujet de la prétendue violation de l'art. 14 LCI, les recourants n'établissaient pas qu'ils subiraient de graves inconvénients liés au projet, qu'il s'agisse tant d'une perte d'ensoleillement, d'une atteinte visuelle au niveau de l'intégration du projet dans le quartier ou encore de nuisances auditives et sécuritaires en lien avec le trafic, ce d'autant plus que l'OCT s'était prononcé favorablement au projet.

S'agissant de l'insuffisance des places de stationnement, il n'était pas contesté que le projet ne respectait pas l'art. 5 RPSFP. Mais c'était de manière consciente et volontaire qu'une dérogation aux minimas fixés par cette disposition avait été accordée, dérogation qui résultait du formulaire N04 enregistré le 27 avril 2021 afin de rester dans une fourchette de coût raisonnable ainsi que sous l'emprise du bâtiment, mais à la condition que le projet propose une offre en stationnement vélos conséquente, ce qui était le cas. Au demeurant, les places de stationnement projetées représentaient en tout cas une place de stationnement par logement. Concernant les places pour les activités, l'art. 6 RPSFP fixait des maximas de sorte que l'insuffisance de places n'était pas pertinente. Par ailleurs, plusieurs parkings publics existent à proximité.

Concernant les risques hydrogéologiques, les recourants ne les démontraient pas, alors que l'OCEau avait émis un préavis favorable le 19 mai 2021. Si les parcelles qui devaient accueillir le projet se situaient dans une zone indicative de dangers liés aux crues, tout comme les parcelles des recourants et le périmètre bâti alentour. Cette classification rendait inutile la demande d'expertise.

Enfin, au sujet de l'intégration du projet, la CMNS, après avoir requis des modifications, s'était prononcée favorablement au projet le 1er juin 2021. Pour des raisons sécuritaires, il n'était pas possible de déboucher sur la route de L_____. La requalification de l'axe, encore à l'étude, prévoyait de renforcer les continuités piétonnes et cyclables entre le parc Q_____ et le K_____.

13. Par décision DITAI/1_____ du _____ 2021, le tribunal a ordonné la jonction des causes A/1_____ et A/2_____ sous le numéro de cause A/1_____.

14. Le 12 janvier 2022, sous la plume de leur conseil, la N_____ et les époux P_____ ont informé le tribunal du retrait de leur recours.

15. Par réplique du 20 janvier 2022, sous la plume de leur conseil, Madame A_____, Madame B_____ et Monsieur C_____, Monsieur D_____, Madame E_____, Madame F_____ et Monsieur G_____ ont persisté dans leur argumentation développée à l'occasion de leur recours.

16. Par décision RTAPI/1_____ du _____ 2021, le tribunal a pris acte du retrait du recours de la N_____ et des époux P_____.

17. Par duplique du 15 février 2011, sous la plume de ses conseils, l'intimée a maintenu en substance son argumentation développée à l'occasion de son recours.

18. Par duplique du 16 février 2022, le département a persisté dans son argumentation développée à l'occasion de son recours.

19. Le détail des écritures 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. Interjetés 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 du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

4. Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

5. 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La qualité pour recourir peut également être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b ; ATA/790/2012 du 20 novembre 2012). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/66/2012 du 31 janvier 2012 ; ATA/793/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2c et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m (arrêt du Tribunal Fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.1 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées).

6. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit ainsi rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/ 2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

7. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

   En effet, le voisin 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).

8. Enfin, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, la législation genevoise en matière de police des constructions ayant pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a).

9. En l'espèce, les recourants fondent leur qualité pour recourir sur la proximité de leurs parcelles avec celles visées par l'autorisation querellée. Il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (ci-après: SITG) que les parcelles des recourants jouxtent immédiatement celle où se situe l'essentiel de la construction litigieuse, soit la parcelle n° 2_____, leurs maisons se trouvant à une distance de moins de 50 m du bâtiment projeté. Ainsi, il apparait vraisemblable qu'ils subiront personnellement d'éventuelles nuisances liées au projet, à tout le moins en termes de bruit et d'ensoleillement.

