



POUVOIR JUDICIAIRE

A/754/2023 A/757/2023 A/758/2023

JTAPI/497/2024

A/785/2023 et A/841/2023 LCI

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 23 mai 2024

dans la cause

Madame A_____, représentée par Me Ghita DINSFRIEND-DJEDIDI, avocate, avec
élection de domicile

Madame B_____, **Madame C**_____ et **Messieurs D**_____ et **E**_____, représentés
par Me Flavien VALLOGGIA, avocat, avec élection de domicile

Madame F_____ et **Monsieur G**_____, représentés par Me Claire BOLSTERLI,
avocate, avec élection de domicile

Madame H_____ et **Monsieur I**_____, représentés par Me Guillaume ETIER,
avocat, avec élection de domicile

Monsieur J_____, représenté par Me Timo SULC, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Monsieur K_____

Madame L_____

Monsieur M_____

EN FAIT

1. Madame L_____ et Monsieur K_____ sont copropriétaires (ci-après : les copropriétaires) de la parcelle n° 1_____ de la commune de N_____ (ci-après : la commune), d'une surface de 2'477 m², sur laquelle se trouve une villa individuelle, un garage et une piscine. Cette parcelle est située au 2_____, chemin O_____, en zone 5.
2. Par requête du _____ 2022, enregistrée sous le n° DD 3_____, Monsieur M_____ (ci-après : le requérant) a sollicité auprès du département du territoire (ci-après : le département ou le DT), pour le compte des copropriétaires, une autorisation de construire sur la parcelle précitée un habitat groupé, avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 47, 3% (47, 9% dans certains documents).
3. En lien avec cette requête, les copropriétaires ont sollicité le _____ 2022, l'autorisation d'abattre trois arbres. (dossier d'abattage n° 4_____).
4. Le projet a connu deux versions successives, accompagnant tout d'abord la requête du _____ 2022, puis selon plans datés du 22 novembre 2022.
5. Dans le cadre de l'instruction de la requête, les instances suivantes ont émis des préavis favorables, parfois sous conditions. Ainsi :
 - La commission d'architecture (ci-après : CA), s'est prononcée à plusieurs reprises, notamment :
 - le 3 juin 2022, elle a demandé un projet modifié, précisant qu'elle n'était pas opposée à une densification mais qu'en l'état, celle qui était proposée était conséquente et insuffisamment adaptée à la situation des lieux. L'impact volumétrique du bâtiment avec des terrasses imposantes ne s'intégrait pas dans la morphologie du périmètre. La rampe n'était pas adaptée au site, étant trop invasive et inesthétique. L'application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (47, 9 % THPE) était en suspens ;
 - le 16 janvier 2023, elle a émis un préavis favorable, avec dérogation, acceptant l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, dès lors que le projet répondait « aux remarques émises dans les divers précédents préavis », et sous conditions liées aux teintes et matériaux à soumettre à approbation ;
 - la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir sollicité des pièces complémentaires et la modification du projet le 28 avril 2022, puis des pièces complémentaires le 6 décembre 2012, a émis un préavis favorable, avec dérogations, le 24 janvier 2023 ;
 - l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir sollicité la modification du projet le 2 mai 2022, a émis un préavis favorable, sous conditions, le 19 janvier 2023. Sous rubrique « Remarques », il a précisé que son préavis était accompagné du préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 4_____, préavisé favorablement, sous conditions, le même jour ;

- l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir demandé la modification du projet le 26 octobre 2022, a émis un préavis favorable le 18 janvier 2023 ;
 - la police du feu, après avoir sollicité des pièces complémentaires le 30 mai 2022, a émis un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits, le 4 janvier 2023 ;
 - l'office cantonal de l'eau (ci-après : l'OCEau) a émis des préavis favorables, sous conditions, les 16 mai et 7 décembre 2022 ;
 - l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) et le service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) ont chacun émis un préavis favorable, sous conditions, le 24 mai 2022 ;
 - la direction de l'information et du territoire (ci-après : DIT) et l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) ont chacun émis un préavis favorable, sous conditions, le 11 mai 2022 ;
 - le 3 mai 2022, la commune a préavisé favorablement le projet, précisant qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 LCI pour la construction de six appartements PPE (47, 9 %) et que s'agissant d'une parcelle à proximité de la P_____ du Q_____, la densification du secteur était conforme aux principes contenus dans l'avant-projet de révision du plan directeur communal et favorisait ainsi la prolongation du noyau villageois ;
 - l'office cantonal du génie civil (ci-après : OCGC), le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), le service de la protection civile et des affaires militaires (ci-après : OCPPAM), les Chemins de fer fédéraux (ci-après : CFF) ont préavisé favorablement le projet, sous conditions, respectivement les 13 et 18 mai, et les 20 et 22 juin 2022.
6. Par décision du _____ 2023, publiée le jour même dans la Feuille d'avis officielle, le DT a délivré l'autorisation de construire n° DD 3_____, les conditions prévues dans les préavis devant être strictement respectées et faisant partie intégrante de la décision.
7. Par acte du 1^{er} mars 2023, Madame A_____ (ci-après : la recourante A), propriétaire de la parcelle n° 5_____, à l'adresse 6_____, chemin O_____, a recouru, sous la plume de son conseil, contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, elle a sollicité la pose de gabarits, aux frais des copropriétaires (ci-après : des intimés).

Le projet portait sur la construction d'un bâtiment de plus de 40 m de long (longueur à laquelle s'ajoutaient des terrasses de plus de 5 m) et de 20 m de large et 10 m de haut. Il prévoyait la construction de six appartements en PPE, soit :

Au rez-de-chaussée (ci-après : rdc) :

- un appartement de 4 pièces de 129 m² avec une terrasse de 73 m² ;

- un appartement de 5 pièces de 165 m² avec une terrasse de 100 m² ;

Au 1^{er} étage :

- un appartement de 4 pièces de 120 m² avec une terrasse-jardin de 115 m² ;
- un appartement de 3 pièces de 67 m² avec une terrasse de 22 m² ;
- un appartement de 4 pièces de 122 m² avec une terrasse de 30 m² ;

Au 2^e étage :

- un appartement de 5 pièces de 186 m² avec une terrasse de 267 m².

La surface totale des appartements serait de 790 m² avec 607 m² de terrasse. Le toit du bâtiment serait recouvert de panneaux solaires. Onze places de parking en sous-sol et deux places de parking extérieures étaient également prévues.

Le projet contrevenait aux art. 3 al. 2 let. b et d et al. 3 let. e de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700)

S'agissant d'un gigantesque bloc en escalier en béton et en verre, il était manifestement en contradiction avec les constructions qui se trouvaient dans le quartier, constitué de villas et de domaines de maîtres. Il n'était d'ailleurs pas conforme au PDCOM approuvé par le Conseil d'État le _____ 2008 (ci-après PDCOM 2008), soit le seul actuellement en vigueur, qui prévoyait notamment de conserver et entretenir le patrimoine naturel et paysager, de préserver les pénétrantes de verdure et de préserver les qualités architecturales et spatiales « des grandes propriétés ». Or, ce PDCOM était contraignant pour la commune et le DT [art. 9 al. 1 LAT ; 5 al. 6 loi et 10 al 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30)]. Dans cette mesure, une dérogation en application de l'art. 59 LCI n'était pas possible. Le projet n'était pas non plus conforme au règlement de construction de la commune adopté par le Conseil d'État le _____ 1984 (ci-après : le règlement de construction).

La clause d'esthétique (art. 15 LCI) n'était pas non plus respectée car le projet nuirait à la qualité architecturale du quartier, compte tenu de son volume. Pour ce motif, le DT aurait également dû interdire le projet en application de l'art. 58 al. 3 LCI.

Sous l'angle de l'art. 59 al. 4 bis LCI, la CA avait notamment relevé dans son premier préavis que le rapport entre le bâtiment projeté et son environnement avait un impact volumétrique qui ne s'intégrait pas dans la morphologie du périmètre. Le projet n'avait ensuite pas été modifié, sous réserve de quelques mètres carrés de terrasses en moins, de sorte qu'il était difficile de comprendre ce qui avait finalement conduit la CA à accepter la dérogation. Ce faisant, elle avait constaté de manière inexacte les faits pertinents. Quant au DT, il avait commis un abus et un excès de son pouvoir d'appréciation en octroyant la dérogation et l'autorisation de construire litigieuse, en présence de deux avis totalement contradictoires de la CA.

Par ailleurs, le projet violait les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. En effet, le chemin O_____, d'une largeur inférieure à 4 m, était bordé d'arbres qui accentuaient son

étroitesse et rendaient la circulation et les croisements difficiles, voire impossibles. Ce chemin ne disposait ainsi pas d'un accès suffisant pour y raccorder six nouveaux logements, avec six places de stationnement, auxquelles s'ajoutaient des places visiteurs.

Enfin, après avoir demandé la modification du projet en rappelant notamment que les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours devaient être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) (ci-après : directive n° 7), la police du feu, suite à un examen apparemment sommaire de la dernière version du projet, avait estimé, à tort, que le projet était finalement conforme à cette directive, alors que cette version ne respectait pas non plus l'art. 96 al. 1 et 2 RCI.

Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/754/2023.

8. Par acte du 2 mars 2023, Madame B_____, Madame C_____ et Monsieur E_____, copropriétaires de la parcelle n° 7_____ et de la parcelle n° 8_____, à l'adresse 9_____, chemin O_____, ainsi que Monsieur D_____, également copropriétaire de ces parcelles, ainsi que de la parcelle n° 10_____, à l'adresse 11_____, chemin O_____ (ci-après : les recourants B), ont également recouru, sous la plume de leur conseil, contre l'autorisation de construire, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité un transport sur place sur la parcelle concernée et leurs propres parcelles, ainsi que la pose de gabarits, aux frais des intimés.

Ils ont d'abord reproché au DT de ne pas leur avoir notifié l'autorisation de construire litigieuse, conformément à l'art. 19 al. 2 RCI, alors qu'ils en avaient expressément fait la demande, dans leurs observations du 27 mai 2022. Ils ont ensuite exposé les caractéristiques du quartier dans lequel le projet litigieux était prévu, et rappelé les exigences posées par le PDCOM 2008 et le règlement de construction. Ils ont également précisé que Mme C_____ et M. D_____ vivaient dans les maisons érigées sur la parcelle n° 7_____ et la parcelle n° 10_____, ajoutant que la parcelle n° 7_____ et la parcelle n° 8_____ bénéficiaient d'une percée sur le lac qui leur donnait toute leur valeur. Il en allait de même depuis le 1^{er} étage de la maison de M. D_____. La parcelle n° 1_____ était d'ailleurs grevée de nombreuses servitudes en faveur des parcelles précitées, notamment des servitudes de hauteur.

Ils ont ensuite relaté la procédure ayant abouti à la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse, reprenant notamment les divers préavis émis, et ont formulé divers griefs à l'encontre de la DD 3_____.

Le projet ne s'intégrait pas dans le paysage et mettait à mal la conservation des sites naturels en violation des art. 3 al. 2 let. b et d et al. 3 let. e LAT. Il était également contraire au PDCOM 2008 qui, bien qu'en cours de révision, était toujours en vigueur et s'imposait tant à la commune qu'au DT. Or, pour rendre son préavis, la commune s'était fondée, de manière illicite, sur l'avant-projet de révision du

PDCOM. Dans cette mesure, l'octroi d'une dérogation en application de l'art. 59 LCI n'était pas possible.

En outre, le projet litigieux violait la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI. En effet, compte tenu de ses dimensions imposantes, il nuirait à l'équilibre architectural de l'ensemble du quartier, motif qui aurait dû conduire le DT à l'interdire, également en application de l'art. 58 al. 3 LCI.

L'autorité intimée avait aussi constaté les faits de manière inexacte en considérant que les conditions de l'art. 59 al. 4bis LCI étaient remplies, malgré deux préavis contradictoires de la CA, alors que le deuxième projet soumis à cette dernière était quasiment identique au premier, sous réserve de la réduction de quelques mètres carrés des terrasses côté lac.

Le projet ne respectait pas non plus les exigences de l'art. 96 al. 1 et 2 RCI et de la directive n° 7.

Enfin, les conditions de l'art. 31 al. 1 let. a de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) n'étaient pas remplies. Il était d'ailleurs incompréhensible que le SABRA ait rendu un préavis favorable, tout en admettant que les valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) étaient dépassées et sans avoir procédé à des calculs concrets afin de déterminer les dépassements. Il avait également retenu que les locaux à usage sensible au bruit étaient disposés du côté opposé au bruit, alors que le rapport de l'acousticien relevait que certaines pièces étaient disposées sur le côté exposé au bruit.

Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/757/2023.

9. Par acte du 2 mars 2023, Madame F_____ et Monsieur G_____ (ci-après : les recourants C), copropriétaires de la parcelle n° 12_____, à l'adresse 13_____, chemin O_____, ont recouru contre l'autorisation de construire, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la pose de gabarits, un transport sur place, ainsi que l'audition des membres du comité exécutif de la commune.

La commune avait violé les art. 9 al. 1 LAT et 10 al. 8 LaLAT en émettant son préavis sur la base de l'avant-projet de révision du PDCOM, sans tenir compte du PDCOM 2008 actuellement en vigueur et du règlement de construction. En effet, compte tenu de son impact volumétrique et de sa morphologie, le projet ne s'intégrerait pas du tout au site et ne laisserait aucun grand espace libre de construction sur la parcelle considérée. Il était également illusoire de considérer que les habitants des futurs logements se contenteraient d'une seule voiture par ménage. L'absence d'un nombre suffisant de places de parking sur la parcelle entraînerait inmanquablement un parking « sauvage » sur le chemin O_____ qui était déjà très étroit et péjorerait la circulation qui y était déjà difficile.

En outre, les conditions d'octroi d'une dérogation en application de l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas remplies. Les projets déposés en _____ et en novembre 2022 étaient quasiment identiques, si bien qu'il était difficile de comprendre la raison du

revirement de la CA qui avait d'abord émis un préavis négatif puis un préavis positif, sans le motiver, alors qu'aucun changement notable n'avait été apporté au projet. Le dossier comportait également des préavis contradictoires, à l'instar de ceux rendus par la police du feu et l'OCAN, le premier impliquant l'arrachage des plantations existantes pour permettre l'intervention des services du feu et le second demandant leur maintien. Certains préavis n'étaient pas motivés, notamment celui du SERMA et d'autres n'avaient pas été suivis, notamment celui de l'OPAM, s'agissant du volume de l'abri PC. Quant au SABRA, il n'avait pas tenu compte de la présence d'une chambre à coucher dans l'angle nord-est du futur bâtiment, exposée au bruit des avions et des trains, ni des nuisances provoquées par les pompes à chaleur (ci-après : PAC) installées dans le local technique qui donnait directement sur la parcelle des recourants C.

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI n'avait pas été respectée. Le DT ne pouvait délivrer la DD 3_____ sans se préoccuper des motifs qui avaient mené au revirement de la CA. Il n'avait pas non plus correctement instruit le dossier, au vu des griefs précités formulés à l'égard des préavis.

L'art. 14 LCI avait également été violé. La largeur des chemins T_____ et O_____ posait manifestement des problèmes de sécurité pour les habitants du quartier qui pourraient se voir bloqués derrière le camion des pompiers entre le bout du chemin O_____, qui était sans issue, et la construction projetée, notamment en cas d'incendie, étant rappelé que la zone de travail des pompiers était censée être érigée au milieu du chemin dont la largeur, à cet endroit était de 3,6 et 3,8 m. Le chemin subirait également une augmentation conséquente de trafic, si les autres autorisations de construire concernant des parcelles situées au début du chemin étaient confirmées. Comme déjà exposé, il existait également un risque de parking « sauvage » et de nuisances en lien avec les PAC. Enfin la grue projetée ne remplissait manifestement pas les exigences sécuritaires, sa flèche pouvant aisément empiéter sur leur parcelle et porter atteinte à leur propriété.

Le projet ne respectait pas non plus les conditions de l'art. 96 RCI et de la directive n° 7. La place de travail des pompiers serait partiellement obstruée par la haie qui devait être conservée conformément au préavis liant de l'OCAN et la présence d'arbres ne permettrait pas d'avoir un dégagement en hauteur de 4 m. Cette place de travail serait également située sur le chemin O_____ et ne pourrait donc pas être créée « en bonne et due forme », comme demandé par la police du feu. La distance séparant l'axe de la zone de travail et la façade était de 14, 2 m, voire de 17, 7 m depuis la façade de l'immeuble et non du mur extérieur du local à vélos, et par conséquent supérieure à la distance maximum de 12 m stipulée dans la directive n° 7. Enfin, la distance de 52, 95 m séparant cet axe et l'extrémité sud-est du bâtiment projeté était supérieure à 50 m et rendait difficile une intervention des pompiers en cas de feu, étant rappelé que la présence des voies ferrées ne permettait pas d'y accéder par l'autre côté.

Par ailleurs, une vingtaine de mètres carrés, à savoir une bande verte qui prolongeait la terrasse au rdc, apparaissait sur les plans du rdc, du 1^{er} étage et de l'attique, ainsi

que les avant-toits phonoabsorbants, visibles sur les coupes AA' et BB', n'avaient pas été pris en compte dans le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI), en violation de l'art. 3 al. 3 RCI.

De plus, le projet n'était pas conforme à l'art. 31 OPB. Le SABRA avait émis un préavis favorable en s'appuyant sur le rapport acoustique. Or, ce dernier ne tenait pas compte des ultrasons extrêmement stridents produits par les trains français lorsqu'ils s'arrêtaient à la gare de N_____ située à côté de la parcelle n° 1_____, lors de l'ouverture et de la fermeture des portes. S'agissant du bruit des avions, une des chambres de l'appartement 05 de 4 pièces situé au 1^{er} étage du futur bâtiment donnait du côté nord-est, soit du côté du couloir aérien, qui ne bénéficierait pas de l'effet écran du bâtiment.

