



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3694/2024, A/3747/2024 LCI

JTAPI/672/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 19 juin 2025

dans la cause

Mesdames et Messieurs A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____
et G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____, L_____ et M_____, N_____,
O_____, P_____ et Q_____, représentés par Me Delphine ZARB, avocate, avec
élection de domicile

COMMUNE DE R_____, représentée par Me Lydia ALBERINI-ORCEL, avocate,
avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

S_____ SA, représentée par Me Pierre BANNA, avocat, avec élection de domicile

Madame T_____

Madame U_____

EN FAIT

1. Mesdames T_____ et U_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1_____,
sise en zone 5 de la commune de R_____ (ci-après : la commune) à l'adresse
2_____, chemin des V_____.
-

2. Mesdames et Messieurs A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____, L_____ et M_____, N_____, O_____, P_____ et Q_____ (ci-après : les propriétaires voisins) sont propriétaires respectivement des parcelles n^{os} 1_____, 3_____, 4_____, 5_____, 6_____, 7_____, 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____, 13_____ et 14_____ de la commune.
3. Par arrêté du _____ 2023, le Conseil d'État a approuvé le plan directeur communal (ci-après : PDCom) et le plan directeur des chemins pour piétons de la commune, sous réserve des périmètres de densification accrue proposés de W_____ et de X_____, qui n'ont pas été validés.
4. En date du _____ 2024, Mmes T_____ et U_____, par le biais de leur mandataire S_____ SA, ont sollicité du département du territoire (ci-après : le département) la délivrance d'une autorisation de démolir la villa érigée sur la parcelle n° 1_____, laquelle a été délivrée le _____ 2024 (M 15_____) et est entrée en force sans avoir été contestée.
5. À la même date, Mmes T_____ et U_____, par le biais de leur mandataire, ont déposé auprès du département une requête en autorisation de construire visant la construction d'un habitat groupé (THPE 48%) sur leur parcelle avec parking en sous-sol, sondes géothermiques, stationnement et aménagements extérieurs et abattage d'arbres. La requête a été enregistrée sous la référence DD 16_____.

Dans sa note explicative, le mandataire a précisé que le projet s'inscrivait dans le cadre fixé par le PDCom en tant qu'il prévoyait la réalisation d'un habitat groupé permettant une densification de la zone 5, de nombreux projets similaires étant par ailleurs construits ou en cours de construction dans le secteur de X_____. Le projet prévoyait la réalisation d'un parking souterrain avec une place attribuée par appartement, soit sept places au total, ainsi que deux places visiteurs. Une place d'accueil et de distribution était prévue en contrebas du bâtiment et des jardins dans la continuité du chemin d'accès afin d'optimiser la faible circulation qui serait générée par la construction des nouveaux logements. La parcelle étant parfaitement desservie par les transports publics et à proximité d'un parking public, une seule place par appartement avait été prévue afin de limiter le nombre de véhicules et le trafic automobile. En revanche, de nombreuses places vélos étaient prévues pour favoriser la mobilité douce. La commission d'architecture (ci-après : CA) avait déjà validé la densité du projet et son intégration dans le contexte avoisinant de la parcelle dans son avis consultatif du 7 novembre 2023.

6. Lors de l'instruction de cette requête, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, notamment :
 - le 20 mars 2024, la commune a émis un préavis défavorable au projet et à l'octroi d'une dérogation à la densité. Le PDCom avait bien été approuvé par un arrêté du Conseil d'État du _____ 2023 ainsi que les critères de la stratégie de densification de la zone 5. Toutefois, les périmètres de densification accrue

proposés n'étaient pas validés et leur mise à jour était actuellement à l'étude. Pendant cette période transitoire, la commune suivait l'avis du canton : aucune dérogation ne serait accordée car il n'était pas possible de se prononcer tant que la démarche de planification était en cours concernant ces périmètres ;

- le 27 mars 2024, la CA a rendu un préavis favorable, avec dérogation selon l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), relevant que le projet s'intégrait avec harmonie dans le contexte bâti environnant, et sous conditions ;
 - le 14 juin 2024, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a rendu un préavis favorable avec dérogation à l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Sous « divers », il était retenu un terrain (compris 1/3 dépendance) de 1'969 m² ; une surface brute de plancher (ci-après : SBP) (compris circulation) de 945 m² ; un sous-sol (compris parking) de 466 m² (23.7 THPE) ; un ratio de pleine terre de 55.5% et une proportion de construction de peu d'importance (ci-après : CDPI) de 93 m² (5.3% de la parcelle n° 1 _____).
 - le 17 juin 2024, après avoir requis la modification du projet, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a émis un préavis favorable sous conditions. La majeure partie du chemin desservant la parcelle n° 1 _____ concernée par le projet était répertoriée en tant que chemin Y _____ dans le système d'information du territoire genevoise (ci-après : SITG). Il convenait donc de vérifier auprès du Registre foncier que la section susmentionnée du chemin d'accès pouvait bien être utilisée pour desservir la parcelle précitée. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait d'avoir recours à la constitution d'une servitude de passage afin de garantir l'accessibilité de la parcelle concernée par le projet. Il convenait d'informer les propriétaires ainsi que tous les éventuels futurs acquéreurs préalablement à la conclusion des actes d'achats qu'en l'absence de longueurs additionnelles au niveau des deux extrémités de l'allée de la circulation du parking souterrain, les conditions d'accessibilité des places de stationnement n^{os} 1 et 7, adjacentes aux parois latérales du parking, seraient contraintes et nécessiteraient d'effectuer plusieurs manœuvres, notamment avec des véhicules de grandes dimensions ;
 - le 17 juin 2024, la police du feu a préavisé favorablement le projet, sous conditions.
7. Par décision globale du _____ 2024, sur la base des préavis précités, le département a accordé l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.
8. Par courrier du même jour, le département a informé la commune des raisons pour lesquelles il s'était écarté de son préavis défavorable. Il y était indiqué qu'en application de l'art. 59 al. 4bis LCI, seules les demandes d'autorisations de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 nécessitaient un préavis favorable de la commune. En outre, il constatait que cette dernière n'avait formulé aucune

critique quant au projet en tant que tel et l'ensemble des instances de préavis s'était exprimé favorablement au projet, avec ou sans réserve.