À l'appui de leur recours, ils font grief au département d'avoir violé les art. 26 LaLAT, 32 al. 3 LCI, et 14 LCI, relevant en substance qu'il n'existait pas de circonstances particulières justifiant l'octroi de la dérogation à l'art. 26 al. 2 LaLAT, que le gabarit de la construction prévues dépasserait les limites fixées par la LCI, que le calcul des surfaces du projet serait erroné en tant qu'il prendrait en compte la parcelle n° 4_____, que de graves inconvénients au voisinage en termes d'accès, de trafic et de sécurité, compte-tenu du caractère résidentiel du quartier, résulteraient du projet, et que celui-ci présenterait des risques hydrogéologiques, sans s'intégrer dans son environnement. Les recourants se prévalent ainsi de dispositions de droit public des constructions ayant trait à l'implantation du projet. L'admission de ces griefs est susceptible d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait.

En revanche, s'agissant du grief relatif à l'insuffisance du nombre de places de stationnement, si le Tribunal fédéral a admis que des voisins étaient légitimés à faire valoir un tel grief, encore fallait-il qu'ils puissent se plaindre d'inconvénients concrets et les touchant directement dans ce contexte pour se voir reconnaître la qualité pour recourir au sens de la jurisprudence précitée, ce qu'il a admis dans l'espèce en question, les voisins exposant que l'insuffisance du nombre de places de parc entraînerait un risque de parcage sur leur propre fonds, étant précisé que la qualité pour recourir leur était déjà été reconnue en lien avec leurs griefs concernant l'esthétique du bâtiment et les façades nord de celui-ci, parfaitement visibles depuis leur bien-fonds (arrêt du tribunal fédéral 1C_639/2012 du 23 avril 2013). En l'espèce, les recourants relèvent qu'il manquerait un tiers des places de stationnement nécessaires pour les habitants, qu'il n'y aurait pas de place prévue pour les salariés des locaux d'activités, ni de place de dépose minute et qu'aucune dérogation au nombre de place de stationnement ne serait mentionnée dans le dossier. Combinés, ces éléments auraient pour effet, selon les termes des recourants, une « perte de maîtrise sur le trafic du quartier » entraînant stationnements sauvages et recherches de places de stationnement, ainsi que des problématiques inhérentes à l'utilisation de véhicules à moteur contraires à l'objectif de limitation du trafic et du stationnement dans cette zone selon le PDCom. Ce faisant, les recourants se contentent d'une argumentation générale, sans expliquer en quoi cette prétendue insuffisance de places de stationnement leur causerait directement des inconvénients concrets les touchant plus que

quiconque dans leur situation factuelle ou juridique. Au demeurant, force est de constater que les explications des recourants ne sont que de simples hypothèses, non démontrées.

Ainsi, si les recourants disposent de la qualité pour recourir au sujet de leurs autres griefs, force est d'admettre qu'ils ne peuvent se prévaloir en l'espèce d'un manque de places de stationnement, faute d'intérêt digne de protection.

10. Les recourants concluent préalablement à un transport sur place, à une expertise indépendante portant sur les conséquences hydrogéologiques du projet et l'efficacité des mesures préconisées par l'OCEau dans son préavis du 19 mai 2021, et à l'établissement d'un constat des avoisinants portant sur l'état de leurs propriétés avant le début des travaux.

11. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) 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 influer 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, ce droit ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de 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 lorsque le juge 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 (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).

12. Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas celui d'être entendu oralement (cf. 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/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), 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 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni 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 ; 112 Ia 198 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1).