Enfin, le SERMA n'avait pas évalué concrètement le risque impliqué par la proximité des lignes de chemin de fer, en violation de l'OPAM.

Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/758/2023.

10. Par acte du 2 mars 2023, Madame H_____ et Monsieur I_____ (ci-après : les recourants D), copropriétaires de la parcelle n° 14_____ et de la parcelle n° 15_____, sises respectivement à l'adresse 16_____ et 17_____, chemin O_____, ont recouru contre l'autorisation de construire, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la pose de gabarits, un transport sur place sur les parcelles n° 1_____, n° 14_____ et n° 15_____, ainsi que l'audition du maire et/ou, à défaut, d'un autre membre exécutif de la commune.

Le projet violait les principes généraux du droit de l'aménagement du territoire et du PDCOM 2008. En effet, alors que seul ce dernier était applicable, la commune avait préavisé favorablement le projet sur la base de son avant-projet de révision. De plus, le projet n'était pas conforme à l'art. art. 3 al. 2 let. b et et al. 3 let. e LAT, dès lors qu'il était en contradiction avec le caractère du quartier, qu'il ne s'intégrait pas dans le paysage et mettait à mal la conservation de sites naturels. La CA avait d'ailleurs initialement rendu un préavis négatif, considérant que l'octroi d'une dérogation relative à la densification ne se justifiait pas et que le projet ne s'intégrait pas dans le quartier. Il était ainsi difficilement compréhensible qu'elle ait soudainement rendu un préavis favorable, compte tenu des changements minimes apportés au deuxième projet. Il convenait également de s'interroger sur la validité formelle de l'autorisation de construire litigieuse, dès lors que la commune ne s'était pas prononcée sur le deuxième projet. De plus, si les autres autorisations portant sur la construction d'habitats groupés sur des parcelles entourant celles des recourants D devaient aboutir, elles seraient aussi en contradiction avec le PDCOM 2008.

En outre, les conditions des art. 59 al. 1, 59 al. 4 let. a et 59 al. 4bis LCI n'étaient pas remplies. Il ne s'agissait pas d'un périmètre de densification accrue et aucune circonstance ne justifiait d'octroyer une dérogation afin de permettre un IUS de 47,3%. Le projet contrevenait également au règlement de construction et sa

volumétrie aurait dû, à tout le moins, être revue afin de répondre au premier préavis de la CA.

S'agissant des CDPI, une surface de 96 m² avait été retenue, supérieure à la limite légale avait été retenue et les conditions cumulatives d'octroi d'une dérogation n'étaient pas réunies. Le projet ne s'intégrait pas dans le quartier et la construction des terrasses ne pouvait que causer de la gêne pour le voisinage. Leur villa serait exposée à la vue directe des habitants des logements prévus. Enfin, aucun des préavis de la CA ne faisait mention d'une éventuelle dérogation. En tout état, la surface des CDPI ne se limitait pas à 96 m². En effet, il ressortait du plan de situation concernant les rapports de surfaces que la rampe d'accès au parking souterrain était couverte et qu'elle n'avait pas été prise en compte. Selon les plans visés ne varietur, la largeur de la rampe était de 3,65 m. La longueur de la partie couverte de la rampe n'était pas indiquée, mais elle pouvait être estimée à environ 9 m, dès lors que la partie couverte représentait environ la moitié de la rampe et que la longueur totale annoncée était de 18,20 m. Dans ces circonstances, une surface supplémentaire de 32,85 m² (9 x 3,65) devait être ajoutée, ce qui portait la surface totale des CDPI à 128,85 m², ce qui dépassait largement le maximum de 100 m². En outre, ni le « patio » de 5 m² qui apparaissait couvert, ni l'extrémité des terrasses destinées à être fleurie, n'avaient été pris en compte. Au surplus, l'OAC n'avait procédé à aucun calcul des CDPI dans ses préavis, contrairement aux SBP et aux surfaces du sous-sol.

Par ailleurs, le projet ne respectait pas l'art. 59 al. 3bis LCI. Selon le « calcul IVER », le taux de pleine terre maintenue était de 65,5%, soit un taux inférieur à celui de 66% retenu par la jurisprudence. De plus, la parcelle ne se situant pas dans le périmètre de protection des rives du lac, il n'y avait pas lieu de procéder à une prise en compte différenciée en fonction du degré d'imperméabilisation du sol. Ainsi, sans opérer les « réductions illicites », la surface des constructions était de 958 m² (683 + 147 + 128), ce qui correspondait à un taux d'environ 39% de surface de la parcelle construite, soit une surface de pleine terre maintenue et non revêtue de seulement 61%.

Sous l'angle des voies d'accès, le chemin O_____ ne constituait pas un accès suffisant au sens des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT, pour les motifs invoqués par la recourante A, sans compter que d'autres demandes d'autorisation de construire sur des parcelles avoisinantes étaient en cours d'examen auprès du DT.

L'art. 5 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) n'était pas non plus respecté. Le projet ne prévoyait que 6 places de parking habitants en sous-sol, pour un projet de plus de 1'000 m² de SBP. Aucune dérogation n'avait été sollicitée et le ratio d'une place par logement imposé par l'OCT, au lieu de 1,6 pour 100 m², ne découlait d'aucune disposition légale. Les futurs habitants ne disposeraient pas d'assez de places de parking et se parqueraient dans le chemin dont l'accès était déjà insuffisant.

Par ailleurs, le chemin O _____ était un domaine attenant à un réseau ferré. Compte tenu de l'étroitesse du chemin, en cas d'accident majeur sur la voie ferrée, cette voie d'accès serait difficilement empruntable par les services du feu ou les ambulances, situation qui serait péjorée par la réalisation du projet litigieux et des divers autres projets à l'examen.

En outre, les recourants D étaient actuellement protégés du vis-à-vis par un important cordon boisé qui se trouvait sur la parcelle n° 1 _____. Le projet litigieux prévoyait l'abattage de trois arbres situés entre les deux parcelles, qui ne seraient remplacés que par des arbres tiges, et l'OCAN avait émis un préavis favorable, à condition notamment de protéger les arbres maintenus et de respecter l'image paysagère qui figurait sur la dernière version du plan d'aménagement paysager. Or, compte tenu de l'importance du chantier, il apparaissait d'emblée que ces conditions ne pourraient pas être respectées et qu'il mettrait indéniablement en danger le cordon boisé ainsi les arbres maintenus.

Enfin, l'art. 96 al. 1 et 2 RCI et la directive n° 7 n'étaient pas respectés. Une largeur de la zone de travail d'un minimum de 5 m n'était pas possible compte tenu de la configuration des lieux, du chemin O _____ et de la haie qui le bordait. La distance réelle entre la façade du bâtiment et l'axe de la place de travail ne respectait pas les 12 m prescrits. La présence du cordon boisé entre la place de travail et le bâtiment ne respectait pas les normes prescrites et finalement, le projet ne disposait que d'une seule place de travail alors que le bâtiment était conséquent.

Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/785/2023.

11. Par acte du 2 mars 2023, Monsieur J _____ (ci-après : recourant E), propriétaire de la parcelle n° 18 _____, à l'adresse 19 _____, chemin O _____, a recouru, sous la plume de son conseil, contre la DD 3 _____, auprès du tribunal, concluant principalement, sous suite de frais et dépens, à son annulation et, subsidiairement, au renvoi du dossier au DT pour nouvelle décision au sens des considérants. Préalablement, il a sollicité la pose de gabarits, un transport sur place sur la parcelle n° 1 _____, les parcelles directement voisines et les alentours, ainsi qu'à être autorisé à produire dans le cadre d'échanges d'écritures subséquents des expertises techniques.

La route R _____ et le chemin de fer se trouvaient à l'est de la parcelle n° 1 _____ et le trafic aérien à destination de l'aéroport passait au nord. Le futur bâtiment devrait ainsi être protégé contre le bruit, conformément aux exigences de l'OPB. Il ressortait du préavis du SABRA et du rapport acoustique que les VLI seraient dépassées. Toutefois, grâce à un effet d'écran des terrasses et des balcons et un revêtement absorbant sur leurs plafonds les VLI seraient respectées, s'agissant du bruit du trafic routier et ferroviaire. Le rapport acoustique, qui ne comportait ni raisonnement ni calculs, laissait entendre que seuls les emplacements en rouge sur la figure 8 seraient équipés de plafonds absorbants, ce qui ne semblait pas suffisant pour protéger les locaux sensibles au bruit. Quant au bruit du trafic aérien, aucune autre mesure que l'effet écran du bâtiment n'était prévue pour garantir le respect

des VLI. Or, la chambre de l'appartement 5 située à l'angle nord du 1^{er} étage disposait uniquement d'ouvrants sur des façades exposées directement au bruit du trafic aérien, notamment la façade nord-est. Le SABRA aurait ainsi dû demander des mesures de constructions et d'aménagement supplémentaires pour garantir que les VLI ne seraient pas dépassées pour cette pièce, étant précisé que la condition de l'art. 31 al. 2 OPB, qui prévoyait une exception au principe du respect des valeurs limites d'immission lorsque l'édification d'un bâtiment présentait un intérêt prépondérant, n'était pas remplie.

Par ailleurs, l'autorisation de construire litigieuse avait été délivrée en violation des art. 9 LAT, 10 al. 8 LaLAT, du PDCOM 2008 et du règlement de construction. Dans son préavis, la commune s'était référée à l'avant-projet de révision du PDCOM qui n'avait pas été validé. Quant à la CA, elle ne semblait pas avoir examiné le dossier sous l'angle de l'intégration des constructions aux sites naturels ou aux secteurs déjà construits de la commune et de l'inclinaison des toitures. À cet égard, le projet prévoyait un toit plat, ce qui était contraire à l'art. 8 du règlement de construction.

Le projet ne respectait pas non plus l'art. 96 RCI et la directive n° 7. Selon le préavis de la police du feu, la végétation ne devait en aucun cas entraver l'accès et la place de travail des pompiers. Or, une haie, dont la suppression aurait dû être exigée, semblait être maintenue depuis le coin ouest de la parcelle jusqu'à environ la moitié de la place de travail.

Enfin, la version initiale du projet comportait onze places de stationnement pour voitures et quatre places pour motos. La commune et l'OCT ayant demandé que le nombre de places de stationnement pour voitures soit ramené à une seule par appartement, le projet avait été modifié en conséquence. Il apparaissait toutefois qu'il s'agissait d'une modification « cosmétique ». En effet, deux des places avaient été transformées en box privatifs mais qui conservaient les mêmes dimensions que les places de stationnement précédentes, ce qui permettrait au propriétaire de l'un de ces boxes d'y garer un véhicule. En outre, il apparaissait que du mobilier serait installé à l'emplacement des autres places supprimées. Ce mobilier ne semblant toutefois pas inamovible, il pourrait être démonté afin de permettre le stationnement d'un véhicule. Quant aux places centrales, seul un marquage au sol était prévu pour en réduire le nombre de trois à deux. La volonté réelle de réduire le nombre des places de stationnement n'avait ainsi pas été démontrée.

Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/841/2023.

12. Le 8 mai 2023, le requérant a présenté ses observations sur les cinq recours précités, concluant, sous suite de frais et dépens, à leur rejet et à la confirmation de l'autorisation de construire querellée.

Les reproches formulés à l'égard de la commune, qui s'était appuyée sur l'avant-projet de révision du PDCOM, étaient infondées. En effet, la modification de l'art. 59 al. 4 LCI entrée en vigueur le 28 novembre 2020 et la période transitoire du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022, mise en place en faveur des communes, prévalaient sur les dispositions communales antérieures, la nouvelle loi cantonale

rendant ces dernières « nécessairement obsolètes » en présence, comme en l'espèce, d'un cas d'application de l'art. 59 al. 4 LCI. Au demeurant, il était plus que logique que la commune se fonde d'ores et déjà sur les travaux de révision de son PDCom plutôt que sur le PDCom 2008 qui n'était plus en conformité avec le nouveau cadre légal.

Cela étant, la demande d'autorisation de construire avait été déposée le _____ 2022, date à laquelle la commune ne disposait pas d'un PDCom approuvé doté d'une stratégie de densification de la zone 5 conforme au nouveau cadre légal. Dans cette mesure l'obtention d'un préavis communal favorable permettant aux autorités cantonales d'entrer en matière sur la demande était nécessaire et avait été obtenu.

La commune était également fortement impactée par le bruit du trafic aérien et l'évolution des courbes de bruit qui limitaient les nouvelles constructions. Compte tenu de cette contrainte, elle devait favoriser la densification lorsqu'elle était possible, d'autant plus à proximité d'infrastructures de transports publics, comme en l'espèce.

Il ressortait également de l'échange de correspondance qui figurait au dossier, entre les divers recourants et la commune, que cette dernière avait fourni des explications quant aux motifs qui l'avaient conduite à émettre un préavis favorable et qu'elle s'était engagée à suivre l'exécution du projet afin de s'assurer de sa conformité.

Quant à la CA, après avoir demandé la poursuite de l'instruction dans son préavis du 3 juin 2022, elle avait rendu un premier avis de consultation le 5 juillet 2022, sollicitant la remise d'un dossier de plans complet (plans, coupes et élévations), et des schémas qui permettaient de comprendre les modifications, comme dans le cadre d'une dépose officielle. Elle avait ensuite rendu un deuxième avis de consultation le 9 août 2022, demandant la modification du projet car, sur la base des plans et photos de ce jour, les modifications apportées étaient mineures et ne concernaient principalement que les terrasses, alors que la problématique concernait l'entier du volume projeté très imposant qui, de par sa disposition perpendiculaire à la pente, produisait un effet de muraille massif qui surplombait le voisinage, dont l'impact visuel péjorait fortement sur le contexte environnant. Se posait ainsi la question de l'opportunité d'une telle densité. Une consultation de vive voix avait enfin eu lieu le 3 octobre 2022 en présence d'un représentant de l'OAC et d'une délégation de la CA qui avaient constaté que la construction projetée était en réalité bien intégrée dans son environnement lorsqu'elle était appréciée dans un contexte élargi et avec le recul. Suite à cette consultation, un projet modifié avait été présenté, prenant en compte les recommandations successives de la CA, dont le souhait d'une fragmentation plus affirmée des façades et le rétablissement de la partie du jardin située le long de sa façade nord-est. C'était dans ces circonstances, après une instruction complète, que la CA avait finalement préavisé favorablement le projet, sous conditions.

Sous l'angle de l'art. 59 al. 3bis LCI, selon le calcul de l'architecte paysagiste, 65, 5 % de la parcelle était conservé en pleine terre. Ce ratio avait été repris dans le

calcul de l'IVER et correspondait à celui appliqué par certaines communes en zone 5, par analogie avec le calcul pratiqué dans le périmètre de protection des rives du lac. Certains recourants, notamment les recourants D, contestaient à tort le calcul effectué, mais parvenaient tout de même à un ratio de 61% qui était largement suffisant, dès lors que la valeur cible de 40%, prévue par le législateur était largement dépassée.

Concernant les CDPI, l'art. 3 al. 3 RCI avait été scrupuleusement respecté. À cet égard, la bande verte qui figurait sur le plan du rez-de-chaussée était une partie intégrante de la terrasse de celui-ci et correspondait à la partie végétalisée de cette terrasse. Elle ne devait pas être comptabilisée dans les CDPI, dès lors qu'elle reposait sur l'assiette du sous-sol enterré du bâtiment. Les bandes vertes figurant sur le plan du 1^{er} étage et de l'attique étaient une projection de celle qui figurait sur le plan du rez-de-chaussée. Elles n'existaient donc pas.

Concernant les avant-toits phono-absorbant, la partie de celle du rdc qui excédait une profondeur de 1, 50 m avait été comptabilisée dans les CDPI et celui du 1^{er} étage ne devait pas être pris en compte, dès lors qu'il surplombait une surface du rdc comptabilisée dans la SBP hors-sol du bâtiment. Il en allait de même de celui de l'attique qui surplombait une surface du 1^{er} étage comptabilisée dans la SBP hors-sol du bâtiment.

S'agissant du respect de l'OPB, la fenêtre (façade nord-est) mentionnée par les recourants C et E qui figurait sur les plans déposée dans la réponse du 25 novembre 2022, suite à la demande de l'OAC du 27 octobre 2022, était une deuxième ouverture, subsidiaire, destinée à pourvoir la pièce d'un apport de lumière supplémentaire. Elle était conforme aux recommandations du rapport acoustique, cette pièce étant dotée d'une autre fenêtre ouvrante donnant sur la façade nord, moins exposée au bruit. Le SABRA avait considéré que les exigences légales étaient respectées, s'agissant tant du bruit des avions, que du bruit routier et ferroviaire. Il en allait de même des émissions sonores induites par la pose obligatoire des PAC.

Par ailleurs, les prescriptions en lien avec la police du feu étaient respectées. La haie mentionnée par les recourants serait supprimée, avec l'accord de l'OACAN, tel que cela ressortait du plan d'aménagement paysager 20_____ de novembre 2022. Le principe de l'élagage des arbres n° 2 et n° 8 figurant sur ce plan avait également été validé.

Sous l'angle des places de parking, le projet, qui respectait les prescriptions légales, avait été préavisé favorablement par la commune et l'OCT. Quant aux difficultés de circulation alléguées dans le chemin O_____, les recourants tentaient de substituer leur point de vue à celui de la commune, de l'OU, de l'OCT et de la police du feu. Au demeurant, le ratio de véhicules par logement du projet était nettement inférieur au nombre de véhicules utilisés et garés sur diverses parcelles voisines.

Le dossier avait ainsi été instruit de manière complète et toutes les instances consultées, en particulier la commune et la CA, avaient émis des préavis favorables. Dans ces circonstances, la pose de gabarits, qui restait une mesure d'instruction exceptionnelle et coûteuse, ne se justifiait pas.