9. Par acte du 31 octobre 2024, les propriétaires voisins ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de la décision précitée concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Le chemin des V_____, en particulier le chemin Y_____, n'était pas adapté pour supporter de nouveaux riverains. Vu sa configuration particulière, son étroitesse, son manque de visibilité et le fait qu'il était en cul-de-sac, des précautions particulières devaient, déjà à l'heure actuelle, être prises par les automobilistes et les piétons. Un miroir avait été installé pour pallier en particulier l'absence de visibilité au croisement entre le chemin Y_____ et le chemin des V_____, mais celui-ci avait rapidement été détruit par un camion intervenant dans le cadre d'un chantier voisin. L'ajout d'une construction importante, comprenant sept logements, soit sept familles et leurs visiteurs, compromettrait la sécurité des usagers de ce chemin. Par ailleurs, vu son étroitesse, il n'était pas possible d'y faire circuler les véhicules d'intervention (ambulances, pompiers). C'était sans doute la raison pour laquelle le projet ne prévoyait aucune aire de manœuvre pour ces véhicules. La situation n'était pas acceptable. L'accès au service de voirie était également problématique, puisque le chemin Y_____ était manifestement trop étroit pour y faire circuler ces véhicules. De plus, vu les nuisances engendrées actuellement par le fréquent entreposage de plus de containers que prévu par la servitude, il ne serait pas possible d'en ajouter d'autres à cet endroit. En tout état, le dossier ne contenait aucune information au sujet de l'évacuation des déchets. La circulation augmenterait de manière nette en cas de réalisation du projet litigieux. Les véhicules supplémentaires devraient emprunter le chemin des V_____ et ainsi contraindre les autres usagers à reculer dans le chemin en cas de croisement, engendrant une situation risquée et dangereuse pour tous et en particulier les nombreux enfants qui l'empruntaient quotidiennement pour se rendre à pied à l'école de X_____. En outre, vu la configuration des places visiteurs, les manœuvres devraient s'effectuer sur la copropriété des parcelles n^{os} 3_____ et 7_____, ce qui n'était ni admissible ni prévu. Pour toutes ces raisons, l'OCT aurait dû préavisé défavorablement le projet.

Ce dernier proposait la construction d'un immeuble de deux étages totalisant 485 m² SBP sur une parcelle, sise en zone 5, d'une surface de 1'776 m², correspondant à un indice d'utilisation du sol de 48 %. La commune avait soumis au Conseil d'État un PDCOM de 2^{ème} génération lequel comprenait une stratégie de densification de la zone 5 et l'identification des périmètres de densification accrue. Le secteur de X_____, dans lequel se situait le chemin des V_____, faisait partie des zones identifiées par la commune comme secteur de densification accrue. Le Conseil d'État avait approuvé le projet de PDCOM le _____ 2023, sous la réserve des secteurs de W_____ et de X_____ qui n'avaient été validés. Il en découlait que le secteur de X_____ ne faisait pas partie des périmètres dans lesquels une

densification accrue permettant de déroger au système de l'art. 59 LCI pouvait être appliquée, ce que les instances concernées n'avaient pas pris en compte dans leur analyse de la situation. Par ailleurs, dans son courrier du 1^{er} octobre 2024, le département avait indiqué à la commune que son préavis favorable n'était pas nécessaire. Or, il perdait de vue que la commune avait défini des périmètres de densification accrue, mais que ceux-ci avaient été refusés par le Conseil d'État en l'état. Le projet présentait en outre une incompatibilité avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier : il s'agissait d'un immeuble de deux étages s'élevant à 10 m de hauteur, alors que toutes les maisons alentours étaient des maisons individuelles, la plupart de plain-pied, de style californien. On ne comprenait ainsi pas pourquoi la CA avait rendu un préavis favorable.

La procédure a été enregistrée sous la référence A/3694/2024.

10. Par acte du 31 octobre 2024 également, la commune, sous la plume de son conseil, a formé recours auprès du tribunal contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

La présente situation était particulière, puisqu'elle avait défini des périmètres de densification accrue dans son PDCOM de 2^{ème} génération, mais ceux-ci n'avaient pas été approuvés par le canton, alors même que ce dernier avait approuvé la version révisée du PDCOM qui contenait les principes matériels régissant la densification de la zone 5 sur son territoire. Cette situation ne correspondait pas à celle visée par l'art. 59 al. 4bis LCI, dès lors qu'elle avait défini des périmètres de densification accrue. Le fait que le Conseil d'État avait approuvé le nouveau PDCOM tout en excluant, par son arrêté du _____ 2023, les périmètres de densification de la zone 5 prévus pouvait être compris comme signifiant que la situation qui prévalait aujourd'hui relevait par principe de l'art. 59 al. 4 LCI, mais avec l'exclusion de toute possibilité de densification en zone 5. La planification directrice communale, telle qu'elle existait à ce jour, en force du fait de son approbation cantonale, prescrivait l'absence de toute possibilité de densification en zone 5 du fait des réserves spécifiées par le Conseil d'État. Ainsi en l'absence de périmètre de densification accrue, aucune dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI ne pouvait être délivrée sur son territoire.

En tout état, la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse portait atteinte à son autonomie communale dans l'exercice de sa compétence de planification que lui réservait l'art. 59 LCI. Suite aux réserves exprimées par le Conseil d'État, elle avait réengagé les démarches nécessaires à la redéfinition des périmètres de densification de ses zones 5. Sa réflexion consistait à repenser ces périmètres en tenant compte de la densification accrue que le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn 2030) imposait, par la modification des zones à proximité du noyau villageois existant. La recherche d'un nouvel équilibre commandait de réduire les périmètres de densification des zones villas. Il était ainsi vraisemblable que la future planification de la densification de la zone 5 liée au PDCOM viserait une urbanisation « en escalier » entre les secteurs voués à des densifications par

modification de zone, puis des périmètres (intermédiaires) de densification accrue, puis enfin des zones villas sans possibilité de densification accrue. À ce titre, les parcelles litigieuses, localisées à un endroit éloigné des périmètres de densification par modification de zone et dans un environnement très végétalisé et à la densité actuelle encore faible, ne seraient vraisemblablement pas intégrées dans les futurs périmètres de densification accrue que la commune soumettrait au Conseil d'État. La délimitation de tels périmètres était de son ressort. L'octroi de l'autorisation litigieuse avant l'aboutissement de la planification des secteurs admis à la densification de sa zone 5 la placerait devant le fait accompli et l'empêcherait d'opérer les choix d'aménagement de son ressort pour ce secteur, lequel devrait être obligatoirement inclus dans un périmètre de densification accrue, ce qui porterait atteinte à son autonomie en terme de planification. Cela serait également contraire au principe de la bonne foi, dès lors que le département l'accompagnait dans le cadre de la redéfinition des périmètres de densification par le biais de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU), alors que de l'autre côté, il délivrait une autorisation de construire avec dérogation ayant un effet préjudiciable sur la délimitation de ces périmètres.

En réalité le département aurait dû soit refuser l'autorisation de construire sollicitée, soit prononcer un refus conservatoire, dès lors que même s'il ne s'agissait pas d'attendre la modification d'un plan de zone ou l'adoption d'un plan d'affectation spécial, le PDCOM destiné à déterminer les possibilités de densification en zone 5 avait un effet juridique opposable autant aux particuliers qu'aux autorités et avait, dans le cadre de la réglementation de la densification en zone 5, le caractère de plan d'affectation au sens de l'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

La procédure a été enregistrée sous la référence A/3747/2024.

11. Le 13 janvier 2025, le département a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/3694/2024, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours, sous suite de frais.

L'ensemble des instances compétentes s'agissant de la problématique de l'adéquation des accès s'était montré favorable au projet, notamment l'OCT et la police du feu dans leurs préavis respectifs du 17 juin 2024. L'OCT s'était déterminé à deux reprises sur le projet. Lors de sa première analyse (préavis du 12 mars 2024), il avait spécifiquement requis la modification de celui-ci, afin de repositionner la rampe d'accès du parking souterrain et accroître les dimensions de la zone de croisement située au niveau du débouché à la surface de la rampe, afin qu'un véhicule qui serait en attente pour s'engager dans la rampe n'empiète pas sur l'allée desservant également les autres parcelles du secteur. Cette instance avait aussi exigé que le véhicule en attente laisse suffisamment d'espace libre pour permettre le passage d'un véhicule sortant du parking souterrain. De plus, l'OCT avait demandé de modifier le projet afin de mettre l'allée de circulation du parking souterrain en conformité avec les prescriptions de la norme VSS 40 291, en ajoutant à chacune

de ses extrémités des longueurs additionnelles de 1.75 m au moins, pour permettre les manœuvres de véhicules. Suite à la modification du projet, l'OCT avait estimé que celui-ci répondait aux exigences d'équipement, soit spécifiquement afin de permettre des possibilités de croisement et de manœuvre, et l'avait validé. Les nuisances invoquées, soit l'étroitesse du chemin ou l'entreposage de containers en surnombre à l'entrée du chemin, relevaient clairement d'une situation insatisfaisante préexistante, et ne justifiaient pas un refus du projet, ce d'autant plus qu'en l'espèce, l'augmentation du trafic serait modeste (sept logements supplémentaires). En outre, le chemin d'accès était actuellement utilisé pour accéder à toutes les parcelles, notamment les parcelles n^{os} 3_____ et 7_____, qui se trouvaient au bout du chemin des V_____. Ainsi, si l'équipement avait été considéré jusqu'à présent comme suffisant pour ces parcelles, tel était à plus forte raison le cas pour le projet litigieux se situant plus avant sur le chemin d'accès. Concernant l'accès aux services d'intervention, le chemin n'était pas destiné à être utilisé de manière quotidienne, mais seulement de façon exceptionnelle. Cet élément avait aussi été examiné par la police du feu, qui avait validé le projet dans son préavis du 17 juin 2024. De plus, selon la jurisprudence, il suffisait que les engins des services d'intervention s'arrêtent à l'entrée du chemin de traverse donnant accès à la parcelle.

Sous l'angle de l'art. 14 LCI, l'OCT avait examiné attentivement le dossier et l'avait validé après modifications. Cette instance n'avait relevé aucune problématique en lien avec l'augmentation de la circulation sur le chemin, ce d'autant que les chances que les nouveaux habitants circulent simultanément sur le chemin étaient assez faibles. Les recourants se plaignaient en réalité d'une situation préexistante, qui ne serait pas péjorée dans une importante mesure par le projet. Ils échouaient à démontrer les nuisances effectivement causées par ce dernier. Les places visiteurs se trouvaient sur la parcelle du projet. De plus, la parcelle n^o 17_____ était une dépendance servant également cette dernière et non uniquement les parcelles n^{os} 3_____ et 7_____, de sorte que les possibles manœuvres des futurs visiteurs sur ce chemin n'apparaissaient pas problématiques.

Sous l'angle de l'art. 59 al. 4 LCI, l'argumentation des recourants se limitait à dire que cette norme n'était pas applicable en l'espèce en l'absence de périmètre de densification accrue, ce qui n'était pas contesté. Toutefois, cela n'excluait pas toute possibilité d'accorder une dérogation aux rapports des surfaces fixés par l'art. 59 al. 1 LCI, puisque l'art. 59 al. 4bis LCI prévoyait également une telle hypothèse. C'était d'ailleurs cette disposition qui était pertinente en l'espèce, puisque lorsque la requête d'autorisation de construire avait été déposée et la décision litigieuse rendue, le territoire communal n'était pourvu d'aucun périmètre de densification accrue approuvé par le Conseil d'État. De surcroît, l'application de cette dérogation ressortait de son courrier à la commune du 1^{er} octobre 2024. À défaut de périmètre de densification accrue approuvé par le Conseil d'État, c'était à l'aune de l'art. 59 al. 4bis LCI que la dérogation avait été accordée et selon le texte clair de cette norme, ce n'était que pour les requêtes déposées avant le 1^{er} janvier 2023 qu'un préavis communal favorable était nécessaire. Or, le dépôt de la demande avait été effectué

postérieurement à cette date. En outre, la CA avait préavisé favorablement le projet le 27 mars 2024, validant, d'une part, la dérogation aux surfaces et relevant, d'autre part, que le projet s'intégrait avec harmonie dans le contexte bâti environnant. Les recourants tentaient ainsi de substituer leur propre appréciation à celle de l'instance spécialisée.

12. Le 13 janvier 2025, le département a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/3747/2024. Il a conclu au rejet du recours, sous suite de frais.

L'argumentation de la commune se fondait exclusivement sur le fait que la décision litigieuse se référait malencontreusement à l'art. 59 al. 4 let. a LCI, dont les conditions n'étaient pas satisfaites. Toutefois, cela n'excluait pas toute possibilité d'accorder une dérogation aux rapports des surfaces fixés par l'art. 59 al. 1 LCI, puisque l'art. 59 al. 4bis LCI prévoyait également une telle hypothèse. Il reprenait à cet égard l'argumentation développée dans le cadre de la procédure A/3694/2024. Le dépôt de la demande ayant été effectué postérieurement au 1^{er} janvier 2023, son préavis favorable n'était plus nécessaire, quand bien même son PDCOM avait été approuvé par le Conseil d'État. Cette conclusion était conforme à la volonté du législateur (rapport PL 12566-A).

La recourante n'exposait pas en quoi le projet litigieux l'empêcherait de poursuivre les travaux de planification. Elle restait libre de déterminer les secteurs qu'elle estimait voués à être densifiés et la décision querellée n'avait aucune influence sur cette liberté. Preuve en était que la planification directrice fixait les orientations futures et ne visait pas à faire état des constructions autorisées ou en cours de réalisation. Cela étant, sa compétence n'était pas exclusive, puisqu'il appartenait au Conseil d'État de valider, au final, la planification directrice communale. La jurisprudence avait d'ailleurs précisé que l'autonomie communale en la matière était limitée. La recourante ne citait aucune base légale ni jurisprudence qui viendrait étayer sa thèse ou qui serait violée par l'autorisation de construire litigieuse. Au demeurant, ce n'était que dans une hypothèse très spécifique, non réalisée en l'espèce, que son accord était nécessaire pour que le département délivre une autorisation de construire dérogatoire (art. 59 al. 4bis *in fine* LCI). Pour le reste, la jurisprudence sur la portée des préavis communaux en lien avec l'art. 59 al. 4 LCI demeurait pleinement applicable. S'agissant de sa prérogative à définir les secteurs de densification accrue, le projet autorisé ne l'empêchait pas d'inclure le quartier dans lequel il se situait dans un périmètre de densification accrue ou non. Ensuite, les territoires communaux n'étaient pas demeurés figés avant l'entrée en vigueur du nouvel art. 59 al. 4 et 4bis LCI. Par la force des choses, les secteurs de la zone 5 à densifier ou pas accueillaient déjà, aussi bien des constructions érigées sur la base de l'ancien art. 59 al. 4 LCI que des constructions conformes à l'art. 59 al. 1 LCI. Preuve en était que dans le PDCOM qu'elle avait élaboré, elle avait elle-même exclu des secteurs de densification certains quartiers où des constructions avaient été autorisées sur la base de l'ancien art. 59 al. 4 LCI. Ce développement permettait aussi d'écarter son grief en lien avec la bonne foi.

Il était douteux que l'art. 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) soit applicable à une mesure de planification purement cantonale. Ensuite, cette norme lui accordait une grande marge d'appréciation que le juge ne pouvait revoir qu'en cas d'excès ou d'abus, ce que l'argumentation de la recourante ne permettait pas de déceler. En outre, le refus conservatoire visait à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation. Or, la construction litigieuse n'entravait en rien sa liberté dans le choix des secteurs à densifier ou non. La commune était muette sur la question de savoir en quoi le projet n'était pas conforme à la planification qu'elle avait prévue ou la menacerait. Enfin, il était constant que la procédure de révision d'un PDCom qui était au stade de l'étude ne pouvait permettre le blocage de l'ensemble des projets de construction.

13. Le 13 février 2025, S_____ SA, sous la plume de son conseil, a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/3694/2024, concluant au rejet du recours sous suite de frais et dépens.

La question de la circulation sur le chemin des V_____ avait été analysée de façon détaillée par les autorités compétentes en la matière, soit l'OCT et la police du feu, sans relever de problématique particulière en matière d'équipement de la parcelle. Dans la mesure où la voie d'accès menant à la parcelle possédait une largeur allant de 3.60 m au début du chemin pour se rétrécir à 3 m lorsqu'il rejoignait la parcelle de dépendance n° 17_____, cette dernière était parfaitement adaptée pour supporter la faible augmentation du trafic qui serait générée par la réalisation de sept places de stationnement, pour le passage des véhicules communaux de la voirie ainsi que pour permettre l'accès, dans des situations exceptionnelles, des véhicules des services du feu. S'agissant de l'évacuation des déchets, la parcelle n° 1_____ était au bénéfice, depuis le 4 février 2003, d'une servitude d'usage temporaire d'emplacement de containers, de sorte que cette problématique était déjà réglée par le droit privé. Les recourants n'apportaient en outre pas la preuve que la création des sept logements prévus aurait pour conséquence que cet emplacement serait insuffisant pour une évacuation adéquate des déchets.

S'agissant de l'augmentation du trafic, l'OCT avait analysé la dévestiture de la parcelle n° 1_____ et avait proposé des améliorations du projet. Ce dernier ne serait pas susceptible d'entraîner une gêne durable en lien avec le trafic généré, dans la mesure où il ne s'agissait que d'une place de stationnement par logement, soit sept places. L'augmentation de trafic serait donc faible et la voie d'accès existante était parfaitement adaptée pour l'accueillir. De plus, la place d'accueil prévue à l'entrée de la parcelle n° 1_____ permettrait le croisement des véhicules de façon sûre et une optimisation de la circulation par rapport à la situation actuelle. Le projet n'était donc pas susceptible de causer des inconvénients graves aux voisins.

Les parcelles concernées par le projet s'inscrivaient dans le périmètre de X_____, pour lequel la commune ne disposait pas d'un PDCom de 2^{ème} génération dûment approuvé par le Conseil d'État. L'autorisation de construire ayant été sollicitée après

le _____ 2023, le département était autorisé à passer outre le préavis défavorable de la commune en se fondant sur celui favorable de la CA. Les recourants tentaient vainement de substituer leur appréciation subjective à celle de la CA s'agissant de l'intégration du projet.

14. Le 13 février 2025 également, S_____ SA, sous la plume de son conseil, a transmis ses observations dans le cadre de la procédure A/3747/2024, concluant au rejet du recours sous suite de frais et dépens, reprenant à l'identique son argumentation au sujet de la prétendue violation de l'art. 59 al. 4 LCI développée dans le cadre de la procédure A/3694/2024.

Pour le surplus, on ne percevait pas en quoi un projet de construction déjà autorisé pourrait entraver les futures tâches de planification de la commune dans le cadre d'un plan encore à l'étude au sein de son administration. Elle perdait de vue que le PDCom qui, à terme, prévoirait la future densification de certains périmètres de sa zone 5, aurait pour objet, une fois approuvé par le Conseil d'État, de fixer les orientations futures de l'aménagement d'une partie de son territoire. Ledit futur PDCom qui serait applicable à ces périmètres ne saurait en revanche avoir pour effet, avant même son entrée en vigueur, de lui permettre de bloquer valablement des projets de construction déjà autorisés au regard des normes légales en vigueur. Le département n'avait en rien violé son autonomie communale.

Sous l'angle de la bonne foi, le fait que l'OU participe à une séance de concertation organisée par ses soins n'interdisait de nulle manière à cet office de préavis favorablement le projet et au département de prendre en considération et faire sien ce préavis.

La recourante méconnaissait la portée de l'art. 13B LaLAT et d'un PDCom.

15. Le 12 mars 2025, la commune a répliqué dans le cadre de la procédure A/3747/2024, persistant dans ses conclusions et son argumentation.

Dans le cadre de la levée des réserves concernant sa stratégie de densification de la zone 5, elle avait organisé des ateliers participatifs durant l'année 2024, lesquels avaient fait l'objet d'une restitution le 9 janvier 2025. À proximité immédiate de la parcelle litigieuse, se trouvait la zone dite des « V_____ » appelée à être déclassée de la zone 5 en zone mixte avec construction d'immeubles mixtes (avec commerces). Il était ainsi prématuré d'autoriser des nouvelles constructions générant un plus grand trafic à proximité immédiate de la zone qui ferait l'objet d'une modification des limites de zones et viendrait elle-même apporter du trafic additionnel. De façon analogue à une mesure conservatoire, le département devait assurer la mise en place des modifications de zones contre les risques représentés par le projet litigieux et maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de cette modification. Vu les récentes évolutions du PDCom, le projet viendrait menacer l'harmonie et la vision urbanistique de la commune.

Au surplus, le projet n'était pas compatible avec le caractère du quartier sous l'angle de l'art. 59 al. 4 LCI.

16. Le 26 mars 2025, les recourants ont répliqué dans le cadre de la procédure A/3694/2024, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation. Ils exposaient essentiellement l'avancée des démarches de planification de la commune.
17. Le 3 avril 2025, le département a dupliqué dans le cadre de la procédure A/3747/2024.

La commune ne précisait pas sur quelle base légale il aurait dû attendre l'achèvement de ses démarches de planification en cours pour délivrer l'autorisation de construire.

Persistant dans sa position relative à l'impossibilité d'application de l'art. 59 al. 4bis LCI, elle omettait que le législateur avait clairement assimilé l'hypothèse d'une commune qui n'avait pas défini de périmètres de densification accrue à celle qui l'avait fait mais n'aurait pas obtenu la validation du Conseil d'État. La position exprimée quant à l'absence de compatibilité du projet avec le caractère du quartier consistait uniquement à substituer son propre avis à celui du département et des instances spécialisées. Le manque de fondement de son affirmation était flagrant dès lors que le quartier comportait de très nombreux habitats groupés. On ne percevait pas en quoi le fait que la parcelle était éloignée des centralités de la commune pourrait influencer l'insertion du projet dans son environnement et elle ne l'expliquait pas. Le préavis de la CA du 27 mars 2024 suffisait à justifier l'octroi d'une dérogation.

18. Le 3 avril 2025 également, S _____ SA a dupliqué dans le cadre de la procédure A/3747/2024.

L'évolution des démarches de planification de la commune n'apparaissaient pas pertinente pour l'issue du litige. Cette dernière ne disposait pas, au jour du dépôt de la requête en autorisation de construire, d'un PDCOM de 2^{ème} génération dûment approuvé par le Conseil d'État, de sorte que la requête avait été valablement instruite selon l'art. 59 al. 4bis LCI. Par ailleurs, ces démarches de planification en vue de lever les réserves du Conseil d'État étaient loin d'arriver à leur terme. En tout état, une fois adopté par le Conseil d'État, ce PDCOM aurait pour but de fixer les orientations futures de l'aménagement d'une partie du territoire communal.

19. Le 23 avril 2025, le département a dupliqué dans le cadre de la procédure A/3694/2024.

La remarque des recourants sur les conséquences des nouvelles constructions dans le secteur de la modification de zone relevait de la spéculation. En outre, il n'existait aucune base légale l'obligeant à attendre l'achèvement des travaux de planification pour délivrer l'autorisation de construire litigieuse, ce d'autant que les démarches de la commune n'avaient débuté que plus de deux mois après la délivrance de l'autorisation. Il n'avait aucune raison de mettre en œuvre des mesures conservatoires.

20. Le 23 avril 2025, S_____ SA a dupliqué dans le cadre de la procédure A/3694/2024.

Les recourants perdaient de vue que la révision partielle du PDCom n'était pas entrée en force et que le grief tiré d'une violation du PDCom, *a fortiori* « à venir », par des particuliers contre une autorisation de construire était irrecevable. En tout état, les études en cours menées par la commune et ayant pour but de fixer les orientations futures pour l'aménagement de son territoire n'étaient pas susceptibles de bloquer des projets autorisés conformément aux normes légales en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation.

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

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 70 al. 1 LPA, le tribunal 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.
4. En l'espèce, les recours dans les procédures A/3694/2024 et A/3747/2024 concernent la même autorisation, se rapportent à une situation de fait et de droit commune et sont au même stade de la procédure, de sorte qu'il se justifie de les joindre sous le numéro de cause A/3694/2024 afin de rendre un seul jugement.
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 et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

6. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).
7. Les recourants font valoir que la parcelle litigieuse ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux. À leur sens, le chemin des V_____ (ainsi que le chemin Y_____), voie d'accès à la parcelle litigieuse, est insuffisant pour absorber l'augmentation du trafic qui serait engendrée par le projet litigieux vu la configuration de cette voie.
8. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.
9. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1).

Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_548/2021 et 1C_549/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 ; 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1).

L'art. 22 al. 2 let. b LAT vise un but de police (santé, transport, feu), raison pour laquelle ni l'autorisation ordinaire ni l'autorisation exceptionnelle ne peuvent dispenser de l'obligation d'équiper. Les installations d'équipement doivent en outre

être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné. Très exceptionnellement, le respect du principe de la proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêts du Tribunal fédéral 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 et les références citées).

10. L'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités). Elles peuvent également se fonder sur les normes VSS, étant précisé qu'elles sont non contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit dont celui de la proportionnalité. Elles ne doivent ainsi pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et 5.3.3 ; 1C_255/2017 du 24 octobre 2017 consid. 4.8).
11. La jurisprudence admet que si les conflits entre véhicules sont gérables, le cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière, la voie d'accès demeure adaptée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.2.2).
12. Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019).
13. Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer,

ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).

14. La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références).
15. 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 (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

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. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/888/2023 du 22 août 2023 consid. 2.8).

16. En l'espèce, il ressort de la consultation du SITG et des pièces du dossier que le chemin des V_____ (prolongé par le chemin Y_____) est une voie sans issue, qu'il est en forme de « L » mais rectiligne, garantissant ainsi une bonne visibilité sur toute sa longueur, et qu'il existe aujourd'hui une surface de dégagements suffisante entre les parcelles n^{os} 1_____ et 3_____, sur la parcelle n^o 17_____, pour permettre le croisement de véhicules sans avoir à effectuer de manœuvres importantes. L'accès des véhicules de la voirie notamment et l'installation des conteneurs à déchets s'effectue en bordure du chemin.

Conformément à la jurisprudence précitée, il ne peut être retenu que la réalisation du projet litigieux, soit sept logements supplémentaires, aura pour conséquence une augmentation significative de la fréquentation du chemin des V_____, et de fait du chemin Y_____, lequel dessert déjà des logements sur toute sa longueur. L'augmentation du nombre de véhicules liée aux futurs occupants des sept logements projetés n'implique manifestement pas un notable accroissement de la charge de trafic. Le projet ne prévoit au surplus la création que d'une place de stationnement en sous-sol par logement et le passage litigieux est déjà utilisé par les résidents des parcelles voisines pour accéder à leur parcelle. Les recourants exposent certes l'existence de problèmes de circulation, notamment en terme de croisement, il s'agit toutefois là d'une situation préexistante que ne saurait impacter

de manière notable l'ajout de quelques véhicules supplémentaires lié à la réalisation du projet litigieux. Par ailleurs, le projet prévoit une place d'accueil à l'entrée de la parcelle n° 1_____, laquelle pourra être utilisée, cas échéant, pour permettre des manœuvres de croisement de façon sûre pour tous les usagers du chemin.

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

Il n'en va pas différemment s'agissant de l'accès des services de secours (ambulance, service du feu), étant précisé que la police du feu a émis un préavis favorable et que cette instance n'a relevé aucune problématique de sécurité incendie.

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

Mal fondé, ce grief sera ainsi écarté.

17. Les recourants se plaignent d'un accroissement du trafic et des difficultés au niveau du croisement ainsi que d'une problématique liée à l'évacuation des déchets ménagers, invoquant de la sorte une violation de l'art. 14 LCI.
18. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème

doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 consid. 19 et les arrêts cités).

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

19. L'art. 14 LCI traite aussi des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112), étant relevé que l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de cette disposition, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). La chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

Enfin, cette disposition vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d).

20. En l'espèce, le projet litigieux a été préavisé favorablement par l'ensemble des instances de préavis consultées, hormis la commune. L'OCT, en particulier, a procédé à un examen minutieux du projet, sollicitant, dans son préavis du 12 mars 2024 de nombreuses modifications visant à éluder toute problématique en matière de circulation. Ces préavis favorables ont été suivis par le département. Or, dans un tel cas, comme déjà développé ci-dessus, le tribunal observe une certaine retenue et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée.

En tout état, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation sur le chemin des V_____ connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers du chemin en cause, notamment les enfants se rendant à l'école située à proximité. L'allégation contraire des recourants ne repose que sur des

conjectures et la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur le chemin ne saurait créer une situation à ce point plus dangereuse que celle qui prévaut actuellement qu'il faille admettre une dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querellée. Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément quelques effets sur la circulation motorisée sur le chemin des V _____, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs, constitueraient une source d'importantes nuisances et induirait un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin. Par ailleurs, l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, après avoir dans un premier temps requis la modification du projet, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire au sujet dudit chemin. En tout état, les recourants ne démontrent pas, à satisfaction de droit, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin des V _____.

S'agissant des prétendus empiètements sur les parcelles n^{os} 3 _____ et 7 _____ en raison des manœuvres d'accès aux places visiteurs, il ressort des données librement accessibles sur le SITG que la parcelle n^o 17 _____ en dépendance dispose d'un espace suffisamment large, juste avant l'entrée de la parcelle n^o 3 _____ pour permettre, aisément, la réalisation de manœuvres sans empiéter sur les parcelles voisines, étant précisé que l'accès à la parcelle n^o 7 _____ est restreint par l'existence d'un portail, empêchant, de fait, tout empiètement. Il en ira de même pour les véhicules de secours.

Quant aux potentielles difficultés liées à l'évacuation de déchet et à l'insuffisance des containers à disposition en raison de l'arrivée des futurs résidants, cette problématique relève, à ce stade, du pur procès d'intention et n'est ainsi pas pertinente.

Il n'apparaît ainsi pas que le projet litigieux violerait l'art. 14 LCI de sorte que le grief sera écarté.

21. Les parties recourantes contestent l'octroi de la dérogation à la densité du projet au motif que la commune n'y aurait pas donné son accord. Ils font également valoir que le projet ne s'intégrerait pas dans son environnement direct, composé essentiellement de villas de style californien. En outre, la commune y voit une violation de son autonomie au motif que l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse a pour effet de la mettre devant le fait accompli et ainsi de réduire à néant sa marge de manœuvre dans la définition de la planification communale s'agissant de la détermination des périmètres de densification accrue. Elle fait également valoir une violation du principe de la bonne foi du fait de la participation du département, soit pour lui de l'OU, tant au processus de planification communale des périmètres de densification accrue et qu'au prononcé de la décision litigieuse.
22. En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance

énergétique (ci-après : HPE), reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI. Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

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

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

Le législateur a souhaité permettre à la zone villa d'évoluer et de se densifier, notamment par la création d'habitats en ordre contigu, qui modifieront à terme la configuration de la zone villas. Il a eu conscience de cette évolution et en augmentant les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone, il a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitation. L'exiguïté du territoire et la pénurie de logements sont des problèmes auxquels le législateur a jugé nécessaire d'apporter des solutions (ATA/95/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 8 ; ATA/1274/2017 précité ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/828/2015 précité). L'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCn 2030 qu'elles ont adopté et qui a été approuvé par le Conseil fédéral. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet.

24. Selon l'art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal.

Conformément à l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

Selon l'art. 2 al. 1 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (LAC - B 6 05), l'autonomie communale s'exerce dans les limites de l'ordre juridique et plus particulièrement des compétences cantonales et fédérales, ainsi que du pouvoir de surveillance auquel la commune est soumise (ATA/170/2015 du 17 février 2015 consid. 6c ; ATA/236/2010 du 13 avril 2010 consid. 6 par analogie, en relation avec l'art. 10 al. 1 LaLAT et sous l'empire de l'ancienne Constitution).

25. Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans PDCn 2023 (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT). Les communes sont tenues d'adopter un PDCom. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de PDCom est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme (art. 10 al. 3 LaLAT). Le projet de plan directeur localisé est soumis par l'autorité initiatrice à une consultation publique de trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Les maires ou les conseils administratifs des communes voisines concernées sont également consultés (art. 10 al. 5 LaLAT). Pendant la durée de la consultation publique, chacune et chacun peut prendre connaissance du projet de plan directeur localisé à la commune et au département et adresser ses observations à l'autorité initiatrice. À l'issue de la consultation publique, la commune et le département se transmettent copie des observations reçues (art. 10 al. 6 LaLAT). Le département vérifie que le plan est conforme notamment au PDCn. Dès la réception de l'accord du département, le conseil municipal adopte le plan sous forme de résolution, dans un délai de nonante jours. Le Conseil d'État statue dans un délai de soixante jours à moins que le conseil municipal n'ait apporté des modifications non conformes (art. 10 al. 7 LaLAT). Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).
26. Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 ; MGC 2001 41/VIII p. 7'360 ss, notamment p. 7'366). L'appellation de plan directeur localisé et les effets juridiques qui y sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient

préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/1301/2019 précité consid. 8).

27. Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (« nutzungskonformes Bauvorhaben »). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (« unzulässigen Vorwirkung ») et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (« räumlichen Abstimmungsprozesses »), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/1038/2019 précité consid. 9).

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

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

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

Cette disposition ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

29. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celle ou celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/498/2020 précité consid. 4c).
30. La condition relative au caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que le tribunal ne peut pas contrôler, alors que celle 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, qui doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relevant ainsi 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. arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars

2003 consid. 2.2; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c).

31. Comme déjà indiqué précédemment, dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a et al. 4bis LCI, tant le préavis de la commune – exprimé sous forme de préavis rendu par l'exécutif municipal (art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05) – que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

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

32. Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).
33. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite

d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_104/2019 du 21 avril 2020 consid. 4.1 ; Luc GONIN, Droit constitutionnel suisse, 2021, p. 624 n. 2023). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que : l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées ; qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences ; que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu ; qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice ; que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 4.1 ; 2D_42/2019 du 25 mars 2020 consid. 5.1 ; Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER/Maya HERTIG RANDALL/Alexandre FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 4ème éd., 2021, p. 645 n. 1297 ss ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 206 n. 578).

Dans le cadre de la jurisprudence relative aux comportements contradictoires de l'administration, autre aspect du principe de la bonne foi, le respect des règles de la bonne foi par l'administration doit être examiné selon des critères objectifs, indépendamment de la personne des agents en cause; aussi l'administration peut-elle être rendue responsable d'un comportement contradictoire, même si celui-ci est dû à des personnes différentes, au besoin à l'insu des unes et des autres (ATF 121 I 181 consid. 2a; arrêt 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 8.1.2).

34. En l'occurrence, si le PDCom de la commune a certes été approuvé par le Conseil d'État à l'occasion de son arrêté du _____ 2023, ce dernier n'a cependant pas validé les périmètres de densification accrue proposés, notamment celui de X_____. En outre, selon ses propres déclarations, la commune a entrepris les démarches de planification nécessaires afin de les redéfinir. Il en découle donc qu'à l'heure actuelle, et selon la consultation du PDCom validé par le Conseil d'État, la commune n'a à ce jour défini aucun périmètre de densification accrue de la zone 5, approuvé par le Conseil d'État, ce qui ressort d'ailleurs de son préavis défavorable du 20 mars 2024. Il est ainsi clair que c'est l'art. 59 al. 4bis LCI qui s'applique au présent cas. Si les préavis de la DAC et de la CA et l'autorisation de construire litigieuse font certes mention d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, au lieu de l'art. 59 al. 4bis LCI, cela est cependant sans conséquence, dès lors que cet alinéa, hormis la question de la définition des périmètres de densification accrue et la portée du préavis de la commune, renvoie expressément aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI comme condition d'application matérielle de la norme. La substance de ces alinéas est ainsi fondamentalement identique sur le fond pour l'examen des instances de préavis. La différence entre ces deux alinéas n'est importante que pour le département et la pondération qu'il doit accorder au préavis de la commune. À

cela s'ajoute que le département a expressément indiqué à la commune que c'était sur la base de l'art. 59 al. 4bis LCI qu'il s'était écarté de son préavis défavorable et que la publication de l'autorisation de construire litigieuse dans la FAO fait mention expresse de l'art. 59 al. 4bis LCI.

Sur cette base, la demande d'autorisation de construire ayant été déposée le _____ 2024, soit après le 1^{er} janvier 2023, compte tenu du texte clair de l'art. 59 al. 4bis LCI, le préavis favorable de la commune n'était pas nécessaire à l'octroi de la dérogation à la densité du projet, de sorte que l'on ne saurait reprocher au département d'avoir accordé ladite dérogation en s'écartant du préavis défavorable de celle-ci.

Pour le surplus, l'affirmation des parties recourantes que le projet ne s'intégrerait pas avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ne relève que de leur propre appréciation et est contredite par les préavis favorables des instances spécialisées, notamment celui de la CA, laquelle a expressément relevé que le projet s'intégrait en harmonie dans le contexte bâti environnant. L'IUS de 48%, confirmé par la DAC, est par ailleurs conforme aux rapports de surface autorisés par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, par renvoi de l'art. 59 al. 4bis LCI. En outre, de jurisprudence constante, la construction d'un habitat groupé de sept logements dans un quartier composé de maisons individuelles n'est pas incompatible avec les exigences de l'art. 59 al. 4, respectivement 4bis LCI (ATA/1102/2022 du 1^{er} novembre 2022 consid. 7 et les références citées). Le reproche des parties recourantes n'apparaît donc pas fondé. Enfin, le bâtiment projeté permettra de contribuer à offrir une réponse à la pénurie notoire de logements qui sévit à Genève (voir à ce propos l'intervention du conseiller d'État en charge du département du territoire dans le cadre des travaux préparatoires relatifs au PL 12'566, PL 12'566-A, p. 11) tout en proposant une solution aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Il s'inscrit dans ce contexte pleinement dans l'objectif d'une densification sans modification de zone de la zone 5 prévu par la fiche A04 du PDCn, en favorisant l'habitat contigu ou groupé.

Rien ne permet ainsi de retenir que l'autorité intimée, qui a notamment suivi les préavis de la CA et de la DAC, aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et que les circonstances justifiaient l'octroi d'une dérogation, en s'écartant du préavis défavorable de la commune. Les parties recourantes ne démontrent pas le contraire.

S'agissant de la violation de l'autonomie communale et du mandat de planification invoquée par la commune, force est de considérer que cette dernière n'a, *in casu*, pas été empêchée d'exercer son autonomie en vue de poser les principes applicables à sa stratégie de densification communale, dans les limites et le respect du droit fédéral et cantonal ainsi que du PDCn 2030. Elle a en effet exposé dans son préavis du 20 mars 2024 ainsi que dans ses écritures que des démarches de planification étaient en cours. En outre, conformément à la jurisprudence citée supra, le fait que

le projet querellé ne s'inscrive pas dans les principes de densification prévus dans son PDCom en cours d'élaboration ne saurait justifier le refus de ce projet, dès lors que ce dernier n'a, à ce jour, pas été approuvé par les autorités cantonales compétentes. En effet, comme déjà rappelé, selon l'art. 10 al. 8 LaLAT et les jurisprudences précitées, le PDCom n'acquiert force obligatoire pour la commune et le Conseil d'Etat que s'il est adopté par la première et approuvé par le second. Par conséquent, la commune ne peut se prévaloir de son PDCom révisé mais non approuvé et aucune violation de son autonomie n'est partant à déplorer.

Enfin, sous l'angle de la bonne foi, rien ne permet de retenir que l'attitude du département, respectivement de l'OU, aurait eu pour effet de faire naître une quelconque assurance pour la commune, ce que cette dernière ne démontre au demeurant pas. Le seul fait que l'autorité intimée et ses sous-délégations participent tant au processus de planification communal qu'à celui de la délivrance d'une autorisation de construire, lesquels peuvent certes potentiellement entrer en conflit, n'est pas suffisant pour affirmer l'existence d'incohérences, sauf à paralyser l'entier du système de délivrance des autorisations de construire.

Infondés, les griefs seront écartés.

35. Dans un dernier grief, la commune prétend que le département aurait dû prononcer un refus conservatoire, au vu des démarches en matière de planification directrice qu'elle avait entamées.
36. Selon l'art. 13B LaLAT, lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 LCI (al. 1 1ère phr.). Il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol, la mise à l'enquête du projet devant intervenir dans les douze mois à compter de la décision de refus. À défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur, soit, dans les zones de développement, selon les normes de la zone ordinaire ou selon le plan d'affectation spécial en force (al. 2). Le délai cité à l'al. 2 est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation ; il en est de même en cas de référendum municipal ou cantonal (al. 4).
37. Le refus conservatoire constitue une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation (ATA/146/2021 précité consid. 7b ; ATA/1087/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4d ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3b et 3c et les arrêts cités).

38. L'art. 13B LaLAT ne suppose pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffit, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès lors que cette nécessité est constatée, et sans qu'il soit besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention est possible sur la base du refus conservatoire (ATA/45/2008 précité consid. 4c). L'application de cette disposition ne nécessite pas l'existence d'un plan d'affectation, mais uniquement son projet lié à des objectifs d'urbanisme (ATA/45/2008 précité consid. 5a). Il suffit que la construction envisagée paraisse de nature à contrecarrer les objectifs visés (ATA/1087/2020 précité consid. 4d).
39. L'art. 13B LaLAT accorde au département une grande marge d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/146/2021 précité consid. 7d et l'arrêt cité).
40. En l'espèce, l'argumentation de la commune ne convainc pas. En effet, l'art. 13B LaLAT permet le prononcé d'un refus conservatoire en lien avec un projet de modification des limites de zone, soit en raison en l'adoption future et proche d'un nouveau plan d'affectation du sol. Or, en l'occurrence, la révision en cours de son PDCOM n'est pas assimilable à une planification d'affectation, mais est au contraire un instrument de la planification directrice communale, de sorte que l'art. 13B LaLAT n'est à l'évidence pas applicable à la présente situation. La recourante perd au surplus de vue que la formulation de l'art. 13B LaLAT est potestative, si bien que le département n'a, quoi qu'il en soit, pas d'obligation légale de prononcer une telle mesure et que le projet en cause n'entrave en rien sa compétence en terme de planification, comme exposé précédemment.
- Le grief sera rejeté.
41. Entièrement mal fondés, les recours sont rejetés.
42. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les parties recourantes, prises conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnées au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.-, à charge pour moitié de la commune et pour moitié des voisins ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.
43. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à charge pour moitié de la commune et pour moitié des voisins sera allouée à S_____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. prononce la jonction des causes A/3694/2024 et A/3747/2024, sous le numéro de cause A/3694/2024 ;
2. déclare recevables les recours interjetés le 31 octobre 2024 par Mesdames et Messieurs A____ et B____, C____, D____, E____, F____ et G____, H____, I____, J____ et K____, L____ et M____, N____, O____, P____ et Q____, respectivement par la commune de R____, contre la décision du département du territoire du ____2024 ;
3. les rejette ;
4. met à la charge des parties recourantes, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'800.-, selon la clef de répartition précisée aux considérants, lequel est couvert par les avances de frais ;
5. condamne les parties recourantes à verser à S____ SA une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, selon la clef de répartition précisée aux considérants ;
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 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Diane SCHASCA et Loïc ANTONIOLI, juges
assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.
Genève, le

La greffière