13. En l'espèce, les plans détaillés figurant à la procédure et la consultation des outils topographiques publiquement accessibles sur le SITG suffisent amplement pour examiner si, comme le font valoir les recourants, le projet serait contraire à l'harmonie du quartier et générerait des nuisances. Les recourants ne prétendent au demeurant pas que les plans ou les données du SITG seraient inexacts. Un transport sur place ne serait ainsi pas de nature à apporter des éléments nouveaux au dossier ce d'autant plus que plusieurs instances de préavis, notamment le SPI, ont préavisé favorablement le projet en relevant l'intégration réussie du projet dans son environnement. S'agissant de l'expertise, celle-ci est demandée afin de mesurer les conséquences hydrogéologiques du projet et de mesurer l'efficacité des mesures préconisées par l'OCEau dans son préavis du 19 mai 2021. Or, hormis le fait qu'ils jugent que les solutions recommandées par l'OCEau ne sont pas les plus adéquates, rien n'amène à penser que l'examen fait par cette instance spécialisée serait lacunaire ou manifestement infondé. Au demeurant, ils ne font qu'évoquer l'existence d'un danger, sans le démontrer, ce qui est insuffisant pour remettre en question l'appréciation faite par l'autorité spécialisée (ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019 consid. 8). Dans ces circonstances, force est d'admettre que les recourants se contentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité spécialisée. Concernant le constat des avoisinants, il convient de relever que l'intimée s'est engagée, dans sa réponse au recours, à effectuer un constat d'huissiers des bâtiments des parcelles contiguës au projet avant tout commencement des travaux, ce qui rend inutile la production d'un tel document à ce stade de la procédure.

    Les mesures d'instruction complémentaires sollicitées, en soi non obligatoires, sont donc rejetées.

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

    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 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 515 p. 171).

15. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives, ainsi que les pièces qu'elles ont produites, 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. ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a ; ATA/585/2015 du 9 juin 2015 ; ATA/285/2013 du 7 mai 2013).

16. Selon le système prévu par la LCI, les préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif. L'autorité de décision, qui n'est pas liée par ces préavis, reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (art. 3 al. 3 LCI ; ATA/873/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 8c ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 ; ATA/1187/2017 du 22 août 2017 ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 ; ATA/534/2016 du 21 juin 2016 ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 ; ATA/634/2014 du 19 août 2014).

17. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/873/2018 du 28 août 2018 consid. 6d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 8c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7c ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/694/2012 du 16 octobre 2012 et les références citées).

18. Cependant, la délivrance d'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/1273/2017 du 12 septembre 2017 et les références citées).

19. Au fond, dans un premier grief, les recourants font valoir une violation de l'art. 26 al. 1 et 2 LaLAT au motif qu'il n'existerait aucune circonstance particulière justifiant l'octroi de cette dérogation.

20. Selon l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT).

21. Conformément à l'art. 19 al. 3 LaLAT, la 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas ; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.

22. À Genève, la 4ème zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Elle est divisée en deux classes : la 4ème zone urbaine (4ème zone A) et la 4ème zone rurale (4ème zone B), applicable aux villages et aux hameaux (art. 19 al. 2 LaLAT), laquelle fait, pour sa protection, l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT ; ATA/13/2016 du 12 janvier 2016 consid. 3).

23. Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT)

24. La LCI définit le régime concret applicable aux villages protégés, dont le but est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, notamment par le biais de règles sur les alignements, les gabarits et les couleurs (cf. ATA/417/2019 du 9 avril 2019 consid. 8 et l'arrêt cité ; ATA/13/2016 du 12 janvier 2016 consid. 5a ; Lucien LAZZAROTTO, « La protection du patrimoine », in Bénédict FOËX/Michel HOTTELIER [éd.], La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113). L'aménagement et le caractère architectural d'un village à protéger doivent être préservés (ATA/305/2012 du 15 mai 2012 ; ATA/232/2006 du 5 mai 2006).

25. Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 LCI quant à la nature des constructions (art. 26 al. 1 LaLAT). Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone (art. 26 al. 2 LaLAT). Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones (art. 26 al. 3 LaLAT).

26. La notion de circonstances particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé, laissant une certaine latitude à l'autorité administrative, laquelle jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Une dérogation ne peut être ni accordée ni refusée de 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 qu'elle se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 6b et les références citées). Les circonstances doivent être à la fois particulières, en ce sens que la situation considérée doit être réellement exceptionnelle dans le cadre de la zone, et suffisamment importante pour justifier que l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone, consacré par le législateur, cède le pas face à un intérêt public ou privé prépondérant (ATA/318/2017 précité consid. 6b et les références citées).