13. Le 26 juin 2023, le DT a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des recours, auxquels il a répondu par cinq écritures séparées, comme suit :

Le dossier était complet. Au vu des pièces qui y figuraient et des outils informatiques à disposition, tels que le système d'information du territoire genevoise (SITG), notamment les photographies aériennes, et Google Earth, qui permettaient parfaitement de situer le projet, d'appréhender son gabarit et son insertion dans le quartier, ainsi que de saisir ses particularités de façon à obtenir une image nette et précise de la situation actuelle, les diverses mesures d'instruction requises par les recourants apparaissaient disproportionnées. Il était au demeurant douteux que la pose de gabarits permette d'appréhender l'impact du projet sur d'autres parcelles que celle concernée par le projet et, a fortiori, sur le quartier, contrairement aux outils informatiques précités et aux plans du dossier d'autorisation de construire. Les recourants ne démontraient d'ailleurs pas ce qu'une telle mesure amènerait de plus et ils n'expliquaient pas non plus en quoi l'audition du maire ou d'un autre membre de l'exécutif de la commune serait nécessaire.

La demande d'autorisation de construire avait été déposée avant le 1^{er} janvier 2023 et le PDCom de 2^{ème} génération de la commune était encore à l'examen. Partant, l'octroi d'une dérogation en application de l'art. 59 al. 4 LCI nécessitait le préavis favorable de la commune (art. 59 al. 4bis LCI), condition qui était remplie en l'espèce.

En outre, l'OU, qui s'assurait du respect des plans directeurs au niveau cantonal et qui était par conséquent plus à même de se prononcer sur cette question, avait préavisé favorablement le projet, sans émettre de remarque quant à une éventuelle incompatibilité avec la planification directrice communale. Le préavis favorable de la commune confirmait également qu'elle considérait que le projet était conforme au PDCom 2008. Le fait qu'elle ait cité l'avant-projet de révision dans son préavis ne signifiait pas qu'elle aurait ignoré les orientations contenues dans le PDCom 2008. En tout état, selon la jurisprudence fédérale, même si ce dernier était contraignant pour les autorités, il ne pouvait conduire au refus d'une autorisation de construire portant sur un projet de construction conforme à l'affectation et à la réglementation de la zone selon la planification en vigueur, étant précisé que le PDCom n'était pas opposable aux tiers (art. 10 al. 8 LaLAT). Ainsi, dans la mesure où le projet était conforme aux normes applicables à la zone 5, les orientations contenues dans le PDCom 2008 ne pouvaient y faire obstacle.

Sous l'angle de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, la CA avait rendu un préavis favorable, sous conditions, le 16 janvier 2023, ce qui indiquait que le requérant avait manifestement donné une suite satisfaisante aux remarques préalables de la CA. Contrairement aux allégations des recourants, il ressortait des différentes versions que le projet avait

été sensiblement remanié. En comparant la coupe B-B' enregistrée le _____ 2022 et la version visée ne varietur, il apparaissait que le volume du bâtiment avait été réduit. Sa hauteur avait été abaissée de 35 cm environ, quand bien même la version initiale respectait déjà le gabarit légal. Le volume de l'attique et des étages inférieurs avait également été réduit. De plus, la terrasse située en attique côté chemin O_____ avait été supprimée (plan de l'attique n° 21 _____ du _____ 2022 versus plan ne varietur). La rampe de parking, trop invasive dans la première version, avait été partiellement couverte. Enfin l'indice IVER initial de 62% avait été porté à 65, 5% dans la version autorisée, ce qui constituait à une amélioration notable du projet. Il convenait également de préciser que le taux de 66% qui ressortait de la jurisprudence ne s'appliquait pas, le projet ne se situant pas dans le périmètre de protection des rives du lac. La CA s'était ainsi fondée sur des faits exacts et pertinents, étant précisé que, de jurisprudence constante, les préavis favorables de la CA n'avaient en principe pas besoin d'être motivés.

En outre, aucune raison ne justifiait que le DT s'écarte de l'appréciation de la CA, d'autant moins que toutes les autres instances de préavis consultées s'étaient prononcées favorablement. L'autorisation de construire litigieuse avait ainsi été délivrée, sans violation des art. 15 et 58 al. 3 LCI.

S'agissant des préavis de la police du feu et de l'OCAN, ils n'étaient pas contradictoires puisqu'il ressortait de la dernière version du plan d'aménagement paysager que la haie qui bordait la place de travail des pompiers serait supprimée.

En remettant en cause la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, les recourants se bornaient à substituer leur propre appréciation à celle de l'instance spécialisée, sans parvenir à démontrer d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation du DT.

Par ailleurs, le SMS s'était déclaré non concerné par le projet, confirmant ainsi que la parcelle en cause ne faisait pas l'objet d'une mesure de protection particulière et que le projet n'impactait pas les éventuels bâtiments ou sites protégés sis dans les environs. Quant à l'OCAN, il avait aussi préavisé favorablement le projet, sous conditions, sans émettre de remarque quant à la présence d'un éventuel site naturel à préserver. Le projet était ainsi conforme à l'art. 3 al. 2 let. d et al. 3 let. e LAT.

Sous l'angle de l'art. 19 LAT, le chemin O_____ était rectiligne quasiment sur toute sa longueur, avec une bonne visibilité, à tout le moins jusqu'à la parcelle litigieuse. Dans de telles circonstances, et à teneur de la jurisprudence, il y avait lieu de considérer que la voie d'accès était adaptée. Le chemin servait d'ailleurs déjà de voie d'accès à diverses habitations. Sa largeur inférieure à 4 m ne conduisait pas non plus à une violation de l'art. 19 LAT. Quant à la problématique des croisements, tant que les conflits entre véhicules étaient gérables, moyennant des manœuvres, la voie d'accès demeurait adaptée, ce qui était d'ailleurs démontré par l'utilisation quotidienne du chemin par les habitants. Le chemin disposait également de surfaces de dégagement. Quoi qu'il en soit, une situation insatisfaisante préexistante au projet de construction ne justifiait pas le refus d'un permis de construire. La

possibilité que l'accès du chemin soit obstruée lors de l'intervention d'un camion pompier n'était pas un élément pertinent. Enfin, l'instance compétente en la matière avait rendu un préavis favorable.

S'agissant du nombre de places de parking, le projet, qui se situait dans le secteur 5, prévoyait huit places de parc, soit une place de moins que le nombre stipulé à l'art. 5 al. 1 RPSFP. L'OCT avait néanmoins estimé que ce nombre pouvait être réduit, compte tenu notamment de la proximité de la gare, ce qui, conformément à la jurisprudence, répondait à l'intérêt public à la diminution du trafic.

Concernant la violation du RPSSP, la recevabilité de ce grief paraissait douteuse, les recourants n'ayant pas expliqué dans quelle mesure ils seraient directement touchés. Ils n'apportaient pas non plus d'éléments concrets permettant de remettre en question le préavis favorable de l'instance spécialisée. Cela étant, l'axe de la place de travail était de 11,7 m du nu de la façade (plan de sécurité n° 645 modifié, le 16 novembre 2022), ce qui était conforme à l'art. 7.5 let. b de la directive n° 7 du RSSP. Le projet respectait également son art. 7.3 let. b puisque l'accès à une façade minimum était garanti. Enfin, depuis la place de travail, la distance jusqu'à la porte du dernier logement en attique était inférieure à 40 m ce qui correspondait à la longueur maximale des tuyaux utilisés en cas d'extinction. S'agissant de la résistance de la place de travail et de la voie d'accès et de la problématique liée à la végétation, il ressortait du préavis émis que les conditions y relatives devraient être respectées. Cette question relevait toutefois de la conformité du projet à l'autorisation de construire et échappait à la compétence des autorités judiciaires. Il en allait de même du respect de la condition imposée par le service de la protection civile et des affaires militaires, soit de recalculer le volume de l'abri. Quant à l'affirmation selon laquelle le projet ne prévoyait qu'une seule place de travail, elle était dénuée de tout fondement.

Pour le calcul des CDPI, il ressortait du plan de situation n° 22_____ du 22 novembre 2022, que leurs surfaces étaient de 96 m². La bande verte qui figurait sur les plans évoqués correspondait à la toiture végétalisée du sous-sol, ce qui ressort du plan des surfaces de novembre 2022, enregistré le 1^{er} décembre 2022. Cette bande n'était pas couverte d'un élément en saillie, si bien qu'elle n'avait pas à être comptabilisée dans les CDPI. Il en allait de même du patio situé au rdc qui n'était pas couvert par une saillie de l'étage. Quant aux terrasses couvertes par les avant-toits des deux étages supérieurs, elles couvraient les locaux du rdc et du 1^{er} étage. Leurs surfaces avaient ainsi déjà été prises en considération au titre de la SBP qu'elles recouvraient (art. 59 al. 2 LCI). Partant, il ne se justifiait pas, à l'instar de la surface des toits et toitures, de les prendre en compte, sous peine de comptabiliser à double la même SBP. Concernant la rampe de parking couverte, seule l'emprise située sous la couverture en surface, soit à un niveau au-dessus du terrain naturel, devait être prise en compte dans le calcul des CDPI. Il s'avérait toutefois que cette surface n'avait, par erreur, pas été retenue dans les CDPI. Il serait . toutefois disproportionné d'annuler l'autorisation de construire pour ce motif, le bénéficiaire de l'autorisation de construire étant disposé à réduire la

surface couverte de la rampe de parking selon les plans annexés (plan rdc V/2 n ° 23_____ modifié le 19 juin 2023 et coupes V2 modifiées le 19 juin 2023). Cette nouvelle variante avait été soumise à la CA qui l'avait préavisée favorablement, le 20 juin 2023. Dans ces circonstances, le DT proposait que le tribunal confirme la DD 3_____, sous réserve de la couverture de la rampe de parking qui devrait être réalisée selon les plans précités modifiés le 19 juin 2023.

Au surplus, la gêne évoquée par les recourants D relevait en réalité de la préservation de leur intimité. Ils n'invoquaient aucune violation des distances minimales et des vues droites. Or, les normes en matière de construction n'avaient pas pour vocation de protéger l'intimité des habitants.

S'agissant de la violation de l'OPB, la recevabilité de ce grief était sujette à caution car les recourants alléguaient les intérêts des habitants des futurs logements et non pas leurs intérêts propres. Cela étant, les bases de calcul et la méthodologie employées par l'acousticien qui avait établi le rapport cité par le SABRA étaient conformes au ch. 3 de l'annexe 3 OPB. De plus, le cadastre du bruit sur lequel s'était fondée l'analyse était lui-même basé sur des mesurages effectués in situ. Ce cadastre avait d'ailleurs été récemment mis à jour et il en résultait une diminution des niveaux de bruit, consécutive à des mesures d'assainissement et à la modification de la charge de trafic. Pour le surplus, dans la mesure où les conditions de l'art. 31 al. 1 OPB étaient réunies, l'assentiment de l'autorité cantonale au sens de l'al. 2 de cette disposition n'était pas nécessaire.

Concernant le bruit des avions, il ressortait du rapport acoustique que, compte tenu du faible dépassement des VLI constaté, les locaux sensibles avec des ouvrants donnant sur la façade nord-ouest pouvaient être considérés comme suffisamment protégés, en raison de l'effet d'écran du bâtiment sur lui-même, de sorte qu'ils n'étaient pas soumis à la totalité de l'énergie en provenance du trafic aérien. L'instance spécialisée avait d'ailleurs précisé que l'effet d'écran du bâtiment sur lui-même permettait de garantir le respect des VLI pour les ouvrants orientés côté perpendiculaires ou opposés à l'orientation nord-est, à l'instar de l'ensemble des locaux à usage sensible au bruit mentionnés. Ils n'étaient ainsi pas soumis à la totalité de l'énergie provenant du trafic aérien. En outre, l'art. 31a OPB n'était pas applicable, dès lors qu'il concernait les zones affectées uniquement par un dépassement des valeurs limites nocturnes, à savoir entre 22 et 24 heures. S'agissant du bruit ferroviaire, il avait bien été pris en compte tant par l'acousticien que par le SABRA.

Par ailleurs, ni le fait que la présence de la place de travail pour les pompiers puisse bloquer l'accès des riverains à leur domicile, ni la hausse du trafic et du parking sauvage induite par le projet n'entraient dans le champ d'application de l'art. 14 LCI. Quant à la PAC, elle serait installée en sous-sol. Le principe de précaution, de même que les VLP étaient ainsi respectés.

Au demeurant, la jurisprudence avait eu l'occasion d'exclure l'application de l'art. 14 LCI s'agissant de la construction de huit logements, ce qui valait a fortiori,

le projet litigieux ne prévoyant que la construction de cinq logements supplémentaires.

Sous l'angle de l'OPAM, le SERMA avait préavisé favorablement le projet et le fait qu'il n'avait pas mentionné un aspect particulier, soit la proximité des lignes de chemin de fer, ne signifiait pas qu'il l'avait ignorée. En tout état, le guide de planification « Coordination aménagement du territoire et prévention des risques majeurs » publié en 2022, prévoyait que, dans les zones à bâtir existantes, la prévention des risques majeurs devait être prise en compte sans toutefois que les maîtres d'ouvrage puissent se voir imposer des mesures de protection. Même si la construction projetée était susceptible d'augmenter sensiblement le risque, le guide ne prévoyait qu'une prestation de conseil de la part de l'autorité. Or, une telle procédure n'avait pas été considérée comme utile dans le cas d'espèce, au motif que le projet n'était pas de nature à modifier de manière significative le risque, dès lors qu'une habitation existait déjà à cet endroit et que ses occupants disposaient d'une capacité d'auto-sauvetage suffisante. On ne voyait pas non plus en quoi le projet litigieux aggraverait les risques inhérents liés à la présence des voies ferrées, notamment en cas d'intervention des services d'urgence, ni dans quelle mesure cette aggravation toucherait directement les recourants. En tout état, dans son préavis favorable, la police du feu avait considéré que l'accessibilité des véhicules d'urgence était garantie.

Concernant le respect des conditions émises par les diverses instances, notamment l'OCAN, le SABRA et l'OCT, s'agissant respectivement de la préservation paysagère, de la pose de revêtement phono-absorbant et de la réduction du nombre de places de parking intérieures, cette question relevait de la conformité du projet à l'autorisation de construire et échappait à la compétence des autorités judiciaires.

Enfin, la problématique liée au stationnement sauvage et au trafic généré par les autres projets autorisés dans le chemin était exorbitante à la cause, étant précisé qu'il serait loisible aux recourants de saisir, cas échéant, les autorités civiles ou pénales compétentes. Il en allait de même des risques engendrés par la grue qui ne relevaient pas de l'autorisation de construire, mais de la phase d'exécution du projet.

14. Par décision DITAI/306/2023 du 10 juillet 2023, le tribunal a prononcé la jonction des procédures A/754/2023, A/757/2023, A/758/2023, A/785/2023 et A/841/2023 sous n° de procédure A/754/2023.
15. Le 23 août 2023, les recourants A, B, C et E ont répliqué, sous la plume de leurs conseils respectifs, persistant dans leurs précédentes écritures et leurs conclusions, les recourants B concluant en sus à l'audition du maire de la commune.

Recourante A :

Seuls les plans directeurs avaient force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 phr. 2 LaLAT) et le PDCom 2008, bien qu'ancien, était toujours en vigueur et donc contraignant.

En outre, le projet n'avait subi qu'une réduction de quelques mètres carrés des terrasses, ce qui ne suffisait pas à rendre soudainement un projet « gargantuesque » compatible avec un quartier paisible. L'appréciation faite par la CA pouvait d'ailleurs parfaitement être remise en question.

S'agissant de l'art. 19 LAT, la norme VSS 640 050 visait les biens-fonds qui, comme dans le cas d'espèce, généraient un trafic de faible intensité et qui ne comportaient pas plus de quarante cases de stationnement.

Sous l'angle du RPSSP, dans la mesure où sa parcelle était directement voisine à la parcelle n° 1 _____, sa qualité pour agir ne faisait aucun doute. En effet, s'il s'avérait en cas d'incendie que le chemin n'était pas assez résistant pour supporter les véhicules de secours, cela pourrait avoir des conséquences néfastes pour elle-même et de nombreux tiers. Pour le surplus, elle a persisté dans ses précédentes écritures.

Recourants B :

Ni les éléments du dossier ni les outils informatiques à disposition ne pouvaient remplacer les mesures d'instructions nécessaires requises, soit un transport sur place et la pose de gabarits qui permettraient aux tiers concernés par le projet d'évaluer son impact volumétrique concret dans son environnement. Il en allait du droit d'être entendu des recourants garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101).

Il n'était pas acceptable que le DT ne leur ait pas notifié l'autorisation de construire litigieuse malgré leur demande expresse et ils attendaient des explications à cet égard.

Contrairement à ce que soutenait le requérant, le nouvel art. 59 al. 4 LCI ne prévalait pas sur les dispositions communales antérieures et il n'était pas logique que les autorités communales se soient fondées déjà sur les travaux de révision de leur PDCom et non sur le PDCom 2008 toujours en vigueur.

Quant aux avis de consultations émis par la CA et qui ne figuraient pas au dossier de la DD 3 _____, l'existence de pièces « occultes » constituait une grave violation du droit d'être entendu faisant douter de la régularité de la procédure qui souffrait d'une absence d'information et de transparence. En tout état, il était difficile de comprendre comment les modifications minimales apportées au projet, s'agissant de la densification, soit le rapport des surfaces de l'art. 59 LCI, et du volume disproportionné du bâtiment, avaient pu conduire la CA à préavis favorablement le projet. Cela étant, s'il fallait retenir, à l'instar du DT, que le projet initial avait été sensiblement remanié, il aurait alors fallu le soumettre à nouveau à la commune et aux diverses instances concernées.

