RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3535/2020, A/3536/2020 LCI JTAPI/1214/2021

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 1er décembre 2021

dans la cause

Madame Janine et Monsieur Eric DUBUIS, **Monsieur Jean-François FURRER**, **Madame Evelyne et Monsieur Philippe MARTY, Madame Pascale et Monsieur Serge RUEDIN, Madame Marie-Caroline et Monsieur Jean-Pierre SELVATICO, Madame Antonella et Monsieur Ernesto TARANTINO,** représentés par Me Andreas FABJAN, avocat, avec élection de domicile

COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE, représentée par Me Philippe PROST, avocat, avec élection de domicile

contre

Monsieur Jean-Philippe BUCHER, représenté par Me Pascal PETROZ, avocat, avec élection de domicile

GEME DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENT SA

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. Monsieur Jean-Philippe BUCHER est propriétaire de la parcelle n° 8'640 de la Commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune), sise en zone 5 à l'adresse chemin de Bois-Caran 11, dont la une surface totale atteint 2'004 m^2.

   Cette parcelle accueille actuellement trois constructions, soit la principale, d'une surface de 321 m^2, destinée à l'habitation, un autre bâtiment de 42 m^2 et un garage privé, ainsi qu'une piscine.

2. Par requête enregistrée le 5 juin 2019 par le département du territoire (ci-après : DT ou le département) sous la référence DD 112'705, GEME DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENT SA a sollicité, pour le compte de M. BUCHER, par le biais de la société Favre & Guth SA, la délivrance d'une autorisation de construire en vue de réaliser sur cette parcelle, une fois l'habitation existante démolie (la piscine et le pool-house seraient conservés), un habitat groupé de cinq logements d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 960 m^2 répondant à un standard de très haute performance énergétique (THPE), avec garage souterrain, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 47,9 %.

3. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, diverses instances de préavis ont été consultées par le DT et la requérante a produit des versions modifiées du projet, de façon à répondre à certains d'entre eux. Notamment :

   - Après avoir requis, par préavis du 17 juillet 2019, la production de pièces complémentaires, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEn) a émis un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions, le 26 septembre 2019, précisant que, dans le cas de forages géothermiques, une autorisation de forage devrait être demandée auprès de l'autorité compétente.

   - Le 14 février 2020, après avoir, le 23 juillet 2019, sollicité la production de documents complémentaires, notamment un nouveau plan des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales de la future construction jusqu'aux points de raccordement au système public d'assainissement des eaux respectant la directive cantonale sur l'évacuation des eaux des biens-fonds et la norme SN 592000 :2012, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a préavisé favorablement le projet, sous conditions, notamment : «1. Raccorder les canalisations privées au système public d'assainissement des eaux du secteur, par l'intermédiaire des réseaux privés existants dans la parcelle n° 8640. […] 9. […] Au besoin limiter le débit de sortie à celui de la parcelle à son état actuel (voir raccord sur collecteurs privés ci-dessous) ».

- Après avoir demandé la modification du projet, soit notamment de « couvrir les places de stationnement vélos extérieures », l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a rendu, le 9 janvier 2020, un préavis favorable, avec souhait, soit de renoncer à l'implantation de l'arbre prévu à l'arrière des places de stationnement pour vélos extérieures, afin d'améliorer la fonctionnalité de l'esplanade.

- Après avoir requis, le 16 juillet 2019, la production de pièces complémentaires et la modification du projet, s'agissant de la façade et des chambres, et laissé en suspens la question de l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), la commission d'architecture (ci-après : CA) s'est déclarée favorable à cette dernière par préavis du 21 janvier 2020. Le projet était « compact, son implantation cohérente et proche de la voie, impliquant ainsi peu de desserte, ce qui permet[tait] de préserver de la surface végétale en suffisance et de qualité », étant précisé que l'échelle du territoire communal, définie dans le « Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » (ci-après : le Guide), n'était pas analysée.

- Après avoir sollicité la modification du projet les 24 juillet 2019 et 14 janvier 2020, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) s'est déclaré favorable, sous conditions, le 11 mai 2020, et sous conditions et avec dérogation, le 15 juillet 2020, précisant être « favorable à une dérogation au sens de l'art. 11, al. 2, lit. c) de la loi sur les forêts (LForêts - M 5 10) ». Il a également émis un « préavis liant arbres hors-forêt » le 8 juin 2020, sous conditions et avec souhaits.

- La commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB), soit pour elle la sous-commission de la flore, a préavisé favorablement le projet, par préavis du 19 juillet 2019, tout en se déclarant favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. c LForêts. Elle a réitéré son préavis favorable à l'octroi de cette dérogation le 10 juillet 2020.

- Dans son préavis favorable, avec dérogation, du 21 juillet 2020, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a indiqué qu'elle n'était pas opposée, « vu la situation existante », à une dérogation à l'art. 11 LForêts, pour autant que le projet soit réalisé avec « une toiture végétalisée de manière extensive ».

- Le 17 juillet 2019, le service compétent de l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI) a préavisé favorablement et sans observation le projet, qui présentait un IUS de 0,479 et requérait à ce titre l'application de l'art. 59 al. 4 LCI. Aucune stratégie de densification de la zone villa n'était encore en vigueur dans la commune et un argumentaire très clair permettant d'expliciter les choix retenus justifiant la possibilité d'appliquer l'art. 59 al. 4 LCI était joint au

dossier. « Les choix d'implantation et d'aménagement proposés (implantation du nouveau bâtiment sur une emprise équivalente au bâtiment préexistant, implantation et gabarits cohérents avec la pente, maintien de la piscine, espaces paysagers maintenus et bâti compact, parkings implantés en sous-sol) favoris[ai]ent une bonne intégration du projet dans un tissu légèrement en pente. Ainsi les options retenues [étaient]-elles conformes aux attendus du Guide ».

- Le 23 juillet 2019, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a émis un préavis favorable, avec souhaits et sous conditions, notamment : « 1. Compte tenu de l'emprise en profondeur du projet (4 m.), un rapport géotechnique devra être élaboré et transmis au GESDEC au minimum 30 jours avant l'ouverture du chantier […]. Ce rapport devra permettre de déterminer la faisabilité du projet et de préciser les mesures constructives en fonction des conditions géologiques et hydrogéologiques locales. […] 3. Le secteur est connu pour avoir des venues d'eau artésiennes lors des forages. Pour cette raison, il est indispensable que : le géologue en charge du suivi soit non seulement présent durant toute la durée des travaux de forage mais également familier de ce type de problème ; le géologue ou l'entreprise de forage soient équipés du matériel adéquat ; le GESDEC soit tenu informé de l'évolution des travaux. Le requérant doit également être conscient que selon les résultats de forage, la profondeur des installations puisse être revue à la baisse ou que les forages doivent être rebouchés et décalés, voir même que le projet doive être abandonné. Ces décisions seront prises sur la base des observations et recommandations émises par le bureau d'ingénieurs en charge du suivi et l'entreprise de forage. […] 8. Dans le cas de remontées de gaz ou d'eau artésienne, le GESDEC devra en être automatiquement informé. En fonction des résultats, le requérant doit être conscient que la profondeur des installations puisse être revue à la baisse ou que les forages doivent être rebouchés et décalés selon les problèmes rencontrés, voir même que le projet doive être abandonné si des risques trop importants sont présents » (*sic*).

- La direction de l'information du territoire (ci-après : DIT) a préavisé favorablement le projet sous conditions le 25 juin 2019.

- Par préavis du 21 août 2019, la commune s'est prononcée défavorablement, « car projet de construction avec densification trop élevée ». À teneur du courrier joint à ce préavis, elle estimait que l'art. 59 al. 4 LCI « ne permet d'autoriser un projet de construction sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher atteint 40 %, que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Or, les circonstances du cas d'espèce sont telles qu'il ne nous est pas possible d'accepter le projet dans sa densité, le projet envisagé est situé au cœur d'un quartier de villas et nous constatons que

malgré les explications données par le propriétaire et ses architectes, le gabarit reste conséquent ». Elle a maintenu sa position confirmé dans un nouveau préavis, défavorable, le 22 janvier 2020, lequel indiquait « taux de densité trop élevé ».

- La police du feu a préavisé favorablement le projet, sous conditions, le 16 juillet 2019.