27. Dans l'appréciation des circonstances justifiant une dérogation, l'autorité doit prendre en considération le caractère ou l'évolution d'un quartier, le genre et la destination du projet qui, sans être immédiatement compatibles avec les normes de la zone, se révèlent admissibles, compte tenu des circonstances (ATA/318/2017 précité consid. 6b et les références citées).

28. Selon la jurisprudence, il convient d'adopter une interprétation restrictive de l'art. 26 al. 1 LaLAT, en tout cas lorsque l'on entend l'appliquer à la zone 5. En effet, la condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage est identique à celle qui est posée pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (art. 19 al. 3 2ème phrase LaLAT). Seule la condition de « circonstances qui le justifient » distingue donc la tolérance conforme à l'affectation de la zone et la réelle dérogation. Cette condition doit, par conséquent, avoir une consistance certaine, sauf à vider de son sens, par le biais des dérogations, la réglementation expressément voulue par le législateur (ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 6e ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 12c ; ATA/1019/2014 16 décembre 2014 consid. 8d et les références citées).

29. Les autorités de recours 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. Ainsi, cette disposition accorde au département un large pouvoir

d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus, ou de constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 et 2 LPA) (ATA/318/2017 précité consid. 6d et les références citées).

30. Dans une affaire genevoise, le Tribunal fédéral a considéré qu'un projet de construction de deux immeubles de neuf logements chacun, en zone 5, n'entraînait aucune dérogation à la nature des constructions, puisque celles-ci étaient exclusivement vouées à l'habitation. La dérogation tendait à faire bénéficier ledit projet des règles de construction plus généreuses de la zone 4B protégée adjacente. Il a laissé la question ouverte de savoir si seules les conditions de l'art. 26 al. 2 LaLAT devaient être remplies ou si celles posées à l'art. 26 al. 1 LaLAT devaient l'être aussi, au motif que l'octroi d'une dérogation supposait une situation exceptionnelle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Dès lors, il n'était pas arbitraire de subordonner l'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT à l'existence de circonstances particulières et à l'absence d'intérêts privés ou public opposés. Le Tribunal fédéral a par ailleurs précisé que la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative) pouvait de manière soutenable voir une telle circonstance dans le fait que les constructions projetées s'inscrivaient dans un ensemble plus vaste, avec l'immeuble prévu sur la parcelle voisine, qui s'intégrait au quartier composé de petits immeubles à l'Est et de villas à l'Ouest et qui avait obtenu l'aval de la CU. En outre, la construction de deux immeubles de neuf logements chacun en lieu et place des villas qui auraient pu être édifiées en conformité avec la destination de la zone villa allait dans le sens poursuivi par le législateur lorsqu'il avait adopté l'art. 26 al. 2 LaLAT et constituait un intérêt public important dont la chambre administrative pouvait sans arbitraire tenir en compte dans la pesée des intérêts en présence, même si elle ne constituait pas en soi une circonstance particulière propre à justifier une dérogation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_81/2015 du 3 juin 2015 consid. 2.4).

31. En ce qui concerne l'absence d'inconvénients graves, cette règle rejoint celle de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, qui permet au département de refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

32. La notion d'inconvénients graves visée par cette disposition est également une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/126/2013 précité ; ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 ; ATA/441/2006 du 31 août 2006). 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 (ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006).

33. 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/726/2012 du 30 octobre 2012; ATA/330/2009 du 30 juin 2009; ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

34. L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de la disposition légale précitée (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ATA/232/2006 du 2 mai 2006 et les références citées).

35. En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que les parcelles sur lesquelles se situent le projet litigieux, d'une surface de 4'444 m^2 de SBP, sont situées à la fois en zone 5 et en zone 4B protégée. Aucune des parties ne conteste à juste titre que le projet se situe à cheval sur ces deux zones, de sorte que l'application de l'art. 26 al. 2 LaLAT est théoriquement possible.