Par ailleurs, en cas d'incendie dans le futur bâtiment, ils étaient particulièrement concernés, leurs parcelles se trouvant juste en face. De plus, le quartier était situé en zone OPAM, si bien qu'en cas d'accident majeur sur la voie ferrée en contrebas du projet de construction, des difficultés considérables se poseraient pour l'accessibilité aux véhicules d'urgence si le futur bâtiment était impacté par le sinistre, ce qui exposerait aussi potentiellement les parcelles et les bâtiments des recourants à un danger.

Recourants C :

Seul un transport sur place permettrait au tribunal de constater des faits pertinents pour le litige, que les plans ne permettraient que difficilement d'appréhender, notamment en lien avec les griefs liés à la violation de l'article 14 LCI, ainsi que la violation de l'article 96 RCI et de la Directive n ° 7 du RPSSP. Quant à la pose de gabarits, elle permettrait d'apprécier le grief en lien avec l'art. 59 al. 4 LCI.

En demandant une nouvelle analyse du dossier à la CA, alors que la procédure était pendante, le DT reconnaissait que la DD 3 _____ ne respectait pas le droit. Partant, il aurait dû réformer sa décision, mettant ainsi un terme à la présente procédure, sous suite de frais et dépens, en faveur des recourants.

Il apparaissait que la toiture de la rampe d'accès au garage avait été réduite pour être conforme à l'art. 3 al. 3 RCI, alors qu'elle avait été couverte et végétalisée pour répondre à un des reproches de la CA. Face à des préavis contradictoires, le projet aurait dû être intégralement modifié et l'instruction du dossier reprise attentivement. Le deuxième avis de consultation de la CA daté du 9 août 2022 ne figurait pas au dossier, en violation du droit d'être entendu. En tout état, le dossier ne permettait pas de comprendre ce qui avait conduit la CA à brusquement changer sa position, ce d'autant que les modifications apportées au projet n'avaient aucune incidence sur son volume et la disposition du bâtiment.

Le projet ne respectait aucune des orientations du PDCom 2008 qui était toujours en vigueur. En délivrant un préavis favorable à un projet qui ne respectait aucunement la planification communale actuellement en vigueur et contrevenait de surcroît à plusieurs dispositions du droit cantonal de la construction, la commune avait violé les articles 9 al. 1 LAT et 10 al. 8 LaLAT. De plus, le projet modifié déposé en _____ 2022 n'avait pas été soumis à nouveau à la commune, ce qui indiquait que les modifications n'étaient que minimales.

Par ailleurs, contrairement aux allégations du DT, les inconvénients graves qu'ils avaient invoqués entraient dans le champ de l'art. 14 LCI.

En leur qualité de propriétaires de la parcelle voisine, les recourants étaient directement concernés par la question de la sécurité incendie du projet. En cas de propagation des flammes, leur villa, située à quelques mètres du projet, pourrait être gravement impactée.

Les recourants C ont repris pour le surplus les arguments développés dans leur recours.

Recourant E :

La nouvelle teneur de l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI n'annulait pas les textes légaux en vigueur, notamment le PDCOM 2008 et le règlement de construction qui devaient être respectés. À cet égard, la question de l'inclinaison des toitures (deux pans de 30° à 35°) n'avait pas été examinée et on ne voyait pas quel intérêt public justifiait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 6 du règlement de construction, s'agissant de logements de luxe.

En outre, les voisins d'un projet de construction ne répondant pas aux normes de protection contre le bruit avaient un intérêt propre à ce que leurs potentiels futurs voisins directs utilisant une voie d'accès commune bénéficient d'un logement les protégeant contre les bruits nuisibles ou incommodants, afin d'éviter tout risque d'accidents de voiture et éviter également la survenance de possibles conflits de voisinage, en raison d'une plus grande nervosité et d'une agressivité accrue induite par l'exposition au bruit. Par ailleurs, l'art. 3 OPB était applicable, dès lors qu'il ressortait du dossier et notamment du préavis du SABRA et du rapport acoustique que les VLI prévues par l'OPB pendant la nuit seraient dépassées. Il était également confirmé que l'ouvrant dans la chambre du 1^{er} étage située sur la façade nord-est du projet était bien une fenêtre, ce qui impliquait qu'elle pouvait être ouverte entre 22 et 24 heures en violation de la disposition précitée.

S'agissant de la réduction du nombre de places de parking intérieures et de la pose de gabarits, il s'en rapportait à justice. Il comptait enfin sur le service du feu pour effectuer les contrôles nécessaires quant à la conformité du projet avec l'art. 96 RCI.

16. Le 1^{er} septembre 2023, les recourants D ont répliqué sous la plume de leur conseil, persistant dans leurs précédentes écritures et conclusions.

Seuls la pose de gabarits et un transport sur place permettraient d'apprécier les griefs relatifs aux art. 59 al. 4, 15 et 58 al. 3 LCI. L'audition du maire de la commune était également nécessaire. Il ressortait en effet de divers échanges que la commune avait préavisé favorablement le projet sans avoir conscience ni de la volumétrie du bâtiment, ni de son impact sur le quartier et qu'elle était surprise que l'autorisation de construire ait été délivrée, alors que la CA demandait une refonte du projet impliquant un nouveau préavis communal.

Cela étant, le caractère totalement obscur des échanges entre le requérant et la CA faisait planer des soupçons sur la qualité du travail de cette dernière et empêchait les parties recourantes de faire valoir leurs droits. Ces dernières n'avaient pas eu accès aux seuls préavis qui fondaient l'autorisation de construire litigieuse, en violation de leur droit d'être entendu.

En outre, il ressortait de la récente consultation du dossier que le projet avait été modifié le 19 juin 2023, puis préavisé favorablement le lendemain par la CA, sans que les parties recourantes n'en aient été informées et sans que le DT n'en ait fait mention dans ses observations, alors que les modifications opérées sur la couverture

de la rampe d'accès visaient à contrecarrer les observations des recourants, relatives aux CDPI. À cet égard, il ressortait des plans nouvellement déposés que la couverture de la rampe avait été massivement réduite, alors que la CA avait initialement imposé une couverture végétalisée. La correction/modification de la décision attaquée démontrait ainsi le bien-fondé des arguments des recourants. En tout état, l'objet du litige ne correspondait plus à celui qui faisait initialement l'objet du recours et qui était devenu caduc, ce qui revenait à faire droit aux conclusions des recourants. Le dossier devait ainsi être renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision, sans qu'il soit à cet égard utile de procéder aux enquêtes qui étaient requises en lien avec un projet qui n'existait plus.

En tout état, soit les modifications apportées au projet restaient mineures et ne pouvaient conduire à la modification du préavis de la CA, soit elles étaient importantes comme le soutenaient les recourants, quand bien même aucune modification n'avait été apportée à la disposition du bâtiment et sa volumétrie, et le nouveau projet aurait dû être soumis aux divers services concernés.

17. Le requérant a dupliqué le 6 octobre 2023.

Il n'y avait pas lieu de reprendre une instruction complète. En effet, la modeste réduction de surface des CDPI, nécessaire pour réduire un dépassement dû à une erreur de calcul, qui n'avait pas été détectée au stade de la délivrance de l'autorisation de construire, avait eu pour conséquence de remplacer une petite partie de la dalle de couverture végétalisée de la rampe d'accès du parking par une treille métallique végétalisée. Il s'agissait d'une légère modification qui ne changeait ni l'implantation ni la volumétrie du bâtiment et qui n'avait aucun impact sur le régime juridique du projet. En l'absence d'une modification essentielle et conformément à la jurisprudence en la matière, il n'était pas nécessaire de soumettre à nouveau le projet à l'autorité de préavis, quand bien même le DT l'avait fait.

Il s'est référé pour le surplus à ses observations du 8 mai 2023 ainsi qu'à celles du DT au 26 juin 2023.

18. Dans sa duplique du 12 octobre 2023, le DT a conclu au rejet du recours, persistant dans ses précédentes écritures et conclusions.

Tant le transport sur place que la pose de gabarits étaient disproportionnées et il pouvait être renoncé à l'audition du maire de la commune, dont le préavis figurait au dossier. Il convenait également de rappeler que, selon la jurisprudence, il n'appartenait pas à l'autorité judiciaire d'examiner les projets de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables. Or, les mesures d'instruction requises visaient essentiellement à instruire la question de l'intégration de la construction autorisée dans le quartier, question examinée par la CA, dont la position avait évolué pour conduire à un préavis favorable.

Sous l'angle du droit d'être entendu, le « préavis » de consultation du 9 août 2022 n'était pas un préavis formel au sens de la LCI. Il s'agissait d'un avis émis par la CA lorsqu'un administré la sollicitait directement, hors ou parallèlement à une

procédure de requête en autorisation de construire, afin de lui présenter plusieurs variantes possibles d'un projet ou recueillir son avis sur un nouveau projet avant de choisir une variante ou d'adapter ledit projet dans le cadre d'une nouvelle requête ou d'une requête en instruction. C'était un document interne qui n'était pas destiné à être communiqué à d'autres personnes que l'administré ayant interpellé la CA et il n'était, à ce titre, pas joint au dossier. Néanmoins, les avis de consultation de la CA des 5 juillet et 9 août 2022 étaient versés à la procédure. Au demeurant, dans la mesure où les recourants s'étaient déjà déterminés sur ce dernier, une éventuelle violation de leur droit d'être entendus avait d'ores et déjà été réparée.

En outre, comme il ressortait de la jurisprudence que le règlement de construction était caduc, c'était à raison que la commune n'en avait pas tenu compte.

Par ailleurs, la commune s'était prononcée favorablement sur l'octroi de la dérogation en application de l'art. 59 al. 4 LCI et les modifications apportées ensuite au projet ne portaient que sur ses caractéristiques purement architecturales, soit notamment la réduction du volume, l'abaissement de la hauteur et la suppression de terrasse, qui relevaient de la compétence de la CA. Il n'était ainsi pas nécessaire de soumettre à nouveau le projet à la commune. Il en allait de même de la CA qui s'était déclarée favorable à l'octroi de la dérogation, dans la version plus imposante du projet, dont le volume avait ensuite été réduit.

De plus, l'erreur que le DT avait admise s'agissant des CDPI n'avait pas pour conséquence l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse, dès lors que le tribunal pouvait recueillir les préavis complémentaires nécessaires et procéder au contrôle judiciaire du projet modifié.

S'agissant de la violation du RPSSP, le doute quant à la recevabilité de ce grief demeurerait, dès lors que l'intérêt digne de protection supposait que les immissions produites par un projet soient certaines ou très vraisemblables. Quant à la violation de l'OPB, un intérêt général ne suffisait pas à fonder la recevabilité du grief et la survenue de conflits de voisinage ou d'accidents de la circulation engendrés par le bruit relevaient de la pure spéculation. Sur le fond, si, dans son préavis, le SABRA faisait certes état d'un dépassement des VLI de moins de 1 dB la première heure de la nuit, il précisait également que l'effet d'écran du bâtiment permettait de garantir le respect des VLI.

Sous l'angle de l'art. 19 LAT, les normes VSS n'étaient pas contraignantes pour les autorités et les recourants n'avaient pas contesté la présence de surfaces de dégagement et l'utilisation quotidienne de la voie d'accès par les habitants du quartier.

19. Les recourants B se sont déterminés le 24 octobre 2023, sous la plume de leur conseil.

Les déclarations d'un ou plusieurs représentants de la commune étaient indispensables, dès lors que le préavis de la commune ne tenait pas compte du PDCom 2008 et de son règlement de construction, en violation des art. 9 al. 1 LAT

et 10 al. 8 LAT. Il convenait d'ailleurs de relever les déclarations contradictoires du DT qui affirmait dans ses observations du 26 juin 2023 que la commune avait considéré que le projet était conforme au PDCOM 2008 et donc, au règlement de construction auquel il renvoyait, alors que dans sa duplique du 12 octobre 2023, il indiquait que la commune n'avait pas tenu compte à juste titre dudit règlement.

20. Par courrier du 14 novembre 2023, le tribunal a imparti un délai au 30 novembre 2023 (ultérieurement prolongé au 14 décembre 2023) au DT pour :

- fournir des explications s'agissant des CDPI, dès lors que les modifications apportées au projet le 19 juin 2023 indiquaient sur le plan et les coupes que seuls 2 m² étaient pris en compte concernant ce qui subsistait de la couverture de la rampe du garage, alors que sur la coupe 1-1, la couverture de la rampe dépassait du niveau du terrain naturel de part et d'autre de la surface de 2 m² précitée ;
- produire les plans qui manqueraient au dossier, dès lors que celui-ci ne contenait que des plans datés du _____ et d'autres du 16 au 22 novembre 2022, alors que la CA s'était exprimée le 9 août 2022 sur un projet dont on pouvait supposer en l'état qu'il correspondait aux plans du _____ 2022, en le critiquant en termes catégoriques, sans que l'on comprenne clairement, à teneur de son préavis du 16 janvier 2023, ce qui avait motivé son approbation au projet qui apparaissait pour l'essentiel inchangé, dans la version du 16 au 22 novembre 2022, en termes volumétrique et architectural ;
- requérir de la CA un complément à son préavis du 16 janvier 2023, expliquant de manière détaillée en quoi l'évolution du projet lui avait paru ne plus justifier la position exprimée le 9 août 2022.

21. Le même jour, le tribunal a imparti un délai au 30 novembre 2023 aux intimés pour se prononcer sur la question soumise au DT au sujet des CDPI et produire un plan faisant figurer les différentes CDPI du projet, en y ajoutant, à titre d'hypothèse, l'entier de la surface de la rampe du parking en tant qu'elle se situait au-dessus du niveau du terrain naturel.

22. Par courrier du 30 novembre 2023, le requérant a indiqué qu'une surface de 2 m² (4 m x 0,50 m) était effectivement prise en compte dans le calcul des CDPI concernant ce qui subsistait de la couverture de la rampe du garage hors sol ; soit la partie de celle-ci figurée en orange sur la Coupe 1-1 remise le 19 juin 2023 à l'attention de la CA. Le total des CDPI était ainsi porté de 96 m² à 98 m².

S'agissant de la couverture de la rampe qui dépassait le niveau du terrain naturel (niveau figuré en traitillé rouge) des deux côtés de la surface de 2 m² susmentionnée, avant celle-ci, le niveau supérieur de la dalle de couverture à prendre en considération (figuré en gris foncé) se trouvait sous le niveau du terrain naturel, étant précisé que c'était bien celui pris en considération, et non pas celui de la terre végétale (figuré en beige clair) qui le recouvrait (art. 61 LCI). Après la surface de 2 m², le niveau supérieur de la dalle de couverture qui se trouvait au-

dessus du niveau du terrain naturel correspondait à un avant-toit en porte-à-faux (c'est-à-dire sans structure porteuse) d'une profondeur de 1,50 m, si bien qu'il n'entrait pas dans le calcul des surfaces CDPI (cf. Directive LCI sur les CDPI, p. 3, rubrique « Avant-toit »).

23. Le 7 décembre 2023, il a produit deux plans relatifs aux CDPI.
24. Par courrier du 14 décembre 2023, le DT a confirmé, s'agissant de la couverture de la rampe, que seuls 2 m² étaient comptés au titre de CDPI. L'élément en saillie était considéré comme un avant-toit, dès lors qu'il n'était pas soutenu par des porteurs, situation qui correspondait à la quatrième figure de la directive sur les CDPI. Il ressortait de cette figure que, pour le calcul des CDPI, une surface de profondeur devait être déduite, raison pour laquelle la surface du couvert qui se situait entre la treille métallique végétalisée et la surface d'ores et déjà prise en compte de 2 m² n'était pas comptabilisée.

En outre, il ressortait de la coupe 1-1 que la couverture de la rampe sur la droite de la surface de 2 m² comptabilisée au titre de CDPI se situerait en dessous du niveau du terrain futur. Ce dernier recouvrirait la couverture de la rampe (cf. coupe 3-3 - V2 du 19 juin 2023). S'agissant d'une surface en sous-sol, elle n'était pas comptabilisée comme CDPI.

Il a également joint un avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023 et les documents du 29 juillet 2022 remis par le mandataire pour consultation à la CA, lesquels ne figuraient pas au dossier de l'autorisation de construire pour les mêmes motifs que ceux exposés par le département dans ses écritures du 12 octobre 2023, en lien avec les avis de consultation.

Dans son avis de consultation du 12 décembre 2023, la CA a notamment repris et explicité les préavis et avis de consultation qu'elle avait émis, précisant que, suite à la séance du 3 octobre 2022, elle avait examiné les nouveaux plans déposés par le mandataire, soit ceux datés des 16 au 22 novembre 2022, qui présentaient des améliorations. Le volume de l'attique avait été réduit, principalement dans sa largeur, notamment l'excroissance « incongrue » en façade sud-ouest, de même que le décalage de l'attique au nord-ouest, avec pour conséquence d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact volumétrique. Les façades avaient également évolué par un traitement architectural plus approprié à la longueur du bâtiment, avec par exemple une interruption (fragmentation) du marquage horizontal des dalles permettant d'estomper ainsi l'effet de muraille précédemment critiqué. L'ensemble des modifications qui avaient été exécutées en deux temps avaient permis à la CA de considérer que le projet s'intégrait dans son contexte.

25. Par courrier du 22 décembre 2023, le recourant E, sous la plume de son conseil, a notamment demandé au tribunal d'ordonner au requérant de donner suite à ses consignes, dès lors que les plans produits ne présentaient pas les différentes CDPI du projet, en y ajoutant, à titre d'hypothèse, l'entier de la surface de la rampe du parking en tant qu'elle se situait au-dessus du niveau du terrain naturel. Le plan du

19 juin 2023 ne présentait que l'hypothèse retenue par le requérant de l'autorisation de construire dans son courrier du 30 novembre 2023.

26. Par courrier du 15 janvier 2024, les recourants B, sous la plume de leur conseil, ont notamment reproché au requérant et au DT de ne pas les avoir informés de la modification apportée et du dépôt de nouveaux plans. Cette modification avait vraisemblablement été apportée suite au courrier du DT du 8 juin 2023, relevant une imprécision dans l'autorisation de construire. Ces explications et documents n'étaient pas recevables et devaient être écartés de la procédure. L'objet d'une procédure administrative ne pouvait pas s'étendre ou se modifier au fil des instances et il n'était pas possible de modifier le projet pendant la procédure judiciaire, ni de demander à l'autorité judiciaire saisie de statuer sur un autre projet que celui initialement contesté. Par conséquent, seul le projet dans sa troisième version du 23 janvier 2023 devait être examiné par le tribunal, à l'exclusion des modifications ultérieures. Les modifications apportées démontraient d'ailleurs que le projet, objet du recours, n'était pas conforme et que l'autorisation de construire aurait dû être refusée. Par ailleurs, les explications de la CA s'agissant de son revirement n'étaient pas convaincantes, les problématiques soulevées dans son préavis du 9 août 2022 n'ayant pas été résolues.
27. Par courrier du 15 janvier 2024, les recourants C, sous la plume de leur conseil, ont considéré en substance que les éléments critiqués par la CA dans son préavis du 3 juin 2022 et son avis de consultation du 9 août 2022, à savoir la disposition perpendiculaire du bâtiment à la pente, le volume du projet et le fait que le bâtiment continuait de surplomber le paysage, péjorant le contexte environnant, n'avaient nullement été modifiés. Les modifications extrêmement minimales apportées ne justifiaient pas le changement radical de position de la CA.

Sous l'angle du droit d'être entendu, le dossier était entaché de nombreuses irrégularités. En effet, les plans du 26 juillet 2022 n'avaient été produits par le DT que le 12 octobre 2023, au stade de la duplique et l'avis de consultation de la CA du 9 juillet 2022 n'avait été produite que le 14 décembre 2023, suite à la demande du tribunal. Le compte-rendu de la séance du 3 octobre 2022 ne figurait pas au dossier. De plus, les recourants n'avaient pas été informés des modifications du 19 juin 2023, relatives aux CDPI. Cela étant, ils s'en remettaient à l'appréciation du tribunal quant à savoir si la treille métallique végétalisée devait être comptabilisée à titre de CDPI.

En outre, les plans datés du 19 juin 2023 n'avaient manifestement pas été soumis aux autres instances de préavis. S'agissant plus particulièrement du SABRA, il avait validé le projet sur la base des installations fixes figurant sur les plans originaux autorisés, qui comprenaient la couverture de la rampe en béton. Or, le remplacement de la couverture en béton de la rampe d'accès par une treille métallique végétalisée péjorait le bien-être des voisins, dont les recourants, le bruit des voitures étant plus audible et gênant pour le voisinage.

En tout état, compte tenu des nombreux compléments et clarifications demandés depuis l'ouverture de la procédure, lesquels n'avaient pas permis de répondre aux interrogations des recourants, la DD 3_____ devait être annulée.

28. Par courrier du 15 janvier 2024, les recourants D, sous la plume de leur conseil, ont insisté sur les actes d'instruction sollicités qui étaient d'autant plus importantes, au vu des modifications incessantes du projet, y compris en instance de recours. Le préavis de la commune, qui était obligatoire, n'avait été donné qu'en lien avec un projet initial qui n'existait aujourd'hui plus, et sans connaissance des divers plans remaniés.

S'agissant des CDPI, le requérant n'avait pas donné suite à la demande du tribunal du 14 novembre 2023. Cela étant, les modifications apportées par le plan n° 2 à la surface des CDPI ne pouvaient pas être qualifiées de mineures et avaient une incidence visuelle pour les voisins. Le requérant avait obtenu l'autorisation de construire un projet qui différait de celui ayant fait l'objet de l'instruction et de l'autorisation de construire délivrée.

Concernant les explications en lien avec les préavis et avis de consultation de la CA, il convenait de relever que les plans du 29 juillet 2022 n'étaient manifestement pas des documents « purement internes » et que le compte-rendu de la séance du 3 octobre 2022 ne figurait pas au dossier. Le procédé du DT consistant à compléter « au compte-goutte » le dossier au moyen de pièces en sa possession qu'il avait choisi de trier en amont était constitutif d'une grave violation du droit d'être entendu ne pouvant être réparée en instance de recours.

Par ailleurs, il apparaissait, au vu des explications de la CA, qu'elle avait conscience du fait que les modifications mineures apportées aux plans de novembre 2022 ne permettaient pas de justifier un préavis favorable et qu'elle modifiait en conséquence les motifs de son refus initial, dans le but de les « aligner » sur les quelques changements inclus dans les derniers plans. Il ressortait également de ses explications, que son préavis du 16 janvier 2023 n'était fondé sur aucun autre plan postérieur à ceux de novembre 2022. Son revirement injustifiable et contradictoire était arbitraire et devait par conséquent être écarté.

29. Par courrier du 28 mars 2024, les recourants C, sous la plume de leurs conseils, ont informé le tribunal que l'avant-projet du PDCom avait été publié le _____ 2024 sur Internet. Il était notamment précisé que la commune demandait que des discussions soient engagées avec le propriétaire des parcelles n° 25_____ et n° 26_____ pour permettre de relier le chemin O_____ à la route S_____, condition impérative pour l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI à toute parcelle desservie par le chemin O_____. Les démarches engagées dans le sens d'un désenclavement dudit chemin devaient être démontrées et, cas échéant, expliquées.

Il apparaissait ainsi, qu'alors même que la commune s'était précisément appuyée sur l'avant-projet de révision de son PDCom pour rendre un préavis favorable dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée, ledit

avant-projet de révision posait comme condition préalable impérative le désenclavement du chemin O_____ pour l'octroi d'une telle dérogation, lequel n'était pas réalisé à ce stade. Cela confirmait que la commune avait « mis la charrue avant les bœufs » en délivrant son préavis du 3 mai 2022, de sorte que l'autorisation de construire délivrée le _____ 2023 devait être annulée.

30. Les écritures et le contenu des pièces produites seront repris ci-après, 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, les recours sont recevables au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

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

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La distance constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé à une distance allant jusqu'à 100 mètres environ du projet litigieux (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1.3).

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

Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

6. En l'espèce, les recourants C et E sont propriétaires de parcelles situées à proximité immédiate de celle concernée par le projet litigieux. Quant aux recourants A, B et D, leurs parcelles se situent à moins de 100 mètres du projet litigieux. Ils font par ailleurs tous valoir des griefs tirés du droit des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire sera donc admise.
7. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant soient recevables.

En effet, le voisin ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 5b).

La question de leur recevabilité sera examinée ci-après, conjointement à l'examen des griefs soulevés.

8. À titre préalable, les recourants sollicitent diverses actes d'instruction, soit un transport sur place (recourants B, C, D et E), la pose de gabarits (recourants A, B, C, D et E), ainsi que l'audition du maire de la commune, voire des membres de son comité exécutif (recourants B, C et D).
9. 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 les parties de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à leurs offres de preuves pertinentes ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne peut toutefois être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou, en procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal

fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/ 2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Ce droit ne comprend pas non plus celui d'être entendu oralement (cf. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1). Enfin, dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/ 126/2021 du 2 février 2021 consid. 2b ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

Par ailleurs, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours (art. 67 al. 1 LPA). La jurisprudence admet que le tribunal, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 3b ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 4).

10. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments utiles lui permettant de statuer en connaissance de cause sur le recours. En effet, grâce au dossier et plus particulièrement aux plans, ainsi qu'aux indications découlant du SITG, le tribunal est parfaitement en mesure de visualiser le projet litigieux, son futur emplacement, ses dimensions et son impact dans le périmètre dans lequel il serait inséré. Dans cette mesure, il ne se justifie ainsi pas de procéder à un transport sur place pour effectuer les constatations requises par les recourants ni d'ordonner la pose de gabarits. Le dossier contient également les préavis détaillés de toutes les instances nécessaires et notamment celui de la commune, dont l'audition du maire ou des membres de son comité exécutif ne se justifie pas, étant relevé que les recourants ne peuvent se prévaloir du PDCOM 2008 qui n'a pas force obligatoire à l'égard des particuliers (art. 10 al. 8 LaLAT ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 2). Ces actes d'instruction, en soi non obligatoire, ne sont pas nécessaires pour trancher le présent litige et seront par conséquent écartées.
11. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, certains recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendus, reprochant en substance au DT une absence d'information, s'agissant notamment des échanges entre le requérant et la CA et des modifications du 19 juin 2023 apportées au projet. Ils se plaignent également d'un manque de transparence, dans la mesure où certains documents ne figurent pas au dossier (compte rendu de la séance 3 octobre 2022) ou n'y ont été versés que tardivement, (avis de consultation de la CA des 5 juillet,

9 août 2022 et 12 décembre 2023 ; plans des 26 et 29 juillet 2022 du 16 au 22 novembre 2022).

12. Le droit de consulter le dossier, qui est un aspect du droit d'être entendu dont le fondement constitutionnel a été rappelé plus haut, comprend la possibilité, pour le justiciable, de faire valoir ses arguments dans une procédure supposant la connaissance préalable des éléments dont l'autorité dispose. Le justiciable ne peut toutefois exiger la consultation de documents internes à l'administration, comme les communications entre les fonctionnaires traitant le dossier, à moins que la loi ne le prévoie. Cette restriction du droit de consulter le dossier doit empêcher que la formation interne de l'opinion de l'administration sur les pièces déterminantes et sur les décisions à rendre ne soit finalement totalement ouverte au public. Il n'est en effet pas nécessaire à la défense des droits des administrés que ceux-ci aient accès à toutes les étapes de la réflexion interne de l'administration avant que celle-ci n'ait pris une décision ou manifesté à l'extérieur le résultat de cette réflexion. Encore faut-il ne pas qualifier de notes internes des pièces ou le résultat de preuves déterminantes pour la prise d'une décision (ATF 115 V 297 consid. 2g ; ATA/1162/2018 du 30 octobre 2018 consid. 3c ; ATA/109/2018 du 6 février 2018 et les références citées).
13. L'art. 19 LPA prévoit que l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier (ATA/967/2020 du 29 septembre 2020 consid. 4a ; ATA/1411/2017 du 17 octobre 2017 consid. 3a et les arrêts cités).
14. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_240/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.2 ; 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1) En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/802/2020 du 25 août 2020 consid. 4c et les références citées).
15. En l'espèce, hormis les plans du 19 juin 2023 et l'avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023, tous les autres documents mentionnés par les recourants dans le cadre de ce grief sont antérieurs à l'autorisation de construire DD 3_____ du

_____ 2023 et ils ont été pris en compte dans le processus ayant abouti à la décision rendue par l'autorité. S'agissant plus particulièrement des avis de consultations de la CA, le tribunal laissera ouverte la question de savoir s'il s'agit de documents internes ou pas, dès lors que ces derniers, de même que les plans précités ont été versés à la procédure. Par ailleurs, l'avis de consultation du 12 décembre 2023 a été rendu par la CA, à la demande du tribunal. Or, la jurisprudence admet que le tribunal puisse demander toutes précisions écrites à une instance de préavis sur la base des art. 19 et 20 LPA. En tout état, aucune disposition de la LPA ne commande que ces documents soient déclarés irrecevables et écartés du dossier, même dans l'hypothèse où ils auraient été produits au-delà de la réplique et même si la cause avait été gardée à juger (ATA/1060/2020 du 27 octobre 2020 consid. 3a).

Quoi qu'il en soit, dans la mesure où les recourants ont eu connaissance des avis de consultations de la CA et des plans précités et qu'ils ont pu se déterminer à leur égard, une éventuelle violation de leur droit d'être entendus serait réparée dans le cadre de la présente procédure, le tribunal disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée pour se prononcer sur la conformité de l'autorisation litigieuse avec les dispositions légales applicables en la matière.

16. Ce grief sera par conséquent rejeté.
17. Sous l'angle formel également, les recourants B reprochent au DT d'avoir violé l'art. 19 al. 2 RCI qui stipule que les personnes qui ont fait des observations sont informées, par simple avis, de la décision prise.
18. En l'espèce, il ressort du dossier que, contrairement à ce qu'il indiquait dans l'avis de réception du 31 mai 2022, adressé aux recourants B, le DT ne leur a pas transmis la décision litigieuse, en violation de l'art. 19 al. 2 RCI, ce qui est regrettable. Cette violation ne porte toutefois pas à conséquence, dès lors qu'elle n'a pas d'effet sur la validité et l'effectivité de la décision entreprise (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, p. 317, n° 895) et que, sous l'angle du droit d'être entendu, les recourants n'ont subi aucun préjudice, puisqu'ils ont pu valablement recourir auprès du tribunal contre l'autorisation de construire litigieuse. Dans ce cas également, même si l'absence de notification personnalisée de la décision litigieuse viole l'art. 19 al. 2 RCI et le droit d'être entendu des recourants B, cette violation a en tout état été réparée par la présente procédure.
19. Avant d'aborder à présent les griefs de fonds, il convient encore de rappeler qu'en vertu de 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). Les juridictions administratives n'ont pas la compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exceptions prévues par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisées dans le cas d'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit

tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 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).

Violation du PDCom 2008, du règlement construction et des art. 59 al. 4 et al. 4bis et 15 LCI :

20. Les recourants considèrent tout d'abord que le bâtiment projeté n'est pas conforme au PDCom 2008, en ce que ce dernier prévoit la conservation et l'entretien du patrimoine naturel et paysager, la préservation des pénétrantes de verdure, ainsi que la préservation des qualités architecturales et spatiales des grandes propriétés. Par son volume et ses dimensions, le projet entrerait également en contradiction avec la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI et serait incapable de s'intégrer à son environnement au sens des art. 59 al. 4 et 4bis LCI. Les recourants considèrent également que les deux versions successives du projet déposées respectivement en _____ et en novembre 2022 étaient quasiment identiques, si bien que l'on ne parviendrait pas à comprendre la raison du revirement de la CA, d'abord défavorable à la première version, puis favorable à la seconde. Enfin, les recourants considèrent que le secteur en cause ne correspond pas à un périmètre de densification accrue, de sorte qu'aucune circonstance ne justifierait l'octroi d'une dérogation permettant un IUS de 47,3 %.
21. Le Plan directeur cantonal 2030 adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil genevois et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 (ci-après : PDCn 2030), a fait l'objet d'une première mise à jour adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Conseil fédéral le 18 janvier 2021.

Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers (art. 9 al. 1 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2016 du 3 avril 2017 confirmant l'ATA/595/2016 du 12 juillet 2016).

À teneur de l'art. 10 al. 1 LaLAT, le plan directeur localisé 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 le PDCn 2030. Le PDCom est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le PDQ est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes ; il affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal, notamment en ce qui concerne l'équipement de base au sens de l'art. 19 LAT (art. 10 al. 2 LaLAT).

Le PDCom doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau PDCn par le Conseil fédéral (art. 10 al. 9 LaLAT).

22. Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé (soit les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil

d'État. 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. Ce dernier ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent dès lors former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel.

Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatif que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique (ATA/74/2008 du 19 février 2008 consid. 4c). Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366 ; ATA/595/2016 du 12 juillet 2016 consid. 6d ; ATA/556/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 9a).

23. En l'espèce, conformément à la teneur claire de l'art. 10 al. 8 LaLAT, en tant que particuliers, les recourants ne peuvent, dans le cadre d'un recours contre une autorisation de construire, se prévaloir d'une violation du PDCom. Partant, conformément à une jurisprudence constante, ce grief est irrecevable (ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 8b). Cela vaut d'autant plus, s'agissant d'une éventuelle violation de l'avant-projet du PDCom dont les recourants C ont fait état dans leur courrier du 28 mars 2024.

À cela s'ajoute que le PDCom 2008 est relativement ancien et que la commune a préavisé favorablement le projet le 3 mai 2022 (ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d).

Quoi qu'il en soit, même si l'on devait examiner sur le fond l'argumentation développée par les recourants au sujet de la prétendue violation du PDCom 2008, force est de constater que ce plan ne vise pas à interdire l'utilisation de la zone 5 conformément à son affectation, mais prévoit simplement que, lors de l'examen de projets conformes à cette affectation, les autorités compétentes doivent veiller à la conservation et l'entretien du patrimoine naturel et paysager, la préservation des pénétrantes de verdure, ainsi que la préservation des qualités architecturales et spatiales des grandes propriétés. En d'autres termes, le PDCom 2008 laisse aux autorités une marge d'appréciation pour décider de ce qui est conforme ou non aux objectifs de ce plan. Dans cette mesure, les critiques des recourants résultent de leur propre appréciation du projet, qu'ils cherchent à substituer à celle des instances spécialisées. Comme on le verra ci-dessous, le tribunal ne saurait donner suite à une telle approche, sauf circonstances particulières qui ne sont pas réalisées en l'occurrence.

S'agissant du règlement de construction, il ressort de la jurisprudence que le fait que son adoption était antérieure à l'entrée en vigueur de la LaLAT et que la procédure imposée par la LAT, notamment l'enquête public (art. 33 al. 1 LAT) n'avait pas été mise en application avant son adoption par le Conseil d'État le 14 novembre 1984, le rendait caduc à l'issue du délai de huit ans fixé à l'art. 35 al. 1 let. b LAT. En outre, de très nombreuses dispositions du droit de la construction et de l'aménagement du territoire ont été modifiées depuis lors, notamment dans le but de favoriser une utilisation judicieuse du sol et la densification des zones bâties, ce qui fait perdre à ce type de réglementation sa pertinence, étant relevé que plus le plan est ancien moins on peut compter sur sa stabilité (ATF 120 Ia 227 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.14).

24. 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 (ci-après : CMNS). Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI 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 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/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

25. L'art. 59 al. 4 LCI prévoit, dans sa version actuelle, adoptée le 1er octobre 2020 et entrée en vigueur le 28 novembre 2020, que dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCOM 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 la consultation de la commune et de la

commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

Egalement entré en vigueur le 28 novembre 2020, l'art. 59 al. 4bis LCI prévoit en outre 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 département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4 lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.

