

GE_GERICHTE ATA/302/2026 vom 24. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_302_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/302/2026 du 24 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/302/2026 del 24 marzo 2026

Regeste

Résumé: Rejet du recours contre une autorisation de construire un habitat groupé prévoyant un taux de densification de près de 39%, en zone de développement 5, à une époque où le nouveau plan directeur communal – prévoyant les périmètres de densification accrue de la zone 5 – n’était pas encore en vigueur. Tous les préavis des instances spécialisées et de la commune sont positifs. Confirmation de la jurisprudence de la chambre administrative, selon laquelle un plan directeur communal désignant les périmètres de densification accrue de la zone 5 ne constitue pas matériellement un plan d’affectation. Pas d’intérêt public majeur in casu à appliquer immédiatement le nouveau plan directeur communal, de sorte que la demande de construire litigieuse est soumise à l’art. 59 al. 4bis LCI qui renvoie ici à l’art. 59 al. 4 let. a LCI. Confirmation du jugement attaqué pour le surplus, notamment s’agissant de l’application des dispositions fédérales en matière de protection des eaux.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente par les destinataires du jugement litigieux, propriétaires et/ou habitants des parcelles adjacentes ou situées à proximité du projet litigieux, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 60 al. 1 let. a et b et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les recourants sollicitent les mesures d’instruction énumérées plus haut.

E. 2.1

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 le droit pour l’intéressé de s’exprimer sur les éléments pertinents avant qu’une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d’avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d’obtenir qu’il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l’administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s’exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). De jurisprudence constante, l’autorité peut renoncer à procéder à des mesures d’instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d’une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l’amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 144 II 427 consid. 3.1.3). En matière d’appréciation des preuves et d’établissement des faits, il n’y a arbitraire que lorsque l’autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision,

lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle tire des conclusions insoutenables (ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5 ; 143 IV 500 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du

E. 2.2

En l'espèce et pour les raisons détaillées ci-après, la chambre administrative ne donnera pas suite aux mesures d'instruction sollicitées par les recourants, faute d'être pertinentes pour l'issue du litige. Vu les considérations juridiques qui suivent et les préavis positifs des instances spécialisées consultées et de la commune, la

- 11/21 - A/2417/2024 chambre administrative ne voit pas d'utilité à ordonner un transport sur place, à entendre les représentants de la commune, de la CA et du département, et à exiger un nouveau préavis de la commune et de l'OCEau. Ces mesures ne visent pas à établir des faits déterminants pour la solution du présent cas. 3. Dans une première série d'arguments, les recourants se fondent sur la thèse selon laquelle l'acte communal indiquant les périmètres de densification accrue prévus à l'art. 59 al. 4 LCI doit être juridiquement qualifié de plan d'affectation au sens de l'art. 14 LAT, et non de plan directeur localisé au sens de l'art. 10 LaLAT. 3.1 Dans un arrêt du 4 mars 2025 (ATA/213/2025), la chambre administrative a déjà été saisie de cette question dans le cadre d'un recours contre la révision du PDCom d'une autre commune genevoise délimitant les périmètres de densification accrue de la zone 5, déclaré irrecevable. La mise à jour de ce PDCom n'a pas été qualifiée d'adoption de plan d'affectation, tant du point de vue formel que matériel. Elle ne touchait pas les droits et obligations des propriétaires dont la situation n'était pas modifiée. Aucun d'eux ne pouvait prétendre, avant l'adaptation du PDCom, à un droit à un usage accru du sol, respectivement à l'exclusion de l'usage d'un tel droit sur une autre parcelle. La commune n'avait fait qu'exercer la prérogative que lui avait conférée le législateur cantonal en adoptant la loi n° L 12'566, à savoir celle de délimiter les périmètres à densifier en amont de la délivrance d'une autorisation de construire ou de l'adoption d'un plan d'affectation spécial. La mise à jour litigieuse du PDCom n'avait un effet contraignant qu'à l'égard des autorités qui ne pouvaient désormais plus autoriser une densification accrue en dehors des périmètres délimités par la commune. L'adaptation du PDCom circonscrivait ainsi la zone dans laquelle elles devaient exercer leur pouvoir d'appréciation. Les propriétaires, qui seraient spécialement touchés par un plan d'affectation spécial ou une demande d'autorisation de construire sur les périmètres concernés, pourraient faire valoir leurs moyens dans la procédure de contestation y relative et y soulever la non-conformité au droit d'une utilisation du sol accrue. Le fait qu'ils ne puissent dans ce cadre pas demander un examen du PDCom à titre préjudiciel ne leur porterait pas préjudice dans la mesure où la délimitation des zones de densification accrue querellée ne modifiait pas leur situation puisqu'elle ne liait que les autorités et consacrait l'exercice d'une prérogative de la commune (consid. 2.8 à 2.10). 3.2 Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence récente, dans la mesure où la chambre administrative y a déjà traité et rejeté l'argument invoqué par les recourants, selon lequel le nouveau PDCom adopté par la commune d'J_____ aurait des effets concrets et immédiats sur les droits à bâtir des propriétaires. Par conséquent, c'est à tort que les recourants soutiennent que l'acte communal désignant les périmètres de densification accrue au sens de l'art. 59 al. 4 LCI constitue matériellement un plan d'affectation au sens de l'art. 14 LAT.

- 12/21 - A/2417/2024 Dès lors, les griefs tirés des art. 13B LaLAT et 21 al. 2 LAT, concernant les plans d'affectation, doivent aussi être écartés, le nouveau PDCom n'étant pas

un plan d'affectation mais un plan directeur localisé au sens de l'art. 10 LaLAT. 4. Les recourants invoquent, en lien avec ces griefs, l'approche différente de la commune pour traiter une autre demande d'autorisation de construire, située au 10, chemin L_____, dont la densité aurait été réduite dans le cadre de l'instruction de la procédure d'autorisation. Or, d'une part, on ne voit pas quel est l'argument juridique qui pourrait être invoqué par les recourants, qui ne sont pas juridiquement touchés par cette prétendue différence de traitement. D'autre part, ils perdent de vue que les choix découlant des plans directeurs représentent le point de vue de la collectivité concernée en matière de besoins spatiaux et constituent un intérêt public parmi les éventuels autres intérêts, publics et privés, à prendre en compte lors de la décision sur la demande d'autorisation de construire, comme l'a déjà précisé le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003 consid. 4.1), suivi par la chambre administrative (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 9 ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3b et les arrêts cités). En effet, l'effet obligatoire d'un plan directeur, tel que le PDCOM, 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, 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 du 22 janvier 2003 consid. 4.2). Ainsi, lorsque le département doit statuer sur une autorisation de construire, il ne peut omettre d'éventuels autres intérêts publics, comme la nécessité de répondre aux besoins en logements, ni l'intérêt privé du propriétaire souhaitant construire conformément à l'affectation de la zone et aux règles de densité prévues eu égard à la garantie de la propriété. L'octroi d'une telle autorisation de construire fondée sur l'art. 59 al. 4 let. a LCI confronte le département à devoir mettre en balance différents intérêts lorsqu'il fait usage de sa liberté d'appréciation, les choix spatiaux de la commune – même lorsqu'ils sont obligatoires pour le département –

- 13/21 - A/2417/2024 demeurant un intérêt parmi d'autres dont l'appréciation de la pertinence incombe au département dans le cadre de sa liberté d'appréciation lors de l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa teneur antérieure. Dans ces circonstances, le rôle de la juridiction administrative se limite à examiner si ledit usage est excessif ou abusif dans le cas d'espèce, à l'exclusion des questions d'opportunité (art. 61 LPA ; ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 9). 5. Dans certains de leurs griefs, les recourants font valoir un intérêt public à une application immédiate des périmètres définis par le conseil municipal dans le nouveau PDCOM, qui n'auraient, à tort selon eux, pas été pris en compte par le TAPI notamment lors de l'examen de l'application de l'art. 59 LCI. Cette argumentation soulève deux questions : celle du droit applicable à la demande litigieuse de construire l'habitat groupé susmentionné et celle de l'application de l'art. 59 LCI régissant

le rapport des surfaces au projet querellé. 5.1 S'agissant du droit applicable, l'autorité de recours doit, de jurisprudence constante, appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3 ; 125 II 591 consid. 5e/aa). Cette pratique s'est formée sur une analogie avec les dispositions du Titre final du Code civil suisse du

E. 7

novembre 2023 consid. 3.1).

E. 10

décembre 1907 (CC - RS 210), dont l'art. 1 prévoit en principe la non-rétroactivité des lois et l'art. 2 prévoit que les règles établies dans l'intérêt de l'ordre public et des mœurs sont applicables dès leur entrée en vigueur à tous les faits pour lesquels la loi n'a pas prévu d'exception (ATF 141 II 393 consid. 2.4 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a ainsi notamment admis que les dispositions de la LEaux, relevant d'une tâche nationale urgente, devaient prévenir aussi rapidement que possible une aggravation des pollutions, ce qui justifiait leur application aux recours pendants lors de son entrée en vigueur (ATF 99 Ib 150 consid. 1 ; 99 Ia 113 consid. 9). Le Tribunal fédéral a par la suite admis l'application immédiate de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) à une cause pendante devant un tribunal cantonal lors de son entrée en vigueur. L'applicabilité immédiate de nouvelles prescriptions du droit de l'environnement ou de la protection des eaux a ainsi été régulièrement rappelée par la jurisprudence, qui a admis le procédé même lorsque les procédures de première instance ou de recours avaient subi des retards considérables qui n'étaient pas imputables au requérant (ATF 144 II 393 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_596/2022 du

E. 12

septembre 2023 consid. 4.2.2). En outre, le Tribunal fédéral a jugé que l'adaptation, respectivement l'adoption de plans généraux d'affectation conformes à la loi fédérale relevait d'un intérêt public important, en particulier lorsqu'il était question du dimensionnement de la zone à bâtir. Il a admis que l'intérêt public prépondérant à la diminution de la zone à bâtir surdimensionnée commandait d'écarter immédiatement l'application du plan d'affectation invalidé car non

- 14/21 - A/2417/2024 conforme à la LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_596/2022 précité consid. 4 et 4.2.3). L'adaptation des plans directeurs cantonaux aux exigences de la LAT relevait aussi d'un intérêt public important, en particulier en ce qui concernait le dimensionnement de la zone à bâtir (arrêt du Tribunal fédéral 1C_632/2018 du

E. 16

avril 2020 consid. 4.3.2). En revanche, de nouvelles règles, en matière de protection des eaux ou de protection de l'environnement, relatives à l'imputation des frais ne relevant pas de l'intérêt de l'ordre public au sens de l'art. 2 du Titre final du CC, ne devaient pas être appliquées pour la première fois en procédure de recours contre des décisions antérieures à leur entrée en vigueur (ATF 141 II 393 consid. 2.4). Les critères pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'impose sont les suivants. Par analogie avec les règles du Titre final du CC, il faut que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient ensuite de tenir compte du pouvoir

d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_655/2021 du 2 juin 2023 consid. 4.1 ; 1C_449/2014 du 7 octobre 2015 consid. 2.4). 5.2 Selon l'art. 59 al. 4bis LCI, introduit le 28 novembre 2020 à la suite du PL 12'566, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur PDCoM, 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 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire. L'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur applicable dès le 28 novembre 2020, dispose que, dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCoM approuvé par le Conseil d'État 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. 5.2.1 Dans le cadre des travaux préparatoires du PL 12'566, il a été décidé de suivre l'amendement général proposé par le département, comprenant les points suivants. L'art. 59 al. 4 LCI représentait un changement fondamental : chaque commune identifiait les périmètres sur son territoire qui pourraient faire l'objet de dérogations selon cet alinéa et donc accueillir plus de constructions. L'amendement du département visait à conserver le potestatif de la formulation initiale (« peut autoriser » plutôt que « autorise »), afin de garder une marge de manœuvre

- 15/21 - A/2417/2024 à partir du préavis de la commune, qui demeurerait très important. Au sujet de l'art. 59 al. 4bis LCI, l'idée était de maintenir la proposition initiale prévoyant une forme de disposition transitoire pour laisser le temps aux communes de procéder à l'établissement des périmètres de densification, mais avec un ultimatum au 1er juillet 2022 (date modifiée lors du 2ème débat qui a retenu le 1er janvier 2023). Passée cette date, le département pourrait autoriser des constructions dans les cas où les communes n'auraient pas défini ces périmètres ou qu'il y aurait un désaccord (partie c, ch. 11 et 13 du PL 12'566). 5.2.2 Le PL 12'566 a conduit à modifier, dès le 28 novembre 2020, l'art. 10 al. 3 LaLAT concernant l'élaboration du PDCoM, en y intégrant la définition des périmètres de densification accrue en zone 5 et des voies d'accès au sens de l'art. 19 LAT. Cette norme dispose depuis cette date que les communes sont tenues d'adopter un PDCoM, lequel détermine notamment les périmètres de 5e zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue, ainsi que leurs voies d'accès, projetées ou existantes à modifier, au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du département. Le projet de PDCoM est ensuite élaboré en liaison avec le département et la commission cantonale d'urbanisme. Le département peut toutefois renoncer à cette exigence pour les communes de moins de 1'000 habitants qui en font la demande en la motivant. Lors du 2e débat concernant l'adoption de cette disposition, un député a relevé qu'il s'agissait à la fois d'une obligation supplémentaire donnée aux communes et d'un nouveau droit qu'elles pouvaient exercer. L'idée était que les communes proposent des périmètres de densification accrue et que le département les accepte et qu'il fallait un bon équilibre permettant des zones villas dans leur vocation historique et des zones avec une plus grande densité. Sur ce dernier point, le département a précisé qu'il ne s'agissait pas de

la densité sur la parcelle, mais de la taille du périmètre dévolu à la densification accrue au sein de la commune (partie c, ch. 13 du PL 12'566). Dans le cadre des débats finaux liés au PL 12'566, il a été rappelé l'historique à l'origine de la teneur de l'art. 59 al. 4 LCI en vigueur dès le 26 janvier 2013, visant à favoriser une densification raisonnable de la zone villas, sans procéder par des déclassements mais par un taux d'utilisation du sol exceptionnel de 40%. L'objectif était de densifier la zone 5, mais « pas partout et pas n'importe comment ». Ainsi, le préavis de la CA avait été prévu pour éviter le « n'importe comment » et celui de la commune pour éviter le « partout », ce qui était maintenu par ledit projet de loi avec quelques modifications. Par rapport au « n'importe où », l'idée était que la commune se prononce lors de l'élaboration de son plan directeur et non plus au moment de l'autorisation de construire. Certes, la politique de l'aménagement du territoire était à Genève une prérogative cantonale, les communes ne pouvant émettre que des préavis consultatifs dans le processus des autorisations de construire. Il était ainsi important de conférer aux communes des prérogatives en

- 16/21 - A/2417/2024 matière d'aménagement de leurs zones 5, en définissant dans leurs plans directeurs des secteurs à densification différenciés, ce qui était un point fondamental.

5.3 Quant aux effets du PDCom, ils sont régis par l'art. 10 al. 8 LaLAT. Selon cette disposition, le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/455/2016 du 31 mai 2016 consid. 5a et les arrêts cités ; Mémorial du Grand Conseil [ci-après : MGC] 2001 41/VIII p. 7360 ss, notamment p. 7366). L'appellation plan directeur localisé et les effets juridiques qui lui sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011 consid. 14c).

5.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que, tant lors du dépôt de la demande de construire litigieuse en juin 2023 que lors du prononcé de l'octroi de l'autorisation sollicitée par le département en juin 2024, seul le PDCom de 2006 était en vigueur et qu'il ne définissait pas de périmètre de densification accrue de la zone 5. En effet, le nouveau PDCom, adopté le 28 mai 2025 par le conseil municipal, a été approuvé par le Conseil d'État en octobre 2025, ce qui a été annoncé par un communiqué de presse du 29 octobre 2025. Il ne peut ainsi en principe pas déployer des effets contraignants à l'égard des autorités avant cette date. En outre, le périmètre où se trouve le projet litigieux a subi une modification entre la première et la seconde consultation publique, passant du secteur destiné à la densification accrue à celui où celle-ci était exclue, à la suite d'une décision prise par le conseil municipal lors de sa séance du 13 février 2024. Cette modification constituait, selon le rapport final susmentionné du nouveau PDCom, une réponse aux « attentes des propriétaires », ceux du chemin L_____ souhaitant voir leurs parcelles exclues du périmètre de densification accrue. Ce motif ne peut être qualifié d'intérêt public. Quant à la volonté de sécuriser le trajet des enfants allant à l'école à vélo sur le chemin L_____ et à y limiter l'augmentation de la circulation motorisée, il ne s'agit pas d'un intérêt public majeur justifiant, au regard de la jurisprudence fédérale précitée, l'application immédiate du nouveau PDCom. En effet,

d'une part, les communes ont bénéficié d'une période transitoire entre le 1er octobre 2020, date de l'adoption des nouvelles dispositions de l'art. 59 LCI, et le 1er janvier 2023, pour définir les périmètres de densification dans leur PDCoM. Or, la première consultation publique du nouveau PDCoM de la commune a débuté le 27 juin 2023, époque à laquelle la parcelle litigieuse était prévue dans le secteur de

- 17/21 - A/2417/2024 densification accrue. D'autre part, les motifs d'ordre public précités peuvent être assurés d'une autre manière, notamment par des clauses spécifiques dans l'autorisation de construire concernée ou des aménagements concrets sur le chemin L _____. Il n'y a dès lors pas lieu in casu d'appliquer le nouveau PDCoM à la demande d'autorisation litigieuse, faute d'intérêt public majeur. C'est donc à raison que le TAPI a considéré que l'art. 59 al. 4bis LCI était applicable à la présente cause. Cela a pour conséquence que le département peut, « lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier », accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, étant précisé qu'à teneur de la lettre de l'art. 59 al. 4bis LCI, le préavis communal favorable est nécessaire pour les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023, ce qui n'est pas le cas de la demande ici querellée. Cela étant, l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI à la demande d'autorisation de construire ici en cause, exige que les conditions de cette disposition soient réalisées, à savoir en particulier la consultation de la commune et de la CA, ce qui a été in casu respecté par le département. Ces deux instances ont d'ailleurs préavisé positivement la demande d'autorisation de construire attaquée, déposée en juin 2023 auprès du département, étant précisé que le préavis de la commune a été établi en janvier 2024, soit avant la modification du périmètre de densification accru décidée le 13 février 2024 par le conseil municipal. À cette époque-là, non seulement le nouveau PDCoM n'était pas encore en vigueur, mais son projet d'alors attribuait la parcelle litigieuse au périmètre de densification accrue de la zone 5. Par conséquent, c'est à juste titre que le département a appliqué et mentionné l'art. 59 al. 4 LCI dans la décision octroyant l'autorisation querellée et lors de l'instruction de la procédure y relative devant les instances consultées, étant relevé qu'il aurait pu également citer l'art. 59 al. 4bis LCI qui y renvoie. Les arguments des recourants contestant l'application conjointe de ces deux dispositions dans leur teneur au moment où le département a octroyé l'autorisation de construire sollicitée doivent donc être écartés. Il n'y a dès lors pas lieu de demander l'établissement de nouveaux préavis à la commune ou à la CA, ni de donner suite aux mesures d'instruction sollicitées par les recourants, évoquées plus haut, sous réserve de celle liée aux déterminations techniques de l'OCEau qui sera examinée plus bas. 6. Enfin, les recourants tentent de remettre en cause les préavis positifs de certaines instances consultées en leur opposant leur propre appréciation, malgré les considérations claires et dûment motivées du TAPI à ce sujet, auxquelles il sera renvoyé, avec les précisions suivantes. 6.1 Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours – que ce soit la chambre de céans ou le TAPI – observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de

- 18/21 - A/2417/2024 tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si l'autorité administrative 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/948/2022 du

E. 20

septembre 2022 consid. 4e ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a). 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 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3). 6.2 Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, 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. La chambre administrative a déjà précisé qu'il s'agit d'une obligation de préserver une surface en pleine terre, sans que cette norme ne pose de critère quantitatif. L'intention du législateur était de se situer autour des 40%, sans toutefois donner à cette valeur un caractère impératif ni absolu. En outre, le préavis de la CA est essentiel à l'application de l'art. 59 al. 3bis LCI (ATA/1087/2023 du 3 octobre 2023 consid. 3.3.1 et 3.4). 6.3 Au surplus, il sera renvoyé au jugement du TAPI exposant en détail les dispositions mises en causes par les recourants, en particulier les art. 19 al. 1 LAT, art. 14 al. 1 et 59 al. 4 et 4bis LCI, art. 19 LEaux et art. 29 al. 1, 31 et 32 OEaux, ainsi que la jurisprudence pertinente y relative. 6.4 En l'espèce, la violation tirée de l'art. 59 al. 3bis LCI doit être écartée dans la mesure où le taux de pleine terre du projet litigieux est de 52,6% et que le préavis de la CA est favorable. L'argument selon lequel il n'atteint pas les 60% découlant, selon les recourants, du nouveau PDCom n'est pas déterminant pour les raisons susévoquées. Les préavis positifs de la CA et de l'OCT ont été suivis par le département sans que cela ne puisse lui être reproché, comme l'a dûment étayé le TAPI dans son jugement. En effet, la parcelle n° 5'195 sert déjà à desservir six villas et présente une largeur de près de 6 m sur l'entier de son tracé. Rien ne permet de considérer que la création de quatre nouveaux logements entraînera un notable accroissement de la charge du trafic, ni un inconvénient grave pour le voisinage que ce soit en termes de sécurité routière, de nombre de véhicules ou de difficulté d'accès au parking souterrain, étant précisé sur ce dernier point que la rampe a été remplacée par un ascenseur à voitures. C'est donc à juste titre que le TAPI a écarté les griefs

- 19/21 - A/2417/2024 tirés d'une prétendue violation des art. 19 al. 1 LAT et 14 al. 1 LCI, le département ayant dûment suivi les préavis positifs des instances spécialisées, notamment celui de l'OCT. Dans ces circonstances et vu le préavis positif de la commune délivré en janvier 2024, il n'est pas pertinent pour l'issue du litige de donner suite à la demande des recourants visant à obtenir une détermination écrite de la commune concernant l'utilisation des chemins L_____ par des machines agricoles. Il n'y a pas in casu non plus d'éléments susceptibles de remettre en cause le préavis favorable de la CA en ce qui concerne la clause d'esthétique prévue à l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI. Enfin, s'agissant des risques d'inondation avancés par les recourants et de la prétendue absence d'examen par les instances spécialisées compétentes du projet litigieux à l'aune de la réglementation fédérale, la chambre administrative ne peut que suivre le raisonnement du TAPI. En effet, en sus des préavis positifs émis par l'ensemble des instances consultées, notamment l'OCEau et le GESDEC, la parcelle litigieuse ne figure ni dans une des zones de dangers

dues aux crues, ni dans une des zones de protection des eaux, selon les cartes y relatives disponibles sur le site du système d'information du territoire genevois. De plus et comme l'a déjà expliqué le TAPI, sont soumises à autorisation cantonale, en vertu de l'art. 19 al. 2 LEaux, la construction et transformation de bâtiments dans les secteurs particulièrement menacés s'ils peuvent mettre en danger les eaux. L'art. 29 al. 1 let. b OEaux précise que les secteurs particulièrement menacés décrits à l'annexe 4 ch. 11 comprennent le secteur Ao de protection des eaux, destiné à protéger la qualité des eaux superficielles, si cela est nécessaire pour garantir une utilisation particulière des eaux. Ladite annexe 4 ch. 112 de l'OEaux indique que le secteur Ao de protection des eaux comprend les eaux superficielles et leur zone littorale, dans la mesure où cela est nécessaire pour garantir une utilisation particulière. Le ch. 211 de cette même annexe ne mentionne aucune mesure particulière de protection des eaux déterminante pour la demande de construire litigieuse puisqu'il dispose que dans les secteurs Ao de protection des eaux, on ne mettra pas en place des installations qui présentent un danger particulier pour les eaux. Ainsi, le fait que la parcelle litigieuse se trouve dans un secteur Ao de protection des eaux superficielles n'est pas suffisant pour exiger l'octroi d'une autorisation spécifique au sens de l'art. 19 al. 2 LEaux. Il faut en outre que le projet de construction puisse mettre en danger les eaux, condition qui se retrouve dans les dispositions précitées de l'OEaux sous une autre formulation (« garantir une utilisation particulière des eaux » ou « qui présentent un danger particulier pour les eaux »). Or, comme l'a déjà évoqué le TAPI, il n'existe aucun élément du dossier permettant de retenir un danger particulier pour les eaux superficielles sur la parcelle litigieuse, ce qui est attesté en particulier par les préavis positifs de l'OCEau et du GESDEC. Dès lors, l'argument des recourants relatif à l'exigence d'une telle autorisation cantonale doit être écarté.

- 20/21 - A/2417/2024 La chambre administrative renonce également, pour ces motifs, aux déterminations techniques de l'OCEau relatif aux inondations, sollicitées par les recourants. Par conséquent, le département n'a commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation en octroyant l'autorisation litigieuse. Le recours doit donc être rejeté. 7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à I_____, à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.