    Le projet litigieux consiste en la construction d'un bâtiment de trente-cinq logements, d'une crèche et d'une salle paroissiale. L'octroi d'une dérogation selon l'art. 26 al. 2 LaLAT a été préavisé favorablement en date du 18 décembre 2020 par la CU et en date du 10 décembre 2020 par le SPI, lequel relevait en substance que le projet représentait un ensemble de qualité intégré dans le site et présentait un indice de densité cohérent. Par ailleurs, ce dernier notait qu'en accord avec la commune, la crèche, le jardin d'aventure et la salle paroissiale étaient regroupés sur la partie arrière de l'église, donnant ainsi plus de marge pour l'espace public qui les réunirait. En outre, l'octroi de ladite dérogation a été également préavisée favorablement par la DAC en date du 8 juillet 2021 et par la CMNS en date du 1er juin 2021. À cet égard, il convient de préciser qu'à l'occasion de son précédent préavis du 1er décembre 2021, la CMNS avait relevé que l'emprise bâtie de la construction projetée était située en zone 5, ajoutant que si l'octroi d'une telle dérogation était de la compétence de la CU, elle n'émettait pas d'objection à la densification de cette parcelle [n° 2_____] au vu de la situation des parcelles adjacentes en vis-à-vis le long du K_____ qui étaient situées en zone de développement 3 et vu que l'immeuble projeté se situerait plutôt en retrait de la zone 4B protégée.

    Force est donc de constater que, d'une part, l'autorité compétente, soit la CU, s'est déclarée favorable au projet et que d'autre part, l'examen de l'octroi de la dérogation résulte d'un examen complet et approfondi de la situation d'espèce. À cet égard, il apparait qu'à la lecture du préavis du SPI du 10 décembre 2020, le projet lié autorisé par la DD 2_____ a été pris en compte dans le cadre de l'examen de l'intégration du projet litigieux dans le quartier. En effet, ledit préavis,

émis dans le cadre de la DD 1_____, mentionne expressément le jardin d'aventure – objet de la DD 2_____ – et précise que cette installation, la crèche et la salle paroissiale, seront reliées entre-elles par un espace public commun. Il est ainsi manifeste que l'examen de l'intégration du projet dans le quartier a été mené de manière approfondie et détaillée par les autorités compétentes pour l'octroi de la dérogation de l'art. 26 al. 2 LaLAT, en prenant aussi en compte que le projet litigieux se situe essentiellement sur de la zone villa, tel qu'il ressort du préavis de la CMNS du 1er décembre 2021. En outre, le projet tend notamment à offrir trente-cinq logements supplémentaires, soit un nombre plus important de logements que ne le permettrait l'application des normes de la zone 5, élément qui, s'il ne peut à lui seul justifier l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 26 LaLAT pour justifier l'octroi d'une autorisation de construire, y compris en période de pénurie de logements, présente un intérêt public important qui doit être pris en compte dans le cas particulier. De même, il n'apparaît pas que les intérêts de la commune au développement du quartier seraient lésés par la construction du projet litigieux, au contraire, ce d'autant plus que la commune a préavisé favorablement le projet en date du 16 juin 2021 et n'a pas recouru contre l'autorisation de construire litigieuse. Le département, ayant en outre dûment consulté la CU avant d'accorder l'autorisation de construire litigieuse, n'a ainsi pas appliqué de manière arbitraire l'art. 26 al. 2 LaLAT lui permettant de délivrer l'autorisation de construire DD 1_____ par la voie dérogatoire, liée à un projet de construction se révélant admissible compte tenu des circonstances. Enfin, comme il sera discuté plus loin, les recourants ne démontrent pas suffisamment en quoi la réalisation du projet litigieux engendrerait des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage.

Dans ces circonstances, en accordant la dérogation litigieuse, le département a suivi l'avis favorable des instances spécialisées et n'a ainsi pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

36. Le grief est donc rejeté.

37. Les recourants font ensuite valoir une violation de l'art. 32 al. 3 LCI dans la mesure où la ligne verticale du gabarit du projet dépasserait les 10 m.

38. Pour la 4ème zone de construction, les questions du gabarit de hauteur des constructions et de distances aux limites de propriété sont réglées par les art. 31 ss LCI.