L'art. 156 al. 5 LCI (disposition transitoire), dans sa version entrée en vigueur le 28 novembre 2020, précise que les al. 3bis, 4 et 5 de l'art. 59, dans leur teneur du 1^{er} octobre 2020, s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

26. De jurisprudence constante, le nouvel art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, compte tenu de l'intention du législateur exprimée dans les travaux préparatoires et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, est applicable seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020 [arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.2.3 ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 (ce dernier n'ayant pas été remis en question sur ce point par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022) ; ATA/792/2022 du 9 août 2022].
27. En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse, déposée le _____ 2022, est postérieure à la modification de l'art. 59 LCI entrée en vigueur le 28 novembre 2020 (art. 156 al. 5 LCI ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 3). C'est donc l'art. 59 LCI dans sa nouvelle teneur qui est applicable au cas d'espèce.
28. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui vise à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5^{ème} 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). 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 IUS 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 (ATA/95/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 8 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016).

Dans le même sens, se prononçant sur une autorisation de construire portant notamment sur la construction de neuf villas contiguës dans le même quartier, à proximité du projet litigieux, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a déjà eu l'occasion de constater que le quartier n'était pas essentiellement constitué de maisons individuelles. Ces dernières années, des villas contiguës y avaient été érigées et des projets d'habitats groupés étaient en cours de construction. Une modification de l'aménagement du quartier avait d'ores et déjà été entamée afin de pallier les problématiques d'aménagement du territoire, conformément à la volonté du législateur. Conscient de l'évolution du visage des quartiers de villas, ce dernier avait souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il avait augmenté les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). Il avait considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire aux problèmes de l'exiguïté du territoire et à la pénurie de logements (ATA/285/2021 précité consid. 6 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f). La chambre administrative a ainsi retenu qu'il était ainsi difficile de reprocher au DT de faire une application systématique de l'art. 59 al. 4 LCI ou de considérer la dérogation comme étant devenue la règle, alors qu'il mettait en œuvre la volonté du législateur dans le respect des exigences légales et jurisprudentielles (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.14).

29. 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, 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).
30. 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

(ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b).

31. 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 (unzulässige 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 (räumlicher Abstimmungsprozess), 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/639/2020 précité consid. 5c).

32. 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. 4e).

Avant d'autoriser un projet de construction en cinquième zone, dont la densité correspond à celle prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, le département doit ainsi recueillir les préavis de la CA, respectivement celui de la commune du lieu de situation (art. 59 al. 4 let. a LCI).

33. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en

écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/422/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.3 et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2 ; ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d et les références citées).

La CA, composée essentiellement de spécialistes, est particulièrement apte à prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers et est à même d'évaluer un projet de façon utile et objective (cf. not. 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).

34. 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 département 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/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013).

Même lorsque le département doit recueillir obligatoirement les appréciations de la CA, il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de sa compétence exclusive, même s'il lui appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (cf. not. ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6b ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les arrêts cités, en lien avec l'art. 59 al. 4 LCI).

Un préavis favorable de la CA n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.9 ; 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).

35. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des

décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5c ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11b ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7b ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7b).

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/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).

36. En l'espèce, toutes les instances spécialisées consultées ont préavisé favorablement le projet, parfois sous conditions. Le projet de construction litigieux qui est au bénéfice de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI a notamment été préavisé par la CA et la commune (art. 59 al. 4bis LCI), dont les consultations sont obligatoires dans ce contexte, et par l'OU.

La CA s'est penchée à plusieurs reprises sur le projet. Elle a d'abord sollicité la modification du projet le 3 juin 2022. Elle n'était pas opposée à une densification, mais celle proposée semblait conséquente et insuffisamment adaptée à la situation des lieux. L'impact volumétrique du bâtiment avec des terrasses imposantes ne s'intégrait pas dans la morphologie du périmètre. Quant à la rampe, trop invasive et inesthétique, elle n'était pas adaptée au site. Le 16 janvier 2023, la CA a émis un préavis favorable, sous condition, à la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI, s'agissant de l'IUS DE 47, 9%, considérant que le projet répondait aux remarques émises dans les divers précédents préavis et sans émettre la moindre réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ainsi que le précise la jurisprudence rappelée plus haut, la brièveté de sa motivation ne saurait signifier que cette instance n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration des constructions projetés dans le site et le quartier, étant précisé que 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 (JTAPI/894/2022 du 1er septembre 2022 consid. 30 ; JTAPI/12014/2021 du 1er décembre 2021 consid. 17 ; JTAPI/302/2021 du 25 mars 2021 consid. 26 ; JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019 consid. 3c), ce qu'elle a justement fait, suite à la demande du tribunal du 14 novembre 2023. Elle a ainsi expliqué dans son avis de consultation du 12 décembre 2023, que dans son préavis du 3 juin 2022, elle avait soulevé trois points à améliorer sur le dossier qui lui avait été présenté (état au _____ 2022), soit un volume mal intégré à la morphologie du terrain, des terrasses imposantes et une rampe invasive avec une trémie importante. Après avoir examiné les modifications du 29 juillet 2022 portant sur l'abaissement du bâtiment, qui induisait une meilleure insertion dans la morphologie du terrain, l'amélioration de la rampe, et la réduction des terrasses par la suppression des jardinières à leurs extrémités, la CA avait considéré que les modifications n'étaient pas suffisantes au vu de son avis de consultation du 9 août 2022. Quand bien même elles allaient dans le bon sens, le volume demeurait imposant et l'architecture proposée présentait un effet de muraille notamment par le marquage horizontal forcé des dalles, qui accentuait l'effet de longueur. Quant au volume de l'attique, il restait encore trop important. Ces points ont été expliqués lors de la séance du 3 octobre 2022. Par la suite, de nouveaux plans, datés des 16 au 22 novembre 2022, ont été déposés et examinés par la CA. Le volume de l'attique avait été réduit, principalement dans sa largeur et notamment « l'excroissance incongrue » en façade sud-ouest et le décalage de l'attique au nord-ouest, avec pour conséquence d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact volumétrique. Les façades avaient évolué par un traitement architectural plus approprié à la longueur du bâtiment, avec par exemple une interruption (fragmentation) du marquage horizontal des dalles permettant d'estomper ainsi l'effet de muraille précédemment critiqué. L'ensemble des modifications apportées en deux temps au projet avait amené la CA à considérer que le projet s'intégrait dans son contexte.

Au vu de ce qui précède et contrairement aux allégations des recourants, il apparaît que le revirement de la CA est fondé sur des éléments objectifs, le projet de construction ayant été adapté à plusieurs reprises - dans la phase d'instruction de la demande d'autorisation de construire - en fonction des demandes de la CA qui l'a finalement accepté le 16 janvier 2023. À cet égard, et conformément à la jurisprudence, la motivation du dernier préavis, conforme aux adaptations sollicitées, n'est pas indispensable (arrêt 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 3.2 et références citées). Il convient également de souligner que les changements d'avis sont inhérents à la procédure d'autorisation de construire vu les modifications qui sont apportées aux projets en cours d'instruction et qu'il est sans importance qu'une instance spécialisée ait rendu de précédents préavis défavorables si elle explique, comme en l'espèce, les motifs l'ayant conduit à modifier son appréciation (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 9.5).

L'OU a également émis un préavis favorable, sous conditions liées à la taxe d'équipement, et précisant que l'analyse architecturale et la comptabilité du projet

avec l'harmonie et l'aménagement du quartier selon l'art. 59 al. 4 LCI relevait de la compétence de la CA.

Par ailleurs, la commune a également rendu un préavis favorable le 3 mai 2022, précisant qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 LCI pour la construction de six appartements PPE (47, 9 %) et que s'agissant d'une parcelle à proximité de la P_____ du Q_____, la densification du secteur était conforme aux principes contenus dans l'avant-projet de révision du plan directeur communal et favorisait ainsi la prolongation du noyau villageois.

Quant aux critiques sur la manière dont la CA a apprécié le projet, les recourants ne font que substituer leurs points de vue à celui de cette instance. Or, conformément à la jurisprudence rappelée plus haut, dès lors que le DT a suivi le préavis des instances spécialisées, de même que celui de la commune, le tribunal de céans doit s'imposer une certaine retenue et éviter d'imposer sa propre appréciation subjective sur ces questions, ce d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, la consultation de la CA est imposée par la loi et que son préavis revêt un caractère prépondérant dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1101/2022 précité consid. 5d et l'arrêt cité). Le fait que l'autorité intimée, en tenant compte de tous les intérêts en présence, a procédé à une appréciation différente de celle des recourants ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par les art. 59 al. 1 et 15 LCI. 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, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi ne lui permet pas (art. 61 al. 2 LPA).

Enfin, le tribunal peut parfaitement adhérer aux remarques faites par la CA sur l'évolution du projet. En particulier, la comparaison des élévations nord-est et sud-ouest, ainsi que nord-ouest et sud-est, telles qu'elles figurent sur les plans du _____ 2022 et ceux du 16 novembre 2022, montre non seulement que ces remarques étaient matériellement objectives (abaissement du bâtiment et meilleur insertion dans le terrain, réduction des terrasses, réduction du volume de l'attique, fragmentation du marquage horizontal des dalles, etc.), mais qu'en outre, subjectivement, la deuxième version du projet constitue une amélioration sensible sur le plan esthétique et ne révèle en tout cas rien de choquant pour un habitat groupé, étant rappelé à nouveau que l'art. 59 al. 4 LCI entraîne par nature une évolution conséquente de la zone 5.

Force est ainsi d'admettre que le projet litigieux, qui est non seulement conforme à l'affectation de la zone et à l'IUS qui y est admissible, mais qui s'inscrit aussi dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, est compatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il est appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur rappelé précédemment. Il convient de relever à cet égard 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

(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).

37. Ces griefs seront par conséquent rejetés.

Violation de l'art. 59 al. 3bis LCI :

38. Les recourants soutiennent que cette disposition légale serait violée du fait que le taux de pleine terre maintenue serait inférieur au taux de 66 % retenu par la jurisprudence. Ils soutiennent en outre que dans la mesure où la parcelle ne se situe pas dans le périmètre de protection des rives du lac, il n'y aurait pas lieu de procéder à une prise en compte différenciée en fonction du degré d'imperméabilisation du sol. La décision litigieuse procéderait ainsi à des réductions illicites dont il n'y aurait pas lieu de tenir compte et la surface des constructions entraînerait en réalité une surface de pleine terre non revêtue de seulement 61 %.

39. À teneur de cette disposition, adoptée le 1^{er} octobre 2020, une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

Le principe de la préservation de la pleine terre en zone 5 a été introduit dans le guide publié par le canton « Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^e siècle » visant une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève, pour répondre à la problématique de l'imperméabilisation des sols. Au chapitre consacré à l'« état des lieux » (version juin 2017, p. 7 ss), le guide relevait en effet : « avec l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol on assiste aussi à l'augmentation de l'emprise des bâtiments (et des annexes) pouvant dépasser les 60 % de la surface des parcelles concernées. Avec les stationnements de surface, les terrasses en dur et les souterrains, cette occupation du bâti a pour conséquence une forte imperméabilisation des sols et génère des problèmes de ruissellement et récupération des eaux de pluie ». Sous le chapitre « les enjeux de la densification », il fixait des principes généraux visant notamment « à conserver des espaces plantés en pleine terre en proportion suffisante en limitant, en même temps, l'imperméabilisation des sols » et introduisait également la mention de l'IVER.

40. Dans le cadre de l'examen du projet de loi portant sur la modification de l'art. 59 al. 4 LCI (PL 12'566), un député avait proposé d'ajouter un alinéa 3bis à l'art. 59 LCI dont la teneur serait la suivante : « une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, correspondant au minimum à 40 % de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit en principe être préservée » (rapport du 11 août 2020 de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le PL 12'566-A).

Il résulte des débats devant le Grand Conseil que le Président du Conseil d'État, en réponse à la question de l'introduction du pourcentage minimal de 40 % de surface en pleine terre, a expliqué : « Sur cette base, nous allons travailler pour mettre à

jour d'ici la fin de l'année une grille des critères de qualité qui permettra de valoriser la question de la pleine terre - elle doit tendre vers les 40%, mais il y a toujours des cas qui requièrent des dérogations. C'est pourquoi il me semblerait faux d'introduire des règles urbanistiques au niveau législatif : elles relèvent de la CA, mais aussi des professionnels et des discussions avec les communes. Ce guide qualité exposera donc une démarche que les propriétaires et promoteurs devront suivre et défendre face à la CA, qui sera la gardienne du temple de cette notion de qualité » (MGC, séance du jeudi 1er octobre 2020 à 20h30- 1er débat).

L'amendement concernant l'art. 59 al. 3bis LCI a été adopté sans qu'un pourcentage soit fixé.

Dans l'exercice de la compétence que lui confère l'art. 59 al. 3bis LCI, le département dispose d'une grande liberté d'appréciation celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA).

Si les directives, circulaires ou instructions émises par l'administration ne peuvent contenir de règles de droit, elles peuvent cependant apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci. Sans être lié par elles, le juge peut les prendre en considération en vue d'assurer une application uniforme de la loi envers chaque administré.

Il ne doit cependant en tenir compte que si elles respectent le sens et le but de la norme applicable (ATF 129 V 205 consid. 3.2 ; 127 V 61 consid. 3a ; ATA/552/2013 du 27 août 2013 ; ATA/114/2010 du 16 février 2010). Ces directives ne dispensent pas de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 138 II 536 consid. 5.4.3 ; 133 II 305 consid. 8.1). Ces principes sont applicables mutatis mutandis en droit cantonal (ATA/1278/2018 précité consid. 10b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6d).

41. En janvier 2021, le département a publié en ligne une « Marche à suivre pour la densification de la zone 5, Modalités d'application du nouvel article 59 LCI » (ci-après : la marche à suivre) » (<https://www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5-mise-jour-2022>).

Cette marche à suivre décrit les nouvelles exigences de contenu et de forme à respecter dans la zone 5, tant pour les projets de construction que pour les plans directeurs communaux. Elle vise notamment à renforcer la qualité des projets de densification et à améliorer leur intégration dans le contexte local, tout en limitant leur impact environnemental » (p. 6). En effet, « chaque nouvelle construction dans la zone 5 participe au processus de transformation du territoire. Pour préserver la qualité de vie dans ces secteurs qui bénéficient d'une végétalisation importante, il est nécessaire de veiller à la bonne prise en compte des aspects notamment patrimoniaux et environnementaux » (p. 8). Pour toute les demandes d'autorisation de construire en zone 5, le dossier doit fournir une information concernant la pleine

terre et l'IVER. Celui-ci quantifie les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale et eau (p. 10). Dans le cadre de la présentation du projet, « il s'agit de préciser comment le projet contribue au maintien et au développement de la qualité paysagère du site dans lequel il s'inscrit ». Pour la pleine terre, « un plan ou schéma doit illustrer les différents types d'espaces non bâtis en pleine terre, de la situation projetée et, selon leur taille et l'implantation du projet (espaces majeurs/résiduels). On entend par espaces majeurs en pleine terre, les espaces d'un seul tenant pouvant par exemple accueillir la plantation d'arbres de première et deuxième grandeur. Une valeur cible de 40 % de pleine terre sera recherchée, l'objet étant de ménager des espaces sont suffisantes permettant d'accueillir des sujets d'une certaine importance, ceux-ci caractérisant la zone 5 » (p. 13).

Dans sa version mise à jour en novembre 2022, la marche à suivre n'indique plus le pourcentage de pleine terre recherchée mais prévoit : « Une quantité de pleine terre cohérente avec les enjeux de paysage, de biodiversité et les usages souhaités sera recherchée, en lien avec la stratégie de densification zone 5 du PDCOM approuvé le cas échéant » (p. 13), précisant aussi que la pleine terre est une des composantes de l'indicateur qualitatif de verdure (ci-après: IQVER ; p. 9).

Cette version de la marche à suivre précise également le rôle de la CA. Cette dernière « instruit toutes les demandes d'autorisation de construire en zone 5. En application du cadre légal, la CA doit analyser la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». Elle doit désormais également évaluer le projet à l'échelle du groupe de parcelles. Pour cela elle prend en compte, d'une part, la quantité de pleine terre préservée par le projet, et d'autre part, elle se base sur le PDCOM, notamment en ce qui concerne les secteurs de densification accrue et les voies à créer ou à modifier. En l'absence d'un PDCOM approuvé, la CA applique les critères d'évaluation présentés dans le schéma du chapitre A.2 de la marche à suivre et utilise la note explicative produite par le requérant pour produire son préavis (p. 14).

De plus, selon la directive LCI 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1^{er} mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après: directive 021-v7 ; <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger>), il est précisé, s'agissant de l'art. 59 al. 3bis LCI, que « cet alinéa indique qu'une surface pleine terre doit être préservée. Il définit précisément la notion de pleine terre. Par contre, il ne définit rien sur les aspects qualitatif ou quantitatif de cette dernière. A cette effet, le département a établi une marche à suivre intitulée "Densification de la zone 5" (www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5). Selon l'expérience de la CA, il peut être considéré, en règle générale, qu'une surface pleine terre inférieure à 40% n'est ni qualitative, ni suffisamment quantitative. À l'inverse une surface supérieure à 60% peut être considérée comme suffisamment quantitative et qualitative ».

S'il ressort ainsi d'une interprétation historique de l'art. 59 al. 3bis LCI que le législateur a renoncé à fixer un ratio minimal de surface de pleine terre afin de

conférer une importante marge de manœuvre au département, sous réserve d'un préavis défavorable de la CA, il en ressort néanmoins que la proportion de surface de pleine terre devrait, dans la mesure du possible, avoisiner les 40%.

42. En l'espèce, en annexe de sa détermination du 14 décembre 2023, le DT a produit la plaquette de présentation du projet ainsi que les plans datés du 29 juillet 2022. Il en ressort que l'indice IVER qui était de 62% au moment du dépôt de la demande avait été porté à 63,3%.

Cet indice a encore été augmenté par la suite. En effet, le calcul figurant sur le plan n° B08-103 du 1^{er} décembre 2022, retient un IVER de 65,5%, compte tenu de la surface de la parcelle de 2'475 m² et de la surface imperméable de 852,5 m² (bâtiment 100% : 683 m² + revêtement perméable 50% de 147 m² : 73,50 m² + surface verte sur dalle terre minimum 40 cm 75% de 128 m² : 96 m²).

Le taux de pleine terre prévu par le projet est ainsi nettement supérieur à la proportion de 40% retenue par la jurisprudence. Il en irait de même à suivre les recourants qui considèrent que les déductions opérées sur le revêtement perméable et la surface verte sur dalle sont illicites et parviennent à une surface de construction de 958 m² (683 m² + 147 m² + 128 m²), soit un IVER de 61%.

C'est le lieu de relever que l'arrêt cité par les recourants (ATA/130/2023 du 7 février 2023) qui traite d'une parcelle située dans le périmètre des rives du lac où le maintien d'un taux de pleine terre de 2/3 est préconisé, n'est d'aucune pertinence, le projet litigieux n'étant en l'occurrence pas situé dans ce périmètre protégé.

Il convient enfin de rappeler que la CA a préavisé favorablement le projet.

43. Ce grief sera écarté.

Violation de l'art. 58 al. 3 LCI :

44. Les recourants font grief à la décision litigieuse de violer cette disposition légale au motif qu'elle autorise la construction d'un bâtiment de 40 m sur 20 m et de 10 m de haut dans une zone destinée à la construction de villas. Ils soulignent à cet égard l'avis négatif émis initialement par la CA sur le fait que le bâtiment ne s'intégrerait pas dans la morphologie du périmètre.
45. Les constructions sont édifiées en ordre contigu ou non contigu (art. 58 al. 1 LCI). Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une CDPI et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI). Le département peut exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu. Il peut aussi les interdire lorsque par leur échelle, leur importance ou leur esthétique, elles nuiraient au caractère du quartier ou du site (art. 58 al. 3 LCI).
46. En l'espèce, dans la mesure où le projet litigieux prévoit la construction d'un habitat groupé et non pas des constructions en ordre contigu, l'art. 58 al. 3 LCI ne s'applique pas (ATA/752/2021 du 13 juillet 2021 consid. 7). Sous l'angle des dimensions du futur bâtiment, il convient au demeurant de souligner qu'en zone 5,

cette question ne peut être discutée que sous l'angle de l'insertion du projet dans son environnement et qu'elle relève ainsi du pouvoir d'appréciation des instances spécialisées et de l'autorité intimée, comme cela a déjà été développé plus haut

47. Ce grief sera écarté.

Violation de l'art. 3 RCI :

48. Initialement, les recourants ont soutenu que les CDPI prévues par le projet totalisaient une surface de 128.85 m² supérieure à la limite légale de 100 m². Cela provenait du fait que la couverture de la rampe d'accès au parking souterrain n'avait pas été correctement prise en compte. Suite à la modification du projet afin de répondre à cette critique, selon nouveaux plans du 19 juin 2023, les recourants ont soutenu, d'une part, que la couverture de la rampe avait été massivement réduite, alors que la CA avait initialement imposé une couverture végétalisée et, d'autre part, que l'objet du litige était devenu caduc en ne correspondant plus à celui qui faisait initialement l'objet du recours. Pour ces motifs, le dossier devait être renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision. Enfin, suite aux explications fournies à la demande du tribunal par les intimés les 30 novembre et 7 décembre 2023 et par l'autorité intimée le 14 décembre 2023, les recourants ont considéré que la modification de la couverture de la rampe du parking devait être écartée de la procédure. Cas échéant, il conviendrait que le tribunal examine si la treille métallique végétalisée (en remplacement d'une partie de la couverture de la rampe) devait être comptabilisée en tant que CDPI.
49. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase 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, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faîtage située à 4.50 m du sol au maximum (let. c). 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 département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total (2ème phrase). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (3ème phrase), une marge de 3% prévue par la jurisprudence cantonale topique étant toutefois admissible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 et références citées).
50. Les CDPI prévues à l'art. 3 al. 3 RCI font l'objet de la directive n° 024-v7 3 du février 2014, modifiée en dernier lieu le 9 mars 2021 (ci-après : directive CDPI). Il en ressort que les types de constructions pouvant être considérés comme des CDPI sont les « garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool house ». Elle précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 3

LCI ne sont pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI et les pergolas. Les piscines ne sont pas mentionnées dans la directive, à quelque titre que ce soit.

La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre, (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4).

Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées).

S'agissant des balcons/terrasses, elle a 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/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; 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).

Elle a également considéré que les terrasses situées au niveau du sol - et non soutenues par des poteaux - ne pouvaient être assimilées au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 directive CDPI, croquis en bas à gauche) et qu'elles devaient ainsi être comptabilisées comme des CDPI. Dans cette cause, les terrasses situées au niveau du sol n'étaient en effet pas surplombées d'étages habitables, mais de balcons comme dans les schémas relatifs aux « balcon/terrasse > 1.50 » (p. 4 directive CDPI, deuxième ligne). En outre, en l'absence de poteau ou de mur soutenant les balcons/terrasses, le département pouvait tenir compte de la déduction de 1,50 m de profondeur comme cela était prévu dans la directive (p. 4 directive CDPI, deuxième ligne, croquis du milieu), à l'instar de la distance maximale autorisée par l'art. 25 al. 1 let. b et let. d ch. 2 RCI (ATA/1300/2019 précité consid. 5).

À une autre occasion, la chambre administrative a retenu qu'une entrée de garage souterrain, à ciel ouvert, avec un muret de soutènement, était un aménagement extérieur qui ne répondait pas à la définition de CDPI et ne correspondait par ailleurs à aucun des schémas de la directive CDPI (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 10). Dans ce sens, le tribunal de céans a jugé que les surfaces aménagées au sol et destinées à la circulation et au stationnement des véhicules ainsi qu'au cheminement des piétons ne constituaient pas des CDPI (JTAPI/489/2022 du 11 mai 2022 ; JTAPI/377/2022 du 13 avril 2022). En revanche, la chambre administrative a admis que la partie couverte d'une rampe conduisant à l'entrée du rez-de-chaussée d'un bâtiment était une CDPI (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3d), tout en précisant dans un arrêt

très récent que la partie de la couverture d'une rampe de garage alignée sur le niveau du sol ne doit être comptabilisée ni en tant que CDPI, ni en tant que SBP (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 5.3 et 5.4).

51. En l'espèce, le projet d'habitat groupé ayant obtenu l'aval de la CA, la surface des CDPI admissible est de 100 m² au maximum [2'125 m² (surface totale : 2'475 m² – 175 m² (restrictions droit à bâtir) x 8% = 198 m²].

Selon le plan de situation du _____ 2022, la surface de CDPI était de 92,6 m². Cette surface a été portée à 96 m² (plan de situation du 16 novembre 2022), puis à 98 m² (modifications du 19 juin 2023).

Le tribunal peut adhérer aux explications données par les parties intimées sur la modification du calcul des CDPI résultant de la modification de la couverture de la rampe du garage (plan rdc V/2 n° 23 _____ modifié le 19 juin 2023 et coupes V2 modifiées le 19 juin 2023). En effet, comme cela résulte de la jurisprudence citée plus haut, il n'y a pas lieu de tenir compte, au titre des CDPI, de la partie de la couverture de la rampe située en dessous du niveau du terrain fini. Quant à la partie de la couverture qui émerge au-dessus du terrain fini, elle n'a été prise en considération que sur une profondeur de 50 cm (qui fait passer la surface totale des CDPI de 96 m² à 98 m²), car le reste de cette construction, d'une profondeur supplémentaire de 1,50 m, est en porte-à-faux au-dessus de la rampe de garage, sans être soutenue d'aucune façon sur les côtés, et bénéficie ainsi de la déduction de 1,50 m de profondeur prévue par la directive CDPI. Quant à la treille métallique végétalisée qui, à partir de ce porte-à-faux, recouvre encore une partie de la rampe, elle peut être assimilée à une pergola au sens de la directive CDPI et n'est donc pas concernée par les limites prévues par l'art. 3 al. 3 RCI.

Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que le raisonnement et les calculs auxquels le DT a procédé, et qu'il a explicités, peuvent être suivis. Il apparaît ainsi que la surface des CDPI, qui doit être portée à 98 m², est inférieure à la limite de 100 m², de sorte que l'art. 3 al. 3 RCI n'a pas été violé.

52. Dans ses écritures du 26 juin 2023, le DT a proposé au tribunal de confirmer l'autorisation de construire litigieuse, sous réserve de la couverture de la rampe du parking qui devrait être réalisée selon les plans modifiés le 19 juin 2023.
53. Le tribunal de céans a déjà jugé qu'une modification purement technique et mineure apportée aux plans après le dépôt du recours et qui ne touche pas à la substance du projet n'exige pas le dépôt d'une nouvelle demande ni d'être publiée. La validation des plans et coupes dans le cadre de l'attestation globale de conformité peut être conforme au principe d'économie de procédure et ne pas violer le droit d'être entendu si les parties ont eu la possibilité de s'exprimer au sujet de la modification du projet avant que le tribunal ne rende son jugement (cf. p. ex JTAPI/700/2020 du 26 août 2020 consid. 13 et les réf. citées).

54. En l'espèce, la modification porte sur la rampe d'accès du parking, dont une petite partie a été remplacée par une treille métallique végétalisée. Il s'agit d'une légère modification qui ne change ni l'implantation ni le volume du bâtiment.
55. Dans cette mesure, par économie de procédure, le tribunal donnera acte au département ainsi qu'aux parties, que la couverture de la rampe du parking devra être réalisée selon les plans modifiés le 19 juin 2023.

Violation des art. 19 et 22 LAT :

56. Les recourants considèrent en substance que le chemin O_____ ne constitue pas un accès suffisant pour y raccorder six nouveaux logements avec six places de stationnement auxquelles s'ajouteraient encore des places visiteurs.
57. 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.

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. Selon la jurisprudence, la loi n'impose 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1). 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).

Cela étant, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêts du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 ; 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 ; 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16b).

En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).

58. 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).

Le Tribunal fédéral a déjà estimé qu'une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire lorsque l'augmentation du trafic était modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 5.3.3). 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).

Le Tribunal fédéral a confirmé une autorisation de construire un immeuble de 23 appartements avec un voie d'accès d'une centaine de mètres et d'une largeur de 3 à 3,5 m avec des murets de part et d'autre. L'étroitesse du chemin n'était pas rédhibitoire compte tenu de surlargeurs prévues tous les 30 m environ permettant le croisement de voitures de tourisme (arrêt du Tribunal fédéral 1C_597/2019 du 9 octobre 2020). La chambre de céans a confirmé que le département n'avait ni excédé, ni abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de l'OCT pour un projet de réalisation de 18 appartements en zone 5, lorsque le projet se situait proche de l'extrémité du chemin concerné qui présentait une largeur variable inférieure à 4,8 m sur la majorité, voire même de 3,4 m par endroit et qu'aucun accident n'avait été répertorié sur le tronçon (ATA/155/2021 du 9 février 2021).

59. En l'espèce, si l'on peut certes admettre que l'accroissement du trafic résultant de la construction des futurs logements aura un impact sur la circulation dans le chemin, rien n'indique toutefois que le trafic supplémentaire engendré serait

incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs.

À cet égard, le DT a relevé que le chemin était rectiligne, quasiment sur toute sa longueur, avec une bonne visibilité jusqu'à la parcelle litigieuse. Il servait d'ailleurs déjà de voie d'accès à diverses habitations. En outre, l'utilisation quotidienne du chemin par les habitants démontrait que les croisements étaient gérables. Le chemin disposait d'ailleurs de surfaces de dégagement.

De plus, l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, a émis un préavis favorable, sans émettre la moindre réserve quant à la capacité de l'accès prévu. Le fait que le chemin ne respecterait pas la largeur minimale préconisée selon la norme VSS 640 050, qui n'a pas force obligatoire, ne saurait conduire à l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse.

Le tribunal relèvera encore que la consultation du SITG montre que l'entrée du parking souterrain se situerait environ 120 m du débouché du chemin O_____ sur celui de T_____ et que sur cette distance, il s'agit d'une route rectiligne, de sorte que l'on ne se trouve pas dans l'une des situations particulières dans lesquelles la jurisprudence a admis la probabilité de réelles difficultés de circulation.

Enfin, selon la jurisprudence rappelée plus haut, une situation insatisfaisante préexistante au projet, telle que celle invoquée par les recourants en lien notamment avec les difficultés de circulation en raison de la largeur restreinte du chemin, soit moins de 4 m, et la présence d'arbres, ne saurait justifier le refus d'un permis de construire.

Dans ces circonstances, il convient d'admettre que la parcelle en cause bénéficie d'un accès suffisant permettant les constructions projetées.

Quant à la question de la circulation engendrée par les autres projets de construction d'habitats groupés dans le quartier, elle excède l'objet du présent litige.

60. Le grief sera donc rejeté.

Violation de l'art. 14 LCI :

61. Les recourants considèrent que la largeur des chemins T_____ et O_____ poserait manifestement des problèmes de sécurité pour les habitants du quartier, qui pourraient se voir bloqués derrière le camion des pompiers en cas d'incendie. Le chemin subirait également une augmentation conséquente du trafic, si les autres autorisations de construire concernant les parcelles situées au début du chemin étaient confirmées. Il existerait également un risque de parking sauvage. Enfin, la grue projetée ne remplissait manifestement pas les exigences sécuritaires, sa flèche pouvant aisément empiéter sur les parcelles voisines et porter atteinte à la propriété des recourants. Enfin, le projet litigieux constituerait également un inconvénient grave pour certains recourants, qui perdraient la vue sur le lac dont ils disposent actuellement.

62. L'art. 14 LCI prévoit 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/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a).

63. 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).

64. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, 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 l'art. 14 LCI (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b et les arrêts cités).

L'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, il n'est 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 du Tribunal fédéral 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).

65. En l'espèce, on ne voit pas en quoi la circulation induite par les nouveaux arrivants pourrait réellement constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI et de la jurisprudence qui en découle, s'agissant d'une demi-douzaine de véhicules supplémentaires susceptibles d'emprunter ponctuellement, à certaines heures de la journée, le chemin O _____. Il sera également noté que la police du feu a émis un préavis positif, manifestant ainsi la compatibilité du concept sécurité incendie notamment sur les questions d'accès.

La grue qui ne sera présente que durant la phase de chantier et de construction du projet ne constitue pas, conformément à la jurisprudence précitée, un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

S'agissant de la perte de la percée sur le lac invoquée par les recourants B, il convient de préciser que le droit à la vue n'est protégé, en droit public, que par le biais des règles de police des constructions, notamment les distances aux limites et entre bâtiments et les hauteurs maximum (arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2 ; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2; 1C_162/2015 du 15 juillet 2016 consid. 7). Or, les recourants B n'ont ni allégué ni a fortiori démontré que le projet ne serait pas conforme aux dispositions légales en la matière, de sorte que le fait qu'ils soient privé de la percée sur le lac ne saurait constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

En ce qui concerne la vue directe des nouveaux habitants sur la villa des recourants D, ces derniers ne font pas valoir que des dispositions sur les distances minimales et les vues droites seraient violées par le projet, étant relevé que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger l'intimité des habitants (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b).

66. Le grief sera donc écarté.

Violation des art. 121 al. 2 LCI, 96 al. 1 et 2 RCI et de la directive n° 7 :

67. Les recourants considèrent encore que le projet ne correspondrait pas aux normes de sécurité en matière de prévention contre les incendies. La police du feu se serait elle-même trompée en procédant à un examen apparemment sommaire de la dernière version du projet. La place de travail des pompiers serait partiellement obstruée par une aire qui devait être conservée à teneur du préavis liant de l'OCAN et la présence d'arbres ne permettrait pas d'avoir un dégagement en hauteur de 4 m. Certaine distance, dont il sera question ci-dessous, ne serait pas conforme à la directive n° 7.
68. Conformément aux art. 121 al. 2 LCI et 6 al. 1 RCI, les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'AEAI.

Hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c RCI doit être facilement accessible aux engins du service du feu (art. 96 al. 1 RCI). Des

emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 mentionnée ci-dessus (art. 96 al. 2 RCI).

69. En l'espèce, dans son préavis du 4 janvier 2023, la police du feu s'est notamment référée à la directive n° 7 précitée, aux prescriptions de l'AEAI et au concept de protection incendie établi le 25 février 2022 par V_____ Sàrl. Elle a notamment exigé, à titre de condition, expressément reprise dans l'autorisation querellée, d'une part le respect des mesures qu'il contenait et d'autre part le respect de la directive n°7. Elle a notamment exigé que la place de travail des pompiers soit créée selon le chiffre 7.5 de cette directive et que la végétation n'entrave ni l'accès ni la place de travail des pompiers. Il convient de préciser à cet égard que la haie qui bordait la place de travail a été supprimée dans la dernière version du plan d'aménagement paysager, intégré au préavis favorable de l'OCAN du 19 janvier 2023.

En outre, il ressort du concept de protection incendie précité que le projet était conforme aux normes AEAJ ainsi qu'aux règles applicables en la matière, notamment sous l'angle de la résistance au feu de la structure porteuse et des accès pour les véhicules des pompiers et secours. S'agissant d'un bâtiment qui compterait moins de quatre niveaux et dont le garde-corps du dernier niveau se situerait à moins de 8 m, l'accès à une façade suffisait (ch. 7.3 directive n° 7).