- La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis, par préavis du 17 juin 2019, la modification du projet, s'agissant de l'aménagement intérieur du bâtiment. La rubrique « calcul du rapport des surfaces » contenait les précisions suivantes : « Sous-sol 190.5/2004 → 9.5 % ; Hors sol (rez + 1er + attique) : 959.2/2004 → 47.9 % ; CDPI : 42.4 + 19.8 + 24.6 + 9.4 + 13.2 + 34 = 128.2 m2 ; 143/2004 → 7.2 % ». A son sens, au vu du rapport de surfaces THPE à un taux de 47,9 %, les critères d'une dérogation au sens de l'art. 59 (al. 4 let. a) LCI étaient remplis. Les constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) étaient également respectées.

  Le 23 décembre 2019, sur la base d'un projet modifié, elle a reformulé un préavis favorable, sous conditions. La rubrique « calcul du rapport des surfaces » précisait cette fois-ci : « sous-sol : 213.7/2004 → 10.6 % dérogation art. 59 al. 10 LCI ; hors-sol (rez + 1er + attique) : 959.2/2004 → 47.9 % ; CDPI : 42 + 12.6 + 1.7 + 4.6 + 3.4 + 6.6 + 9.3 + 5.1 = 85.3 m2 ; 85.3/2004 → 4,3 % ». A son sens, au vu du rapport de surfaces THPE à un taux de 47,9 %, les critères de la dérogation précitée étaient remplis. Les CDPI étaient également respectées.

4. Par pli du 31 juillet 2019, Madame Janine et Monsieur Eric DUBUIS, propriétaires de la parcelle sise chemin des Halbrans 10, Madame Evelyne et Monsieur Philippe MARTY, propriétaires de la parcelle sise chemin des Halbrans 8, Madame Antonella et Monsieur Ernesto TARANTINO, propriétaires de la parcelle sise chemin des Halbrans 6, Madame Pascale et Monsieur Serge RUEDIN, propriétaires de la parcelle sise chemin des Halbrans 4 et Madame Marie-Caroline et Monsieur Jean-Pierre SELVATICO, propriétaires de la parcelle sise chemin des Halbrans 12, ont fait savoir au DT, sous la plume de leur conseil, qu'il s'opposait à la requête DD 112'705, motif pris du fait que les conditions d'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas réalisées.

5. Par courrier du 16 décembre 2019, les précités ont confirmé leur opposition au projet auprès de la CA, invitant cette dernière à venir sur place.

6. Faisant suite à ce courrier du 16 décembre 2019, la CA leur a notamment indiqué, par courrier du 21 janvier 2020, qu'elle avait constaté qu'il n'y avait « pas d'homogénéité architecturale dans le quartier ». « Les implantations, les volumes,

les formes et le sens des toitures des constructions ne présent[ai]ent que très peu de similitudes entre elles », de sorte qu'une harmonie bâtie ne pouvait être invoquée en l'état.

7. Le 2 octobre 2020, se référant à la version du projet n° 3 du 24 avril 2020, au préavis liant de l'OCAN du 8 juin 2020, à l'autorisation de démolir M 8'433 délivrée le même jour, à l'art. « 11 alinéa 2 LForêts » et aux art. 59 al. 4 et al. 10 LCI, le DT a délivré l'autorisation DD 112'705, qui a été publiée dans la feuille d'avis officielle (FAO) du même jour.

   Cette décision indique que les conditions figurant notamment dans les préavis de la DIT, de la police du feu, de l'OCAN, de la CA, de la DAC et du GESDEC, ainsi que ledit préavis liant, devront être strictement respectés et font partie intégrante de l'autorisation, étant précisé que les réserves y figurant priment sur les plans visés *ne varietur*.

8. Par courrier du 2 octobre 2020, le DT a informé Mme et M. DUBUIS, Mme et M. MARTY, Mme et M. TARANTINO, Mme et M. RUEDIN, ainsi que Mme et M. SELVATICO de la délivrance de cette autorisation.

9. Le même jour, il en a également informé la commune, soulignant que le projet de construction était conforme à l'art. 59 al. 4 LCI, dès lors qu'il proposait la construction d'un habitat groupé THPE pour un indice d'utilisation du sol de 47,9 % correspondant au maximum autorisable. En outre, la CA avait clairement mis en évidence les qualités du projet, soit sa compacité et une implantation cohérente et proche de la voie permettant de préserver une surface végétale suffisante et de qualité. Le SPI avait également considéré que l'implantation et l'aménagement proposés favorisaient une bonne intégration de cet habitat groupé dans son tissu légèrement en pente. La construction existante n'était au bénéfice d'aucune mesure de protection et le préavis défavorable de la commune n'était pas motivé, étant observé que toutes les autres instances consultées s'étaient prononcées favorablement.

10. Par acte du 2 novembre 2020, sous la plume de son conseil, la commune a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre cette décision d'autorisation, dont elle a requis l'annulation, motif pris du fait qu'elle violait les art. 59 al. 4 LCI et art. 11 LForêts, concluant préalablement à la tenue d'un transport sur place, sous suite de frais et dépens. Son argumentation sera reprise dans la mesure utile dans la partie « En droit » ci-après.

    Ce recours a donné lieu à l'ouverture de la procédure A/3535/2020.

11. Par acte du 2 novembre 2020, ayant donné lieu à l'ouverture de la procédure A/3536/2020, sous la plume de leur conseil, Mme et M. DUBUIS, Mme et

M. MARTY, Mme et M. TARANTINO, Mme et M. RUEDIN, Mme et M. SELVATICO, ainsi que Monsieur Jean-François FURRER, domicilié chemin de Sous-Caran 26a (ci-après : les recourants), ont également interjeté recours, sous la plume de leur conseil, contre cette décision, dont ils ont également requis l'annulation, sous suite de frais et dépens, sollicitant à titre préalable la comparution personnelle des parties, la tenue d'un transport sur place et demandant à ce qu'une expertise [*semble-t-il en lien, à teneur des faits présentés, avec les « nuisances importantes » qui découleraient de l'utilisation de la piscine par les occupants des cinq nouveaux logements, des « venues d'eau artésiennes » et l'incapacité des canalisations existantes d'accueillir l'écoulement des eaux de ces nouveaux logements*] - et un préavis du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) soient requis.

Ils ont invoqué une violation des art. 59 al. 4 LCI, 11 al. 2 let. c et al. 3 LForêts, 14 LCI, ainsi que 3 al. 3 et 46C du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Les arguments dont ils se sont prévalus seront également repris dans la mesure utile ci-après.

12. Dans ses observations du 11 janvier 2021 produites dans les causes A/3535/2020 et A/3536/2020, le DT a sollicité la jonction de celles-ci et conclu au rejet des recours, sous suite de frais.

13. Par acte du 12 janvier 2021 (cause A/3535/2020), sous la plume de son conseil, M. BUCHER a conclu au rejet de la requête tendant à la tenue d'un transport sur place et à la confirmation de la décision querellée, sous suite de frais et dépens, considérant qu'aucune violation des art. 59 al. 4 LCI ni 11 al. 4 LForêts n'était à déplorer.

14. Par acte du 12 janvier 2021 (cause A/3536/2020), sous la plume de son conseil, M. BUCHER a conclu au rejet des diverses mesures d'instruction requises par les recourants, à l'irrecevabilité du recours, faute d'intérêt personnel particulier à l'admission de celui-ci, et, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais et dépens, considérant que les griefs tirés de la violation des art. 59 al. 4 LCI, 11 LForêts, 14 LCI, 3 al. 3 RCI et 46c RCI tombaient à faux.

15. Par plis du 12 janvier 2021, GEME DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENT SA, faisant suite à l'invitation du tribunal à lui communiquer d'éventuelles observations, a précisé qu'elle s'alignait sur l'argumentation de M. BUCHER, tout en s'opposant aux deux recours.

16. Par réplique du 12 février 2021 (cause A/3535/2020), la commune a persisté dans ses conclusions, précisant qu'elle ne s'opposait pas à la jonction des causes.

17. Par réplique du 5 mars 2021 (cause A/3536/2020), les recourants ont persisté dans leurs conclusions, demandant en outre, à titre préalable, qu'il soit ordonné au DT « de produire des données statistiques relatives aux requêtes en autorisations de construire sollicitant une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI dans lesquelles les préavis de la [CA] et celui de la commune étaient divergents et qui permettent de constater les pourcentages de cas dans lesquels c'est le préavis de la [CA] qui a été retenu au détriment de celui de la commune, et inversement ».

    Leur recours était recevable et une violation de l'art. 59 al. 4bis LCI était en outre à déplorer.

18. Par duplique du 17 mars 2021 (cause A/3535/2021), le DT a persisté dans ses conclusions.

19. Par duplique du 29 mars 2021 (cause A/3536/2020), le DT s'est prévalu de l'irrecevabilité du nouveau grief tiré de la violation de l'art. 59 al. 4bis LCI, invoqué tardivement par les recourants, subsidiairement de son caractère infondé. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions.

20. Par duplique du 8 avril 2021 (cause A/3536/2020), M. BUCHER a fait valoir que l'argumentation des recourants en lien avec le nouvel art. 59 al. 4bis LCI tombait à faux, tout en persistant dans ses conclusions.

21. Par courrier du 28 avril 2021 (cause A/3535/2020), la commune a fait valoir que la tenue d'un transport sur place était essentielle, tout en sollicitant la jonction des causes.

22. Dans leurs « déterminations complémentaires » du 26 avril 2021 (cause A/3536/2020), les recourants ont persisté dans leurs conclusions, tout en se prévalant de la recevabilité de leur nouveau grief.

23. Par pli du 5 octobre 2021 (dans la cause A/3536/2020), le tribunal a invité la DAC à produire d'ici au 22 octobre 2021 un calcul détaillé et précis des CDPI, plan ou croquis à l'appui, consacrées par le projet litigieux.

24. Par pli du 18 octobre 2021, le DT, se référant à cette demande, a fait valoir, en substance, que la surface des CDPI autorisée n'excédait pas la limite des 100 m^2.

    Les divergences entre les deux préavis émis par la DAC étaient dues au fait que celle-ci avait examiné deux versions différentes du projet. Dès lors que seule la version n° 2 du 19 décembre 2019 avait été autorisée, le préavis du 17 juin 2019 n'était pas pertinent. C'était pour ces raisons que les chiffres avancés dans ses observations du 11 janvier 2021 divergeaient de ceux figurant dans le second préavis de la DAC. Par souci de clarification, il se déterminait comme suit sur chaque surface concernée :

- 42 m^2 (pool-house) : prise en compte ;
- 12,6 m^2 (un des couverts sis entre deux murs de la façade est) : comptabilisée à hauteur de 12,5 m^2 ;
- 1,7 m^2 (surplomb de l'attique sur la façade ouest) : non comptabilisée, au motif qu'elle n'entrait pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ;
- 4,6 m^2 (surplomb sis au 1er étage de la façade est) : exclue du calcul, au motif que le surplomb ne reposait sur aucun pilier ;
- 3,4 m^2 (surplomb en attique) : surface projetée au sol non retenue, car n'entrant pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ;
- 6,6 m^2 (deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est) et 9,3 m2 (troisième couvert sis entre deux murs de la façade est) : prises en compte ;
- 5,1 m^2 (couvert à vélos), prise en compte selon une méthode de calcul expliquée dans ses précédentes observations ;
- 19,8 m^2 (couvert de la rampe du parking) : ajoutée, même si elle ne figurait pas dans le préavis de la DAC.

Quant aux différences entre le calcul du DT et celui résultant du plan « Droits à bâtir et SBP » enregistré le 19 décembre 2019, elles s'expliquaient par le fait que seul celui du DT prenait en compte la totalité des surfaces constituant des CDPI et était conforme à la législation et à la directive applicables.

25. Par courrier du 22 octobre 2021 (toujours dans la cause A/3536/2020), à nouveau adressé à la DAC, le tribunal a relevé que sa demande du 5 octobre 2021 avait été adressée à cette dernière (et non au DT), en sa qualité d'instance de préavis, et se rapportait aux deux analyses effectuées par ses soins les 17 juin et 23 décembre 2019. Dès lors qu'il ne pouvait se satisfaire de la réponse - non sollicitée - du DT, qui avait pris la décision attaquée et était partie à la procédure, un nouveau délai au 3 novembre 2021 lui était imparti pour produire un calcul détaillé et précis des CDPI du projet litigieux, tel que requis précédemment.

26. Par pli du 3 novembre 2021, accompagné d'annexes, la DAC a communiqué au tribunal son « analyse effectuée lors de deux préavis établis le 17 juin et le 23 décembre 2019 ainsi que les plans y relatifs ».

Selon son premier préavis, établi sur la base d'une version du projet qui n'avait pas été autorisée 42,4 m^2 se référaient au pool-house existant, 19,8 m^2 concernaient le couvert de la rampe du parking, 24,6 m^2 représentaient la surface de l'un des couverts sis entre deux murs de la façade est, 9,4 m^2 correspondaient au deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est, 13,2 m^2 représentaient la surface du troisième couvert sis entre deux murs de la façade est et 34 m^2 constituaient des surfaces relatives aux surplombs sis au premier étage et à l'attique. Si le préavis indiquait cette surface alors que, selon l'annexe A, le total

des éléments comptabilisés aboutissait à 29,7 m^2, c'était « en raison d'une erreur de transcription ».

Selon son second préavis, rédigé sur la base des plans autorisés : les 42,4 m^2 se référaient au pool-house existant ; les 12,6 m^2 concernaient l'un des couverts sis entre deux murs de la façade est ; les 1,7 m^2 portaient sur un surplomb de l'attique sur la façade ouest, les 4,6 m^2 sur celui sis au premier étage de la façade est et les 3,4 m^2 sur « un autre en attique » (la méthode de calcul appliquée ici était « erronée puisqu'il aurait fallu prendre en compte des surfaces entières comme cela a été fait dans l'annexe A et non en triangle ») ; les 9,3 m^2 correspondaient au deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 6,6 m^2 correspondaient au troisième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 5,1 m^2 étaient liés au couvert à vélos.

27. Le 17 novembre 2021, sous la plume de leur conseil, les recourants ont maintenu que les surfaces de CDPI prises en compte dans le calcul du second préavis de la DAC, sur la base duquel l'autorisation de construire avait été délivrée, étaient erronées. Le couvert de la rampe de parking n'avait pas été comptabilisé, la méthode de calcul appliquée aux trois surplombs était, de l'aveu même de cette dernière, erronée et l'on ignorait ce qu'il était advenu du second surplomb de l'attique façade est de 9,5 m^2. Enfin, la surface du pool-house avait été réduite de 0,4 m^2 entre le premier et le second préavis, sans que les plans n'aient été modifiés et alors qu'il s'agissait d'une construction existante. En réalité, la surface totale des CDPI se montait ainsi à 116 m^2, de sorte que l'autorisation de construire entreprise violait l'art. 3 al. 3 RCI et devait être annulée.

28. Par courrier du 29 novembre 2021 (cause A/3536/2020), M. BUCHER, sous la plume de son conseil, faisant suite aux observations - à son sens imprécises - formulées par la DAC le 3 novembre 2021 et aux déterminations - à son sens erronées - des recourants du 17 novembre 2021, a observé, tout en détaillant les constructions qu'il convenait de prendre en compte en tant que CDPI, que la surface totale de ces dernières atteignait seulement 99,94 m^2. Cette surface étant inférieure à 100 m^2, aucune violation des dispositions légales et réglementaires applicables n'était à déplorer. Il a notamment joint un plan détaillé établi par le bureau d'architectes en charge du projet explicitant le calcul des CDPI retenu pour parvenir à ce résultat.

EN DROIT

1. Le tribunal connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le DT en application, notamment, de la LCI et de ses règlements d'application (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. Conformément à l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

3. Dès lors que les causes A/3535/2020 et A/3536/2020 visent la même décision et, partant, se rapportent au même complexe de faits et qu'elles soulèvent des questions connexes, il se justifie de joindre ces deux causes, afin qu'il soit statué au moyen d'un seul et même jugement.

4. Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente par des voisins de la parcelle devant accueillir le projet litigieux (cf. not. ATF 140 II 214 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_155 du 11 décembre 2019 consid. 1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1) et par la commune du lieu de situation de celui-ci (cf. art. 145 al. 2 LCI), les recours sont tous deux recevables (art. 57, 60 et 62 à 65 LPA).

5. 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).

   Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 116 V 307 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2 ; 1C_263/2013 du 14 mai 2013 consid. 3.1), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération ;

on peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (cf. Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 514 p. 179).

6. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 2 ; 2C_44/2017 du 28 juillet 2017 consid. 2.1 ; 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

7. 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, 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).

Ces principes s'appliquent notamment à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (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 ; 1C 61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1 ; 1C_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012), ce qui n'est pas le cas à Genève.

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).

8. Sont en l'occurrence sollicités la comparution personnelle des parties, l'exécution d'un transport sur place et la mise en œuvre d'une expertise. Il est aussi requis du tribunal qu'il requière l'émission d'un préavis par le SABRA et la production, par le DT, de données statistiques. Or, il n'existe pas un droit à l'accomplissement de tels actes d'instruction et ceux-ci n'apparaissent en aucune mesure nécessaires, le dossier contenant les éléments utiles permettant au tribunal de statuer sur le recours en connaissance de cause. Il n'y sera dès lors pas procédé.

9. Chacune des parties recourantes dénonce une violation de l'art. 59 al. 4 LCI.

10. Pour une demande de construction sur une parcelle sise en 5ème zone, déposée, comme en l'espèce, avant le 28 novembre 2019, date de l'entrée en vigueur du gel des dérogations pour les projets de densification en zone villas (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3a ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5) et avant l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'art. 59 LCI, le 28 octobre 2020, laquelle ne s'applique qu'aux demandes déposées après le 28 novembre 2020 (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3a ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5), l'art. 59 LCI applicable est celui adopté le 26 janvier 2013, qui prévoit que la surface de la construction, exprimée en m^2 de plancher (soit la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol ; cf. art. 59 al. 2 LCI), 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, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DT 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 de haute performance énergétique, et 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a).

11. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5ème zone à bâtir, de façon à répondre à la crise du logement sévissant à Genève (cf. ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 8d ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 8b). Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone. Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements, manifestant sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (cf. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 9c et les références citées).

12. La première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que le tribunal ne peut pas contrôler, alors que la seconde, relative à la compatibilité du projet, pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, lequel doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relevant ainsi non pas de l'opportunité, mais de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, le tribunal est habilité, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à en sanctionner l'excès ou l'abus (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.3 ; 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2 et les références citées ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3b ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5d ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7b ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 5a).

    La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement.

Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose 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 (cf. ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5c ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7c ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

13. 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 LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (cf. ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5a ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3b ; 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 DT, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

14. L'autorité chargée d'appliquer la loi dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsque celle-ci lui laisse une certaine marge de manœuvre, laquelle peut notamment découler de la liberté de choix entre plusieurs solutions, ou encore de la latitude dont l'autorité dispose au moment d'interpréter des notions juridiques indéterminées contenues dans la loi. Bien que l'interprétation de notions juridiques indéterminées relève du droit, que le juge revoit en principe librement, le juge doit néanmoins restreindre sa cognition lorsqu'il résulte de l'interprétation de la loi que le législateur a voulu, par l'utilisation de telles notions, reconnaître à l'autorité de décision une marge de manœuvre que le juge doit respecter, étant précisé que cette dernière ne revient pas à limiter le pouvoir d'examen du juge à l'arbitraire. Viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire le tribunal, qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation défendable qu'une autorité disposant d'autonomie a opérée d'une norme déterminée (ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les différents arrêts cités).

15. Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

Ainsi, en particulier, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen, lorsque le DT a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a ; ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 consid. 5c ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012).

En l'état de la législation, les préavis, en particulier lorsqu'ils sont obligatoires, ont un poids certain. Toutefois, ce poids n'oblige jamais l'administration à les suivre, pour autant qu'elle ait des motifs d'agir ainsi. De plus, lorsque deux préavis obligatoires sont opposés, aucun d'entre eux n'a une prééminence automatique sur le second. Il appartient à l'autorité d'en apprécier globalement les motifs avant de rendre sa décision (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3f).

16. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois 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, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (cf. ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; 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). La notion d'arbitraire ne se confond donc pas avec ce qui apparaît discutable ou même critiquable (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 6B_682/2018 du 20 septembre 2018 consid. 2 ; 8C_419/2017 du 16 avril 2018

consid. 2.1 ; 2C_1120/2015 du 26 avril 2017 consid. 5.1 ; 6B_88/2012 du 17 août 2012 consid. 5.1).

Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur intervention n'est admissible que dans les cas où l'autorité s'est laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Elles 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, si elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore si elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b).

17. Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 6, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobre 2021 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5 ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5e ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017, spéc. consid. 3.4.2).

À ce sujet, le tribunal retient que l'art. 59 al. 4 LCI n'oblige pas la CA à motiver ses préavis sous l'angle des multiples critères d'après lesquels il est possible d'analyser l'intégration d'un projet dans son environnement, sauf à rendre son travail excessivement lourd, voire à paralyser son fonctionnement. Cela n'aboutit pas pour autant à l'opacité du dossier, puisque, d'une part, la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet et que, d'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, cette instance peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (cf. not. JTAPI/302/2021 du 25 mars 2021, confirmé par ATA/896/2021 du 31 août 2021 ; JTAPI/920/2020 du 28 octobre 2020 ; JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019).

18. En juin 2017, la direction de la planification cantonale et régionale du DT a adopté le Guide précité, destiné « simultanément au canton, qui planifie, aux instances cantonales, qui préavisent et autorisent, aux communes, qui planifient et préavisent aussi, et, enfin, aux requérants (propriétaires, architectes, promoteurs) qui conçoivent et réalisent les projets conformément aux planifications validées et en vertu de l'autorisation de construire qui leur est délivrée » (p. 5 ; cf. aussi p. 12 s.), afin, notamment, de « préciser quelles sont les conditions à remplir pour envisager l'obtention de la dérogation porteuse de droits à bâtir supplémentaires » prévue par l'art. 59 al. 4 LCI (p. 5).

19. En l'espèce, dans son premier préavis du 16 juillet 2019, la CA a laissé en suspens la question de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI et requis la production de pièces complémentaires, ainsi que la modification du projet, s'agissant notamment de la façade du bâtiment. Dans son préavis du 21 janvier 2020, elle s'est ensuite déclarée favorable à l'octroi de cette dérogation. Elle n'a émis aucune réserve concernant les qualités architecturales du projet et/ou une quelconque incompatibilité de celui-ci avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, considérant au contraire qu'il était « compact, son implantation cohérente et proche de la voie, impliquant ainsi peu de desserte, ce qui permet de préserver de la surface végétale en suffisance et de qualité ».

Le fait qu'elle ait indiqué que l'échelle du territoire communal, telle que définie dans le Guide, n'avait pas été analysée ne permet pas de conclure au caractère « incomplet » de son préavis, comme cela est allégué. Il convient de rappeler qu'une telle directive, que, d'après la jurisprudence, l'administration peut adopter afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales en explicitant l'interprétation qu'elle leur donne, n'a pas force de loi et ne lie ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elle ne dispense pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances concrètes du cas d'espèce. Par ailleurs, elle ne peut sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elle est censée concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elle ne peut prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (cf. ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; 140 V 343 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; 9C_477/2011 du 13 juillet 2012 consid. 4.1.3 ; ATA/1244/2017 du 29 août 2017 ; ATA/265/2016 du 22 mars 2016 ; ATA/54/2016 du 19 janvier 2016). Par conséquent, l'absence d'analyse de l'un des éléments particuliers abordés par ce guide pratique ne saurait, en soi, avoir la conséquence que ces derniers en tirent, étant d'ailleurs relevé que le SPI a explicitement considéré, à teneur de son préavis favorable du 17 juillet 2019, que les options retenues pour la construction querellée étaient « conformes aux attendus du Guide ».

Pour le surplus, ni la loi, ni la jurisprudence n'exigent la motivation du préavis de la CA, encore moins la présence d'une motivation spécifique portant sur l'ensemble des points à examiner. L'absence de mention des points précités ne saurait signifier qu'elle n'a pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration de la construction projetée dans le site et le quartier. En tout état de cause, même si les revendications des parties recourantes ne sont en soi pas illégitimes, l'analyse de la CA, composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme, n'apparaît pas indéfendable. Ainsi, aucun élément ne permet de retenir que cette dernière n'aurait pas procédé à un examen minutieux de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 LCI ou, pour toute autre raison, qu'elle n'aurait pas soigné son travail, étant relevé qu'elle a étudié le projet à deux reprises. Au contraire, la teneur de son premier préavis, aux termes duquel elle a formulé

plusieurs remarques et requis des modifications du projet, montre qu'elle a étudié ce dernier en profondeur. Enfin, le fait que le SPI aurait - à tort - observé que la commune n'avait adopté aucune stratégie pour la densification de sa zone 5, alors que le plan directeur communal de cette dernière, approuvé en 2014 par le Conseil d'État, identifiait certains périmètres, dont celui destiné à accueillir le projet contesté, sur lesquels il ne se justifiait pas de déroger à l'indice ordinaire de ladite zone, n'apparaît pas avoir été déterminant pour l'octroi de la dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI.

S'agissant de l'argument de la commune relatif au fait que le périmètre destiné à accueillir le projet contesté est particulièrement sensible, car situé en frontière d'une zone de bois et de forêts et à la limite de la zone de protection générale des rives du lac, il sera relevé que la problématique relative à la zone de bois et de forêts, ainsi que la dérogation y relative a été examinée avec soin par les instances de préavis compétentes (cf. *infra*). Pour le surplus, comme la commune l'admet elle-même, la parcelle litigieuse ne se trouve pas à l'intérieur de la zone de protection des rives du lac, mais à la limite de celle-ci, de sorte que les dispositions applicables à cette zone n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen du projet. En tout état, ces arguments ne sauraient donner à penser que la CA n'aurait pas porté l'attention nécessaire au caractère, à l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Il en va de même s'agissant du fait que le préavis favorable de cette dernière ne mentionne pas la prétendue augmentation du trafic automobile que le projet pourrait engendrer. Cette question ne relève au demeurant pas du domaine de compétences de la CA et l'OCT, instance spécialisée en la matière, qui a émis un préavis favorable, n'a entrevu aucune difficulté sous cet angle (cf. *infra*).

S'agissant des allégations selon lesquelles le DT abuserait de son pouvoir d'appréciation, d'une part, en octroyant systématiquement des dérogations, et, d'autre part, en écartant le préavis défavorable de la commune, auquel un poids particulier doit pourtant être accordé, il sera rappelé que le système légal prévalant dans le canton de Genève ne confère aucun pouvoir décisionnel à cette dernière quant à l'octroi des autorisations de construire, quelles qu'elles soient ; la commune ne dispose d'aucune autonomie ou compétence propre dans l'octroi d'une dérogation au rapport de surfaces fondée sur l'art. 59 al. 4 let. a LCI alors en vigueur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_535/2019 du 4 novembre 2019 consid. 2.4), seul son préavis, mais non son accord, étant requis (cf. ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 6b). Par voie de conséquence, la commune n'est pas non plus habilitée à exiger des adaptations ou des modifications du projet susceptibles de mieux lui convenir. La délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du DT, même s'il lui appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence, mis en évidence, en particulier, dans les différents préavis des instances spécialisées qu'il

a requis. L'argument de la commune selon lequel son préavis revêtirait une « importance prépondérante » par rapport aux autres préavis, notamment en raison du fait qu'il est exigé non seulement par la LCI, mais également par la LForêts, ne permet pas d'aboutir à une autre conclusion, étant observé, pour le surplus, que l'art. 11 al. 3 LForêts prévoit la « consultation » préalable de diverses instances, dont la commune, lors de l'implantation de constructions à moins de 20 m de la lisière de la forêt, mais aucunement que le préavis communal revêtirait un poids prépondérant, ce d'autant que, dans le cas d'espèce, les deux préavis communaux défavorables ne font aucune mention de la LForêts et que les autres instances dont la consultation était requise à ce titre se sont toutes prononcées favorablement quant à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 LForêts (cf. *infra*).

Sont enfin invoquées la pratique administrative du gel des dérogations basées sur l'art. 59 al. 4 LCI en zone 5 momentanément décidée par le DT, ainsi que la modification législative intervenue dans la LCI, notamment « afin de redonner de l'importance à l'avis de la commune », selon l'argument formulé par cette dernière, qui en déduit une atteinte à la volonté de ses pouvoirs exécutifs et législatifs. Or, comme évoqué plus haut, la demande d'autorisation de construire contestée a été déposée le 5 juin 2019, soit avant le prononcé dudit gel, en novembre 2019, de sorte que cette mesure, qui ne trouve pas application dans le cas d'espèce, ne peut être invoquée. Il en va de même de la modification de l'art. 59 al. 4bis LCI (qui prévoit que, 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 DT peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b, alors que pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023, un préavis communal favorable est nécessaire), qui ne s'applique qu'aux demandes déposées après le 28 novembre 2020 (cf. ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4a ; ATA/826/2021 du 10 août 2021 consid. 5a ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5).

Les recourants se prévalent également du fait que le projet contesté ne respecterait pas le nouvel art. 59 al. 3bis LCI, qui prévoit qu'une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, doit être préservée. Or, comme évoqué plus haut également, cette disposition légale ne s'applique qu'aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur (28 novembre 2020), de sorte qu'il ne peut être reproché au DT de ne pas en avoir fait application, ni de ne pas s'en être inspiré

S'agissant du fait que la physionomie de la zone concernée serait, selon les recourants, dégradée par la réalisation du projet, unique habitat groupé au milieu d'une zone destinée aux villas, il convient de rappeler que le législateur a souhaité permettre à cette zone d'évoluer et de se densifier, notamment par la création

d'habitats groupés, qui modifieront à terme sa configuration. Il a eu conscience de cette évolution et, en augmentant les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont en effet des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (cf. not. ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016). De plus, l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCant en vigueur (2030), adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Or, comme le souligne la chambre administrative de la Cour de justice [ci-après : chambre administrative] dans des situations de ce type, « le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet puisque pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villa avec l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé » (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4e *in fine*).

Il découle de ce qui précède que le projet litigieux, qui correspond à l'évolution législative de l'art. 59 LCI, ayant pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire, n'apparaît pas incompatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il se dessine désormais ou est appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur (cf. not. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e), étant rappelé que la 5ème zone ne bénéficie en soi d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y sont pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 let. a LCI (cf. not. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e). Un tel projet est ainsi conforme à la zone (cf. ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f). Du reste, dans son courrier du 21 janvier 2020, la CA, interpellée par les recourants pendant d'instruction du dossier, a souligné l'absence d'homogénéité architecturale dans le quartier, tout en précisant que les implantations, les volumes les formes et le sens des toitures des constructions n'y présentaient que peu de similitudes entre eux.

En définitive, il ne peut être reproché au DT, confronté au préavis défavorable de la commune et à celui, favorable et sans réserve esthétique, de la CA, d'avoir choisi de suivre celui de cette dernière, pour les motifs qu'il a exposés dans le courrier qu'il a adressé à la commune, étant aussi rappelé que tous les autres préavis, en particulier celui du SPI et de la DAC, s'avéraient favorables. Il n'apparaît pas en effet que, ce faisant, il ait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation. Une telle approche, déjà soumise au Tribunal fédéral, n'a

d'ailleurs pas été considérée comme arbitraire (cf. arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3 et 4.3.2, confirmant l'arrêt de la chambre administrative ATA/828/2015 du 11 août 2015). L'argument des recourants quant au fait que le projet serait trop dense pour le site entre typiquement dans le cadre de cette appréciation. Ainsi, ces derniers entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée. Or, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au DT, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

En conclusion, aucune violation de l'art. 59 al. 4 LCI n'est à déplorer.

20. La commune invoque le fait que, si elle indique l'existence d'une dérogation à l'art. 11 al. 2 LForêts, l'autorisation de construire contestée ne précise pas la lettre exacte sur laquelle cette dérogation est fondée, étant précisé que le courrier par lequel le DT l'a informée de la délivrance de cette autorisation ne mentionne aucunement cette dérogation. Elle estime que ces éléments démontrent une absence de connaissance des particularités de la parcelle. De plus, à ses yeux, les conditions d'une telle dérogation ne seraient pas remplies, celle-ci n'étant pas justifiée par un plan d'affectation du sol ou un plan d'alignement et ne s'inscrivant pas davantage dans un alignement des constructions existantes. Pour le surplus, elle relève que le DT a renoncé à assortir la dérogation de mesures compensatoires en faveur de la protection de la nature et du paysage.

Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 11 al. 2 let. c LForêts, au motif qu'aucune des conditions visées par cette disposition n'est remplie *in casu*, en l'absence, notamment, d'alignement des constructions existantes. En outre, ils se plaignent du fait que la commune, non consultée à ce propos, ne se serait pas prononcée, créant ainsi un « vice important de la procédure d'autorisation ».

21. Selon l'art. 17 al. 1 de la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (LFo - RS 921.0), les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation. Les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt. Cette distance est déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement (cf. ATA/558/2013 du 27 août 2013 et les références citées).

22. Conformément à l'art. 11 al. 1 LForêts, l'implantation de constructions à moins de 20 m de la lisière de la forêt, telle que constatée au sens de l'art. 4 LForêts, est interdite.

L'art. 11 al. 2 LForêts prévoit que le DT peut accorder des dérogations pour :

a) des constructions ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination ;

b) des constructions de peu d'importance contiguës au bâtiment principal ou des rénovations, reconstructions, transformations, ainsi que pour un léger agrandissement de constructions existantes ;

c) des constructions respectant l'alignement fixé par un plan d'affectation du sol, un plan d'alignement, ou s'inscrivant dans un alignement de constructions existantes, pour autant que la construction nouvelle soit réalisée sur un terrain en zone à bâtir et située à 10 m au moins de la lisière de la forêt et qu'elle ne porte pas atteinte à la valeur biologique de la lisière.

Sont consultés préalablement, hormis pour les requêtes en autorisation de construire instruites en procédure accélérée, le département, la commune, la commission consultative de la diversité biologique et la commission des monuments, de la nature et des sites (art. 11 al. 3 LForêts).

Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée sont soumises, pour préavis, au département, à la commune concernée, à la commission consultative de la diversité biologique, ainsi qu'à l'office du patrimoine et des sites (art. 11 al. 4 LForêts).

L'octroi de dérogations est subordonné aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion, au bien-être des habitants, ainsi qu'à la sécurité de ces derniers et des installations ; ces dérogations peuvent être assorties de conditions relatives à l'entretien de la lisière et faire l'objet de compensations en faveur de la protection de la nature et du paysage (art. 11 al. 5 LForêts).

23. Un chemin d'accès, qui constitue une construction existante, peut fonder un alignement (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_18/2018 du 20 novembre 2018 consid. 2.3 ; ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 7a). De même, le fait de tenir compte de bâtiments voués à être démoli, situé sur la parcelle du projet à construire, n'apparaît pas arbitraire, dès lors que le fait déterminant consiste en ce que la construction nouvelle ne soit pas réalisée dans un secteur qui ne comprendrait aucune construction ou installation (cf. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 7c, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_18/2018 précité ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 7a).

La chambre administrative a par ailleurs estimé, dans un arrêt du 30 novembre 2010 (ATA/843/2010), qu'il était pertinent de considérer que « la notion d'alignement ne doit pas être comprise comme une référence à une ligne droite. Il s'agit plutôt de déterminer si le projet s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre déjà construit, dont le tracé de la bordure, par rapport à la forêt, ne doit pas faire apparaître la future construction comme une excroissance » (ch. 4 de la partie « en fait » *cum* consid. 6).

24. En l'espèce, il n'est pas contesté que la construction litigieuse se trouverait à moins de 20 m d'une zone de forêt, située de l'autre côté du chemin de Bois-Caran, de sorte que l'octroi d'une dérogation s'avérait nécessaire. Dans son préavis du 11 mai 2020 et après avoir requis la modification du projet dans ses deux préavis précédents, l'OCAN, instance spécialisée en matière de protection de la nature, s'est dit favorable à une dérogation « au sens de l'art. 11, al. 2, lit. c) » LForêts. La CCDB, dont la consultation préalable est requise en la matière, s'est également déclarée favorable à une dérogation « au sens de l'art. 11 al. 2 let. c LForêts » le 19 juillet 2019. La CMNS, dont la consultation était également exigée, s'est également déclarée favorable à l'octroi d'une telle dérogation le 21 juillet 2020.

La commune, quant à elle, a émis deux préavis défavorables en date des 21 août 2019 et 22 janvier 2020. À la lecture de ces préavis, il apparaît que, contrairement aux trois autres instances précitées, elle ne s'est pas spécifiquement déterminée sur cette question. Toutefois, il n'est pas contestable qu'elle a été consultée avant l'octroi de cette dérogation, comme requis par la loi. La problématique liée à la proximité du projet avec la zone de forêts, qu'elle invoque d'ailleurs dans son recours pour en déduire que ce dernier se situe dans une zone « sensible », n'a à l'évidence pas pu lui échapper. Dès lors, il ne saurait être retenu, comme l'allègue les recourants, que ladite dérogation aurait été accordée « sans disposer du préavis de la commune ». Par conséquent, aucune violation de l'art. 11 al. 3 LForêts n'est à déplorer.

L'absence de mention, dans l'autorisation de construire, de la lettre précise de l'art. 11 al. 2 LForêts sur laquelle se fonde la dérogation octroyée, si elle est peut-être regrettable, ne saurait en soi avoir une conséquence sur la validité de cette autorisation. La mention de la lettre concernée, soit la lettre c, ressort clairement des préavis de l'OCAN et de la CCDB et cette prétendue informalité n'a pas eu d'incidence sur les droits et la situation des recourants. Elle ne les a aucunement empêchés de faire valoir leurs droits dans le cadre de la présente procédure. Ils derniers se sont d'ailleurs spécifiquement déterminés s'agissant des conditions posées par l'art. 11 al. 2 let. c LForêts, comprenant ainsi très bien qu'il avait été fait application de cette disposition.

Enfin, en alléguant que ces conditions ne seraient pas remplies, notamment s'agissant de la présence d'un alignement résultant de la présence de constructions existantes, ils se contentent, une fois encore, de substituer leur propre appréciation à celle de l'ensemble des instances spécialisées consultées, qui se sont toutes déclarées, sans exception, favorables à l'octroi de la dérogation. Pour le surplus, il ressort des plans, notamment du plan d'ensemble enregistré le 5 juin 2019, et des cartes disponibles sur le site du système d'information du territoire genevois (SITG) que les parcelles avoisinantes qui bordent le chemin du Bois-Caran, soit les parcelles n^{os} 8'642, 6'618, 6'619 et 5'296, comprennent chacune une

construction positionnée de façon similaire à la construction projetée, à proximité directe du chemin du Bois-Caran et, pour certaines d'entre elles, de la zone de forêt située de l'autre côté de celui-ci. Étant rappelé que la notion d'alignement ne doit pas être comprise comme une référence à une ligne droite, mais qu'il est suffisant que le projet s'inscrive à l'intérieur d'un périmètre déjà construit, dont le tracé de la bordure, par rapport à la forêt, ne doit pas faire apparaître la future construction comme une excroissance, force est de constater que le fait que le DT ait retenu, sur la base des préavis des instances spécialisées, l'existence d'un tel alignement dans le cas présent ne prête pas flanc à la critique.

Pour le surplus, la commune ne fournit aucune explication quant aux compensations en faveur de la protection de la nature et du paysage qui, prétendument, auraient dues être requises, de sorte que son grief tiré de la violation de l'art. 11 al. 5 LForêts ne sera pas examiné, étant au demeurant relevé que cette disposition est de nature potestative (« peuvent »).

Les griefs tirés de violations de l'art. 11 LForêts, mal fondés, seront par conséquent écartés.

25. Les recourants se prévalent d'une violation de l'art. 14 LCI, motif pris d'une augmentation du trafic, de l'insuffisance de l'unique place visiteurs, devant induire un « parking sauvage », du risque élevé de « venues d'eau artésiennes », « susceptible de leur causer un dommage considérable si ledit risque se réalisait, notamment en cas de glissement ou de modification du terrain » et de l'incapacité des canalisations existantes sur la parcelle n° 8'640 à supporter l'évacuation des eaux de cinq nouveaux logements, susceptible d'engendrer des inondations, telles qu'ils en avaient déjà subi dans un passé récent. Ils se plaignent également, en substance, du fait que l'immeuble litigieux affectera leur intimité.

26. Selon l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b), le droit fédéral et le droit cantonal pouvant poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT).

27. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT). Le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales. Il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée, étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit

garantie en fait et en droit, de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (cf. ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7a et la référence citée).

28. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 ; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; 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). Autrement dit, l'accès est de ce point de vue suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées. La réalisation de la voie d'accès est par ailleurs 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).

La loi n'impose toutefois 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_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).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités).

29. L'art. 14 LCI prévoit dans ce contexte que le DT 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).

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. 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 ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 9b). 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/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'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/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/253/2016 du 22 mars 2016 consid. 8b ; ATA/692/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b).

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).

30. En l'espèce, le chemin du Bois-Caran, le long duquel le projet litigieux sera implanté et sur lequel doit déboucher le parking prévu par ce dernier, sert déjà de voie d'accès à diverses habitations et semble être utilisé de manière stable depuis de nombreuses années, étant précisé que les recourants se limitent à alléguer que les « chemins d'accès » ne seront manifestement pas appropriés, sans toutefois

expliciter lesquels sont visés. En tout état, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation, dont rien ne laisse à penser qu'elle serait particulièrement importante, y serait problématique.

Il en va de même de l'allégation selon laquelle cette voie ne serait pas équipée pour accueillir l'accroissement de trafic - qui sera limité au demeurant - devant résulter de l'adjonction de quatre logements supplémentaires par rapport à la situation actuelle, accompagnés de onze places de parking. Le grief formulé par les recourants relève de l'hypothèse et n'est pas de nature, au vu des circonstances du cas d'espèce, à dénier le caractère suffisant de l'équipement en voies d'accès dont bénéficie la parcelle concernée. D'ailleurs, et surtout, l'OCT, instance spécialisée en matière de circulation, n'a en dernier lieu émis aucune réserve et formulé aucune remarque au sujet des diverses nuisances et difficultés de circulation redoutées par les recourants. Ce chemin est actuellement emprunté quotidiennement par des véhicules et l'on ne voit pas pour quel motif la création de quelques logements supplémentaires rendrait cette opération plus difficile. On ne voit pas que l'éventuelle présence des treize places de parking supplémentaires prévues « par le projet de la parcelle voisine », comme l'allèguent les recourants, péjorera fondamentalement la situation, compte tenu du nombre restreint de véhicules concernés.

Certes, la construction des cinq logements projetés aura peut-être des effets sur la circulation. Il convient toutefois de les relativiser. Manifestement, si les usagers du chemin du Bois-Caran seront sans doute invités à circuler avec une prudence accrue, on ne saurait retenir de prime abord que les logements litigieux, dont le nombre reste limité, constitueront une source d'importantes nuisances et induiront un trafic supplémentaire incompatible avec les caractéristiques du quartier (cf. not. arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 4.2 ; cf. aussi ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 8 ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 8b), ce d'autant que l'OCT a examiné le projet avec attention.

Force est par ailleurs de constater que l'aménagement d'une seule place de parking visiteurs, que les recourants estiment insuffisante et dont ils tirent la conclusion que le secteur fera l'objet de « parking sauvage », respecte le ratio prévu à l'art. 5 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), qui est ici de 0,9 (soit 0,1 multiplié par les 960 m^2 de SBP du projet). En outre, la question du « parking sauvage » excède en soi le cadre du litige, 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 échappant à la compétence tant du DT que du tribunal.

En conclusion, les recourants entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée, forgée sur la base du préavis favorable de l'instances spécialisée. Le fait que celle-ci ait été procédé à une appréciation différente de la leur ne permet pas en soi de retenir qu'elle se serait fondés sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la loi.

Le même constat peut être établi quant au risque de « venues d'eau artésiennes » invoqué par les recourants. En effet, le GESDEC - qui a pour missions d'assainir les sites contaminés d'ici à deux générations, de protéger, gérer et exploiter durablement les sols, le sous-sol et les eaux souterraines et de gérer les déchets en respectant l'environnement (cf. https://www.ge.ch/organisation/ocev-service-geologie-sols-dechets) et est le service spécialisé de la protection de l'environnement (art. 2 al. 1 du règlement sur la protection des sols du 16 janvier 2008 - RSol - K 1 70.13) - a examiné ce projet avec soin. Au terme de son analyse, il a émis, le 23 juillet 2019, un préavis favorable, qu'il a subordonné au respect de diverses conditions. Ainsi, il a notamment estimé nécessaire et suffisant que la requérante lui soumette, au minimum trente jours avant l'ouverture du chantier, un rapport géotechnique assurant la faisabilité du projet et devant, le cas échéant, préciser les mesures constructives susceptibles de se justifier en raison des conditions géologiques et hydrogéologiques particulières des lieux. Le GESDEC, en raison du fait que le secteur était « connu pour avoir des venues d'eau artésiennes lors des forages », a également requis la présence d'un géologue durant tous les travaux de forage, qui devront être réalisés au moyen de matériel adéquat, tout en précisant que, selon le résultat de ces forages, la profondeur des installations pourra être revue à la baisse ou ceux-ci rebouchés ou décalés, voire même que le projet devra être abandonné, selon les observations qui seront émises par le bureau d'ingénieurs et l'entreprise de forage concernés. L'autorisation délivrée à la requérante contient donc des réserves et conditions quant à la mise en œuvre concrètes du projet prenant en compte les craintes des recourants et susceptibles d'y apporter une réponse.

S'agissant de l'argument selon lequel ces derniers seraient privés de leur droit de faire valoir tout grief en lien avec le risque concret de « venues d'eaux artésiennes », en raison de la délivrance de l'autorisation sans réalisation d'une analyse du sol, il aurait certes peut-être été préférable que le rapport exigé par le GESDEC fût réalisé avant la délivrance de l'autorisation de construire. Toutefois, il apparaît que, conformément aux éléments précités, la requérante ne sera pas en mesure de débuter le projet de construction querellé tel que prévu, voire même ne sera pas en mesure de le réaliser du tout, suivant les résultats dudit rapport. Celui-ci devant être transmis au GESDEC au moins trente jours avant l'ouverture du chantier, les recourants ne sauraient, à ce stade, valablement se prévaloir de dommages potentiels en lien avec cette ouverture de chantier, l'autorisation querellée prévoyant que les conditions figurant dans le préavis du GESDEC devront être strictement respectées. Dans ces conditions, ici aussi, le tribunal doit

faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision. Eu égard au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient ainsi de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui a préavisé favorablement le projet.

Le même constat s'impose s'agissant de la capacité, prétendument insuffisante, des canalisations existantes sur la parcelle n° 8'640 pour évacuer les eaux de cinq logements au lieu d'un seul. En effet, l'OCEau, après avoir notamment requis la production d'un nouveau plan des canalisations d'évacuation des eaux usées jusqu'au raccordement au système public d'assainissement respectant la directive applicable, a préavisé favorablement le projet sous conditions, notamment le raccord des canalisations privées au système public d'assainissement des eaux du secteur, précisément par l'intermédiaire des réseaux privés se trouvant dans la parcelle n° 8'640. Cette instance a encore précisé que le débit de sortie devrait, si nécessaire, être limité à celui de la parcelle dans son état actuel. Ici encore, les recourants se contentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'instance spécialisée. Leur grief repose d'ailleurs sur de pures conjectures, dont l'existence n'est, au demeurant, pas démontrée. Quant aux débordements de canalisations qui, selon les recourants, auraient sévi dans le sous-sol de certaines habitations du quartier suite à de violents orages, non démontrés au demeurant, il apparaît qu'ils étaient vraisemblablement liés à des phénomènes climatiques particuliers et rien ne laisse à penser que la construction projetée pourra en soi favoriser de tels débordements. A ce stade, il suffit ainsi de constater que le préavis du service spécialisé, dont les conditions particulières visant à s'assurer que le terrain sera dûment équipé ont été reprises dans la décision querellée, suffit, sur ce point, à fonder la décision du département (cf. ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7c ss ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 6b).

Enfin, s'agissant de l'argument des recourants quant au fait que l'immeuble projeté, au vu de sa hauteur et du dénivelé naturel de la parcelle destinée à l'accueillir, offrira à ses futurs habitants une vue plongeante sur les villas et jardins des parcelles avoisinantes, il convient de rappeler que l'art. 14 LCI n'a 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. Les parcelles des recourants se trouvent dans une zone qui permet la construction en cause, de sorte qu'ils doivent en principe souffrir une éventuelle diminution du confort (vue, tranquillité) afférent à leurs biens, étant rappelé que le droit à la vue n'est protégé en droit public que par le biais des règles de police des constructions règlementant en particulier les distances aux limites et entre bâtiments, ainsi que les hauteurs maximum (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6 ; 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2 ; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2 *in fine).* Or, les recourants ne font pas valoir que les constructions litigieuses ne respectent pas les prescriptions y relatives applicables à la zone en cause. Dans ces conditions, il ne saurait être considéré que ces constructions pourront, sous cet

anngle, être la cause d'inconvénients graves pour le voisinage au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le débat relevant en effet plus du confort des intéressés que de considérations de sécurité, de salubrité ou encore de danger ou de gêne durable. Les désagréments qu'ils évoquent, aussi gênants soient-ils pour les personnes concernées, font en effet partie des conséquences pratiquement incontournables de l'édification de nouveaux bâtiments en zones à bâtir. Ils ne peuvent donc être suivis dans leur argumentation.

Il en résulte que les griefs des recourants tirés de la violation de l'art. 14 LCI ne peuvent être retenus.

31. Ces derniers se prévalent en outre du non-respect de la surface des CDPI autorisée par la réglementation en vigueur, eu égard, notamment, au fait que cette surface a été réduite, dans le second préavis émis par la DAC, par rapport à celle indiquée dans son premier préavis, sans qu'il soit possible de déterminer les motifs de cette divergence.

32. En 5ème zone, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

33. Selon l'art. 3 al. 3 1ère phr. RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. En vertu de l'art. 3 al. 3 2ème phr. RCI, dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le DT peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m^2 au total. L'art. 3 al. 3 3ème phr RCI dispose que, dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m^2. Ces deux seuils constituent des conditions nécessaires et cumulatives (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3 ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 12 ; ATA/168/2020 du 11 février 2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 [cf. spéc. consid. 4.2 et 4.3.1]). L'administration ne bénéficie à cet égard d'aucun pouvoir d'appréciation, la limite de 100 m^2 étant absolue et fixée par le RCI (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 10d). La jurisprudence tient toutefois compte, pour un motif d'ordre technique, d'une marge d'erreur de 3 % en la matière (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7c et 8).

34. Les types de constructions pouvant être considérés comme CDPI sont en particulier les « garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. not arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2 ; ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6a).

35. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI), à laquelle il y a lieu de se référer (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b). Cette dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence (ATA/805/2020 du 25 août 2020 ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e et les arrêts cités : pour le calcul relatif aux balcons/terrasses), mais ne change pas le contenu de la version antérieure, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b).

36. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre administrative a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6a ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4b).

    S'agissant des balcons/terrasses, elle a déjà jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

37. En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse ne peut accueillir des CDPI qu'à concurrence de 100 m^2 (< 2'004 m^2 x 8 % = 160,32 m^2).

    Cela étant, force est de constater que le raisonnement et les calculs auxquels le DT a procédé, explicités dans les écritures qu'il a produites devant le tribunal et aux termes desquels il a considéré que cette limite était respectée, peuvent être suivis.

    La parcelle en cause contient déjà un pool-house - devant être conservé - d'une surface de 42,4 m^2. S'y additionnent, ce qui n'est pas contesté, des surfaces de 9,3 et 6,6 m^2 correspondant au deuxième, respectivement au troisième couvert de la façade est de la construction projetée. Il convient encore d'y ajouter la surface -

également non contestée - de 12,5 m^2 de l'un des couverts sis entre les deux murs de la façade est, telle que mise en évidence sur le plan ayant servi de référence en la matière.

S'agissant des surfaces prises en compte par la DAC de 1,7, 4,6 et 3,4 m^2 - à propos desquelles cette dernière a précisé, dans son écriture du 3 novembre 2021, que la méthode de calcul appliquée était « erronée puisqu'il aurait fallu prendre en compte des surfaces entières » -, on doit constater, à la lecture des plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'attique, qu'elles se rapportent toutes trois à des surplombs (l'un au 1er étage et deux en attique). Cela étant, il ne ressort pas de ces plans que ces surplombs reposeraient sur un pilier. Par conséquent, conformément à ce que prévoit la directive CDPI citée ci-dessus (cf. p. 4), aucune de ces surfaces ne doit être prise en compte, comme l'a relevé à juste titre le DT.

Par ailleurs, le couvert à vélos, à juste titre considéré comme une CDPI tant par le DT que par la DAC, dans son second préavis, a, à teneur des plans, une surface totale de 14,9 m^2 (6,48 m x 2,30 m) et est soutenu par des poteaux. Conformément à ce que prévoit la directive CDPI (p. 3), il convient de retrancher 1,50 m de profondeur à cette surface, ce qui conduit à retenir 5,184 m^2 (~ 5,2 m^2 = 6,48 m x 0,8 m [= 2,3 m - 1,5 m]).

Enfin, le couvert de la rampe du parking souterrain, d'une surface de 19,8 m^2, doit effectivement être comptabilisé, comme l'a retenu le DT, même si la DAC a omis de mentionner cette surface dans son second préavis et son écriture du 3 novembre 2021.

Partant, la surface totale des CDPI, qui atteint tout au plus 95,8 m^2 (42,4 + 9,3 + 6,6 + 12,5 + 5,2 + 19,8), s'avère inférieure à la limite de 100 m^2 précitée, étant relevé, pour le surplus, que la surface de 9,5 m^2 visible sur le plan que la DAC a pris en compte pour forger son premier préavis ne se retrouve plus dans la dernière version du projet, de sorte qu'elle n'a pas à être prise en compte.

38. Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 46C RCI, au motif que le mur longeant la rampe d'accès menant au garage souterrain de la construction litigieuse, modifiant le niveau du terrain, se situe à moins d'un mètre de la limite de propriété avec la parcelle n° 8'642.

39. A teneur de cette disposition, en limite de propriété, le niveau du terrain naturel doit être maintenu sur une largeur de 1 m (al. 1). Au-delà de 1 m, les aménagements extérieurs doivent s'inscrire à l'intérieur d'une ligne oblique formant un angle de 30° avec l'horizontale (al. 2). Entrée en vigueur le 11 novembre 2004, elle a repris une ancienne pratique tendant à considérer qu'un talus ne viole pas la LCI lorsqu'il est distant d'au moins un mètre de la limite des propriétés et que sa pente n'excède pas 30° (cf. ATA/582/2010 du 31 août 2010 consid. 5 ; ATA/693/2003 du 23 septembre 2003).

40. En l'occurrence, la rampe d'accès au parking souterrain de la construction litigieuse est destinée à prendre place en-dessous du terrain naturel. Partant, comme le relève à juste titre le DT, l'art. 46C RCI, qui vise à empêcher la création d'un fonds dominant, par une modification du terrain naturel engendrant la création d'un surplomb sur les parcelles voisines, n'a pas de portée. D'ailleurs, aucune des instances de préavis consultées n'a fait état d'une quelconque problématique à ce sujet. Les recourants ne se prévalent du reste pas d'un quelconque dommage concret qui pourrait résulter de cette variation du niveau du terrain. Par conséquent, aucune violation de l'art. 46C RCI ne peut être retenue.

41. Enfin, dans leur réplique, les recourants se prévalent d'une violation du « nouvel article 59 al. 4 bis LCI ». Ils font valoir que le « droit de veto » en faveur de la commune prévu par cette disposition légale s'appliquerait « à toutes les autorisations de construire qui ne sont pas encore entrées en force ».

    Or, il a été constaté plus haut que ce nouvel art. 59 al. 4bis LCI ne s'applique qu'aux demandes d'autorisation de construire déposées après le 28 novembre 2020. Partant, ce grief peut être écarté sans autre examen et sans qu'il ne soit nécessaire de trancher la question de sa recevabilité.

42. Eu égard aux développements qui précèdent, les recours, mal fondés, seront rejetés.

43. Vu cette issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de chacune des parties recourantes, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA et 1 s. du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03).

    Ayant eu recours au service d'un conseil pour les besoins de la procédure et conclu à l'allocation de dépens, M. BUCHER, qui obtient gain de cause, se verra allouer à ce titre une indemnité de procédure arrêtée à CHF 3'000.-, soit CHF 1500.- à la charge de la commune et CHF 1'500.- à la charge des recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), valant participation aux honoraires de son avocat (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h ; ATA/546/2016 du 28 juin 2016 consid. 2c ; ATA/329/2016 du 19 avril 2016 consid. 3b ; ATA/154/2016 du 23 février 2016 consid. 8a).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. Joint les causes n^{os} A/3535/2020 et A/3536/2020 sous le n° A/3535/2020 ;

2. déclare recevables les recours interjetés le 2 novembre 2020 par la commune de Collonge-Bellerive, d'une part, et par Madame Janine et Monsieur Eric DUBUIS, Monsieur Jean-François FURRER, Madame Evelyne et Monsieur Philippe MARTY, Madame Pascale et Monsieur Serge RUEDIN, Madame Marie-Caroline et Monsieur Jean-Pierre SELVATICO et Madame Antonella et Monsieur Ernesto TARANTINO, d'autre part, contre la décision d'autorisation de construire n° DD 112'705 délivrée à GEME DEVELOPPEMENT ET INVESTISSEMENT SA par le département du territoire le 2 octobre 2020 ;

3. les rejette ;

4. met un émolument de :

   - CHF 1'000.- à la charge de la commune de Collonge-Bellerive, lequel est couvert par son avance de frais du même montant ;
   - CHF 1'000.- à la charge de Madame Janine et Monsieur Eric DUBUIS, Monsieur Jean-François FURRER, Madame Evelyne et Monsieur Philippe MARTY, Madame Pascale et Monsieur Serge RUEDIN, Madame Marie-Caroline et Monsieur Jean-Pierre SELVATICO et Madame Antonella et Monsieur Ernesto TARANTINO, conjointement et solidairement, lequel est couvert par leur avance de frais du même montant ;

5. alloue à Monsieur Jean-Philippe BUCHER une indemnité de procédure de :

   - CHF 1'500.- à la charge de la commune de Collonge-Bellerive ;
   - CHF 1'500.- à la charge de Madame Janine et Monsieur Eric DUBUIS, Monsieur Jean-François FURRER, Madame Evelyne et Monsieur Philippe MARTY, Madame Pascale et Monsieur Serge RUEDIN, Madame Marie-Caroline et Monsieur Jean-Pierre SELVATICO et Madame Antonella et Monsieur Ernesto TARANTINO, conjointement et solidairement ;

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 : Yves JOLIAT, président, Patrick BLASER et Michel GROSFILLIER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Yves JOLIAT

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le Le greffier