39. Selon l'art. 31 al. 1 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 32 LCI. L'art. 32 al. 3 LCI précise que la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser 15 m en zone urbaine et 10 mètres en zone rurale ; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l’extension des voies de

communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (H ≤ 15 ou H ≤ 10).

40. Au sens de l'art. 21 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), dans les quatre premières zones, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit théorique défini par le gabarit mesuré conformément aux dispositions de la loi pour chaque zone et le gabarit de toiture défini à l'article 36 de la loi (voir croquis n° I, II et III).

41. S'agissant du gabarit des constructions en zone villa, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 mètres au niveau supérieur de la dalle de couverture; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des articles 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (art. 61 al. 3 LCI). La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 LCI)

42. En l'espèce, à la consultation des plans de géomètres visés ne varietur le 22 juillet 2021 versés au dossier, il apparait que le gabarit théorique de l'immeuble projeté, calculé conformément aux prescriptions légales, varie entre 9,95 m et 6,62 m. Dans ces circonstances, force est donc de constater que le projet respecte, sous tous les angles, le gabarit théorique maximum de 10 mètres prévu tant pour la zone 4B protégée que pour la zone villa.

43. Le grief est donc rejeté.

44. Les recourants font ensuite valoir que le calcul des surfaces du projet serait erroné, s'appuyant sur le fait que la parcelle n° 4_____ de la commune serait comptabilisée dans ledit calcul, et que la surface du sous-sol ne serait pas prise en compte.

45. En l'espèce, différents préavis mentionnent la parcelle n° 4_____ quand bien même la commune avait relevé cet élément dans son préavis du 21 novembre 2020 et avait exigé la correction des plans en excluant ladite parcelle, en précisant que celle-ci n'était pas incluse dans le projet. Il ressort en outre du préavis de la DAC du 8 juillet 2021, dans les remarques pour l'instruction au sujet du calcul des surfaces, que si le sous-sol (garage souterrain compris) a été pris en compte, la parcelle n° 4_____ l'a également été. Cela étant, il découle tant de la requête en autorisation de construire du 17 septembre 2020 que de l'autorisation querellée que le projet litigieux porte – et a toujours porté – uniquement sur les parcelles n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____. Les plans visés ne varietur indiquent eux-aussi que le projet ne concerne pas la parcelle n° 2_____. Au surplus, la LCI ne

prévoit pas d'IUS au sujet de la zone 4B protégée ordinaire et le SPI a relevé dans son préavis du 10 décembre 2020, que le projet présentait un indice de densité cohérent. Dans ces circonstances, les irrégularités liées au calcul des surfaces telles qu'indiquées dans les préavis ne portent pas à conséquence quant à la validité du projet litigieux, celui-ci ne portant pas sur la parcelle n° 2_____. Au demeurant, le tribunal rappellera qu'un projet lié a été autorisé sur celle parcelle (DD 2_____) et a, somme toute, fait l'objet d'un examen simultané par les instances de préavis pour juger de l'intégration du projet litigieux dans son environnement direct, au niveau du quartier.

46. Le grief est donc rejeté.

47. Les recourants se plaignent encore de la violation de l'art. 14 LCI dans la mesure où le projet litigieux entrainerait des inconvénients graves pour le voisinage, notamment en terme de perte d'ensoleillement, de bruit, d'augmentation du trafic, et de sécurité. Le projet serait par ailleurs inesthétique et ne s'intègrerait aucunement de manière harmonieuse à son environnement.

48. 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).

49. 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). L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de cette disposition (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a).

50. La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. Le tribunal de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur

le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi 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/165/2018 du 20 février 2018).

51. S'agissant de la question de l'ensoleillement, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'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). Le Tribunal fédéral 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). La chambre administrative a aussi précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, 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).