De plus, dans ses observations du 26 juin 2023, le DT a précisé que selon le plan de sécurité n° 645 du 16 novembre 2022, l'axe de la place de travail était à 11, 7 m du nu de la façade et que depuis la place de travail, la distance jusqu'à la porte du dernier logement en attique était inférieure à 40 m, soit la longueur maximale des tuyaux utilisés par les pompiers.

En tout état, s'agissant de questions en lien direct avec des aspects techniques de protection contre les incendies, il convient de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui a préavisé favorablement le projet, rien n'indiquant que cette dernière n'aurait pas dûment examiné les caractéristiques du projet.

Enfin, la bonne réalisation du projet sera contrôlée au plus tard lors du dépôt d'un dossier de plans conforme à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, laquelle devra certifier que la construction est conforme à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force (art. 7 al. 1 et 2 LCI ; art. 38 al. 2, 3 et 4 RCI).

70. Partant, ce grief sera également écarté, dans la mesure de sa recevabilité.

Violation de la LPE et de l'OPB :

71. Les recourants C font valoir des nuisances sonores provoquées par les futures pompes à chaleur installées dans le local technique donnant directement sur leur parcelle.

72. La LPE vise à protéger les êtres humains des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 1 al. 1 LPE), tel que notamment le bruit résultant de l'exploitation d'installations, et au lieu de leur effet (art. 7 al. 1 et al. 2 LPE).

À teneur de l'art. 11 al. 2 LPE, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions nuisibles, dont le bruit, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable.

Cette disposition peut notamment justifier de procéder à l'étude d'une autre variante d'un projet ou d'un site préférable et disponible en vue d'assurer une réduction des immissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1 ; Anne-Christine FAVRE, La protection contre le bruit dans la LPE, 2002, p. 118).

Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE).

Selon l'art. 13 al. 1 LPE, le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes.

73. Pour ce qui est du bruit, ces valeurs limites d'immissions figurent aux annexes 3 et suivantes de l'OPB.

L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a).

L'art. 2 OPB indique que les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur (al. 1 1^{ère} phr). Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur (al. 3). Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (al. 5). Les locaux à usage sensible au bruit sont notamment les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits.

Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit

dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b).

Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation L_r ou de niveau maximum L_{max} sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB).

À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB).

L'art. 43 al. 1 OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques (let. b).

Pour le bruit produit par les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation dans une zone où s'applique le degré de sensibilité II, l'annexe 6 de l'OPB fixe la valeur de planification L_r à 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission est de L_r 60 dB(A) de jour et de L_r 50 dB(A) de nuit.

74. Dans l'ATF 141 II 476 (consid. 3.2), le Tribunal fédéral rappelle qu'une PAC ne peut être construite, en vertu des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, que si les immissions sonores (cf. art. 7 al. 2 in fine LPE: bruit au lieu de son effet) qu'elle engendre ne dépassent pas les valeurs de planification fixées à l'annexe 6 de l'OPB.
75. En l'espèce, la question du respect des normes en matière d'immissions de bruit a été soumise à l'expertise du SABRA, qui a émis un préavis favorable le 18 mai 2022, sous conditions. Pour rendre ce préavis, il s'est notamment fondé sur le rapport acoustique détaillé établi le par U_____ SA, joint à la demande d'autorisation de construire, et en a validé les conclusions selon lesquelles les exigences de l'OPB étaient respectées s'agissant tant du bruit routier, ferroviaire et des avions, que celui des installations fixes (chauffage/ventilation/climatisation et trémies de parking). Le SABRA a notamment exigé : la mise en place d'un revêtement phono-absorbant sur les plafonds des terrasses et balcon, tel que préconisé dans le rapport acoustique, pour résorber les dépassements dus au bruit de la route et du chemin de fer, afin que les conditions de l'art. 31 OPB soient respectées ; le respect de la norme SIA pour l'isolation au bruit extérieur ; le respect des recommandations du rapport acoustique.

Pour l'analyse du bruit émis par les PAC, prévues dans le local technique situé au sous-sol du futur bâtiment, il ressort du rapport acoustique que l'admission d'air du système serait faite par l'intermédiaire d'un saut de loup positionné sur la façade nord-est. Le rapport acoustique a pris en compte un point d'immission au droit de

la parcelle des recourants C qui se trouve, à l'instar de la parcelle des intimés, en DS II. Sur la base des mesures et des calculs effectués, le niveau d'immission était évalué à 35 dB(A) de jour et à 40 dB(A) de nuit, soit très en-deçà des limites légales applicables au DS II, y compris celles relatives aux valeurs de planification.

Quant au principe de prévention (art. 11 LPE), il ressort du « Formulaire d'attestation du respect des exigences de protection contre le bruit pour pompe à chaleur/eau » versés au dossier d'instruction de l'autorisation de construire litigieuse qu'il a bien été pris en compte.

Dans ces circonstances, rien n'amène le tribunal de céans à retenir que le SABRA aurait mal évalué l'impact du bruit des futures PAC.

Sous l'angle des nuisances sonores, les recourants C reprochent également au DT de ne pas avoir soumis les plans datés du 19 juin 2023 au SABRA. En effet, ce dernier avait préavisé favorablement le projet, le 19 mai 2022, sur la base des plans originaux autorisés qui prévoyaient une couverture de la rampe d'accès au parking en béton. Or, le remplacement de cette couverture en béton par une treille métallique végétalisée augmenterait le bruit des voitures qui serait alors plus audible et gênant pour le voisinage.

Pour le bruit produit par les parcs à voitures couverts ainsi que les grandes places de parcage à ciel ouvert hors des routes, dans une zone où s'applique le degré de sensibilité II, l'annexe 6 de l'OPB fixe la valeur de planification Lr à 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission est de Lr 60 dB(A) de jour et de Lr 50 dB(A) de nuit.

S'agissant des nuisances sonores engendrées par les entrées et sorties du parking, le rapport acoustique a été établi sur la base des plans initiaux qui prévoyaient la création d'un parking en sous-sol comprenant onze places pour des voitures. Se fondant sur ce nombre, deux cycles de rotations journalières correspondant à vingt-deux mouvements par jour ont été retenus. L'évaluation effectuée considérait que 50% des rotations étaient effectuées en période de journée (7h-19h) et 25% des rotations en période nocturne (19h-7h). Quant au point d'immission retenu, il était situé au 1^{er} étage, à la fenêtre de la chambre appartenant au logement le plus exposé au bruit du futur parking (cf. figure 11 du rapport acoustique). Cette estimation prenait en considération l'application d'un traitement absorbant au plafond du parking et sur les murets de la rampe, ainsi que la mise-en-œuvre d'un revêtement phono-absorbant non strié au niveau de la rampe et de l'accès à la rampe, éléments qui n'ont pas été modifiés dans les plans datés du 19 juin 2023.

Ainsi, sur la base des mesures et des calculs effectués, le niveau d'immission était évalué à 35 dB(A) de jour et à 38 dB(A) de nuit, soit bien en-deçà des limites légales applicables au DS II, de respectivement 60 dB(A) et de 50 dB(A). S'agissant du niveau d'immission de l'entrée et sortie à ciel ouvert, il était de 37 dB(A) de jour et de 29 dB(A) de nuit.

Il apparaît ainsi que les valeurs limites d'exposition sont respectées au point d'immission situé sur la figure 11 du rapport acoustique et ce, même pour le niveau d'immission de l'entrée et la sortie des véhicules à ciel ouvert. Ces valeurs seront donc a fortiori respectées en prenant un point d'immission qui serait situé sur la parcelle des recourants C, soit à une plus grande distance de la source de nuisances, sans compter que le parking ne comptera plus que six places pour voitures au lieu des onze initialement prévu, ce qui aura indéniablement pour conséquence de réduire encore le bruit engendré.

Il convient encore de relever que la modification de la couverture de la rampe d'accès au parking souterrain n'est pas de nature à entraîner pour les recourants les plus proches une violation des normes de protection contre le bruit. En effet, cette modification déplace le lieu à partir duquel le bruit des véhicules sortants devient davantage perceptible, respectivement celui à partir duquel le bruit des véhicules entrants le devient moins. Or, le déplacement de ce lieu le place à environ 38 m de la façade la plus proche du voisinage, alors qu'il se situe, selon les plans du 16 novembre 2022, à environ 40 m. Ce rapprochement d'environ 2 m ne saurait avoir une influence suffisante pour entraîner une violation des normes mentionnées ci-dessus, compte tenu du fait qu'à teneur des résultats présentés par le rapport acoustique, le niveau d'immission, comme déjà souligné ci-dessus, se situe bien en-deçà des limites légales.

Compte tenu de ces circonstances particulières, le tribunal considère que ce serait faire preuve de formalisme excessif que d'annuler l'autorisation de construire, au seul motif que les plans modifiés le 19 juin 2023 n'ont pas été soumis au SABRA.

Certains recourants ont également fait valoir que les habitants du futur bâtiment seraient exposés à des nuisances sonores, en raison du bruit routier, ferroviaire et celui des avions. Or, ils n'invoquent ce grief que dans l'intérêt de tiers et ne démontrent pas en quoi l'admission de ce grief serait susceptible d'influer sur leur situation personnelle au-delà du simple faire d'obtenir gain de cause sur le fond ou à tendre à la bonne et correcte application du droit. Partant, ils ne parviennent pas à démontrer qu'ils disposent d'un intérêt digne de protection à invoquer un tel grief, de sorte qu'il sera déclaré irrecevable.

À toutes fins utiles, le tribunal relèvera que le SABRA a considéré que les exigences de l'art. 31 al. 1, annexes 3, 4 et 5 étaient respectées. S'agissant du bruit routier et ferroviaire, il a validé le rapport acoustique qui concluait au respect des VLI grâce à l'effet écran des terrasses et balcons, avec la mise en œuvre d'un revêtement absorbant sur les plafonds. Quant au bruit des avions, il a certes relevé un léger dépassement des VLI de moins de 1 dB et uniquement pour la première période de la nuit, mais il a considéré que l'effet écran du bâtiment sur lui-même permettrait de garantir le respect des VLI pour les ouvrants orientés côté perpendiculaires ou opposé à l'orientation nord-est.

76. Le grief de violation de l'OPB sera donc écarté.

Violation des règles en matière de stationnement :

77. Les recourants se plaignent également du fait que le projet a été conçu de telle manière que la diminution du nombre de places de stationnement demandé par la commune et par l'OCT n'empêcherait pas en réalité les propriétaires de stationner davantage de véhicules.
78. Le RPSFP précise les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion, notamment, de la construction ou de la modification d'une construction (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager (art. 1 al. 2 let. c RPSFP). Aux termes de l'art. 4 al. 1 RPSFP, ces ratios de stationnement correspondent au nombre de places de stationnement qu'il convient de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées, celles-ci étant à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol ; ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement.

Pour le secteur V (cf. cartes des secteurs en annexe du RPSFP), concerné par le projet litigieux, l'art. 5 al. 1 RPSFP du 16 décembre 2015 (avant l'adoption du nouveau RPSFP du 17 mai 2023 – postérieur à la décision litigieuse), prévoyait un nombre de cases habitants de 1/100 m² de SBP et un nombre de cases visiteurs de 0, 1/100 m² de SBP.

79. En l'espèce, selon les formulaires N03 et N04 datés du _____ 2022 de l'OCT, le projet prévoyait, s'agissant du stationnement de voitures, onze place en sous-sol et deux places en surface pour un SBP de 1018 m².

Dans son premier préavis du 26 octobre 2022, l'OCT avait demandé la modification du projet. Le nombre de place de voitures devait être réduit et porté à une place par logement, dès lors que la proximité de la gare ne justifiait pas de conserver des ratios aussi importants. Le nombre de place de stationnement intérieures ayant ensuite été ramenés à six, l'OCT a émis un préavis favorable, sans observation, le 18 janvier 2023.

Dans ses observations du 26 juin 2023, le DT a indiqué que le projet, qui se situait dans le secteur V, prévoyait huit places de stationnement, soit une place de moins que le nombre stipulé par l'art. 5 al. 1 RPSFP. Cela étant, l'OCT avait estimé qu'au vu notamment de la proximité de la gare, ce nombre pouvait être réduit, ce qui, conformément à la jurisprudence, répondait à l'intérêt public à la diminution du trafic.

Il n'apparaît pas que, ce faisant, l'instance spécialisée aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation et les recourants n'ont font d'ailleurs aucune démonstration convaincante, au-delà de leur propre appréciation de la situation.

C'est le lieu de rappeler qu'à teneur de la jurisprudence, le tribunal ne peut examiner un grief qui se fonde uniquement sur l'hypothèse que l'autorisation en cause ne sera pas respectée (ATA/62/2020 du 21 janvier 2020 consid. 3 ; JTAPI/1084/2023 du 5 octobre 2023 consid. 28). Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de se pencher sur l'hypothèse formulée par les recourants, selon laquelle les restrictions voulues par

la commune et par l'OCT concernant le nombre de places de stationnement finiraient par ne pas être respectées par les futurs occupants de l'immeuble.

Quant à la question du « parking sauvage », elle excède le cadre du présent litige, étant souligné que les véhicules parqués sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation 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).

80. Le grief de violation du RPSFP sera donc écarté.

Violation de l'OPAM :

81. Certains recourants reprochent au SERMA de ne pas avoir évalué le risque impliqué par la proximité des lignes de chemin de fer et d'autres craignent qu'en cas d'accident majeur sur la voie ferrée, l'étroitesse du chemin rende la voie d'accès difficilement empruntable par les services du feu ou les ambulances.

Fondé sur l'art. 10 al. 4 LPE, l'OPAM a pour but de protéger la population et l'environnement de graves dommages résultant d'accidents majeurs. Elle s'applique notamment aux installations ferroviaires (art. 1 al. 2 let. c OPAM).

82. En l'espèce, il ressort du formulaire J05 intitulé « Formulaire OPAM » que la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux est située dans un périmètre de consultation OPAM. Dans cette mesure et conformément à l'art. 5 al. 2 OPAM, le projet a été soumis à l'expertise du SERMA qui a préavisé favorablement le projet le 24 mai 2022, sans émettre la moindre réserve en lien avec les contraintes de l'OPAM. Le projet a également été soumis aux CFF et à la police du feu qui ont émis des préavis favorables, respectivement les 24 mai 2022 et 4 janvier 2023.

Dans ses observations du 23 juin 2026, le DT a indiqué qu'à teneur du guide « Coordination aménagement du territoire et prévention des risques majeurs » publié en 2022, dans les zones à bâtir existantes, la prévention des risques majeurs devait être prise en compte sans toutefois que les maîtres d'ouvrage puissent se voir imposer des mesures de protection. Dans l'hypothèse où la construction projetée était susceptible d'augmenter sensiblement ce risque, le guide ne prévoyait qu'une prestation de conseil de la part de l'autorité. Or, une telle procédure n'avait pas été considérée comme utile, s'agissant du projet litigieux, ce qui indiquait que ce dernier n'était pas de nature à modifier de manière significative le risque. En effet, une habitation existait déjà à l'emplacement en question et ses occupants disposaient d'une capacité d'auto-sauvetage suffisante.

Les arguments soulevés par les recourants au sujet de la prétendue violation de l'OPAM apparaissent ainsi fondés sur une appréciation personnelle des éléments matériels du projet, qu'ils cherchent à substituer à l'appréciation qu'en a fait l'instance spécialisée.

Dans ces circonstances, il ne peut être reproché à l'autorité intimée d'avoir suivi les préavis favorables des instances spécialisées, ni d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée, aucun élément ne permettant de retenir qu'il se serait fondé sur

des critères et considérations dénuées de pertinence et étrangères au but visé par la réglementation en vigueur.

Au demeurant, on peine à saisir en quoi le projet litigieux aggraverait les risques inhérents liés à la présence des voies ferrées.

83. Ce grief sera ainsi écarté.

Violation de l'art. 3 al. 2 let. d et al. 3 let. e LAT :

84. Certains recourants ont allégué la violation de ces dispositions, qui visent la conservation des sites naturels et des territoires servant au délassement, ainsi que le fait de ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres, sans nullement démontrer en quoi ces dispositions feraient obstacle à la construction projetée. Il convient à cet égard de relever que, le 11 mai 2022, le SMS s'est déclaré « pas concerné » par le projet, Quant à l'OCAN, il a préavisé favorablement le projet, sous conditions, le 19 janvier 2023, sans émettre la moindre réserve en lien avec l'application de l'art. 3 LAT.

85. Enfin, concernant le respect des conditions impératives figurant dans les préavis émis par les instances consultées, il convient de préciser que cette question relève du contrôle de conformité de la construction à l'autorisation, soit de l'exécution de celle-ci. Elle échappe ainsi à la compétence du tribunal et appartient au DT (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7c).

86. Au vu de ce qui précède, les recours seront très partiellement admis en ce sens que l'autorisation litigieuse devra respecter les plans du 19 juin 2023 pour ce qui concerne la construction de la couverture de la rampe du parking souterrain.

87. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés pris solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 4'500.- ; il est couvert par les avances de frais totalisant le même montant, versées à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

88. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge des recourants, pris solidairement, sera allouée à M. K_____, Mme L_____ et M. M_____, pris ensemble (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevables les recours interjetés le 1^{er} mars 2023 par Madame A_____, le 2 mars 2023 par Madame B_____, Madame C_____, et Messieurs D_____ et E_____, Madame F_____ et Monsieur G_____, Madame H_____ et Monsieur I_____ et Monsieur J_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. les admet très partiellement ;
3. dit que l'autorisation de construire DD 3_____ inclut les plans du 19 juin 2023 qui remplacent les plans précédents pour ce qui concerne la construction de la couverture de la rampe du parking souterrain ;
4. met à la charge des recourants, pris solidairement, un émolument de CHF 4'500.-, lequel est couvert par les avances de frais ;
5. condamne les recourants, pris solidairement, à verser à M. K_____, Mme L_____ et M. M_____, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 3'000.- ;
6. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
7. 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 : Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE, président, Saskia RICHARDET VOLPI et Patrick BLASER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière