

# GE\_GERICHTE JTAPI/139/2025 vom 6. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_139\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_139_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/139/2025 du 6 février 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/139/2025 del 6 febbraio 2025

## Volltext

REPUBLIQUE ET

CANTON DE GENEVE POUVOIR JUDICIAIRE A/3982/2023 LCI JTAPI/139/2025

JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PREMIÈRE INSTANCE du 6 février 2025

dans la cause

Monsieur A \_\_\_\_\_ et Madame B \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ SA Monsieur D \_\_\_\_\_, représenté par Me Diane SCHASCA, avocate, avec élection de domicile Madame E \_\_\_\_\_ et Monsieur F \_\_\_\_\_, représentés par Mes Stéphane GRODECKI et Romain JORDAN, avocats, avec élection de domicile Madame G \_\_\_\_\_ et Monsieur H \_\_\_\_\_, représentés par Me Jacques-Alain BRON, avocat, avec élection de domicile Monsieur I \_\_\_\_\_ et Madame J \_\_\_\_\_, intervenants, représentés par Me Jacques-Alain BRON, avocat, avec élection de domicile contre

- 2/44 - A/3982/2023 K \_\_\_\_\_, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

- 3/44 - A/3982/2023 EN FAIT 1. K \_\_\_\_\_ (ci-après : la société) est propriétaire de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de L \_\_\_\_\_ (ci-après: la commune), à l'adresse \_\_\_\_\_[GE], sise en cinquième zone de construction, ayant une superficie de 2'573 m<sup>2</sup> et abritant deux bâtiments ainsi qu'un garage. Cette parcelle est incluse dans le périmètre de protection des rives du lac, selon le plan n° 2 \_\_\_\_\_, adopté par le Grand Conseil le \_\_\_\_\_ 2004. 2. Le chemin du M \_\_\_\_\_, qui dessert notamment cette parcelle, est un chemin privé appartenant à ses riverains ; il s'agit de la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ de la même commune, dont la société est copropriétaire. 3. En avril 2023, la société a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département), laquelle a été enregistrée sous la référence DD 4 \_\_\_\_\_. Le projet portait sur la construction de trois villas contigües (24% THPE), avec piscines, garages et installation de pompes à chaleur. Il visait à reprendre un précédent projet autorisé en 2012 sous DD les nos 5 \_\_\_\_\_, APA 6 \_\_\_\_\_ et APA 7 \_\_\_\_\_, qui avait trait à la transformation d'une villa et la construction d'une seconde, mais dont le chantier avait été arrêté en cours de réalisation, laissant sur la parcelle la structure et l'enveloppe du précédent projet. 4. Dans le cadre de son instruction, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, notamment: - le 11 mai 2023, la police du feu a rendu un préavis favorable, sous conditions ; - le 16 mai 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) s'est prononcé favorablement, sans observation ; - le 17 mai 2023, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a émis un préavis favorable, avec souhaits. Les deux places en surface après le portail devaient être considérées comme places visiteurs, la longueur des garages ne permettant pas d'avoir deux véhicules en enfilade. Les places visiteurs des villas ne pouvaient être comptabilisées ; - le 26 mai 2023,

la commission consultative de la diversité biologique (ci- après : CCDB) a rendu un préavis favorable, sans observation ; - le 5 juin 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après: OCAN) a préavisé favorablement le projet, avec dérogation au sens de l'art. 13 LPRLac, et sous conditions ; - le 6 juin 2023, la commune s'est prononcée favorablement, sans observation ; - le 12 juin 2023, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci- après: CMNS) a requis la modification du projet et la production de pièces complémentaires relevant notamment que suite à l'analyse de la requête et sa

- 4/44 - A/3982/2023 mise en relation avec son préavis de consultation du 31 mai 2022, elle ne s'opposait pas au fond du dossier mais demandait néanmoins préalablement à son analyse, la confirmation du service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) sur la proposition de déconstruire, d'utiliser les fondations, les murs du sous-sol et les déchets sur place. Cette orientation du dossier avait été demandée afin de pouvoir éventuellement déroger à sa pratique usuelle développée dans ses fiches de bonnes pratiques ; - le 19 juillet 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) a rendu un préavis favorable, sans observation. Elle retenait un ratio de 24% THPE pour la surface hors sol (614.70 m<sup>2</sup> / 2'573 m<sup>2</sup>) et une surface de CDPI de 98.40 m<sup>2</sup> ; - le 22 août 2023, le GESDEC a émis un préavis favorable, sous conditions ; - le 18 septembre 2023, la CMNS a rendu un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits, relevant que le projet était situé dans le périmètre protégé des rives du lac. Suite à l'analyse de la requête, sa mise en relation avec les préavis de la CMNS rendus lors de l'instruction des autorisations de construire DD 5\_\_\_\_\_, DD 4\_\_\_\_\_ et M 8\_\_\_\_\_ et à la position du GESDEC, compte tenu des circonstances et à titre exceptionnel, elle était favorable à la construction de trois villas ; - le 18 septembre 2023, le service des monuments et des sites (ci-après: SMS) a préavisé favorablement le projet, se référant au préavis de la CMNS. 5. Par décision globale du \_\_\_\_\_ 2023, publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 4\_\_\_\_\_. 6. Par acte du 21 novembre 2023, Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ) ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant, de manière implicite, à son annulation. La réalisation du projet, comportant jusqu'à quinze places de stationnement, engendrerait un trafic incompatible avec le chemin du M\_\_\_\_\_. Sa portion perpendiculaire au N\_\_\_\_\_ ne permettait aucun croisement et ne comportait aucun trottoir, ce qui constituait un danger pour les piétons. En outre, le plan directeur communal (ci-après: PDCom) prévoyait de renforcer le caractère pédestre du chemin du M\_\_\_\_\_. Ils craignaient également des dégâts sur ledit chemin lors de la phase de chantier du projet. Ce recours, ouvert sous le n° de cause A/3982/2023, a fait l'objet d'une publication par le tribunal dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023. 7. Par acte du 21 novembre 2023, C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la recourante C\_\_\_\_\_ ) a interjeté recours contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023 auprès du tribunal. Elle a conclu, de manière implicite, à son annulation.

- 5/44 - A/3982/2023 Ces écritures étaient identiques à celles de M. A\_\_\_\_\_ et Mme B\_\_\_\_\_. Ce recours, ouvert sous le n° de cause A/3984/2023, a fait l'objet d'une publication par le tribunal dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023. 8. Par acte du 27 novembre 2023, sous la plume de leurs conseils, Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ) ont interjeté recours contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023 auprès du tribunal. Principalement, ils ont conclu à son annulation, avec suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont requis la comparution personnelle des parties et un transport

sur place. Les villas projetées ne seraient pas desservies par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue, de sorte que les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 14 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) étaient violés. De plus, les surfaces des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) étaient très largement supérieures au maximum autorisés de 100 m<sup>2</sup>. En effet, la piscine hors sol de la villa du milieu qui dépassait le niveau du terrain naturel de près de 1.5 m., devait être prise en considération en tant que CDPI. Les garages et les terrasses non couvertes situées au-dessus de ceux-ci étaient aussi des constructions hors sol, comme l'illustrait le plan de la façade nord. Ces éléments n'avaient pas été pris en compte dans le calcul des CDPI, hormis la partie couverte des terrasses, sous déduction de 1.50 m. Or, les garages étaient hors sol, d'un gabarit imposant, et surplombés par des éléments de bétons avec les terrasses aménagées sur ceux-ci. Les terrasses étaient soutenues de toutes parts par des murs en béton et, selon le plan de la façade sud, dépassaient le niveau du terrain naturel. Bien que non couvertes, les terrasses étaient des constructions et non de simples aménagements extérieurs. La déduction des 1.50 m des surfaces couvertes des terrasses, respectivement des éléments en saillie du bâtiment n'aurait pas dû être prise en considération. La situation n'était pas celle d'un simple avant-toit « casquette » ou de balcons sans élément de soutien verticaux, puisque des murs verticaux soutenaient tant la saillie du toit que le balcon du premier niveau, créant une forme de couvert. La situation s'apparentait ainsi au croquis « balcon/terrasse > 1.50 » et les balcons soutenus par des éléments verticaux/terrasses couvertes n'avaient pas été pris en compte, de sorte que l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) était violé. En outre, la décision entreprise violait l'art. 3 al. 1 de la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - L 4 10). La démolition de la villa érigée sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ avait pour effet que seul le radier serait conservé, de sorte que le projet litigieux ne pouvait pas être considéré comme une transformation, mais devait être assimilé à une nouvelle construction. La surface brute de plancher (ci-après: SBP) du projet était de 617.5 m<sup>2</sup>, ce qui représentait

- 6/44 - A/3982/2023 24% de la SBP. L'art. 3 al. 1 LPRLac, auquel le département ne pouvait pas déroger, était donc violé. La fiche intitulée « sols et sous-sols dans le périmètre de protection des rives du lac (LPRLac) : fiche de bonnes pratiques pour la protection du paysage et de la pleine terre » du 26 novembre 2018 (ci-après: bonnes pratiques LPRLac) de la CMNS recommandait le maintien de 2/3 minimum de sol en pleine terre. Or, le projet prévoyait de conserver 1'353.50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre, soit 52.60%, de sorte que le minimum de 2/3 n'était pas respecté. Le projet contrevenait enfin également à l'art. 58 al. 3 LCI. Le quartier se composait essentiellement de villas individuelles et non de logements sériels de type habitat groupé ou en ordre contigu. Le projet présentait une façade bétonnée d'un seul tenant, occupant presque toute la largeur de la parcelle. Il nuirait ainsi par son importance au caractère du quartier et du site. Ce recours, ouvert sous le n° de cause A/3990/2023, a fait l'objet d'une publication par le tribunal dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023. 9. Par acte du 27 novembre 2023, sous la plume de son conseil, Monsieur D \_\_\_\_\_ (ci-après: le recourant D \_\_\_\_\_) a interjeté recours contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023 auprès du tribunal. Il a conclu principalement à son annulation, avec suite de frais et dépens. Préalablement, il a requis un transport sur place. Les surfaces des CDPI ne respectaient pas la limite légale dès lors que la surface de la piscine de la villa du milieu, hors sol, n'avait pas été prise en compte dans le calcul des CDPI. Le département avait violé non seulement les

dispositions applicables de la LPRLac en matière de surfaces perméables, mais également constaté les faits de manière incorrecte car la lecture des plans déposés démontrait que seul le sous-sol des maisons existantes était conservé, les nouvelles constructions étant à l'évidence non pas une transformation mais un projet nouveau. Rien ne permettait de comprendre en quoi les circonstances justifiaient de s'écarter de la pratique définie par la fiche de bonne pratique de la CMNS. La motivation était obscure. Enfin, la voie d'accès à la parcelle, soit le chemin du M\_\_\_\_\_, n'était pas adaptée au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT et 14 al. 1 let. a et e LCI, en raison de l'augmentation du trafic induite par le projet litigieux, lequel engendrerait un danger concret pour la circulation et les piétons. Ce recours, ouvert sous le n° de cause A/3992/2023, a fait l'objet d'une publication par le tribunal dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023. 10. Par acte du 27 novembre 2023, sous la plume de leur conseil, Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_) ont interjeté recours contre cette décision auprès du tribunal. Ils ont conclu à son annulation, avec suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont requis l'audition des préavisés de la CMNS et un transport sur place. La décision litigieuse violait les art. 15 et 59 al. 4 LCI, dans la mesure où la CMNS n'avait indiqué préavisé favorablement le projet par exception à sa pratique qu'en

- 7/44 - A/3982/2023 raison des circonstances particulières du cas d'espèce, lesquelles étaient toutefois étrangères aux considérations patrimoniales et environnementales qui devaient gouverner son préavis. Le dossier ne comportait aucune description du projet litigieux permettant de se représenter son impact sur l'esthétique du quartier et depuis le lac. L'état initial de la parcelle aurait dû être rétabli par un ordre de remise en état, plutôt que par l'approbation d'un projet qui ne respectait pas les prescriptions légales actuelles et les exigences posées par la CMNS. Les art. 59 al. 3bis LCI, 11 et 13 LRPLac étaient aussi violés en tant que le projet autorisé ne respectait pas le ratio de 2/3 de pleine terre, et l'exigence de qualité de ladite pleine terre. En outre, la décision était conditionnée à l'abattage autorisé d'un tilleul, mais l'autorisation d'abattage, rendue en 2020, n'était plus valable. La décision ne respectait enfin pas l'art. 14 al. 1 lit. a et e LCI dans la mesure où les constructions autorisées causeraient des inconvénients graves et durables pour les usagers, le voisinage et le public par sa situation et le trafic qu'elles provoqueraient. Le projet autorisé n'avait pas de voie d'accès suffisante au sens de l'art. 19 LAT, le chemin du M\_\_\_\_\_ n'étant pas conçu pour absorber l'augmentation de trafic induite par le projet. Ce recours, ouvert sous le n° de cause A/3994/2023, a fait l'objet d'une publication par le tribunal dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023. 11. Par écritures du 29 décembre 2023, par le biais de leur conseil, Monsieur I\_\_\_\_\_ et Madame J\_\_\_\_\_ (ci-après : les intervenants) ont informé le tribunal de leur volonté d'intervenir dans les procédures A/3982/2023, A/3984/2023, A/3990/ 2023, A/3992/2023 et A/3994/2023. Ils ont conclu à l'annulation de la décision querellée, avec suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont requis l'audition des préavisés de la CMNS et un transport sur place. En leur qualité de voisins immédiats, ils subiraient plus que quiconque les conséquences des constructions litigieuses, qui impacteraient tout particulièrement le quartier, le voisinage et leur propre chemin. Ces écritures sont en large partie identiques à celles produites dans le cadre de la procédure A/3994/2023 et reprennent les griefs y exposés. Les intervenants ont de plus fait valoir une violation du principe de coordination et du droit d'être entendu dans la mesure où la décision litigieuse se fondait sur les préavisés de la CMNS qui s'était abusivement réservée le droit de trancher ultérieurement au stade de l'exécution - et donc sans voie de recours - le choix des teintes et des matériaux et de leur caractère « adaptés au contexte », de même que

des installations en toiture et de sa végétalisation, alors que ces éléments étaient importants pour apprécier l'esthétique des constructions autorisées. Un projet de construction ne pouvait pas faire l'objet d'autorisations successives, alors qu'il s'agissait d'un projet d'ensemble, et encore moins d'autorisations officieuses au stade de l'exécution, sans voie de recours des voisins.

- 8/44 - A/3982/2023 12. Le 5 janvier 2024, les époux E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont appuyé la demande d'intervention des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. 13. Le 9 janvier 2024, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont indiqué ne pas avoir de commentaire particulier à formuler à l'égard de la demande d'intervention précitée. 14. Le 15 janvier 2024, M. D\_\_\_\_\_ a conclu à la recevabilité de la demande d'intervention des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. 15. Le même jour, la société s'en est rapporté à justice quant à la demande d'intervention précitée. Elle a indiqué que tout grief de l'intervenant dépassant le cadre du recours devrait être déclaré irrecevable et a sollicité, dans l'hypothèse où la demande d'intervention était admise, un délai pour pouvoir se déterminer sur le fond de celle-ci. 16. Le même jour, le département s'en est rapporté à justice quant à la demande d'intervention précitée et a sollicité la jonction des cinq procédures A/3982/2023, A/3984/2023, A/3990/2023, A/3992/2023 et A/3994/2023 dans la mesure où le complexe des faits apparaissait identique. 17. Par décision du 25 janvier 2024, le tribunal a prononcé la jonction des procédures A/3982/2023, A/3984/2023, A/3990/2023, A/3992/2023 et A/3994/2023 sous le numéro de cause A/3982/2023, a déclaré recevables les recours précités interjetés contre la décision d'autorisation de construire du \_\_\_\_\_ 2023 et a admis la demande d'intervention de M. I\_\_\_\_\_ et Mme J\_\_\_\_\_. 18. Le 30 janvier 2024, le département a transmis ses observations au fond, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet des recours. Le projet querellé avait été minutieusement étudié par l'OCT, lequel l'avait préavisé favorablement, sans émettre d'observation eu égard à la sécurité et à l'éventuelle augmentation du trafic que pouvait engendrer le projet. Cette instance considérait ainsi que l'accès à la parcelle était assuré de manière suffisante et que le trafic généré n'était pas problématique. De plus, le chemin était rectiligne, avec un seul virage dont la largeur était plus importante, offrant une bonne visibilité aux usagers du chemin. Dans ces circonstances, la sécurité des piétons était également garantie malgré l'absence de trottoir. Les recourants tentaient en réalité de substituer leur propre appréciation à celle de l'OCT. S'agissant de la conformité au PDCOM, la commune avait préavisé favorablement le projet, ce qui démontrait que cette dernière le considérait comme conforme à sa planification directrice. À titre superfétatoire, s'agissant de la C\_\_\_\_\_, cette dernière semblait accéder à sa parcelle par le chemin des O\_\_\_\_\_, de sorte que se posait la question savoir en quoi elle serait impactée par le trafic engendré par le projet. Le rapport de surface de la construction projetée pouvait être porté à 24 % conformément à la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: chambre administrative).

- 9/44 - A/3982/2023 S'agissant de la surface de pleine terre, si la loi n'apportait aucune précision à ce sujet, hormis le fait que le cadre végétal devait être préservé, la CMNS, dans sa directive, recommandait le maintien de 2/3 minimum de sol complet (pleine terre) calculé selon la taille de la parcelle. Il ne s'agissait cependant que d'une recommandation et la loi prévoyait la possibilité de l'octroi d'une dérogation si les circonstances le justifiaient, moyennant la consultation des instances concernées. Il ressortait des préavis successifs de la CMNS que dans la mesure où le projet entendait déconstruire les installations existantes, tout en utilisant les fondations et murs du sous-sol, une dérogation à la pratique développée

dans sa directive était justifiée (préavis du 12 juin 2023). Les instances en charge de se prononcer sur la dérogation accordée au périmètre de protection, à savoir la CMNS, la commune et la CCDB, avaient préavisé favorablement le projet, sans remettre en cause la surface de pleine terre retenue. En définitive, le projet proposait une amélioration de la situation actuelle de la surface de pleine terre, dans la mesure où la perte de sol actuelle s'élevait à 56.05% de la parcelle, alors qu'elle serait réduite à 40.55% grâce au projet. Concernant les CDPI, la DAC avait examiné le projet et rendu un préavis favorable confirmant que leur proportion était conforme à la loi. S'agissant de la piscine, les consorts D\_\_\_\_\_ se prévalaient d'un arrêt de la chambre administrative traitant d'une situation comparable dans laquelle cette juridiction avait confirmé qu'une piscine à ciel ouvert et en majeure partie située au-dessus du terrain naturel ne devait pas être comptabilisée comme CDPI. S'agissant des garages, les plans versés au dossier exposaient de manière limpide que ces constructions étaient situées en sous-sol. Les garages n'avaient dès lors pas à être comptabilisés comme CDPI. S'agissant des terrasses soutenues, le plan des surfaces démontrait que celles-ci avaient été comptabilisées comme CDPI, tout comme les couverts en toiture, à hauteur de 32.8 m<sup>2</sup> pour chaque villa. En vertu de l'emprise du sol, seules les terrasses soutenues du dessus étaient comptabilisées, sous déduction de 1.5 m. En définitive, le projet comprenait une surface totale de CDPI à hauteur de 98.4 m<sup>2</sup>, soit inférieure à la limite légale. Les recourants soutenaient que le projet ne s'intégrait pas dans l'harmonie du quartier et portait préjudice au paysage visible depuis le lac. Pourtant, la CMNS, instance spécialisée dont le préavis était exigé, avait émis un préavis favorable au projet en date du 18 septembre 2023. Cette instance avait immanquablement évalué l'impact du projet et ses qualités esthétiques lors de l'instruction du dossier. Sa position favorable confortait ainsi l'absence de nuisance au caractère du site ou du quartier. Par ailleurs, la commune s'était également prononcée favorablement au projet. L'OCAN, dans son préavis du 5 juin 2023, était favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 13 LPRLac. Partant, les préjudices visuels allégués ne pouvaient être considérés comme sources de nuisances esthétiques. Enfin, les griefs soulevés par les intervenants en lien avec la violation de leur droit d'être entendu et du principe de coordination n'avaient pas été soulevés par les

- 10/44 - A/3982/2023 recourants principaux. Or, les intervenants n'étaient fondés à développer leur position qu'en fonction du cadre du recours principal, de sorte que leurs griefs devaient être déclarés irrecevables. 19. Le 6 février 2024, la société (ci-après: l'intimée), sous la plume de son conseil, a transmis ses observations, concluant au rejet des recours, sous suite de frais et dépens. Certains des griefs soulevés étaient irrecevables, à tout le moins pour certains des recourants. Ils s'opposaient à la tenue d'un transport sur place ainsi qu'à l'audition des parties et de certains préavisés, estimant que le dossier était déjà suffisamment complet et compte tenu des outils librement disponibles sur le SITG. S'agissant des CDPI, la jurisprudence avait déjà tranché que les piscines, même hors-sol, n'avaient pas à être prises en considération, ni à titre de CDPI, ni à titre de SBP, mais qu'il s'agissant d'aménagements extérieurs non couverts, pris en compte sous l'angle de l'art. 59 al. 3bis LCI. Ces installations ne figuraient également pas dans les éléments à prendre en compte dans la directive sur les CDPI. Concernant les garages, ils mesuraient entre 67 m<sup>2</sup> et 68.8 m<sup>2</sup>. Une qualification de CDPI apparaissait exclue puisque leurs dimensions dépassaient 50 m<sup>2</sup>. En outre, seuls les garages ne disposant pas d'un accès direct (ou liaison) avec le logement pouvaient être comptés à titre de CDPI. Or, dans le cas d'espèce, chaque villa disposait de son propre accès à son garage. En réalité, les garages n'avaient pas à être

intégrés, ni dans les SBP ni dans les CDPI, dès lors que les plans démontraient clairement qu'ils se situaient en-dessous du niveau du sol. Ils permettaient ainsi de renoncer à l'édification de CDPI à destination de garage en surface et pouvait ainsi ne pas être comptabilisé (art. 59 al. 10 LCI). Concernant les terrasses au-dessus des garages, la chambre administrative avait relevé que le fait que des terrasses dépassaient du niveau du sol n'avait aucune incidence sur la qualification de CDPI car ce qui importait était qu'elles fussent couvertes. Or, en l'occurrence, les terrasses n'étaient pas couvertes, sous réserve des balcons et des avant-toits, ni entièrement hors-sol. En tout état, il ne faisait aucun sens d'inclure des aménagements extérieurs uniquement au motif qu'ils présenteraient une émergence hors-sol. Cela conduirait à comptabiliser toute sorte d'aménagements extérieurs, y compris les chemins et voies d'accès au sol, qui dépasseraient légèrement le niveau du terrain naturel, rendant l'application de cette norme impossible. Concernant les saillies et balcons, au niveau du côté sud, la profondeur de l'avant-toit était identique à celle du balcon. En revanche, il n'existait aucun mur porteur ou poteau sur lesquels reposeraient l'avant-toit ou le balcon. Ces éléments étaient prévus en porte-à-faux (suspendus). En réalité, au niveau des terrasses, il était uniquement prévu un élément de type « brise-vue », afin de préserver une certaine intimité entre les villas et celui-ci pourrait simplement être supprimé, sans aucune incidence sur la statique des balcons ou de la toiture. Ils pouvaient également être abaissés de quelques centimètres pour être dissociés des balcons. Le département pouvait parfaitement

- 11/44 - A/3982/2023 déduire 1.50 m de profondeur s'agissant d'un mur en « L » perpendiculaire à la façade de la villa et non situé à son opposé, en l'absence également d'un autre poteau à l'autre extrémité de la terrasse. Le même raisonnement s'appliquait pour l'avant-toit et le balcon côté ouest. Le projet litigieux prévoyait la réalisation de onze places de stationnement (soit trois places pour chaque logement, dont une place visiteur, et deux places extérieures). En tenant compte du souhait de l'OCT, les places de stationnement seraient au nombre de six, voire huit en incluant les places visiteurs, de sorte que la circulation serait moindre que celle envisagée par les recourants. La distance entre les limites parcellaires délimitant le chemin du M\_\_\_\_\_ était d'environ 6 m. Certains tronçons dudit chemin connaissaient néanmoins des rétrécissements de tailles variables, notamment du côté du chemin de N\_\_\_\_\_, soit en raison de haies empiétant sur le chemin, soit en raison de tronçons non revêtus en bordure. Cela étant, la largeur du chemin revêtu était, sur la plupart de sa longueur, supérieure à 4 m et il existait plusieurs tronçons de 6 m, de sorte qu'il était tout à fait possible d'effectuer des croisements. En tenant compte de la possibilité de croiser en empiétant sur l'herbe en bordure du chemin, sa largeur avoisinait les 6 m sur presque toute sa longueur. À cela s'ajoutait que le chemin n'était pas une voie sans issue, mais donnait tant sur le chemin de N\_\_\_\_\_ que sur le chemin des O\_\_\_\_\_, deux voies communales secondaires, de sorte que les usagers avaient deux possibilités pour y accéder ou en sortir, avec des possibilités de croisements des deux côtés. De plus, les quelques véhicules supplémentaires n'étaient pas susceptibles de péjorer la situation prévalant actuellement, étant rappelé que le projet était conforme à la zone et que le trafic engendré serait modeste. L'OCT s'était également prononcé favorablement au projet. Enfin, rien n'indiquait que le projet ne permettrait pas un accès suffisant aux véhicules de secours et à la voirie. Sous l'angle de la sécurité des usagers du chemin du M\_\_\_\_\_, la visibilité était bonne, ce chemin étant presque rectiligne sur deux côtés. En effet, le virage devant la parcelle concernée par le projet litigieux présentait un grand angle, garantissant une bonne visibilité et l'espace de croisement. Selon la jurisprudence, un projet de construction

conforme au droit cantonal ne pouvait pas être refusé au motif qu'il contreviendrait à un PDCom, étant relevé que les particuliers n'étaient pas fondés à se prévaloir d'une violation d'un tel plan, dès lors qu'il ne produisait pas d'effets juridiques à leur encontre. En l'occurrence, le PDCom illustre uniquement une liaison piétonne existante. Or, les requérants n'expliquaient pas pour quel motif cette liaison piétonne serait mise en péril par le projet. En outre, le PDCom n'illustre pas non plus une volonté d'améliorer cette liaison, sinon son trait aurait été hachuré. De plus, tant l'OU que la commune avaient préavisé favorablement le projet, étant précisé que le PDCom prévoyait que la parcelle concernée était destinée à être densifiée. S'agissant des potentiels dégâts liés au chantier, ces risques étaient généraux, inhérents à n'importe quel chantier et n'avaient pas été rendus plausibles. De plus,

- 12/44 - A/3982/2023 il s'agissait d'une problématique de droit privé. En tout état, ce genre de désagréments liés au chantier en lui-même était temporaire et ne pouvait être considéré comme un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Ce grief était dès lors irrecevable, respectivement devait être rejeté. Le dossier d'autorisation de construire contenait un plan avec les calculs des surfaces selon l'état existant et selon l'état avec les nouvelles villas projetées, avec des précisions sur leur impact respectif sur la pleine terre et la perte de sol complet selon la LPRLac. Il en ressortait que l'état existant impliquait une perte de sol complet de 56.04%. Sous l'angle de la LPRLac, le projet querellé impliquerait une perte de sol complet de 1'043.30 m<sup>2</sup>, soit 40.55%, soit une préservation de 59.45 % de surface de pleine terre. Ce taux était ainsi proche de la recommandation de 66% fixée dans la directive de la CMNS. De plus, le projet améliorait la situation existante, en réduisant la surface de pleine terre perdue d'environ 15.49%. Les constructions étaient concentrées au centre de la parcelle, ce qui permettait de conserver la quasi-totalité de la surface de pleine terre en un seul tenant, sans entrave particulière pour le développement de la végétation. À cela s'ajoutait que la CMNS, la commune et le SMS étaient favorables au projet. Cette instance s'était référée à ses précédents préavis, notamment celui du 31 mai 2022, lequel avait été rendu après la visite sur le site d'une déléguée le 26 avril 2022. La CMNS avait procédé à une pesée des intérêts entre les différents intérêts publics existants et avait notamment estimé que le nouveau projet impliquait une amélioration importante de la situation par rapport au projet en cours de construction déjà autorisé et qu'il était conforme aux dispositions de la LPRLac. Le principe de la réutilisation des fondations existantes et du remploi sur place des déchets découlant des parties démolies s'inscrivait également dans une stratégie environnementale positive. À titre superfétatoire, l'intérêt des requérants à soulever ce grief était nul, dès lors que le nouveau projet impliquait une diminution de l'impact des constructions et ainsi une amélioration de la situation. S'agissant de la référence à l'autorisation d'abattage d'un arbre rendue en 2020, les requérants perdaient de vue que ledit arbre avait déjà été abattu et que le renvoi à ce sujet dans l'autorisation de construire ne valait qu'à titre de rappel s'agissant des mesures compensatoires à respecter après la fin du chantier. Le projet était situé en 5<sup>ème</sup> zone, dans le périmètre protégé des rives du lac. Il respectait le standard THPE et pouvait bénéficier d'une densité supplémentaire de 20% selon la jurisprudence. Le ratio de 24% respectait ainsi les normes légales. Sous l'angle de la clause d'esthétique, le dossier contenait tous les plans nécessaires à l'appréciation du projet et les documents usuels, y compris une notice explicative datée du 20 avril 2023 avec plans, explications sur l'environnement, le quartier et l'intégration paysagère, reportage photographique et visualisations 3D du projet dans l'environnement bâti. Après avoir pris connaissance de ces éléments, la CMNS avait émis un préavis favorable au projet. C'était

donc après un examen minutieux

- 13/44 - A/3982/2023 du dossier, et l'envoi sur place d'une déléguée, que cette instance avait préavisé favorablement le projet et rien ne justifiait de s'écarter de son avis. 20. Le 25 mars 2024, les recourants E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation. Ils étaient directement et particulièrement touché par le projet litigieux, de sorte que leur qualité pour recourir était indéniable. Le plan de la façade nord et une image de synthèse de la villa « A » démontraient que son garage n'était pas en sous-sol. Sa surface devait dès lors être prise en compte soit comme CDPI soit comme SBP. Cela était appuyé par le fait que l'accès au garage et le garage lui-même se situait au même niveau. Concernant les terrasses, les lamelles qui les couvraient étaient ancrées dans les balcons et les façades borgnes et étaient ainsi totalement intégrées dans des structures « en dur ». Les terrasses étant couvertes, elles devaient être prises en compte comme CDPI. La jurisprudence avait déjà admis que des terrasses soutenues par des murs ou un étage inférieur devaient être considérées comme des CDPI. Or, les terrasses étaient soutenues de toutes parts par des murs. L'image de synthèse du projet démontrait que la terrasse de la villa A n'était pas un simple aménagement extérieur au sol, non couvert, sans gabarit hors-sol, mais était ancrée dans des murs et surplombait le garage, de sorte que l'intégralité de sa surface devait être prise en compte à titre de CDPI. L'intimée admettait en outre que les terrasses étaient, à tout le moins en partie, hors sol. 21. Par courriers séparés du 30 avril 2024, les recourants E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_ et les intervenants ont indiqué au tribunal persister dans leurs conclusions et leur argumentation. 22. Le 30 avril 2024, le recourant D \_\_\_\_\_ a répliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation. La qualité pour recourir devait être admise pour l'ensemble des recourants, dès lors qu'ils seraient tous impacté par les nuisances produites par le projet. Il réitérait sa demande de transport sur place. S'agissant de l'équipement, il ressortait des plans que les garages avaient l'espace nécessaire pour accueillir trois véhicules et il n'était pas garanti que les futurs habitants respecteraient l'avis préconisé par l'OCT en utilisant la troisième place de stationnement. Une augmentation du trafic, même minime, aurait inévitablement de graves répercussions pour la sécurité des usagers, surtout en l'absence de trottoir. En outre, quand bien même le nombre de véhicules empruntant le chemin d'accès n'augmenterait pas de manière significative, il ne pouvait être exclu que les visiteurs, tel que les livreurs ou autres, ne cherchent à accéder au plus près de l'immeuble, causant une problématique de stationnement sauvage ainsi que la mise en danger de riverains. Les riverains devraient doubler de vigilance pour sortir de leur propriété afin d'éviter les véhicules qui passeraient trop près de chez eux en raison du caractère exigüé du chemin, ce que l'intimée reconnaissait lorsqu'elle

- 14/44 - A/3982/2023 affirmait qu'il existait une possibilité d'empiéter sur l'herbe en bordure de chemin pour le croisement de véhicules. Le préavis de la CMNS du 12 juin 2023 n'indiquait pas qu'une dérogation à sa pratique était justifiée, mais, au contraire, il expliquait que la situation pourrait permettre l'éventuel octroi d'une dérogation à sa pratique. Cela confirmait que la pratique de la CMNS était celle d'appliquer la fiche de bonnes pratiques. Par ailleurs, l'argumentation de la CMNS quant à la raison de l'octroi d'une dérogation était floue et ne ressortait pas clairement du préavis. Les plans ne permettaient pas de s'assurer que les piscines avaient été prises en compte dans le calcul des surfaces de pleine terre. 23. Invité par le tribunal à formuler une réplique, les recourants A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ et la recourante C \_\_\_\_\_ n'y ont pas donné suite dans le délai imparti à cet effet. 24. Le 31 mai

2024, le département a dupliqué, maintenant ses précédentes observations et conclusions. S'agissant de la prise en compte de la surface du garage de la villa A comme CDPI ou SBP, les recourants ne se basaient que sur le plan de façade nord, ignorant les autres plans de façade. Or, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, il y avait lieu de prendre également en considération le plan de façade sud ainsi que la coupe longitudinale 03, lesquels démontraient sans équivoque que les trois garages se situaient en-dessous du niveau du sol. Les recourants omettaient que l'accès au garage se situait aussi en-dessous du niveau du sol, puisque le terrain était excavé à cet endroit. S'agissant des terrasses situées au-dessus des garages, dans l'arrêt de la chambre administrative ATA/1344/2023 cité par les recourants, seule une partie de la terrasse était couverte par des lamelles inclinables de type « pergola ». Or, l'examen des plans du dossier permettait de constater que dans cet arrêt, les terrasses étaient intégralement couvertes de lamelles inclinables de type « pergola », de sorte que les situations n'étaient pas comparables. En tout état de cause, les pergolas étaient définies par la directive CDPI comme des constructions de très peu d'importance. La problématique du parking sauvage était exorbitante au litige. Concernant la surface de pleine terre, compte tenu des circonstances, notamment du fait que le projet litigieux proposait une amélioration de la situation actuelle de la pleine terre, la CMNS s'était déclarée favorable à l'octroi de la dérogation, dans son préavis du 18 septembre 2023, après s'être assurée auprès du GESDEC que la déconstruction et l'utilisation des fondations, mur du sous-sol et déchets sur place étaient possible, étant rappelé que lorsqu'ils étaient favorables, les préavis n'avaient en principe pas à être motivés. Un transport sur place n'était pas nécessaire, dans la mesure où le dossier en mains du tribunal était complet et que les caractéristiques du chemin du M\_\_\_\_\_ pouvaient être examinées sur la base des plans et outils informatiques à disposition.

- 15/44 - A/3982/2023 25. Le 11 juin 2024, l'intimée a dupliqué, persistant dans ses conclusions et son argumentation. S'agissant des garages, le plan rez inférieur A04-01 n'indiquait pas les niveaux ou variations du terrain, mais mentionnait uniquement l'altitude du terrain fini et construit. Or, le fait que l'altitude de 449.40 m était identique à proximité de l'accès à la parcelle et pour le sol du garage de la villa une fois construite ne signifiait pas encore que le garage (ou même l'accès) était hors-sol. En effet, du fait de la nature inégale du terrain et de son dénivelé, cette villa et son garage étaient intégrés à une butte. Le plan de la façade nord et les images de synthèse illustratives n'étaient d'aucun secours, ces documents ne visant qu'à donner une image architecturale globale, en retrait des façades, et non à déterminer le niveau du terrain. Le seul plan déterminant était le plan n°10\_\_\_\_\_ [sic], lequel mettait en évidence que le garage de la villa A était situé en sous-sol. S'agissant des terrasses au-dessus des garages, les recourants faisaient une lecture sélective de la jurisprudence rendue dans des circonstances différentes. En l'occurrence, l'assiette des terrasses du projet au-dessus des garages ne dépassait pas ces derniers. Elles n'avaient donc aucune partie « suspendue » et ne pouvaient servir de « couverts ». Elles n'avaient d'ailleurs pas d'emprise propre, puisque les garages existeraient toujours, même en l'absence de terrasses. Ces terrasses ne présentaient en outre aucun gabarit. Elles n'étaient pas couvertes, hormis s'agissant des balcons et de la toiture, dont l'emprise au sol avait bien été prise en compte en application de la directive CDPI. La situation des terrasses était donc identique à celle des piscines non-couvertes. La pergola n'était pas intégrée à la toiture et était désignée comme telle dans le plan de géomètre. Elle n'était aussi pas composée de lamelles inclinables, mais uniquement de fines poutrelles espacées devant servir de support pour les plantes, ce qui correspondait à la dénomination « jardin suspendu » dans les plans visés ne

varié. La pergola n'était donc pas destinée à servir de couvert et n'avait ainsi pas été prise en compte dans le calcul des CDPI. Le fait qu'une terrasse reposait ou non sur une construction en sous-sol n'avait aucun impact sur sa qualification de CDPI. Seule sa couverture s'avérait déterminante. Les terrasses n'avaient au demeurant aucun impact sur la pleine terre. L'argumentation du recourant D\_\_\_\_\_ s'agissant des voies d'accès ne reposait que sur des hypothèses futures non démontrées relevant du procès d'intention. La question d'un éventuel parking sauvage excédait le cadre du litige. Au demeurant, après le dépôt des observations du 6 février 2024, un camion avait pu emprunter le chemin du M\_\_\_\_\_ sans aucun problème afin de procéder à l'élagage des arbres. Même en stationnant au milieu du chemin, il restait suffisamment de place des deux côtés du chemin pour permettre le croisement de véhicules. Il ne disposait d'aucun intérêt pratique à invoquer l'argument en lien avec l'indice de pleine terre, dès lors que le projet querellé allait améliorer la situation.

26. Le 20 juin 2024, le recourant D\_\_\_\_\_ a transmis ses observations spontanées.

- 16/44 - A/3982/2023 Les terrasses du projet litigieux, supportées par un mur de chaque côté, correspondaient à la 6ème figure de la directive CDPI. Aucune déduction de 1.50 m des saillies ne pouvait être faite. L'intimée n'avait pas comptabilisé la terrasse du bas malgré le fait qu'elle reposait sur un pilier et un mur. En comptabilisant les terrasses du haut et du bas, il convenait de rajouter 36 m<sup>2</sup> pour la terrasse du bas aux 32.8 m<sup>2</sup> calculés par l'intimée pour la terrasse du haut. Un total de 68 m<sup>2</sup> devait ainsi être comptabilisé dans les CDPI pour chaque terrasses, dépassant ainsi les 8% de la surface de la parcelle et le maximum de 100 m<sup>2</sup>. Même en cas de morcellement parcellaire, le calcul des CDPI continuerait à être erroné, en l'absence de surface suffisante pour absorber les 68.8 m<sup>2</sup> de CDPI pour la parcelle du milieu. On pouvait aussi s'interroger sur la validité de la suppression des 1.50 m relative à la terrasse de l'étage, dès lors qu'une partie de l'avant-toit était soutenue par un mur latéral relié par une poutre. La villa du milieu dépassait la limite de hauteur de 10 m d'environ 60 cm. La hauteur du bâtiment avait été arrêtée juste en-dessous du chapeau de la cheminée à environ 20 cm, ce qui contrevenait à la fiche de bonne pratique de la CMNS. Par ailleurs, la taille du conduit de la cheminée n'était pas correcte, car selon la norme SIA 384.422 relatives aux conduits de cheminée, la hauteur maximum d'un tel conduit et de son chapeau devait être de 1.50 m depuis l'isolation de la dalle. Or, en comptabilisant la hauteur minimale du conduit de la cheminée, la hauteur totale du bâtiment serait de 10.60 m. Les surfaces du vestibule de 4.6 m<sup>2</sup>, du WC de 4.6 m<sup>2</sup> et de la buanderie d'environ 12 m<sup>2</sup> n'étaient pas enterrées à plus de 50% dans le sol et devaient être considérées comme des surfaces habitables et comptabilisées comme SBP. Il convenait d'ajouter environ 1 m<sup>2</sup> à la surface de l'entrée de 10.4 m<sup>2</sup> en raison de l'emplacement de la porte de l'ascenseur auquel il fallait avoir accès ainsi qu'environ 20 m<sup>2</sup> relatifs aux murs de façade du vestibule, du WC et de la buanderie. Le ratio de SBP maximal admissible était donc dépassé.

27. Le 22 juillet 2024, l'intimée a transmis ses observations finales. L'écriture du 20 juin 2024 du recourant D\_\_\_\_\_ excédait le cadre du droit à la réplique, dans la mesure où il invoquait une argumentation nouvelle concernant les CDPI et des griefs nouveaux relatifs au calcul de la hauteur d'une des villas et de la prise en compte des SBP pour certaines pièces du sous-sol. L'écriture devait donc être déclarée irrecevable. Il n'existait qu'un seul balcon surplombant en partie la terrasse du rez-de-chaussée et, dans ce genre de cas, c'était la projection au sol qui était déterminante. Le grief relatif au caractère erroné du calcul des CDPI, même en cas de division parcellaire était nouveau et donc irrecevable. En tout état, le projet de division parcellaire n'était que mentionné dans le dossier d'autorisation de construire et n'était pas une condition de celle-ci, puisque la surface réelle des CDPI était de 98.4 m<sup>2</sup> et qu'elle

respectait le maximum légal. En effet, si l'on prenait la surface

- 17/44 - A/3982/2023 totale de la parcelle actuelle, la surface totale des CDPI était inférieure à 100 m<sup>2</sup> et aux 8%. Il n'en irait pas autrement même si l'on prenait en compte une éventuelle division parcellaire. Le recourant n'établissait pas le contenu de la norme SIA 384.22, soit une norme privée, et n'invoquait aucune violation d'une norme de droit public de la construction en lien avec cette cheminée. Son argumentation reposait sur une hypothèse qui ne correspondait pas aux plans visés ne varietur par le département. En tout état, les altitudes figurant sur le plan de la toiture, pour la villa du milieu, indiquait une altitude du rez-de-chaussée de 447.90 m alors que la cheminée culminait à 457.90, la hauteur de 10 m était donc respectée. S'agissant des surfaces supplémentaires à prendre en compte dans le calcul de la SBP et non du sous-sol, le recourant n'indiquait pas à quelle villa il se référerait. Par déduction, il devait s'agir de la villa sise sur le haut du dénivelé, soit celle plus au sud. Son affirmation était toutefois contredite par les plans de coupes, lesquels démontraient que les locaux visés (vestibule, WC et buanderie) étaient en sous-sol. 28. Par courrier du 19 décembre 2024, le tribunal a constaté que certains documents manquaient pour l'analyse du dossier et a requis du département la production du dossier complet, ce qui a été fait en date du 13 janvier 2025. 29. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin. EN DROIT 1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI). 2. Si le tribunal de céans a certes déjà admis la recevabilité des recours, et par la même occasion la qualité pour recourir des différents recourants et des intervenants à l'occasion de sa décision du 25 janvier 2024 (DITAI/36/2024), l'admission de la légitimité à recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant, respectivement un intervenant, sont recevables.

Certes, d'une manière générale, la jurisprudence du Tribunal fédéral rejette dorénavant la théorie dite du « tri des griefs », consistant à ne retenir, pour une partie recourante, que les griefs qui la concernent personnellement à l'exclusion des autres arguments juridiques (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3), il n'en reste pas moins que la Haute Cour continue à exiger de cette partie que son grief soit susceptible d'avoir une incidence pratique sur sa situation de fait ou de droit pour être recevable (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; voir aussi arrêt du Tribunal

- 18/44 - A/3982/2023 administratif fédéral A-5180/2020 du 7 février 2024 consid. 1.5). Dans l'examen de l'intérêt pratique au recours, le Tribunal fédéral examine chacun des griefs soulevés et ne prend en considération au stade de la recevabilité du recours que ceux dont l'admission procurerait au recourant un avantage, de fait ou de droit. Si aucun des griefs présentés ne satisfait à cette condition, le recours sera déclaré irrecevable dans son ensemble (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 620 et p. 621).

En effet, le recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières,

vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d). 3. Ceci étant dit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le droit de réplique, déduit des art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101) et 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), n'a pas vocation à permettre à la partie recourante de présenter des arguments nouveaux ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours. La possibilité offerte par ces normes de déposer une réplique après réception des observations de la partie adverse ne peut servir qu'à se prononcer sur les prises de position déposées par la partie adverse. Sont en revanche exclus dans ce cadre les conclusions et les griefs que le recourant aurait pu formuler avant l'expiration du délai de recours (ATF 147 I 16 consid. 3.4.3 ; 143 II 283 consid. 1.2.3 ; 135 I 19 consid. 2.1). Admettre le contraire aurait pour conséquence de prolonger le délai légal de recours, ce que prohibe expressément l'art. 47 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), dont la teneur est identique à l'art. 16 al. 1 LPA, hormis une réserve concernant les cas de force majeure, et de créer des inégalités de traitement. Des explications et éléments nouveaux présentés au-delà du délai de recours, qui auraient déjà pu être formulés dans l'acte de recours doivent être déclarés irrecevables (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_176/2022 du 18 juillet 2024 ; 2C\_622/2021 du 6 avril 2022, consid. 1.2 ; 1C\_70/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2).

- 19/44 - A/3982/2023 4. En l'espèce les recourants et les intervenants font valoir des griefs en lien avec l'équipement de la parcelle, les inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI que causerait la réalisation de celui-ci, la prise en compte d'éléments de construction en tant que CDPI et le calcul de ces constructions, la conformité du projet aux normes de la LPRLac, le respect du ratio de pleine terre et le respect de la clause d'esthétique (art. 15 LCI et 58 al. 3 LCI). Ces griefs, tirés du droit des constructions, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète, de sorte qu'ils sont recevables. 5. En revanche, les recourants A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se plaignent de la non-conformité de la construction autorisée avec la planification directrice communale, dès lors que celle-ci identifie le chemin du M\_\_\_\_\_ comme une liaison pédestre. Or, sur la base de la teneur claire l'art. 10 al. 8 LaLAT – selon lequel 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 et ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers -, la jurisprudence constante de la chambre administrative admet que les particuliers, à l'instar des recourants A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ne peuvent pas former recours contre une autorisation de construire en se prévalant d'une violation du PDCom. Ce grief est partant irrecevable (ATA/130/2023 du 07 février 2023 consid. 4.2 ; 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). Il en va de même du grief en lien avec de potentiels dégâts causés au chemin du M\_\_\_\_\_ lors de la phase de chantier du projet. En effet, hormis le fait que cet argument soit d'ordre général et qu'il ne constitue à ce stade que des craintes purement

hypothétiques, il s'agit d'une problématique de droit privé qui ne ressort pas de la compétence du tribunal de céans et est ainsi exorbitante au présent litige. Il sera rappelé que selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8 ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). S'agissant du grief en lien avec la hauteur de la villa du milieu qui dépasserait en réalité la hauteur maximale de 10 m en raison d'une violation de la norme SIA 384.22 relative aux conduits de cheminée invoqué par le recourant D\_\_\_\_\_, ce grief est soulevé pour la première fois au stade de ses observations spontanées, suite à la duplique de l'intimée, dans le cadre du droit inconditionnel à la réplique fondé sur les art. 6 CEDH et 29a Cst. Or, conformément à la jurisprudence du Tribunal

- 20/44 - A/3982/2023 fédéral précitée, ce grief sort manifestement du cadre du droit à la réplique, dès lors qu'il est entièrement nouveau et ne peut se rattacher à l'argumentation défendue auparavant par l'une des parties recourantes, dans le délai légal de recours. Au surplus, rien n'amène à penser que la réserve du cas de force majeure prévue par l'art. 16 al. 1 LPA s'appliquerait en l'espèce, étant précisé que cela n'est ni démontré, ni même allégué. Cet argument est dès lors également irrecevable. À titre superfétatoire, la prétendue violation de la norme SIA précitée ne repose manifestement que sur une hypothèse et s'oppose aux plans visés ne varietur. En effet, le plan de toiture indique la hauteur du projet tant au niveau du sol et au niveau de la cheminée comme point culminant de chaque villa. La différence entre chacune de ces valeurs se situe toujours dans la limite des 10 m. S'agissant de l'argument en lien avec la prise en compte de la surface du vestibule, du WC et de la buanderie comme SBP, et non comme locaux en sous-sol, si cette argumentation a certes été développée pour la première fois par le recourant D\_\_\_\_\_ dans le cadre de sa dernière détermination spontanée, il convient de prendre en considération le fait que dans son acte de recours, ce dernier se prévaut d'une problématique ayant trait au rapport de surface de 24% de SBP, de sorte que l'on peut admettre que cette argumentation s'inscrit dans le cadre d'un grief soulevé dans le délai légal de recours, étant précisé que l'intimée a pu se déterminer sur ces éléments et que le département a été également invité à en faire de même, de sorte que leur droit d'être entendu a été respecté. Enfin, s'agissant des griefs des intervenants, il est vrai que, comme l'indique les parties intimées, la chambre administrative, dans sa jurisprudence, a jugé que l'exercice du droit d'intervention conféré par l'art. 147 al. 2 LCI ne plaçait pas l'administré dans une position similaire à celle d'un recourant, et qu'un intervenant ne pouvait développer sa position qu'en fonction du cadre du recours principal et que celle-ci dépendait du maintien de ce dernier (ATA/1087/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3b). Les parties intimées omettent cependant que la chambre administrative a également précisé que la juridiction de recours applique le droit d'office et n'est pas limitée par les moyens et offres de preuve des parties (art. 19 LPA), de sorte que l'intervenant peut développer auprès d'elle ses propres arguments factuels et juridiques. Il peut également faire valoir ses moyens si le requérant et le département trouvent un accord sur les aspects litigieux de l'autorisation. L'avantage procuré par cette institution est ainsi

de régler, dans le cadre d'une seule procédure de recours, toutes les contestations que peut susciter la décision du département attaquée, quelle que soit l'issue du recours (ATA/420/2014 consid. 6). Toutefois, conformément à la jurisprudence cantonale précitée, la recevabilité de la démarche est soumise à l'existence d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, afin d'éviter l'action populaire (ATA/1087/2020 précité consid. 3b ; ATA/420/2014 précité consid. 7). Dans cette mesure, les intervenants sont disposés à formuler leurs propres griefs, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre de l'objet principal du recours, soit la contestation de l'autorisation de

- 21/44 - A/3982/2023 construire litigieuse, et sous réserve du fait qu'ils disposent d'un intérêt digne de protection propre à invoquer de tel grief.

Ceci étant dit, il sera toutefois rappelé aux intervenants que de jurisprudence constante, un grief relatif à des prescriptions applicables à la phase d'exécution des travaux, postérieure à l'autorisation de construire, est manifestement prématuré et exorbitant au litige. En effet, ce grief revient à demander au tribunal d'examiner le respect des conditions dont sont assorties les préavis favorables des autorités concernées, alors que ces éléments n'ont pas à être déterminés au stade de l'autorisation de construire et seront soumis au contrôle ultérieur du département au moment de la réalisation des plans d'exécution, respectivement du contrôle de l'autorisation de construire en vue de la délivrance de l'attestation globale de conformité, comme le prévoit d'ailleurs le chiffre 8 de l'autorisation de construire querellée. La réserve de l'examen de certaines questions de détail d'un projet de construction au stade de l'ouverture de chantier, outre d'être une pratique usuelle, ne constitue pas une violation du droit d'être entendus des intervenants, ce droit ne leur permettant en effet pas de s'exprimer sur tous les aspects d'un projet de construction, certains d'entre eux ne les impactant en rien, ni une violation du principe de coordination. Tel est en particulier les cas des teintes ou des matériaux choisis pour une construction, des installations en toiture ou encore sa végétalisation. De plus, il ne peut être considéré qu'ils sont privés de toute voie de droit à ce sujet, ainsi qu'ils le font valoir. En effet, la chambre administrative a déjà jugé que le fait que le dossier ne comporte aucune précision sur le choix des matériaux ne constituait nullement une lacune d'instruction. Les aspects concrets de mise en œuvre des plans appartiennent en effet aux détails techniques qui sont réglés ultérieurement ; ils n'ont pas à figurer dans le dossier d'autorisation. Leur mise en œuvre est, cas échéant, soumise ultérieurement à l'approbation de certains services spécialisés, condition préalable à l'ouverture du chantier (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020). Or, tel est précisément le cas en l'espèce, comme cela résulte du préavis précité de la CMNS. Ce grief sera donc déclaré irrecevable. 6. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'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\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

- 22/44 - A/3982/2023 7. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3). 8. À titre préalable, les recourants E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ et les intervenants sollicitent la comparution personnelle des parties et de différents préaviseurs, ainsi que la tenue d'un transport sur place. 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, classiquement, 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 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3). 10. Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

En revanche, le droit d'être entendu ne confère pas celui de l'être oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.2 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA). 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/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ; 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). Enfin, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b). 11. En l'espèce, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère, les données relatives

- 23/44 - A/3982/2023 aux parcelles voisines de celle destinée à accueillir le projet querellé et au chemin du M\_\_\_\_\_. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait à l'évidence pas d'informations utiles supplémentaires.

S'agissant de la demande d'audition des parties et de différents préaviseurs, les recourants et les intervenants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit à plusieurs reprises durant la présente procédure, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués. Les parties intimées ont également répondu à leur recours, se prononçant sur les griefs qu'elles estimaient pertinentes pour l'issue du

litige et les recourants et les intervenants se sont vu octroyer la possibilité de répliquer, ce qu'ils ont fait. Le dossier comporte en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. En conséquence, par appréciation anticipée des preuves, les actes d'instruction sollicités, en soi non obligatoires, ne seront pas ordonnés. 12. Au fond, les recourants et les intervenants font valoir que la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux. À leur sens, le chemin du M \_\_\_\_\_, seule voie d'accès à cette parcelle, est insuffisant pour absorber l'augmentation du trafic qui serait engendré par le projet litigieux vu la configuration dudit chemin. 13. 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. 14. 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. 15. 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 - 24/44 - A/3982/2023 du 2 octobre 2014 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16b). 16. 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). 17. S'agissant de l'accessibilité au réseau routier, le droit fédéral n'exige aucunement qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 24 ad art. 19 LAT et les références citées ; ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.2 ; ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.3). 18. 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). 19. 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). 20. Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une

- 25/44 - A/3982/2023 distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019). 21. Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées). 22. La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références). 23. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement

dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/888/2023 du 22 août 2023 consid. 2.8). 24. En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, il ne peut être retenu que l'usage accru du chemin du M\_\_\_\_\_, par la réalisation du projet litigieux, soit trois logements supplémentaires, aura pour conséquence une augmentation significative de la fréquentation du chemin du M\_\_\_\_\_, lequel dessert déjà un grand nombre de villas présentes sur tout le long de ce chemin. Au surplus, si le chemin du M\_\_\_\_\_ est certes désigné comme liaison piétonne par le PDCom, cela n'exclut pas tout - 26/44 - A/3982/2023 trafic automobile. Le fait que le nombre de véhicules augmentera en raison des futurs occupants des logements projetés n'implique pas un notable accroissement de la charge de trafic. Il faut aussi noter que cette augmentation ne devrait pas être considérable, dès lors qu'il ne s'agit que de la création de trois logements supplémentaires et de onze places de stationnement, dont deux en extérieur pour les visiteurs selon le souhait exprimé par l'OCT dans son préavis du 17 mai 2023.

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

En conclusion, du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel est envisagée la construction litigieuse, est équipé au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. Mal fondé, ce grief sera ainsi écarté. 25. En lien avec le précédent grief, les recourants et les intervenants prétendent que la sécurité des habitants n'est pas assurée, notamment en lien avec l'accroissement du trafic engendré par le projet, lequel serait incompatible avec la configuration du chemin du M\_\_\_\_\_, et l'absence de trottoir. 26. L'art. 14 LCI stipule que le département 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). 27. 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 (ATA/92/2003 du 25 février

- 27/44 - A/3982/2023 2003 consid. 4b et les références citées). Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). Ainsi, 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 ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014). L'art. 14 LCI traite aussi des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112), étant relevé que l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de cette disposition, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). La 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). Enfin, 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, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d). 28. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable et engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne crée pas une gêne durable ni un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettait

- 28/44 - A/3982/2023 pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4). 29. En l'espèce, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation sur le chemin du M\_\_\_\_\_ connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers du chemin en cause. L'allégation contraire n'est pas étayée et ne repose que sur des conjectures. En tout état, la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur le chemin ne peut créer une situation à ce point plus dangereuse que celle qui prévaut actuellement au point qu'il faille admettre une forte dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querellée. D'autre part, le projet autorisé étant conforme aux normes ordinaires applicables

au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier ne peut en principe être considéré comme un « inconvénient grave ». Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément quelques effets sur la circulation motorisées sur le chemin du M\_\_\_\_\_, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs, constitueraient une source d'importantes nuisances et induirait un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin, ce d'autant que l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire au sujet dudit chemin, hormis s'agissant de la comptabilisation des places de stationnement visiteurs sur la parcelle litigieuse, ce qui n'est pas de nature à causer une gêne importante pour les habitants des logements voisins. En tout état, les recourants et les intervenants ne démontrent pas, à satisfaction de droit, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin du M\_\_\_\_\_. Enfin, il ne peut pas être retenu, à moins de leur faire un procès d'intention, que les usagers des futurs logements ne respecteraient pas le souhait de l'OCT s'agissant de l'utilisation des places de stationnement. Il en va de même de la problématique du parking sauvage soulevée. En tout état, cette question excède le cadre du présent litige, étant souligné que les véhicules parqués sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation de même que les véhicules parqués sans droit sur terrain privé - suite à une plainte pénale - peuvent être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05). Le prononcé de telles mesures échappe naturellement à la compétence tant du département que du tribunal. Partant, le tribunal constate que le projet n'emporte pas violation de l'art. 14 LCI et le grief sera écarté. 30. Les recourants E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, contestent le calcul du rapport de surfaces. En particulier, ils estiment que le ratio prévu par l'art. 3 al. 1 LPRLac est

- 29/44 - A/3982/2023 dépassé et que le projet devrait être considéré comme un nouveau projet et non une transformation, de sorte que le département ne pouvait déroger au ratio prévu par l'art. 3 al. 1 LPRLac. Ils se prévalent également du fait que certaines pièces, à savoir le vestibule, un WC et la buanderie d'une des villas, ne se trouvent pas en sous-sol et devaient dès lors, être prises en compte à titre de SBP, auquel s'ajoute une surface supplémentaire d'environ 1 m<sup>2</sup> à la surface de l'entrée retenue. À cet égard, on déduit de son argumentation et de l'image des plans qu'il joint à ce propos que les surfaces litigieuses ne concernent que la villa située le plus au sud, là où le dénivelé est le plus fort. 31. Le terrain sur lequel devrait être érigée la construction litigieuse se trouve en cinquième zone à bâtir, dite zone villa, mais également dans la zone à protéger des rives du lac. Les dispositions légales concernant le périmètre à protéger des rives du lac se superposent aux prescriptions réglant l'affectation des diverses zones ordinaires (ATA/97/2019 précité consid. 3a et les arrêts cités). 32. L'art. 3 al. 1 LPRLac prévoit qu'à l'intérieur du périmètre de protection, la surface des constructions exprimées en m<sup>2</sup> de plancher ne doit pas excéder 20 % de la surface des terrains situés en zone 5. 33. L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en cinquième zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI). 34. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, les dérogations prévues à l'art. 59 al. 1 LCI sont applicables à la zone de

protection des rives du lac. Pour les biens- fonds sis en cinquième zone et dans le périmètre de la LPRLac, une limitation de la densité à 0,2 avec une augmentation variant entre 10 et 20 % supplémentaires pour les constructions avec le standard énergétique adéquat est ainsi admise. Néanmoins, des dérogations plus importantes visant une densité supérieure telles que prévues à l'art. 59 al. 4 LCI sont exclues (ATA/25/2022 précité consid. 3f ; ATA/97/2019 précité consid. 3d et les références citées). 35. En vertu de l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol. Tel que cela résulte de la systématique de la LCI, cette définition s'applique uniquement aux constructions situées en zone 5. 36. La directive LCI n° 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1er mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après : la directive LCI n° 021-v7) donne, par le biais de schémas, des précisions sur la manière de calculer la SBP. Elle indique que le coefficient défini à l'art. 3 LPRLac est de 20% maximum, quel que soit le type de villas. De pratique constante, il est appliqué les « bonus » énergétiques par analogie à l'art. 59 LCI, soit 22% HPE et 24% THPE. Dès lors que l'ensemble de la surface de plancher d'une pièce est située en dessous

- 30/44 - A/3982/2023 de la surface du sol, elle n'est pas prise en considération dans le calcul de la SBP. Tout en soulignant à juste titre que l'art. 59 al. 2 LCI ne se rapporte nullement à la notion de surface habitable, il est expliqué, au troisième schéma, que la surface d'un étage à moitié enterré, c'est-à-dire dont le niveau du terrain se situe à mi-hauteur du vide d'étage, ne doit pas être comprise dans la SBP. Le quatrième schéma montre qu'un étage partiellement enterré dans un terrain naturel en pente, dont l'un des côtés des façades est entièrement hors sol, peut ne pas être intégralement défini comme une construction en sous-sol, étant précisé que ce dernier schéma a été remis en cause dans l'ATA/97/2019. La directive mentionne en outre que toute SBP qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non...) est à prendre en compte. 37. Afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliquer l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. 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 141 II 338 consid. 6.1 ; 140 V 343 consid. 5.2). 38. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2020 précité consid. 2.3), dès lors que l'art. 59 al. 2 LCI et la directive LCI 021-v5 donnent des explications sur le calcul de la SBP d'une construction située en cinquième zone de construction, comme c'est le cas en l'espèce, la norme ORL 514 420 ne s'applique pas à de tels cas (ATA/97/2019 précité consid. 3g). 39. À teneur de la jurisprudence, lorsque l'ensemble de la surface de plancher d'une pièce est située en dessous de la surface du sol, celle-ci se trouve en sous-sol et n'est donc pas prise en considération dans le calcul de la SBP (ATA/25/2022 du 11 janvier 2022 consid. 3g).

Lorsque l'écart entre le socle du rez inférieur et la pente naturelle est faible (dans le cas en question, le rez inférieur se situait à seulement 31 cm en-dessous de la pente du terrain naturel), il ne peut être retenu que l'entier de l'étage se situe en-dessous du sol. Il faut dès lors le comptabiliser dans la SBP (ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 3g). En revanche, dans le cas contraire, à savoir lorsque l'écart entre le plafond du rez inférieur et la

penne naturelle est faible (dans le cas concerné, le rez inférieur se situait à environ 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel alors que près de 2,40 m se situait en dessous du sol), il ne peut être retenu que l'étage se situe au-dessus du sol. Il ne faut alors pas le comptabiliser dans la SBP (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4 ; le Tribunal fédéral a confirmé ce raisonnement, par arrêt 1C\_225/2020 du 19 novembre 2020,).

- 31/44 - A/3982/2023

Enfin, dans une affaire plus récente, la jurisprudence a précisé que ce n'est que lorsque la partie enterrée d'une construction est proportionnellement inférieure à celle qui se situe au-dessus du sol qu'elle doit être qualifiée de surface hors sol et, partant, comptabilisée comme SBP. Il a également été précisé qu'il n'est pas possible de fixer une seule valeur référence de dépassement du niveau naturel du sol, laquelle permettrait de retenir que la totalité du niveau se situerait hors-sol, mais qu'il convient d'analyser de manière spécifique chacune des pièces en cause (ATA/25/2022 du 11 janvier 2022 consid. 4). 40. La jurisprudence cantonale a modifié sa position quant à l'impact de l'affectation des niveaux d'un bâtiment situés en sous-sol. Auparavant, elle retenait que de tels niveaux, lorsqu'ils étaient affectés à l'habitation ou au travail, devaient être pris en compte dans le calcul de la SBP et que seuls des locaux communs dépourvus de rentabilité devaient être exclus du calcul (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 5). Ensuite, ayant été remise en cause par le Tribunal fédéral qui a considéré que l'art. 59 al. 2 LCI était clair et non équivoque en tant qu'il enjoignait de prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la SBP de la totalité de la construction hors sol, sans égard aux surfaces en sous-sol et à leur habitabilité objective et subjective (arrêt 1C\_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4), elle a adopté la position du Tribunal fédéral (ATA/25/2022 du 11 janvier 2022 consid. 3h). Il sied de relever que ce dernier avait précisé que le fait que les pièces du rez inférieur présentaient des caractéristiques compatibles avec l'habitation ne permettait pas encore de considérer qu'elles seraient utilisées à cette fin de manière contraire à l'art. 76 al. 1 LCI et de prendre en compte leur surface dans le calcul de la SBP (arrêt 1C\_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4). 41. La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher brut, ne doit pas excéder la SBP hors-sol qui peut être autorisée en application de l'art. 59 al. 1 LCI (art. 59 al. 8 LCI). Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 22% de la surface de la parcelle lorsque la construction est conforme à un standard de HPE (art. 59 al. 9 LCI). Le département peut toutefois admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini à l'art. 59 al. 8 et 9 LCI, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface (art. 59 al. 10 LCI). Selon la jurisprudence de la chambre de céans, le but de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas tant de fixer une limite à l'utilisation du sous-sol, mais d'éviter que les places destinées aux voitures n'occupent la superficie d'une parcelle. Ainsi, l'application de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas subordonnée à la question de savoir si les garages à construire en sous-sol auraient pu être légalement construits en surface vu la présence d'autres CDPI occupant toute la surface (maximale) admise par l'art. 3 al. 3 RCI (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid. 5c ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 5d, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 4.2.2).

- 32/44 - A/3982/2023 42. En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, en zone de protection des rives du lac, les dérogations prévues par l'art. 59 al. 1 LCI sont également

applicables s'agissant du rapport de surfaces, sans égard au fait de savoir s'il s'agit ou non d'une nouvelle construction ou d'une transformation. Dans la mesure où le projet vise un standard énergétique THPE, ce qui n'est du reste pas contesté, le rapport de surface peut être porté à 24%.

S'agissant de la prise en compte de la surface du vestibule, du WC et de la buanderie de la villa la plus au sud, ainsi que l'ajout d'une surface identifiée d'environ 1 m<sup>2</sup>, il est vrai que selon le plan de la façade nord, il semble que ces surfaces se situent majoritairement hors-sol. Cela étant, la lecture des plans de coupes longitudinale 01 et 03 montre le contraire. En effet, la surface de la buanderie et du garage de la villa la plus au sud apparaissent comme majoritairement en dessous du niveau du terrain naturel. Cette représentation ressort aussi du plan de façade sud ainsi que de la coupe de géomètre A-A dès lors que sous cet angle également, ces pièces apparaissent en large partie enterrées. C'est donc conformément au droit que le département a considéré que la surface de ces pièces, respectivement leur volume compte tenu de la configuration en pente du terrain, sont majoritairement en sous-sol, de sorte qu'elles ne doivent pas être comprises dans le calcul des SBP hors-sol.

Partant, le calcul des SBP admissible sous l'angle des art. 3 al. 1 LPRLac et 59 al. 1 LCI réalisé par le département n'est pas critiquable. Le grief sera dès lors écarté. 43. Les recourants E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, prétendent que le projet autorisé serait contraire à l'art. 3 al. 3 RCI dans la mesure où la surface maximale de CDPI serait dépassée. Ils estiment en particulier que la piscine de la villa du milieu aurait dû être prise en compte dans ce calcul, tout comme la surface des garages et des terrasses qui les surplombent. Ils critiquent également la déduction de 1.50 m s'agissant des balcons du 1er étage. 44. En zone villas, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI). 45. Selon l'art. 3 al. 3 RCI – dans sa teneur applicable avant l'entrée en vigueur des modifications du 12 juin 2024 (art. 269 al. 4 RCI) – sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.

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

- 33/44 - A/3982/2023 la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total. Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup>. 46. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI) applicable en l'espèce, l'autorisation de construire datant du \_\_\_\_\_ 2023. 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 » (ATA/896/2023 du 22 août 2023 consid. 2.1). De plus, le chapitre « prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal » de la directive prévoit ce qui suit : « surplomb de l'étage = 0% CDPI » ; « surplomb de l'étage avec poteau ou mur = 100% CDPI selon situation (par ex. +50% de

côtés fermés). S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d). À teneur de l'art. 29 RCI, les CDPI fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les art. 59 et 62 LCI. 47. La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à titre de CDPI (ATA/345/2024 du 26 mars 2024 consid. 5.5 ; ATA/791/2022 du 6 août 2022 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C.494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3). 48. 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). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f). 49. Une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa taille, n'est pas une CDPI (ATA/601/2023 du 6 juin 2023 consid. 3.6 ; ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 6), ce que le Tribunal fédéral a confirmé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.2). La chambre administrative a également qualifié la piscine en cause, d'une hauteur hors-sol de 0.85 m, d'aménagement extérieur non couvert (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b).

- 34/44 - A/3982/2023 Par ailleurs, dans sa jurisprudence récente, la chambre administrative a retenu que même non prises en compte comme CDPI, il n'était pas fait abstraction de la surface des piscines extérieures, qu'elles soient ou non totalement enterrées, d'une surface inférieure ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>, puisqu'elles étaient, depuis le 28 novembre 2020, explicitement prises en compte par le législateur à l'art. 59 al. 3bis LCI. Par ailleurs et comme l'avait expliqué de manière cohérente et convaincante le département, même avant l'entrée en vigueur dudit alinéa, la commission d'architecture (ci-après: CA) avait déjà ce regard en considérant l'intégration globale du projet dans le contexte (ATA/601/2023 précité consid. 3.6 ; ATA/437/2023 précité consid. 6). Dans l'ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023, la chambre administrative a précisé qu'une piscine extérieur non couverte ne revêtait aucune caractère habitable, tant au sens large qu'au sens strict, de sorte qu'elle ne pouvait être prise en compte comme SBP dans le calcul des surfaces (consid. 4.9). 50. S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative 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 (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 précisé que même si les balcons/terrasses ne figurent pas dans la liste des exemples de CDPI mentionnés à la première page de la directive CDPI, ceux-ci doivent être considérés comme des CDPI dont la surface est prise en compte, entièrement ou partiellement suivant les cas de figure (avec ou sans poteau/mur de soutien), à titre de CDPI (ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 5 et les références citées). 51. Elle a également considéré que les terrasses situées au niveau du sol - ou non soutenues par des poteaux - ne pouvaient être assimilées au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 de la 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 de la 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 de la 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). 52. Dans sa jurisprudence, le tribunal de céans a retenu, s'agissant d'une terrasse au rez-de-chaussée, que se situant à une hauteur de plus de 1 m au-dessus du niveau du

- 35/44 - A/3982/2023 terrain naturel, selon la déclivité du sol, il ne pouvait pas s'agir d'un simple aménagement extérieur au sol, sans émergence. Il s'agissait d'une terrasse soutenue par un mur, de sorte que sa surface devait être prise en compte à 100% en tant que CDPI, conformément au schéma relatif au « balcon/terrasse > 1.50 », précisant que la surface des pièces sises sous cette terrasse n'avait pas été prise en compte en tant que SBP (JTAPI/459/2023 du 27 avril 2023 consid. 21). Sur recours, la chambre administrative a relevé que la question de la hauteur de la terrasse en question n'était pas déterminante pour l'analyse de sa qualification à titre de CDPI. Elle a toutefois considéré que cette terrasse présentait sur toute sa surface un gabarit hors-sol et ne pouvait être assimilée à un aménagement extérieur sans émergence. À teneur des plans visés ne varietur, la terrasse était totalement couverte par une structure « en dur », avec une partie de celle-ci de type « pergola » avec lamelles inclinables. Cet élément imposait de retenir la qualification de CDPI s'agissant de la terrasse en question (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.9). 53. En l'espèce, il n'est pas contesté que la surface des CDPI, hormis les surfaces litigieuses, s'élève à 98.4 m<sup>2</sup>. S'agissant de la piscine de la villa du milieu, non couverte, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative précitée, confirmée par le Tribunal fédéral, celle-ci ne saurait être prise en compte dans le calcul des CDPI, peu importe sa dimension. Elle ne peut également pas être prise en compte à titre de SBP, dès lors qu'elle ne revêt aucun caractère habitable. Il s'agit d'un aménagement extérieur non couvert, quand bien même, selon la coupe de géomètre C-C et la coupe longitudinale 02, elle se situe au-dessus du terrain naturel sur près de 1.15 m. Demeure néanmoins réservé la question de la prise en compte de sa superficie sous l'angle du respect du calcul de la surface de pleine terre. Les garages sont rattachés chacun à une villa et présentent des dimensions comprises entre 67 m<sup>2</sup> et 68.8 m<sup>2</sup>. La consultation des différentes coupes longitudinales, en particulier celles nos 01 et 03, expose que la surface des garages se situe manifestement en majorité en-dessous du niveau du terrain naturel, compte tenu de sa déclivité. Il ne peut ainsi qu'être retenu que c'est à juste titre que la surface des garages a été comptabilisée en tant que surface en sous-sol. Les garages ne constituent ainsi pas des CDPI à prendre en compte. S'agissant des terrasses au rez-de-chaussée, s'il est vrai qu'elles se situent pour partie au-dessus des garages, mais au-dessus du niveau du terrain naturel, cet

élément n'est toutefois pas déterminant dans l'examen de la qualification juridique de CDPI, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative précitée. S'il est vrai que les plans de façades nord et sud donnent l'impression que ces terrasses sont couvertes, l'extrait du plan cadastral et le plan de toiture visés ne varietur exposent cependant le contraire. En effet, on y voit que la quasi-totalité de la surface des terrasses est non couverte, hormis l'espace de type « pergola », lesquels se compose de poutrelles reliant le balcon au mur borgne, et un élément de couverture « en dur » juste au-dessus de l'entrée du garage de type « brise-vue » à des fins de préservation

- 36/44 - A/3982/2023 de l'intimité des futurs occupants des villas, ce qui ressort tant des explications de l'intimée que des images de synthèse du projet dans la note explicative. Il peut ainsi être raisonnablement admis que les terrasses au rez-de-chaussée constituent des aménagements extérieurs au sol, non couvert et sans gabarit hors-sol. C'est donc à juste titre que ces surfaces n'ont pas été retenues à titre de CDPI, hormis s'agissant de la surface située en-dessous des balcons de l'étage. S'agissant des balcons du premier étage, il ressort des plans visés ne varietur et des projections du projet par image de synthèse que ces éléments ne sont pas soutenus par un poteau ou un mur, hormis le mur latéral perpendiculaire, en « L », ayant vocation de protéger les futurs occupants des nuisances sonores lié à l'utilisation du garage et leur intimité, lequel est situé juste au-dessus de l'entrée des garages. De plus, il n'existe aucun autre mur ou poteau pouvant servir au soutien des balcons, lesquels apparaissent ainsi « suspendus », de sorte que conformément à la jurisprudence précitée, la surface des saillies/balcons pouvait ainsi être prise en compte avec déduction d'une profondeur de 1.50 m. Dans cette mesure, le tribunal retiendra que c'est à juste titre que le département n'a pas pris en compte les surfaces supplémentaires soulevées par les parties recourantes à titre de CDPI, de sorte que le calcul de ces éléments de construction n'est pas critiquable. À cela s'ajoute que le projet a été examiné sous cet angle par la DAC, soit l'instance spécialisée, laquelle a confirmé que le calcul et la proportion de CDPI étaient conformes au droit. Il en découle que les règles relatives aux CDPI sont en l'espèce respectées, de sorte que le grief est écarté. 54. Selon les recourants E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ainsi que les intervenants, en rendant la décision querellée le département aurait violé l'art. 59 al. 3bis LCI en abusant de son pouvoir d'appréciation, dès lors que le ratio de 2/3 de surface de pleine terre recommandé dans la fiche sur les bonnes pratiques de la CMNS ne serait pas rempli. 55. Comme énoncé précédemment, à l'intérieur du territoire à protéger, la surface des constructions exprimée en m<sup>2</sup> de plancher ne doit pas excéder 20 % de la surface des terrains situés en 5<sup>ème</sup> zone (art. 3 al. 1 LPRLac). La LPRLac ne mentionne cependant pas la question de la protection du sol. L'art. 11 LPRLac prévoit uniquement que le cadre végétal existant doit être sauvegardé. Au besoin, l'OCAN peut demander qu'il soit adapté. Les plantations nouvelles doivent s'intégrer au site tout en ménageant les vues. Un plan d'aménagements paysagers doit être joint à la requête d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux. 56. Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la présente loi, le département peut déroger aux art. 6 à 11 LPRLac (art. 13 al. 1 LPRLac). Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, ainsi que de l'OCAN lorsque

- 37/44 - A/3982/2023 le projet de construction touche la protection des grèves et des roselières ou la sauvegarde du cadre végétal (art. 13 al. 2 LPRLac). 57. L'art. 59 al. 3bis

LCI, adopté le 1er octobre 2020, dispose qu'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. 58. 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<sup>e</sup> 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. 59. 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 ne soit fixé.

- 38/44 - A/3982/2023

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 de préavis défavorable des instances spécialisées compétentes, il en ressort néanmoins que la proportion de surface de pleine terre devrait, dans la mesure du possible, avoisiner à minima les 40%. 60. 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).

De plus, selon la directive LCI 021-v7, 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](http://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 ». 61. 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). 62. Dans sa fiche relative aux bonnes pratiques LPRLac du 26 novembre 2018, la CMNS recommande notamment de maintenir un ratio de 2/3 minimum de sol complet (pleine terre) calculé selon la taille de la parcelle (p. 6). Cette fiche précise également que faute d'un cadre légal adapté aux dossiers actuels, la CMNS recourt régulièrement à l'art. 13 LPRLac, qui l'autorise à déroger à la plupart des articles de la loi. L'un des avantages du mode dérogatoire est de permettre une analyse au cas par cas, sur mesure, et surtout d'intégrer de nouvelles problématiques comme

- 39/44 - A/3982/2023 celles de la perte des sols complets et de sa conséquence directe, l'imperméabilisation des sols (p. 5). 63. En l'espèce, il ressort du dossier que le projet respecte l'art. 3 al. 1 LPRLac, compte tenu de la surface de la parcelle de 2'573 m<sup>2</sup> et des SBP de 615 m<sup>2</sup>. S'agissant du taux de 2/3 de pleine terre prévu par la fiche de bonnes pratiques, il n'est pas contesté que cette proportion n'est pas respectée. En effet, selon plan IVER du 21 mars 2023 produit à l'appui de la demande d'autorisation de construire, lequel expose le calcul des surfaces existantes et projetées, on constate que le projet préserve un total de 1'353.50 m<sup>2</sup> de pleine terre sur les 2'573 m<sup>2</sup> de la parcelle, soit 52.60%. Cela étant, il ne faut pas perdre de vue que le législateur a expressément renoncé à fixer un seuil, s'agissant du ratio de pleine terre, et que la fiche de bonnes pratiques de la CMNS ne constitue qu'une recommandation n'ayant pas force de loi (ATA/130/2023 du 7 février 2023 consid. 4.2). Par ailleurs, la CMNS, instance spécialisée, en particulier s'agissant de l'application des normes de la LPRLac, a émis un préavis favorable au projet après avoir requis la modification de celui-ci et l'apport de pièces complémentaires. Il sera d'emblée rappelé que de jurisprudence constante, un préavis favorable n'a pas à être motivé (cf. ATA/123/2018 du 6 février 2018 consid. 5 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017). Ceci étant dit, il ressort en particulier du préavis du 12 juin 2023 de la CMNS, que le principe de déconstruire le projet en cours sur la parcelle litigieuse, d'utiliser ses fondations, les murs du sous-sol et les déchets sur place, consiste en une orientation du dossier que cette instance

avait demandé afin de pouvoir éventuellement déroger à sa pratique usuelle développée dans ses fiches de bonnes pratiques. Par ailleurs une déléguée de cette commission s'est rendue sur place en date du 26 avril 2022. Partant, sur la base de ces éléments, force est de constater que l'avis favorable de la CMNS au projet litigieux, malgré le fait qu'il est dérogé à la pratique de cette instance telle que développée dans ses fiches de bonnes pratiques, résultait d'une volonté affirmée de cette dernière et a été accepté en pleine connaissance de cause après un examen minutieux du projet, en raison des circonstances particulières du cas d'espèce. À cela s'ajoute que la commune s'est également exprimée favorablement au projet (préavis du 6 juin 2023), tout comme la CCDB (préavis du 26 mai 2023) et l'OCAN, lequel s'est aussi explicitement déclaré favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 13 LPRLac (préavis du 5 juin 2023). Au surplus, il convient de garder à l'esprit que la parcelle litigieuse comporte aujourd'hui un projet de deux villas en cours de construction, mais dont le chantier a été abandonné, lequel comprend aujourd'hui une surface de pleine terre de 43.96 % (1'131 m<sup>2</sup>/ 2'573 m<sup>2</sup>) comme l'indique le plan IVER. Avec le projet litigieux, la proportion de surface de pleine terre augmente ainsi d'approximativement 8% par rapport à la situation actuelle, ce qui justifie encore plus la position dérogatoire des

- 40/44 - A/3982/2023 instances spécialisées, en particulier de la CMNS. En outre, s'agissant de la question de l'autorisation d'abattage d'arbre qui serait devenue caduque, force est de constater que l'arbre litigieux a été abattu. Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que l'autorité intimée n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation, compte tenu de la marge d'appréciation dont elle dispose à cet égard et des circonstances du cas d'espèce justifiant de s'écarter de la pratique usuelle de la CMNS à cet égard. Le grief sera ainsi écarté. 64. Enfin, les recourants E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ainsi que les intervenants, se plaignent encore d'une application arbitraire des art. 15, 58 al. 3 et 59 al. 4 LCI, dans la mesure où la réalisation du projet nuirait au caractère, à l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ils se prévalent ainsi d'une violation de la clause d'esthétique. 65. 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 nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2). 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. 66. 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). 67. L'art. 59 al. 4 LCI prévoit 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

- 41/44 - A/3982/2023 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 (let. a) ; peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation 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 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent (let. b). 68. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier selon les art. 59 al. 4 et 58 al. 3 LCI, est une clause d'esthétique analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques 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 à même 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 en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 6.4 ; ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 9.2). 69. En l'espèce, rien ne permet de penser que la réalisation du projet litigieux serait susceptible de nuire au caractère du quartier ou du secteur. En effet, selon les données librement accessibles sur la plateforme du SITG, le secteur concerné, sis en zone 5, est composé notamment de villas, sans que rien n'indique qu'il présenterait un intérêt patrimonial particulier nécessitant une protection spécifique, hormis le fait qu'il soit situé dans le périmètre de protection de la LPRLac. Les recourants et les intervenants, qui supportent le fardeau de la preuve dès lors qu'ils se prévalent de cet argument pour conclure à l'annulation de l'autorisation querellée, ne parviennent pas à démontrer le contraire. En outre, l'ensemble des instances de préavis concernées s'est prononcé favorablement, sans émettre la moindre remarque quant à l'aspect esthétique du projet. En définitive, en prétendant que le projet litigieux nuirait à l'harmonie du quartier, respectivement du secteur, les recourants et les intervenants entendent avant tout substituer leur propre appréciation de la situation à celle du département qui s'est notamment fondé sur les préavis favorables des instances compétentes. Il s'ensuit que rien ne permet de retenir que l'autorité intimée, qui a notamment suivi les préavis de la commune et de la CMNS, aurait abusé de son pouvoir

- 42/44 - A/3982/2023 d'appréciation en considérant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le grief, infondé, sera par conséquent écarté. 70. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté. 71. 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 et intervenants, pris

conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 5'600.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais. 72. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'600.-, à la charge des recourants et des intervenants sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 43/44 - A/3982/2023 PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PREMIÈRE INSTANCE 1. confirme la recevabilité des recours interjetés le 21 novembre 2023 par Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ ainsi que par la C\_\_\_\_\_ SA contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ; 2. confirme la recevabilité des recours interjetés le 27 novembre 2023 par Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur F\_\_\_\_\_, Monsieur D\_\_\_\_\_ ainsi que par Madame G\_\_\_\_\_ et Monsieur H\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ; 3. confirme la recevabilité de la demande d'intervention formée par Monsieur I\_\_\_\_\_ et Madame J\_\_\_\_\_ le 29 décembre 2023 ; 4. les rejette ; 5. met à la charge des recourants et des intervenants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 5'600.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais ; 6. condamne les recourants et les intervenants, pris conjointement et solidairement, à verser à la société K\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 3'600.- ; 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 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Gwénaëlle GATTONI, présidente, Oleg CALAME et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs. Au nom du Tribunal :

- 44/44 - A/3982/2023 La présidente Gwénaëlle GATTONI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier

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