52. En l'espèce, les recourants allèguent une perte d'ensoleillement sans même la quantifier et sans produire aucun document étayant ou démontrant cette affirmation. En revanche, il ressort de l'évaluation de la perte d'ensoleillement engendré par le projet sur les bâtiments voisins du 20 octobre 2021 réalisée par l'intimée, et dont les résultats ne sont pas contestés par les recourants, que dans toutes les situations, les ombres portées au jour moyen d'hiver, l'équinoxe de printemps, l'équinoxe d'automne ainsi que le solstice d'été impactent, cas échéant, les toitures moins de 2h00 par jour. Dans ces circonstances, force est d'admettre que la perte d'ensoleillement que subiraient les recourants n'est pas constitutive d'un inconvénient grave au sens de la jurisprudence précitée.

S'agissant de l'augmentation des autres nuisances alléguées (auditives, visuelles et sécuritaires) en lien notamment avec l'augmentation du trafic, outre le fait que les recourants ne motivent leur grief que de façon très générale, toutes les instances de préavis consultées, composées de spécialistes, ont préavisé favorablement le projet. En particulier, le département s'est appuyé sur le préavis positif de l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, laquelle n'a émis aucune remarque quant à la sécurité ou à une éventuelle augmentation du trafic, étant rappelé que la loi n'exige pas une telle motivation (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11e) et qu'un préavis sans observation est considéré comme un préavis favorable (ATA/1276/2018 du 27 novembre 2018 consid. 4d). Au surplus, si la construction de trente-cinq logements, d'une crèche et d'une salle paroissiale entrainera nécessairement des nuisances supplémentaires, rien n'amène à penser que celles-ci seraient dans une mesure telle qu'elles constitueraient des inconvénients graves pour les recourants. Au contraire, ils perdent de vue que si le projet porte sur la création de nouveaux logements et d'une salle paroissiale, la crèche projetée ne constitue en définitive que la reconstruction de la crèche existante, dans des dimensions semblables, établissement n'étant également de base pas directement accessible en véhicule par le K_____. On peine ainsi à concevoir que, de ce point de vue, le trafic augmentera de manière aussi sensible que l'entendent les recourants. En outre, contrairement à l'église, la salle paroissiale ne vise pas à recevoir des offices religieux ni d'autres célébrations dans une mesure telle que les recourants en seraient notablement impactés. Ils ne le démontrent par ailleurs pas. Enfin, si le projet prévoit la construction de trente-cinq logements supplémentaires, force est de constater que selon les plans visés ne variétur, seul un emplacement de parking est prévu par logement ainsi que quatre places de parking visiteurs en extérieur. Ainsi, si le trafic lié à l'habitation sera vraisemblablement augmenté, il ne s'agira en moyenne que de va-et-vient d'une trentaine de véhicules, sans que cela n'entraine un usage particulièrement accru de la voie d'accès au bâtiment projeté par le Chemin de M_____. Il sera également souligné que les recourants n'ont pas de droit acquis à ce que la fréquentation de la route demeure comme elle l'est.

Il apparaît ainsi que le département a suivi l'avis des autorités consultées pour rendre sa décision et que, ce faisant, il n'a ni abusé, ni excédé son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation litigieuse. Conformément à la jurisprudence précitée, le tribunal doit faire preuve de retenue et il ne saurait se substituer à l'avis des spécialistes.

En conclusion, l'implantation et les caractéristiques du projet litigieux n'étant pas susceptibles, dans des conditions d'exploitations normales, de créer des inconvénients graves pour le voisinage, il n'existe aucun motif qui puisse être tiré de l'art. 14 LCI pour refuser sa réalisation, étant rappelé que le tribunal de céans ne peut revoir l'opportunité de la décision attaquée (art. 61 al. 2 LPA).

53. Le grief sera écarté.

54. Mal fondé, le recours est rejeté.

55. 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 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

56. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2000.-, à la charge de recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à l'intimée (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 13 septembre 2021 par Madame A_____, Madame B_____ et Monsieur C_____, Monsieur D_____, Madame E_____, Madame F_____ et Monsieur G_____ contre la décision du département du territoire du 22 juillet 2021 ;

2. le déclare irrecevable tant qu'il porte sur l'insuffisance des places de stationnement ;

3. le rejette dans la mesure de sa recevabilité ;

4. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;

5. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à l'intimée une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;

6. 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 trente 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, Patrick BLASER et Michel GROSFILLIER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière