



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1019/2023-LCI

ATA/508/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 6 mai 2025

3^{ème} section

dans la cause

A_____ SA

représentée par Me Andreas FABJAN, avocat

recourante

contre

B_____ SA

et

COMMUNE DE C_____

représentée par Me Julien PACOT, avocat

et

D_____ SA

représentée par Me Romain CANONICA, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
27 août 2024 (JTAPI/839/2024)**

EN FAIT

- A. a.** La commune de C_____ (ci-après : la commune) est propriétaire des parcelles n^{os} 1'175 et 1'516 sises sur son territoire.

La parcelle n^o 1'175 est sise tant en 5^e zone à bâtir (1'178 m²) qu'en zone de bois et forêts (1'279 m²). Elle est libre de toute construction.

La parcelle n^o 1'516 est sise pour partie en zone sportive (15'130 m²) et pour partie en zone de bois et forêts (5'271 m²). Elle accueille le centre sportif et de loisirs E_____ (ci-après : le centre sportif).

b. A_____ SA (ci-après : A_____) est une société anonyme sise au F_____ dont le but est le courtage immobilier, l'achat et la vente d'immeubles, à l'exception des opérations prohibées par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41), la promotion immobilière, ainsi que la gérance d'immeubles.

Elle est propriétaire, depuis le 31 janvier 2023, de la parcelle n^o 1'508 sise sur la commune et située en 5^e zone.

c. B_____ SA (ci-après : B_____) est une société anonyme dont le siège se trouve à C_____ et qui a pour but l'achat, la détention, la location, la promotion et la vente de biens immobiliers tant en Suisse qu'à l'étranger.

Elle est propriétaire de la parcelle n^o 88, sise sur la commune, qui est située en 5^e zone à bâtir (7'457 m²) et en zone de bois et forêts (721 m²). D_____ SA (ci-après : D_____), ayant pour but notamment toute activité commerciale et de services en matière immobilière, est au bénéfice d'un droit d'emption sur cette parcelle, annoté au registre foncier (ci-après : RF).

L'accès à cette parcelle, actuellement vierge de toute construction, s'effectue par le chemin G_____.

d. La parcelle n^o 1'059 de la commune, qui constitue une partie du chemin G_____, est une dépendance des trente-quatre parcelles alentours, dont la n^o 88.

Ce chemin fait partie du réseau du quartier et est classé dans le réseau communal secondaire ; il est bidirectionnel, comprend une voie avec deux réserves de passage, d'une largeur de 4.20 m au maximum et est qualifié d'axe principal. La circulation y est limitée à 30 km/h. Il est bordé de chênes séculaires et aucun trottoir ne le longe.

e. Les parcelles précitées sont sises principalement dans une zone classée en degré de sensibilité au bruit 2 (DS II), les zone de bois et forêts étant en degré de sensibilité au bruit 3 (DS III), et dans le secteur V, respectivement VI, au sens du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023, respectivement du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10).

- B. a.** Le 17 janvier 2022, D_____ a déposé une demande définitive en autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département) afin d'édifier trois bâtiments, soit 22 logements en habitat groupé (30% de très haute performance énergétique [ci-après : THPE]) avec sondes géothermiques, capteurs solaires et parking souterrain.

Ce projet, qui concernait les parcelles n^{os} 88, 1'059, 1'175 et 1'516, prévoyait aussi l'abattage d'arbres ainsi que la construction d'un parking souterrain supplémentaire pour le centre sportif, lequel serait mutualisé en deux structures : 34 places de stationnement pour voiture dans un espace privé destiné aux futurs habitants et 42 places dans un autre espace réservé aux usagers du centre sportif. Les bâtiments prévus devaient se trouver sur la parcelle n° 88.

Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 1_____.

- b.** Lors de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont notamment été recueillis, étant précisé que le projet a été modifié deux fois :

- le 2 février 2022, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis la fourniture de pièces complémentaires ; elle a notamment exigé la remise d'un acte notarial ou projet d'acte de cession de droit à bâtir de 335 m² de la parcelle n° 1'175 à la n° 88. À cet égard, la commune a, par engagement du 9 février 2023, déclaré accepter que pour le calcul de rapport des surfaces afférentes à l'autorisation de construire DD 1_____, la surface de sa parcelle n° 1'175 soit réduite de 353 m² au profit de la parcelle n° 88 ; elle s'est prononcée une nouvelle fois, le 5 août 2022, demandant la fourniture de pièces complémentaires ainsi que la modification du projet ; la surface totale maximum des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) ne pouvait dépasser les 100 m² ; enfin, le 3 novembre 2022, la DAC a préavisé favorablement le projet, sans observation ;
- le 4 février 2022, la direction de l'information du territoire (ci-après : DIT), l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) et la police du feu ont préavisé favorablement, sous conditions ; en particulier, la police du feu a requis que les mesures définies dans le concept sécurité incendie élaboré par H_____ Sàrl (ci-après : H_____) soient respectées et les prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie ainsi que les règlements d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) suivies ;
- le même jour, la commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB) a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions. Elle était favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10) pour la canalisation et le cheminement

piétons, mais celui-ci devait être grevé d'une servitude de passage public. Le 30 août 2022, la CCDB a repris ce préavis ;

- le 7 février 2022, le service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) a préavisé favorablement, sans observation ;
- le 7 mars 2022, la commission d'architecture (ci-après : CA) et le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) ont requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Dans son dernier préavis favorable, sous conditions, du 15 novembre 2022, la CA a demandé de lui soumettre les teintes et les matériaux pour approbation avant la commande. Le 5 septembre 2022, le SABRA a préavisé favorablement, sous conditions. Il a notamment examiné le système de ventilation et l'a conditionné au respect des exigences des art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) et 7 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) « au moyen du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. » ;
- le 10 mars 2022, la commune a préavisé favorablement, avec souhaits ;
- le 14 mars 2022, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a émis un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions. Elle était favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a LForêts concernant les aménagements extérieurs ;
- les 14 et 15 juin 2022, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement, sous conditions ;
- le 29 septembre 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir demandé la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet, a préavisé favorablement le projet avec dérogations et sous conditions. Il était favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a LForêts pour les canalisations et le chemin piétons, sous condition que celui-ci soit réalisé en matière perméable et grevé d'une servitude de passage public. En outre, s'agissant des arbres hors forêt, il a notamment requis le respect des conditions mises au préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 2022 0161, a exigé que toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m) afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux soient prises et qu'une garantie bancaire de CHF 135'000.- lui soit fournie trente jours avant l'ouverture du chantier et l'abattage des arbres ;
- le même jour, l'OCAN a émis un préavis liant selon le dossier d'abattage n° 2022 0161 favorable quant à l'abattage d'arbres prévu, sous conditions. Les services de l'OCAN consultés à titre individuel ont émis des préavis consultatifs favorables. Tel a été en particulier le cas du service de la biodiversité (faune ; ci-après : SBIO) qui a formulé, le 14 mars 2022, diverses conditions sur les

éclairages, en particulier les bornes de cheminements piétons qui devaient avoir des couleurs chaudes inférieures à 2'400, optique strictement dirigé vers le bas, éclairage à 180° orienté vers le chemin et dix lux moyen pour cet usage. Les localisation et descriptifs des autres éclairages (entrées, terrasses et balcons, court de tennis) avec informations techniques sur les modèles et puissance devait lui être communiqués. Le site étant proche de milieux boisés et cours d'eau, une vigilance sur la temporalité des éclairages extérieurs selon les usages avérés était importante ;

- le 21 novembre 2022, l'OCT a préavisé favorablement, avec souhaits. Il a relevé que le projet était conforme à la réglementation actuelle et a considéré qu'un abaissement du stationnement à une place par logement était, si nécessaire, réalisable ;
- le 24 novembre 2022, après deux préavis préalables, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a délivré un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions ;
- le 23 janvier 2023, le service de la protection civile et des affaires militaires (ci-après : OCPPAM), après plusieurs demandes de modification du projet l'a préavisé favorablement, sous conditions.

c. Les 28 juin et 26 septembre 2022, le département a reçu des observations de riverains du chemin G_____ qui contestaient le projet ainsi qu'une pétition contre le soutien de la commune.

d. Par décision globale du 14 février 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 1_____.

En son point 8, cette décision précisait que les conditions figurant dans les préavis ci-dessus devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

- C. a. Par acte du 16 mars 2023, A_____ a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation. Préalablement, elle a requis un transport sur place, une expertise aux fins de déterminer le niveau d'immission du bruit émis par la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du centre sportif sur sa propriété et la production par la requérante et la commune des plans permettant de constater la surface des entrées couvertes des logements sis au R-1 et au rez-de-chaussée.

La surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet était de 2'621 m², étant noté que les deux surfaces couvertes des entrées donnant accès aux logements aux étages R-1 et RDC, estimées à 50 m² chacune, n'y étaient pas comptabilisées. Selon les plans visés *ne varietur*, le projet prévoyait une surface totale de CDPI de 100 m². Étaient comprises dans ce calcul les surfaces des balcons excédant une largeur de 1,50 m ainsi que celles relatives au local à vélos, mais non les deux surfaces couvertes des entrées. L'autorisation de construire violait ainsi la limite de 100 m² de l'art. 3 al. 3 du RCI, étant relevé qu'aucun préavis ne contenait un calcul

permettant de déterminer les surfaces des CDPI du projet, si bien qu'il apparaissait que le département avait omis de vérifier cette question.

Le préavis de la police du feu du 4 février 2022, qui ne faisait pas mention des voies d'accès à la construction projetée pour les services de secours, requérait que le concept de sécurité incendie élaboré par H_____ soit respecté et que les RCI et RPSSP soient appliqués. Or, ledit concept de sécurité et les plans joints au dossier de la DD 1_____ indiquaient uniquement que l'accès feu était prévu par le chemin G_____, sans qu'ait été vérifié si sa largeur respectait les valeurs minimales légales. La directive n° 7 du RPSSP, applicable dans la mesure où le projet comptait 22 appartements en habitats groupés, fixait la largeur minimale de la chaussée à 3.50 m en ligne droite et à 5 m, 4.50 m ou 4 m minimum lorsque le rayon intérieur de la chaussée en virage était de respectivement 7 m, 9 m ou 13 m. Or, tel n'était nullement le cas. La largeur du chemin G_____, qui bordait la parcelle n° 88 sur toute sa longueur, était de 3.24 m au début de celui-ci, puis de 2.94 m, 3.07 m, 3.03 m, 2.86 m, 2.58 m, 2.68 m et 2.96 m jusqu'au premier virage, et, dans la courbe du virage, de 2.96 m, puis de 4.14 m, 5.21 m et 3.80 m à la sortie du virage. Ce chemin étant bordé d'arbres, son élargissement était impossible. De plus, dans le cadre d'un projet prévu sur la parcelle n° 88, l'OCAN avait catégoriquement refusé un tel élargissement. Dans ces circonstances, la largeur du chemin G_____ était insuffisante pour permettre l'accès à la parcelle des services de secours, notamment aux camions de pompier.

La construction projetée prévoyait la réalisation de deux parkings souterrains, l'un exclusivement dédié aux logements, l'autre au centre sportif. Avec une SBP de 2'621 m², le projet devrait disposer de 35 places de stationnement pour habitants et de quatre places visiteurs à teneur du RPSFP, ce qui n'était pas le cas. L'autorisation litigieuse ne prévoyant aucune dérogation à l'art. 8 RPSFP, le *ratio* minimal exigible de l'art. 5 al. 3 RPSFP n'était pas respecté.

L'art. 7 al. 1 OPB et l'art. 2 de son annexe 6 étaient violés. La cheminée de rejet de l'air vicié du parking souterrain destiné au centre sportif était située à proximité de sa parcelle, à environ 25 m des constructions. Le niveau de puissance acoustique maximum avec silencieux de cette cheminée était de 65 dB(A), un niveau sonore particulièrement élevé, équivalant au bruit émis par une route à fort trafic. Il apparaissait que les immissions de bruit sur sa propriété dues exclusivement à cette installation excéderaient les valeurs de planification qui s'élevaient à 45 dB(A) la nuit. Il était contesté que le niveau de bruit puisse diminuer de 65 dB(A) à 39 dB(A) sur une distance d'à peine 25 m en ligne droite, tel que cela ressortait de l'étude acoustique. Au surplus, le choix des requérants d'implanter la cheminée du côté du chemin G_____, soit en direction des habitations, alors qu'elle aurait pu être disposée de l'autre côté du parking, à l'opposé, était incompréhensible.

Enfin, plusieurs installations étaient prévues dans le domaine vital des arbres préservés, notamment aux abords du chemin G_____. D'une part, l'entrée commune des parkings souterrains était située dans le domaine vital de deux pins

protégés alors que l'OCAN avait sollicité, lors de sa première consultation, que le projet soit modifié, l'accès au parking ayant une emprise trop conséquente sur le domaine vital de ces deux pins. Cette problématique n'avait pas été réglée, dès lors que la rampe de parking était toujours située, selon les plans, dans le domaine vital de ces arbres. D'autre part, la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du centre sportif serait située dans le domaine vital du cordon boisé, majoritairement composé de grands chênes, de la parcelle n° 1'516. Enfin, le chemin piétonnier s'étendant sur toute la parcelle et permettant notamment d'accéder aux nouveaux logements depuis le chemin G_____ serait réalisé dans le domaine vital des très nombreux arbres devant être maintenus. Le projet de construction mettait ainsi en péril de nombreux arbres présents sur les parcelles.

Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/1019/2023.

b. Le 24 avril 2023, D_____ a confirmé au TAPI son souhait de prendre part à la procédure A/1019/2023. Elle a ainsi produit la promesse de vente et d'achat du 19 avril 2021 et un extrait du registre foncier (ci-après : RF) relatif à la parcelle n° 88 attestant de l'annotation d'un droit d'emption en sa faveur, valable jusqu'au 31 mai 2025.

c. Le 22 mai 2023, la commune a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet et à la confirmation de la décision entreprise.

d. Le même jour, D_____ a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, et a requis préalablement le rejet des mesures d'instruction sollicitées.

e. Le 22 juin 2022, le département a conclu au rejet du recours, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité.

f. Le 1^{er} septembre 2023, A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions. Elle a requis l'audition des auteurs des préavis de la DAC, de l'OCAN, de l'OCT, du SABRA et du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation.

Elle disposait de la qualité pour recourir. Même si elle n'occuperait évidemment pas les villas construites sur son fonds, elle disposait, en sa qualité de promotrice et de propriétaire, d'un intérêt de fait, de nature économique et matérielle. En effet, la commercialisation des villas qu'elle projetait de réaliser serait grandement facilitée en cas d'admission du recours. La perspective de devoir subir un important chantier puis d'avoir en vis-à-vis d'imposants immeubles était de nature à détourner l'intérêt des acquéreurs potentiels. La réalisation du projet litigieux influencerait le nombre d'acquéreurs potentiels intéressés et, par voie de conséquence, le prix des villas.

L'admission de chacun des griefs invoqués aurait pour effet d'annuler l'autorisation de construire contestée, de sorte que chacun d'eux était susceptible d'influencer sa situation de fait ou de droit et de lui procurer un avantage pratique. Par conséquent, l'ensemble des griefs était recevable.

Les mesures d’instruction sollicitées étaient justifiées dans la mesure où il était impossible d’examiner ses arguments et de s’assurer de la conformité de l’autorisation entreprise sur la base des pièces du dossier. Pour ne citer qu’un seul exemple, les intimées soutenaient que le plan de simulation établi par H_____ serait de nature à démontrer que l’accessibilité aux immeubles avec un camion pompier avec grande échelle serait assurée. La lecture de ce plan était toutefois particulièrement malaisée : les limites de la largeur de la route n’y étaient pas indiquées et on ne pouvait dès lors pas s’assurer du respect des exigences réglementaires. De plus, il apparaissait clairement que la largeur de manœuvres du camion dans les virages excédait les limites de la route, notamment dans le virage situé le plus à l’est. Il ressortait du plan qu’elle produisait que la largeur du chemin G_____ était insuffisante pour permettre à un camion pompier de manœuvrer et d’atteindre les constructions projetées. Il convenait aussi de vérifier les constats effectués par le bureau d’ingénieurs du fait que le SABRA n’avait effectué aucune vérification au sujet des valeurs limite prévues par l’OPB, se limitant à exiger le respect des exigences légales, ce qui était insatisfaisant eu égard à l’emplacement particulièrement contre-indiqué, retenu pour positionner la cheminée de ventilation.

L’argumentation du département quant aux CDPI était spécieuse et constituait un aveu de ce que les surfaces couvertes des entrées en cause constituaient des CDPI. Il soutenait que la surface totale des CDPI avait été minutieusement examinée, mais ne produisait aucun calcul permettant de déterminer quelles étaient ces surfaces. D_____ admettait que les surfaces en question n’avaient pas été comptabilisées comme CDPI, mais le justifiait au motif qu’il s’agirait de surfaces extérieures non fermées, ce qui ne permettait nullement d’exclure que ces surfaces soient qualifiées de CDPI. Enfin, la commune ne contestait pas ce grief.

Une lecture attentive du concept de sécurité incendie, plus précisément du § 3.2 « Accès pompier », permettait de constater que celui-ci n’examinait nullement si le chemin G_____ respectait les exigences posées par les normes et prescriptions légales applicables. Ce concept renvoyait d’ailleurs aux normes et prescriptions applicables s’agissant de tous les points non spécifiquement traités. La police du feu n’avait pas non plus examiné la question de savoir si le chemin d’accès respectait les exigences légales. Aucune des parties intimées ne contestait que la directive n° 7 RPSSP était applicable et il était manifeste que la largeur minimale de la chaussée n’existait pas sur le chemin G_____ alors que la jurisprudence fédérale indiquait clairement que l’accès des services de secours et de voirie devait être assuré.

Elle a repris et développé son argumentation sur la violation des normes du bruit et sur la protection des arbres à conserver.

g. Le 4 octobre 2023, la commune a dupliqué, persistant dans ses développements et conclusions.

h. Le 3 novembre 2023, D_____ a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

- i.** Le même jour, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions.
- j.** Le 16 novembre 2023, A_____ a déposé des écritures spontanées au TAPI, faisant valoir divers points quant au calcul de la surface des CDPI.
- k.** Par décision globale du 6 décembre 2023, qui annulait et remplaçait la décision litigieuse du 14 février 2023, publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 1_____.

Cette décision était en tout point identique à celle du 14 février 2023, à part le fait qu'elle mentionnait au point n° 15 le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 et qu'elle exigeait qu'une mention de restriction du droit de propriété, en lien avec le projet précité, soit inscrit au RF.

l. Le 7 décembre 2023, le département a informé le TAPI et les parties à la procédure de cette nouvelle décision.

m. Le 11 décembre 2023, le TAPI a imparti aux parties un délai au 10 janvier 2024 pour qu'elles lui indiquent la suite qu'elles entendaient donner à la procédure.

n. Les 13 et 20 décembre 2023 ainsi que 10 janvier 2024, les parties se sont déterminées.

o. Le 12 janvier 2024, se référant à l'art. 67 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), le TAPI a informé A_____ qu'il n'y avait pas lieu de considérer que son recours déposé le 16 mars 2023 était devenu sans objet et que celui-ci serait traité. Dès lors, il n'était pas nécessaire qu'elle forme recours contre la décision du 6 décembre 2023.

p. Par acte du 22 janvier 2024, A_____ a interjeté recours contre la décision du 6 décembre 2023 auprès du TAPI. Ses conclusions étaient identiques à celles formulées dans ses écritures du 16 mars 2023, hormis le fait qu'elle requérait en plus, à titre préalable, la production par la requérante, la commune et le département des documents relatifs à la mutation parcellaire n° 27/2023 et le détail des calculs de surface suite à ladite mutation.

Cet acte était similaire au recours déposé le 16 mars 2023, hormis la question de la mutation parcellaire. Suite à son recours déposé contre la décision du 14 février 2023, le département et les intimées avaient soutenu, sans pour autant préciser leur calcul, que le *quota* des CDPI serait respecté et que cette question pourrait être réglée par un projet de division parcellaire. La nouvelle décision DD 1_____ du 6 décembre 2023 comprenait certes un projet de mutation parcellaire, mais aucune information relative aux modifications apportées au projet ou autres calculs de surface, notamment ceux relatifs aux CDPI, n'avait été fournie. En l'état, il lui était impossible de vérifier le respect de l'art. 3 al. 3 RCI, aucun préavis ne contenant un calcul permettait de déterminer ces surfaces. L'absence de toute information et calcul faisait naître le soupçon que les surfaces de CDPI ne respectaient pas les limites légales.

Ce recours a été enregistré sous le numéro de cause A/279/2024.

q. Le 2 février 2024, D_____ a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours du 22 janvier 2024, subsidiairement à son rejet. Elle a requis, préalablement, le rejet des mesures d'instruction sollicités.

r. Le 2 avril 2024, la commune a renvoyé le TAPI à ses écritures du 22 mai 2023 et noté que celles-ci valaient aussi comme observations dans la cause A/279/2024. Ses conclusions étaient ainsi identiques à celles formulées le 22 mai 2023.

s. Le même jour, le département a conclu au rejet du recours du 22 janvier 2024, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité.

t. Le 6 mai 2024, A_____ a persisté dans les termes et conclusions de ses écritures du 22 janvier 2024. Elle a réitéré que celles-ci étaient recevables, qu'elle disposait de la qualité pour recourir, que l'ensemble de ses griefs étaient recevables de sorte que le TAPI devait entrer en matière sur chacun d'eux, que les mesures d'instruction requises étaient pertinentes et que le terrain destiné à accueillir le projet n'était pas équipé, l'accès des services de pompiers et de secours n'étant pas garanti.

À tort, le département et l'intimée estimaient que l'art. 3 al. 3 RCI serait respecté suite à la division prévue de la parcelle n° 88 en trois futures parcelles, étant noté que le projet de mutation n'avait été à ce jour ni inscrit ni même déposé auprès du RF. Aucune base légale ou réglementaire ne prévoyait toutefois la possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire. En soumettant au département un projet de division parcellaire en cours de procédure, D_____ avait admis que le plafond des CDPI était, sans cette division, dépassé. Cela était effectivement le cas puisque la surface des CDPI s'élevait à 264.10 m^2 , soit $88.80 \text{ m}^2 + 99.60 \text{ m}^2 + 75.60 \text{ m}^2$. Les délimitations des futures parcelles ne correspondaient par ailleurs en rien aux limites existantes entre les immeubles. Ces contours avaient été opportunément délimités dans l'unique but que le quota de 100 m^2 de CDPI par parcelle soit artificiellement respecté, ce qui constituait un abus de droit inacceptable, puisque la possibilité de morceler une parcelle sans justification objective permettait d'éluder les règles concernant les CDPI, vidant de toute substance l'art. 3 al. 3 RCI. De plus, les surfaces des CDPI avaient été calculées d'après les nouvelles parcelles, soit après mutation, alors que le calcul des SBP avait été effectué sur la base de la parcelle avant division, manière d'opérer prohibée par la jurisprudence. En outre, faute de nouveau calcul des SBP par parcelle suite à la division parcellaire, il n'était pas démontré que le *ratio* de 30% annoncé dans l'autorisation était respecté. En tout état, le *ratio* de SBP excédait 30% s'agissant de la parcelle située au centre, étant encore noté qu'aucun report de droits à bâtir entre les parcelles morcelées n'avait été prévu. Enfin, le projet de mutation parcellaire ne constituait pas une condition de l'autorisation de construire du 6 décembre 2023 et il n'existait donc aucune garantie qu'il soit effectivement mis en œuvre.

Enfin, le SABRA n'avait nullement vérifié que les indications mentionnées dans l'étude acoustique étaient correctes, se contentant d'indiquer que l'étude concluait au respect des exigences des art. 11 LPE et 7 OPB, et le département avait admis

que la rampe empiétait toujours dans le domaine vital des deux pins à conserver alors même que l'emprise finalement retenue pour leur couronne avait été réduite.

u. Le 10 juin 2024, D_____, le département et la commune ont dupliqué, persistant dans leurs développements et conclusions.

v. Le 24 juin 2024, A_____ a réitéré que le chemin G_____ n'était pas suffisamment large pour permettre le passage des services de secours. Les bordures de ce chemin ne coïncidaient pas avec les limites parcellaires, ainsi qu'il résultait d'une lettre que la commune lui avait adressée le 22 mai 2024, cette situation devait être rectifiée. Ledit chemin empiétait, en partie, sur le domaine privé, soit sur la parcelle n° 1'508.

w. Le 3 juillet 2024, la commune s'est déterminée sur ces écritures spontanées.

x. Le 11 juillet 2024, en référence au courrier précité, A_____ a relevé que la commune avait confirmé, ce qui était constitutif d'un aveu, que le chemin empiétait sur la parcelle n° 1'508. Dès lors qu'un empiètement existait, il fallait constater que la largeur actuelle du chemin n'était pas garantie et que celui-ci pouvait être réduit de la largeur de l'empiètement, tel que cela résultait des pièces qu'elle avait produites, de sorte que la largeur résiduelle du chemin ne permettrait pas le passage des services de secours. Cet élément n'avait manifestement pas été pris en compte, ni par l'OCT, ni par la police du feu.

y. Le 12 juillet 2024, le TAPI a transmis à la A_____ des pièces qu'elle avait sollicitées dans le cadre de la procédure A/1027/2023 concernant le même projet, à savoir :

- un courrier du 31 mai 2024 par lequel D_____ a produit un calcul des surfaces CDPI concernant les parcelles, avec les plans schématiques desdites parcelles et par étages, précisant à cet égard que les surfaces couvertes aux niveaux R-1 et rez-de-chaussée avaient été comptabilisées comme CDPI dans le seul but de faciliter la lecture alors qu'il s'agissait de surfaces qui ne desservaient que celles non rentables ainsi qu'un photomontage du local à vélo. Il résulte notamment de ces pièces que le local à vélo est constitué par des poteaux espacés les uns des autres, dont certains soutiennent un toit qui est constitué en partie par une surface couverte et l'autre par des lamelles. Sa représentation graphique est la suivante :
- un courrier du 31 mai 2024 par lequel le département a produit le calcul détaillé des CDPI du projet, étage par étage pour chaque future parcelle. S'agissant du local à vélo, conformément aux plans visés, seule une surface de 23.10 m² était couverte et constituait une CDPI, le reste de l'emplacement vélos, constitué d'une pergola ajourée, n'étant pas couvert. Quant aux balcons, une déduction de 1.50 m avait été opérée et ceux situés à plus de 4.50 m de hauteur n'avaient pas été comptabilisés comme CDPI. Pour la parcelle A, les CDPI du rez-de-chaussée étaient de 23.12 m² pour le couvert à vélo et de 33.90 m² pour le passage, et ceux des quatre balcons du R+1 totalisaient 14.86 m², soit une

surface totale de CDPI de 71.88 m². Pour la parcelle B, les CDPI du R-1 étaient de 48.73 m² pour le passage, ceux du rez-de-chaussée de 32.58 m² pour le passage et de 11.61 m² pour les trois balcons, et les CDPI du R+1 étaient de 3.87 m², soit une surface totale de CDPI de 97.69 m². Pour la parcelle C, les CDPI du R-1 étaient de 48.86 m² pour le passage et de 13.26 m pour les cinq balcons, soit une surface totale de CDPI de 62.12 m². Il apparaissait ainsi que le total de CDPI pour chaque future parcelle respectait le maximum imposé par l'art. 3 al. 3 RCI.

za. Le 18 juillet 2024, A_____ a signalé au TAPI qu'elle n'était pas partie à la procédure A/1027/2023 et lui a demandé de lui indiquer dans quel contexte les déterminations précitées lui avaient été communiquées.

zb. Le 22 juillet 2024, le TAPI a indiqué à A_____ que les pièces communiquées le 12 juillet 2024 avaient trait à un grief qu'elle avait fait valoir concernant les CDPI, point ayant aussi été instruit dans le cadre de la procédure A/1027/2023.

zc. Le 24 juillet 2024, A_____ a fait valoir qu'aucune jonction n'avait été ordonnée avec la procédure A/1027/2023 et qu'il ne se justifiait pas de verser certaines pièces issues de cette dernière procédure. Les parties s'étaient largement exprimées et n'avaient pas sollicité de compléter leurs écritures. Elle sollicitait que lesdites pièces ne soient pas apportées à la procédure et que le TAPI n'en tienne pas compte.

zd. Le 7 août 2024, le TAPI a confirmé à A_____ que les pièces en cause avaient été versées à la procédure.

ze. Par jugement du 27 août 2024, le TAPI a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité.

La décision du 6 décembre 2023 annulant et remplaçant la décision du 14 février 2023 n'avait pas fait entièrement droit aux conclusions de A_____. En effet, elle était identique à celle du 14 février 2023, hormis le fait qu'elle mentionnait en plus le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 et exigeait qu'une mention de restriction du droit de propriété, en lien avec le projet précité, soit inscrite au RF.

Partant, cette nouvelle décision du 6 décembre 2023 n'avait pas mis fin à la procédure A/1019/2023. L'instruction de cette procédure se poursuivait, avec pour effet que les nouvelles écritures en lien avec la nouvelle décision en faisaient organiquement partie. Les écritures du 22 janvier 2024 ne pouvaient par conséquent pas être considérées, en soi, comme un recours à part entière dans la mesure où elles s'inscrivaient dans ladite procédure. Il ne s'agissait ainsi que d'un simple échange d'écritures dans la procédure A/1019/2023.

Cela étant, dans la mesure où une nouvelle procédure avait été ouverte au TAPI suite à l'acte du 19 (*recte* : 22) janvier 2024, sous la référence A/279/2024, il y avait juridiquement lieu de joindre ces deux causes, étant noté que l'objet litigieux était identique dans les deux causes.

A_____ était actuellement propriétaire de la parcelle n° 1'508 et elle avait, en sa qualité de promoteur immobilier, développé le projet de construction qui y était édifié. En outre, le projet litigieux devait être construit à proximité de la parcelle précitée, à moins de 100 m.

La question de savoir si ces éléments lui conféraient, à eux seuls, la qualité pour recourir dans la mesure où elle disposerait d'un intérêt digne de protection, à savoir la possibilité de retirer un avantage pratique de l'annulation de la décision en cause entreprise, devait être laissée ouverte compte tenu de l'issue du litige.

L'admission de la qualité pour recourir ne signifiait pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par A_____ étaient recevables. La question de la recevabilité de certains des griefs soulevés par l'intéressée devait être examinée.

S'agissant de la requête de A_____ tendant à la production des calculs permettant de déterminer les surfaces des CDPI du projet litigieux, ceux-ci avaient été versés au dossier de la cause par le TAPI qui lui en avait transmis copie. Cela étant, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) permettaient de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insérait, les données relatives aux parcelles voisines, de celles destinées à accueillir le projet querellé et au chemin G_____. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires.

S'agissant des demandes de comparution personnelle et d'audition de membres de diverses instances de préavis ainsi que des auteurs du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, A_____ avait eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur (*recte* : son) point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils (*recte* : elle) estimait utiles à l'appui de leurs (*recte* : ses) allégués par le biais des écritures usuelles. Les préavis des instances dont l'audition était requise étaient par ailleurs suffisamment explicites pour qu'il ne soit pas utile d'entendre des membres de ces dernières. Il en allait de même pour le rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, long d'une quinzaine de pages. Enfin, la commune était partie au litige et A_____ avait dûment pu se déterminer sur les observations de cette dernière. Partant, il n'y avait pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition des personnes requises, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires. Enfin, il n'était pas nécessaire d'ordonner l'expertise requise. Les documents sollicités se trouvaient au dossier, de sorte que A_____ était libre de les consulter et de se prononcer à leur égard. Le dossier comportait partant tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au TAPI de se forger une opinion et de trancher le litige. Dans la mesure où il n'existait pas un droit à leur accomplissement, il ne serait dès lors pas donné suite aux mesures d'instruction

sollicitées qui ne pouvaient apporter des éléments pertinents pour décider de l'issue du litige.

S'agissant de la surface à prendre en compte, une mutation parcellaire était formellement décidée (parcelles A, B et C). Il s'agissait d'une condition formellement assortie à la délivrance de l'autorisation de construire querellée (point n° 15). Aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des immeubles, de sorte que A_____ ne pouvait se plaindre des contours des futures parcelles. Il était par ailleurs possible, à teneur de la jurisprudence, de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul des SBP et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Il convenait donc de prendre en considération la surface non de l'ensemble des parcelles concernées par le projet litigieux, mais des trois futures parcelles.

Ainsi qu'il résultait tant de l'art. 3 al. 3 RCI que de la directive CDPI, n'étaient pas réputées CDPI les constructions qui se situaient à plus de 4.50 m du sol. Cela expliquait pourquoi le département n'avait, à juste titre, pas pris en considération certains balcons dans le calcul des CDPI. *A fortiori*, les éléments de la toiture mis en cause par A_____, qui se situaient plus haut que les balcons précités et donc à plus de 4.50 m du sol, ne devaient pas être pris en considération dans le calcul des CDPI. Il en allait de même des deux surfaces couvertes des entrées, situées devant les cages d'escaliers, qui ne répondaient manifestement pas à la définition de CDPI. Autre était en revanche la question du local vélo, dont une partie était qualifiée de pergola ajourée par le département. Il ressortait en effet du photomontage produit par D_____ que cette construction ne pouvait s'apparenter, même pour la partie couverte par des lamelles, au descriptif de la notion de « pergola » qui figurait dans la directive CDPI, soit, pour rappel, une construction légère dans un jardin servant de support à des plantes grimpantes. Partant, c'était l'entier de la surface de ce local vélo qui devait être pris en compte en tant que CDPI, donc une surface de 49.40 m² et non de 23.12 m². Cela n'entraînait toutefois pas une violation des limites imposées par l'art. 3 al. 3 RCI, puisque la surface des CDPI de la parcelle A demeurait inférieure à la limite des 100 m², s'établissant à 98.16 m².

L'accès des pompiers devrait s'effectuer par le chemin G_____, le même menant aux parcelles n^{os} 2'077 à 2'082 (chemin G_____ à _____E) dont les propriétaires avaient obtenu les autorisations de construire leur immeuble en été 2007. Ainsi, une décision entrée en force avait retenu que ce chemin était apte au passage des pompiers et aucun élément ne permettait de retenir qu'il avait subi depuis lors des modifications de son tracé ou que les pompiers employaient des engins plus imposants. Dans ces circonstances, il n'y avait pas lieu de considérer qu'une solution contraire devrait être adoptée aujourd'hui. En tout état, les autorités compétentes et spécialisées pour se prononcer sur la question de l'accès à la parcelle par les pompiers, tant l'OCT que la police du feu, n'avaient relevé aucun élément permettant de douter qu'il y aurait un problème à cet égard. Au contraire, ils avaient délivré un préavis favorable dès le début de l'instruction, l'OCT le réitérant encore

à deux reprises. À noter que le concept de sécurité incendie du 12 janvier 2022, qui abordait, au titre du plan de réduction des risques incendie et d'évacuation retenu, les aspects relatifs à l'accès pompiers, avait été établi suite à un entretien du 16 décembre 2021 avec un membre de la police du feu, ce qui laissait déduire un examen rigoureux de la situation par cette instance. De plus, le plan de simulation du 17 mai 2022 de H_____ soutenait que le passage du plus long et large des véhicules pompiers, le camion avec grande échelle, était assuré tout le long du chemin G_____. Face à ces éléments, A_____ ne démontrait pas en quoi le chemin G_____ ne serait pas techniquement propre à garantir le passage des véhicules des services de secours.

Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, il ne pouvait 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 de A_____ – qui entendait avant tout opposer leur (*recte* : sa) propre appréciation à celle du département – ne permettait 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 avait également dû tenir compte que l'édification de 22 nouveaux appartements dans un canton où sévissait une pénurie de logements revêtait un caractère prépondérant. À ce sujet, le TAPI devait 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 pouvait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdisait de faire.

Du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel était envisagée la construction litigieuse était équipé au sens des 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).

La demande d'autorisation de construire ayant été déposée avant l'entrée en vigueur de la version du 17 mai 2023 du RPSFP, il fallait appliquer les dispositions du RPSFP dans sa version du 16 décembre 2015, avec pour résultat que le nombre de places habitants devrait être de 34.073 places de stationnement. En application de la jurisprudence, le chiffre de 34.073 aurait dû être arrondi à 35, en tenant compte des centièmes. Toutefois, cette question pouvait être laissée ouverte puisque ce grief était de toute manière irrecevable. En effet, les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'avaient pas vocation à protéger les propriétaires voisins, ce d'autant plus que le parking en cause était souterrain et qu'il ne les impactait pas visuellement.

Un rapport acoustique détaillé établi le 22 juillet 2022 par Architecture & Acoustique avait été joint à la demande d'autorisation de construire. À teneur de celui-ci, les équipements n'étaient pas encore sélectionnés définitivement, mais son analyse permettait de juger de la situation sur la base des concepts et indications disponibles, l'objectif étant de vérifier que le respect des exigences en vigueur était

possible sans difficulté technique particulière, et de fixer les conditions nécessaires pour y parvenir. L'extraction d'air vicié du parking du centre sportif serait assurée par un ventilateur installé dans le parking au sous-sol avec un rejet d'air à l'extérieur au moyen d'une cheminée d'une hauteur d'environ 2 m. Un silencieux devait être installé en sortie du ventilateur et dimensionné en fonction de l'appareil sélectionné. Il ressortait de ce rapport d'expertise, dont la méthode d'évaluation avait été validée par le SABRA, que le niveau d'immission serait de 39 dB(A) pour le point d'immission 1, lequel correspondait à l'immeuble de A_____, et que le respect des exigences en vigueur était, à certaines conditions, possible sans difficulté technique particulière. Ce rapport concluait ainsi au respect des exigences de l'OPB et de la LPA (*recte* : LPE) sous réserve du dimensionnement correct des installations et des silencieux prévus. Partant, force était pour le TAPI de constater que les valeurs précitées étaient en-dessous du maximum autorisé, tant pour la période diurne que pour celle nocturne.

En outre, le SABRA, instance spécialisée en matière de contrôle des émissions sonores, avait rendu le 5 septembre 2022 un préavis favorable basé en partie sur le rapport acoustique cité. Ce service avait posé à ce titre plusieurs conditions et exigé que le maître de l'ouvrage s'assure du respect des exigences des art. 7 OPB et 11 LPE, au moyen justement du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. Il avait précisé que l'étude acoustique précitée posait les conditions minimales à respecter et avait explicitement rappelé au maître d'ouvrage qu'il devait s'assurer du respect de l'installation des appareils selon les exigences du/des constructeur/s. Par conséquent, force était de constater que l'instance spécialisée avait examiné la situation avec soin et de manière fouillée, tout en posant plusieurs conditions. En outre, ce préavis du SABRA faisait partie intégrante de la décision attaquée, tout comme les conditions qu'il contenait.

Pour le surplus, il était difficile de comprendre comment A_____ envisageait que le SABRA pût s'assurer des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construit. En tout état, le respect des conditions figurant dans le préavis du SABRA relevait de la conformité de l'autorisation de construire aux conditions posées par les instances spécialisées, de sorte que cette question ne pourrait être examinée qu'au moment de l'exécution de cette autorisation, par le département, lequel était chargé de veiller au respect de la loi et des autorisations délivrées.

Partant, A_____, qui se contentait de substituer sa propre appréciation à celle de l'instance spécialisée, en particulier sur la question de la réduction du bruit sur une distance de 25 m qu'elle mettait en doute, n'avait pas démontré que les installations autorisées ne respecteraient pas les exigences légales.

L'OCAN, instance compétente dans ce domaine et qui était le mieux à même de prendre en considération tous les paramètres spécifiques, avait examiné le projet à deux reprises avant de rendre un préavis favorable le 29 septembre 2022. Les

services de l'OCAN consultés à titre individuel avaient également émis des préavis consultatifs favorables. Il ressortait du préavis de l'OCAN qu'il n'avait pas octroyé une dérogation pour les éléments de la construction intervenant dans le domaine vital des arbres, la dérogation accordée concernant le chemin piétonnier. Par contre, elle avait fixé diverses conditions devant être intégralement respectées, notamment que toutes les précautions nécessaires fussent prises pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux ou encore qu'un arboriste fût mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres concernés.

Compte tenu de ces éléments, le département, en suivant les préavis de l'OCAN, n'avait pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. À cet égard, était rappelée encore la retenue dont devaient faire preuve les autorités de recours afin d'éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, qui disposaient des connaissances techniques, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, ce qui était le cas du projet litigieux.

- D. a.** Par acte du 30 septembre 2024, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation et l'annulation de l'autorisation de construire DD 1_____ du 6 décembre 2023. Subsidiairement, les procédures A/1019/2023 et A/279/2024 devaient être disjointes, les intimés devaient être condamnés en tous les frais et dépens de la procédure A/1019/2023 et le dossier renvoyé au TAPI pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le TAPI avait omis de retenir que la largeur du chemin G_____ mesurait 3.24 m au début, puis 2.94 m, 3.07 m, 3.03 m, 2.86 m, 2.58 m, 2.68 m et 2.96 m jusqu'au premier virage, puis 2.96 m, 4.14 m, 5.21 m et 3.80 m la courbe du virage. Il n'avait en outre pas constaté que ce chemin était bordé d'arbres, ce qui rendait son élargissement impossible. Ces éléments étaient essentiels dès lors qu'ils démontraient que le chemin ne respectait pas les dimensions minimales requises par la législation et ne permettait pas l'accès à la parcelle aux services de secours, notamment aux camions de pompier. Le TAPI avait donc procédé à une constatation incomplète des faits pertinents.

Le TAPI ne s'était pas prononcé sur un des griefs invoqués. Dans son mémoire de réplique, elle avait fait valoir que le morcellement de la parcelle avait été effectué dans l'unique but de lui permettre de respecter artificiellement le *quota* des CDPI, dès lors que celui-ci était dépassé pour l'ensemble de la parcelle, ce qui était constitutif d'un abus de droit. Le TAPI n'avait pas examiné ce grief. Ce dernier était essentiel dans la mesure où son admission aurait conduit le TAPI à constater que le projet violait les règles des CDPI. En omettant de se prononcer sur un grief valablement invoqué et pertinent, le TAPI avait violé son obligation de motivation ainsi que son droit d'être entendue.

Le 16 mars 2023, elle avait recouru contre l'autorisation de construire du 14 février 2023 donnant lieu à l'ouverture de la procédure A/1019/2023. Elle avait principalement conclu à ce que l'autorisation de construire précitée soit annulée.

Elle avait notamment invoqué une violation des normes sur les CDPI dès lors que le projet dépassait le *quota* de constructions de peu d'importance admissible. Ce grief était bien-fondé, raison pour laquelle le département, le 6 décembre 2023, avait rendu une nouvelle autorisation de construire annulant et remplaçant celle du 14 février 2023, prenant notamment en considération un projet de morcellement parcellaire afin de se conformer aux normes régissant les CDPI. La situation était en tout point identique à une affaire ayant donné lieu à un jugement récent du TAPI. Il n'était pas possible de comprendre pour quelle raison le TAPI s'était écarté de sa jurisprudence en mettant les frais et dépens de la procédure A/1019/2023 à sa charge, en violation de l'art. 106 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC - RS 272 ; *sic*). Le jugement attaqué devait ainsi être annulé. Il convenait de disjoindre les procédures A/1019/2023 et A/279/2024 et de mettre les frais de la première procédure à la charge des intimés et de lui allouer des dépens de procédure.

Il n'était pas contesté que le projet ne respectait pas la limite de 100 m² de CDPI prévue à l'art. 3 al. 3 RCI, sans tenir compte de la division parcellaire envisagée. La seule question litigieuse était la légalité de la réalisation de cette division et sa prise en considération dans le cadre de l'examen de la conformité du projet à l'art. 3 al. 3 aRCI. D'une part, la mutation parcelle n'était pas formellement réalisée. Elle n'avait pas été inscrite, ni même déposée auprès du RF. Il ne s'agissait que d'un projet envisagé pour les seuls besoins de la cause. De plus, aucune condition formelle n'était inscrite dans la décision d'autorisation de construire du 6 décembre 2023 prévoyant l'obligation d'exécuter la mutation parcellaire envisagée. Il n'existait aucune garantie que le projet de mutation de la parcelle n° 88 soit *in fine* mis en œuvre. Même si aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire respecte les limites des immeubles, D_____ envisageait de procéder à un morcellement de sa parcelle dont les limites ne répondaient à aucune logique foncière, économique ou constructive. L'unique critère retenu avait pour but que le *ratio* de CDPI soit respecté. Il était patent que les contours des nouvelles parcelles avaient été opportunément délimités dans l'unique but que le *quota* de 100 m² de CDPI par parcelle soit artificiellement respecté et ainsi d'éluder les règles de l'ancien RCI. Il s'agissait d'un cas d'école d'abus de droit qui devait être sanctionné. L'une des conditions requises par la chambre administrative, découlant de l'ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023, n'était pas remplie puisque l'autorisation de construire ne prévoyait pas la condition que l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire ne puisse plus faire l'objet de SBP supplémentaires à hauteur de la limite légale actuelle. En outre, le calcul des SBP par parcelles, à la suite de la division parcellaire envisagée, n'avait pas été effectué. Il n'était ainsi pas démontré que le *ratio* de 30% annoncé dans l'autorisation soit respecté. Il était d'ailleurs manifeste que le *ratio* excédait 30% s'agissant de la parcelle située au centre. Par ailleurs, les deux surfaces couvertes de l'entrée et certains balcons étaient bien des CDPI. Le TAPI n'avait invoqué aucune base légale ou jurisprudentielle pour les exclure du calcul des CDPI. La juridiction inférieure n'avait également pas détaillé

les calculs effectués pour les trois parcelles projetées, si bien qu'il était impossible de déterminer quelles étaient les surfaces *in fine* prises en considération. Enfin, le RCI ne prévoyait pas la possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire. En toute hypothèse, même après division, le *quota* des CDPI n'était pas respecté, pour la parcelle A à tout le moins (la surface des CDPI se montait à 115 m²).

La largeur du chemin G_____ était insuffisante pour permettre l'accès à la parcelle aux services de secours, notamment aux camions de pompiers. Ce n'était pas parce que de précédentes autorisations de construire auraient été délivrées le 18 octobre 2006 qu'il faudrait considérer que ledit chemin serait conforme aux prescriptions légales. De plus, les parcelles n^{os} 2'077 à 2'082 comportaient toutes des villas. La directive n^o 7 du RPSSP ne leur était pas applicable et un examen du respect des largeurs et rayons de chaussées minimaux n'avait pas été effectué. De plus, des engins plus imposants étaient déployés en cas d'incendie sur un projet d'une telle envergure, contrairement à ceux utilisés sur des habitations à un logement. La question de la largeur du chemin en question n'avait pas été examinée par la police du feu. Le concept sécurité incendie élaboré par H_____ n'indiquait d'ailleurs pas si le chemin, par lequel l'accès pompier devait s'effectuer, respectait les exigences posées par la loi. Le constat de la grave pénurie de logements sévissant à Genève ne pouvait pas justifier qu'une autorisation de construire soit délivrée en violation de la loi. De plus, le TAPI n'avait pas examiné si le projet respectait la directive n^o 7 du RPSSP. Il aurait constaté que la largeur minimale de 3.50 m en ligne droite prévue par la loi n'était pas respectée en aucun point du chemin. Le virage ne respectait pas les largeurs ainsi que les rayons intérieurs minimaux prévus par ladite directive. Le chemin étant bordé de grands arbres, cela rendait son agrandissement impossible. La surface du chemin G_____ était située, pour une partie, sur sa parcelle. Cette portion du chemin n'était pas comprise dans la servitude de passage inscrite au RF. Cette surface ne pouvait dès lors pas être prise en considération dans le calcul de la largeur disponible pour l'accès des services de secours et des pompiers. Le constat de cet empiètement n'avait pas été pris en considération par l'OCT ni la police du feu.

Considérant que le niveau de puissance acoustique maximum de l'installation qui s'élevait à 65 dB(A), les immissions de bruit sur la propriété de A_____ dues exclusivement à la sortie de ventilation d'un parking excéderaient les valeurs de planification (45 dB(A) la nuit. A_____ peinait à imaginer que le niveau du bruit puisse diminuer de 65 dB(A) à 39 dB(A) sur une distance d'à peine 25 m en ligne droite, tel que cela ressortait de l'étude acoustique. Le SABRA n'avait pas vérifié que les indications mentionnées dans l'étude acoustique figurant au dossier étaient correctes. Le TAPI n'avait de plus pas analysé la problématique du lieu d'implantation de la cheminée projetée du côté du chemin G_____, soit en direction des habitations, alors qu'elle aurait pu être disposée de l'autre côté du parking, à l'opposé des logements.

Le TAPI s'était contenté d'indiquer que l'OCAN avait rendu un préavis favorable, alors que l'entrée commune des parkings souterrains était située dans le domaine vital de deux pins protégés. Le service du paysage et des forêts de l'OCAN avait d'ailleurs demandé, lors de sa première consultation, que le projet soit modifié, l'accès au parking ayant une emprise trop conséquente sur le domaine vital des deux pins à conserver. Cette demande n'avait pas été suivie puisque, selon les plans, la rampe du parking était toujours située dans le domaine vital de ces arbres, les mettant en danger. Il n'était pas contesté que la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du centre sportif serait située dans le domaine vital du cordon boisé, composé majoritairement de grands chênes, de la parcelle n° 1'516 et le chemin piéton permettant notamment d'accéder, depuis le chemin G_____, aux 22 logements et qui s'étendait sur toute la parcelle, serait réalisé dans le domaine vital des très nombreux arbres devant être maintenus. Il était donc difficile de comprendre, d'une part, les raisons pour lesquelles ni l'OCAN, ni le service en question n'avaient procédé à un examen sérieux de ces éléments et, d'autre part, comment ces services avaient émis des préavis favorables alors même que D_____ n'avait pas donné suite aux premiers préavis défavorables et que les constructions projetées s'inscrivaient dans la couronne vitale des arbres. Si le TAPI avait examiné toute cette problématique, il aurait pu constater que le projet mettait en péril de nombreux arbres présents sur les parcelles, en violation de la réglementation applicable, laquelle prévoyait qu'aucune nouvelle construction ne devait être tolérée dans le domaine vital d'un arbre existant.

b. Le 4 novembre 2024, la commune a conclu au rejet du recours, renvoyant à son argumentation avancée dans ses écritures de première instance et au jugement du TAPI.

c. Le même jour 2024, D_____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement, à son rejet.

A_____ ne disposait d'aucun intérêt propre *a fortiori* direct, actuel ni spécial, susceptible de lui conférer la qualité pour recourir à l'encontre de l'autorisation de construire. En sa qualité de professionnelle de l'immobilier active dans le courtage et la promotion immobilière, A_____ n'avait pas vocation à acquérir le moindre lot. Elle admettait que son intérêt propre résidait uniquement dans la prétendue perte qu'elle subirait dans la commercialisation des villas. À la lumière de la pénurie toujours plus importante de logements qui sévissait à Genève, où les promoteurs étaient des « faiseurs de rois », l'intéressée ne pouvait pas être suivie lorsqu'elle soutenait que la commercialisation de sa promotion serait affectée par la réalisation du projet litigieux, situé à plus de 70 m de là. La qualité pour recourir ne pouvait pas être déduite du seul fait que la parcelle voisine perdrait de sa valeur. S'agissant des griefs formulés dans l'intérêt de tiers, le recours devait être déclaré irrecevable.

La largeur précise du chemin G_____ était sans pertinence. La question de l'impossibilité d'élargir ce chemin était sans pertinence dans la mesure où sa largeur

avait déjà été jugée apte au passage des véhicules d'intervention au sens du RPSSP, dans le cadre d'une précédente autorisation de construire en force.

A_____ avait pu pleinement saisir les motifs pour lesquels son grief tiré de l'abus de droit avait été écarté par le TAPI.

La décision du 6 décembre 2023 constituait une reconsidération d'office de la décision du 14 février 2023. Cette nouvelle décision ne faisait pas entièrement droit aux conclusions de A_____. Le recours initial n'étant pas devenu sans objet, il appartenait au TAPI de continuer à le traiter, comme il l'avait d'ailleurs fait. De plus, la division parcellaire, intégrée à la nouvelle autorisation de construire – seule modification opérée entre la décision initiale et la nouvelle décision – n'était pas de nature à aggraver la situation de l'intéressée, s'agissant d'une modification mineure sans conséquence aucune sur ses droits. A_____ devait ainsi continuer à invoquer ses griefs contre l'autorisation de construire du 6 décembre 2023 dans le cadre de la procédure pendante A/1019/2023, la voie du recours n'étant pas ouverte. Le nouveau recours enregistré sous cause A/256/2024 aurait partant dû être déclaré irrecevable. Le fait que le TAPI ait préféré ordonner une jonction des causes pour ensuite débouter A_____ de l'ensemble de ses conclusions, dans la mesure de la recevabilité du recours, ne modifiait en rien le sort des frais et dépens, lesquels devaient ainsi valablement être mis à la charge de la partie succombante, soit A_____, en vertu de l'art. 106 al. 1 CPC.

L'argumentation de A_____ sur la validité de la mutation parcellaire était une simple redite des griefs invoqués devant le TAPI et auxquels celui-ci avait répondu de manière précise et motivée. Ces griefs, purement appellatoires, étaient irrecevables. En toute hypothèse, le département avait précisé que le projet de division parcellaire faisait partie intégrante de l'autorisation de construire, en tant qu'il était « inclus » à ladite décision et qu'une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) « devra(it) être inscrite au RF ». La démarche consistant à effectuer et autoriser une division parcellaire prévue par la loi avant que le TAPI n'ait eu à trancher la question de la validité du calcul des CDPI ne pouvait dès lors être vue que pour ce qu'elle était, à savoir la volonté de mettre fin à ce débat en présence d'une solution indiscutable. La loi ne fixait par ailleurs pas de règle en matière de division parcellaire, *a fortiori* qui imposerait la délimitation des parcelles en fonction des immeubles existants. D_____ avait simplement fait usage de son droit à la division parcellaire, rétablissant une certaine équité à cet égard.

Le point n° 15 de l'autorisation de construire du 6 décembre 2023 prévoyait la mention au RF, simultanément à la validation de la division parcellaire, de restrictions de droits à bâtir correspondantes. De plus et par prudence, l'architecte avait comptabilisé les passages couverts des entrées sis au rez-de-chaussée comme CDPI à concurrence de 33.9 m² pour la parcelle A. L'architecte avait toutefois comptabilisé à tort comme CDPI les surfaces de balcons situées à plus de 4.50 m du sol, soit l'ensemble des balcons sis R + 2. Il convenait dès lors de retrancher au total de 88.8 m² une surface de 16.9 m², soit une surface de CDPI admissibles de

71.9 m². En ajoutant la surface totale du local vélo, soit 26.28 m², la parcelle A présentait une surface de CDPI de 98.18 m² (surfaces couvertes des entrées comprises). Ainsi, indépendamment de la comptabilisation des dites surfaces couvertes des entrées, le projet respectait pleinement la limite maximale de 100 m² de CDPI par parcelle, tel que prévu par la loi.

A_____ ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre d'une violation du RPSSP. De plus, elle se contentait de reprendre ses arguments formulés en première instance sans s'attaquer au jugement entrepris. Ce grief devait être déclaré irrecevable. En tout hypothèse, le même accès pompier était prévu sur le chemin G_____ pour les immeubles sis aux _____ à _____ dudit chemin, dûment autorisés à l'été 2007. Une décision en force avait ainsi retenu que ce chemin était apte au passage des pompiers. La police du feu avait de plus examiné la question n'émettant pas la moindre réserve en lien avec la largeur de l'accès SIS, y compris celle de la courbe du virage. En outre, le concept sécurité incendie élaboré par H_____, qui abordait la question de l'accès pompier sous l'angle de la réduction des risques incendie et d'évacuation, avait été élaboré de manière concertée avec la police du feu. Il ressortait en outre du plan de simulation établi le 17 mai 2022 par H_____ que le passage du plus long et large des véhicules SIS était assuré en tous points, y compris dans le virage évoqué par A_____. L'OCT n'avait pas davantage émis de réserves quant à la largeur du chemin G_____.

Son grief relatif au respect des valeurs d'immissions au sens de l'OPB était appellatoire et partant irrecevable. A_____ substituait sa propre appréciation à celle de l'instance spécialisée, respectivement d'un acousticien. Le SABRA avait établi un préavis favorable sous conditions. De plus, le SABRA ne pouvait pas s'assurer du respect des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construite. Enfin, selon la directive SICC 103-01-2017 applicable, l'écartement minimal à respecter entre la sortie d'air et les bâtiments voisins s'élevait à 10 m, voire 15 m pour les « grands bâtiments ». Or, 25 m séparaient la parcelle de A_____ de la cheminée litigieuse.

A_____ ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre d'une violation de la réglementation sur la conservation de la végétation arborée. Son grief devait être déclaré irrecevable.

d. Le 4 novembre 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le TAPI avait constaté les faits de manière complète, retenant que le chemin était bordé de chênes séculaires et que sa largeur se montait à 4.2 m au maximum. De plus, A_____ contestait plutôt l'appréciation de la situation retenue par le TAPI plutôt qu'une constatation incomplète des faits.

Le TAPI s'était déterminé sur la question des CDPI et donc de leur légalité. Il avait également relevé qu'aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites de l'immeuble. Le droit d'être entendue de l'intéressée n'avait pas été violé.

La présente cause ne relevait pas de la procédure civile, de sorte que l'art. 106 CPC ne trouvait pas application. Au surplus, la jurisprudence citée par A_____ ne constituait pas un cas semblable. La nouvelle décision du 6 décembre 2023 ne faisait pas droit à la conclusion principale de l'intéressée. Elle n'avait pas mis fin à la procédure et le recours initial n'était pas devenu sans objet. L'autorisation de construire du 14 février 2023 ne violait pas non plus l'art. 3 al. 3 aRCI. De plus, la question des CDPI représentait un grief parmi de nombreux autres. Or, l'ensemble des (autres) griefs avait également été écarté, ce qui justifiait que les frais et dépens fussent mis à la charge de A_____. S'agissant de la procédure A/279/2024, elle avait été jointe à la A/1019/2024, si bien que les deux causes n'avaient pas engendré de frais et dépens indépendants. La procédure A/1019/2024 n'était pas devenue sans objet mais s'était poursuivie avec la nouvelle décision, il était logique que la cause A/279/2024 fût jointe et qu'une seule décision fût rendue, laquelle donnait pleinement tort à A_____.

Le département s'interrogeait sur la recevabilité du grief portant sur la prétendue violation de l'art. 3 al. 3 aRCI, dans la mesure où les intérêts propres de A_____ n'étaient pas directement lésés. En toute hypothèse, une mutation parcellaire pouvait être prise en compte pour le calcul des CDPI. Un projet de mutation était suffisant comme l'avait retenu la chambre administrative. De plus, l'autorisation de construire visait le projet de mutation parcellaire. Il était ainsi évident que ladite division parcellaire faisait partie intégrante de la DD 1_____. La loi n'exigeait pas que la mutation parcellaire respecte strictement les limites des immeubles. De plus, selon la jurisprudence, les SBP pouvaient être autorisées sur des parcelles non mutées et les CDPI sur des parcelles mutées. Le fait que les SBP aient été comptabilisées sur la parcelle initiale s'avérait conforme au but de la loi et à la jurisprudence. Même en prenant en compte les deux surfaces couvertes à l'entrée, le total de CDPI par parcelle respectait la loi. Concernant les balcons, le département renvoyait à son courrier du 31 mai 2024 lequel exposait les surfaces de balcons situées à plus de 4.5 m de hauteur qui ne devaient pas être comptabilisées dans le calcul des CDPI. Quant au couvert à vélo, seule une surface de 23.1 m² serait couverte et devait donc être comptabilisée en tant que CDPI. Pour le reste, il s'agissait d'une structure ajourée située en rez de jardin, soit une pergola. Cette surface n'avait pas à être comptabilisée. En toute hypothèse, même en comptabilisant les 27.4 m² supplémentaires retenus par le TAPI, le total de 100 m² n'était pas dépassé pour la parcelle A.

N'étant pas appelée à occuper les futures constructions, A_____ ne pouvait pas se prévaloir d'un éventuel défaut d'accès pour les services de secours. En tout état, l'OCT et la police du feu avaient analysé et préavisé favorablement le projet, attestant non seulement que la parcelle était équipée d'un accès suffisant et qu'il était adapté aux services de secours. De plus, le plan de simulation de H_____ montrait que le passage du plus imposant des véhicules pompiers était assuré tout le long du chemin. Enfin, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé.

A_____ se fondait sur sa propre appréciation sans apporter d'élément démontrant le prétendu dépassement des normes environnementales. L'examen réalisé par le bureau d'ingénieurs avait pris en compte le cas le plus défavorable. De plus, le SABRA avait examiné cette étude et contrôlé que les valeurs étaient bien respectées. Il avait ainsi rendu un préavis favorable le 5 septembre 2022 sous conditions. Enfin, la conformité du projet à l'autorisation de construire ne pouvait être examinée qu'au moment de l'exécution de l'autorisation par le département.

L'OCAN avait procédé à un examen sérieux du projet et de son impact sur la nature. Cela ressortait de ses préavis. De plus, il ressortait du plan d'aménagement paysager que des mesures avaient été imposées. L'OCAN avait également émis la condition que le chemin piétons soit réalisé en matière perméable. Enfin, la cheminée, au vu de sa localisation, n'avait pas d'impact majeur sur le domaine vital des arbres.

e. Le 14 février 2025, A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

Son intérêt était évident. Même si, en sa qualité de société, elle n'occuperait pas les villas construites sur son fonds, elle disposait, en sa qualité de promotrice et de propriétaire d'une parcelle voisine, un intérêt de fait de nature économique et matérielle. La commercialisation des villas serait grandement facilitée en cas d'admission du recours. La perspective de devoir subir un important chantier, puis d'avoir en vis-à-vis d'imposants immeubles, était de nature à détourner de nombreux acquéreurs potentiels. A_____ disposait donc d'un intérêt économique au recours qui pouvait avoir une influence sur le prix des villas. Elle disposait donc de la qualité pour recourir.

La largeur maximale du chemin n'était pas déterminante. C'était la largeur du chemin sur l'ensemble de son tracé, et en particulier sa largeur minimale, qui était déterminante pour pouvoir constater si celui-ci permettait le passage des véhicules de secours. Selon les plans produits, la largeur minimale du chemin était de 2.58 m et était ainsi largement inférieur à 4.20 m sur la très grande majorité du tracé. Il ne respectait pas les dimensions minimales requises par la loi et ne permettait pas l'accès à la parcelle aux services de secours, en particulier aux camions de pompier.

La seule citation par le TAPI d'un arrêt de la chambre administrative ne pouvait être considérée comme une analyse motivée du grief relatif à l'abus de droit. Cet extrait ne répondait pas aux exigences de motivation minimales. En omettant de se prononcer sur un grief valablement invoqué et pertinent, le TAPI avait violé son obligation de motivation déduite de son droit d'être entendue.

Le grief invoqué concernait naturellement la violation de l'art. 63 al. 1 de loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021) (*sic*) et non l'art. 106 CPC. A_____ priait la chambre administrative d'excuser son inadvertance. Le département avait annulé sa décision du 14 février 2023 et l'avait remplacée par celle du 6 décembre 2023. Au vu des conclusions prises dans son recours contre l'autorisation de construire du 14 février 2023, elle avait eu entièrement gain de cause, de sorte que les frais et dépens devaient être mis à la

charge de ses parties adverses. Si elle n'avait pas recouru contre la décision du 6 décembre 2023, celle-ci serait entrée en vigueur (*recte* : force). L'intéressée n'avait ainsi pas eu d'autre choix que de recourir contre cette nouvelle autorisation. Enfin, contrairement à ce qu'indiquait le département, A_____ avait dû acquitter une avance de frais de CHF 900.- pour la cause A/1019/2023 et une autre d'un même montant pour la cause A/279/2024. Il s'agissait de deux procédures indépendantes et distinctes. En toute logique, les frais et dépens respectifs devaient pour chaque procédure être équivalents.

Il était évident que si le *quota* des CDPI avait été respecté sans division parcellaire, elle n'aurait pas pris la peine d'effectuer une mutation parcellaire et le département n'aurait pas rendu une nouvelle décision annulant et remplaçant la précédente. Ainsi, sans la division parcellaire, le projet ne respectait pas la limite de 100 m² de CDPI prévue par la loi. Le projet de mutation parcellaire ne figurait pas au titre de condition sous le ch. 8 de l'autorisation de construire. La simple mention du projet de mutation parcellaire au ch. 15 de l'autorisation, en lien avec l'inscription d'une mention de restriction des droits à bâtir au RF, ne permettait pas de garantir que la mutation interviendrait avant l'ouverture du chantier. De plus, D_____ n'avait pas expliqué le but de cette mutation parcellaire. Ainsi, cette mutation ne poursuivait qu'un seul et unique objectif, soit celui d'augmenter artificiellement le quota de CDPI du projet, et donc d'éluider les prescriptions prévues par la loi. Il s'agissait d'un cas d'école d'abus de droit.

Son grief portant sur le défaut d'accès pour les services de secours était recevable. Son admission aurait pour conséquence l'annulation du jugement attaqué et celle de l'autorisation de construire contestée. Il était ainsi susceptible d'influencer la situation de fait et de lui procurer un avantage pratique. Les arrêts cités par les intimés n'étaient pas pertinents dans la mesure où ils ne traitaient que de l'accès suffisant pour les riverains mais n'abordaient pas la question des accès prévus pour les services de secours. En l'occurrence, la largeur minimale de 3.5 m en ligne droite n'était respectée en aucun point du chemin. De plus, le virage ne respectait pas les largeurs ainsi que les rayons intérieurs minimaux prévus par la directive n° 7 du RPSSP. Enfin, ces questions n'avaient pas été examinées dans le cadre des demandes en autorisation de construire délivrées sur les parcelles n^{os} 2'077 à 2'082 à propos desquelles la directive n° 7 du RPSSP ne trouvait pas application.

Le TAPI n'avait pas analysé le respect du principe de prévention. Le choix d'implanter la cheminée du côté du chemin G_____, soit en direction des habitations, violait le principe de prévention. Ni le bureau ayant réalisé l'étude acoustique, ni le SABRA, ni le département n'avaient examiné si un emplacement alternatif aurait permis de mieux respecter le principe de prévention que l'emplacement choisi.

Les deux pins protégés ainsi que le cordon boisé faisaient partie du paysage, dont la préservation constituait un intérêt manifeste. De plus, l'admission de son grief portant sur l'absence de protection des arbres conservés aurait pour conséquence

l'annulation du jugement attaqué et celle de l'autorisation de construire contestée. Son grief était ainsi recevable. Le département et D_____ se limitaient à se référer au préavis de l'OCAN, ce qui était « léger » dans la mesure où ce préavis était incorrect. Les plans joints démontraient que la rampe empiétait sur le domaine vital de deux pins protégés et que la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain empiétait sur le domaine vital d'un cordon boisé.

f. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées par courrier du 17 février 2025.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17 al. 3 LPA ; art. 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).
2. L'intimée soutient que la recourante n'aurait pas la qualité pour recourir, faute d'intérêt digne de protection.

2.1 À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/905/2022 du 6 septembre 2022 consid. 3b et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

2.2 Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1^{er} janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_433/2021 du 5 juillet 2022 consid. 3.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

2.3 Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

2.4 En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 409 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2021 du 20 février 2023 consid. 1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2b ; Laurent PFEIFFER, *La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, 2013, p. 92). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 2d ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, *in* : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], *Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure*, 2020, p. 357 n. 70 *ad* art. 33 LAT).

La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_346/2011 du 1er février 2012 publié *in* DEP 2012 p. 692 consid. 2.3 ; ATA/453/2021 du 27 avril 2021 consid. 2b).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 137 II 30 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, *Droit public de la construction*, 2024, p. 625 ; Heinz AEMISEGGER, *in* : Heinz AEMISEGGER et al. [éd.], *op. cit.*, p. 545 n. 179 *ad* art. 34 LAT ; Laurent PFEIFFER, *op. cit.*, p. 93).

2.5 Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant car la question de savoir si le voisin est directement atteint nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997 publié *in* RDAF 1997 I p. 242 consid. 3a). Des voisins proches peuvent ne pas être

légitimés à recourir au motif que la construction envisagée n'aura pas d'impact sur leur situation. À l'inverse, des voisins situés même à une grande distance disposeront de la qualité pour recourir dès lors qu'ils seront touchés plus que le reste de la population (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, p. 627). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée n'étaient pas particulièrement atteints s'ils ne voyaient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt du Tribunal fédéral 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3.1).

S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2d). Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable – dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 293 consid. 3a publié *in* RDAF 1999 I p. 624). Il en va de même quand l'exploitation de l'installation comporte un certain risque qui, s'il se réalisait, provoquerait des atteintes dans un large rayon géographique, dans le cas d'une centrale nucléaire ou d'une usine chimique, par exemple (ATF 120 Ib 379 consid. 4d/e ; RDAF 2007 I p. 426 = DEP 2006 p. 904 ; ATA/66/2020 du 21 janvier 2020 consid. 2b).

Les émissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure (arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1). Il en va ainsi des riverains d'un aéroport, situés dans le prolongement de la piste de décollage, des voisins d'un stand de tir (*cf.* arrêts précités) ou des propriétaires ou locataires de parcelles exposées aux émissions d'une installation de téléphonie mobile, si celles-ci sont situées dans un certain périmètre (arrêt du Tribunal fédéral 1A.62/2001 du 24 octobre 2001 consid. 1b : qualité pour agir reconnue à une personne habitant à 280 m de l'installation, mais pas admise à 800 m ; Laurent PFEIFFER, *op. cit.*, p. 117). Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des personnes touchées plus que n'importe quel habitant d'une agglomération n'est pas une chose aisée (arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.5 ; ATA/453/2021 du 27 avril 2021 consid. 2c).

2.6 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, *op. cit.*, p. 620 et p. 621).

2.7 En l'espèce, le TAPI a retenu que la recourante était propriétaire de la parcelle n° 1'508 et elle avait, en sa qualité de promoteur immobilier, développé le projet de construction qui y était édifié (*sic*). En outre, le projet litigieux doit être construit à proximité de la parcelle précitée, à moins de 100 m. Il a toutefois laissé la question de la qualité pour recourir ouverte compte tenu de l'issue du litige.

Selon le SITG, la parcelle de la recourante se trouve effectivement à moins de 100 m de la parcelle sur laquelle le projet de l'intimée est prévu. En outre, il ressort de la consultation de la plateforme de Suivi administratif des dossiers que, le 18 février 2025, le département a autorisé la construction de trois villas contigües sur la parcelle n° 1'508. Il apparaît également qu'une mutation parcellaire est en cours, selon les données du SITG (consulté le 14 avril 2025). Cette question n'a toutefois pas besoin d'être tranchée vu le sort du litige.

- 3.** La recourante soutient que le TAPI aurait effectué une constatation incomplète des faits pertinents en ne retenant pas l'ensemble des largeurs du chemin G _____ et le fait que celui-ci serait bordé d'arbres.

3.1 En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'exès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3).

3.2 En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/1198/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3b).

3.3 En l'espèce, bien que la recourante se plaigne d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents, son grief n'a en réalité pas trait à cette dernière mais vise plutôt une mauvaise appréciation juridique du TAPI à propos de la question de l'accès pour les services de secours, laquelle relève du fond du litige et sera examinée ci-dessous.

Le grief sera écarté.

4. La requérante se plaint que le TAPI n'aurait pas traité de son grief portant sur l'abus de droit en lien avec le projet de morcellement parcellaire. Il s'agirait d'une violation de son droit d'être entendue sous l'angle du devoir de motivation.

4.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) implique notamment l'obligation pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit cependant que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et peut se limiter aux questions décisives (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; 142 II 154 consid. 4.2).

4.2 Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2).

4.3 La violation du droit d'être entendu doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_740/2017 du 25 juin 2018 consid. 3.2). Une réparation devant l'instance de recours est possible si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_46/2020 du 5 mai 2020 consid. 6.2). Le recours à la chambre administrative ayant un effet dévolutif complet, celle-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 LPA). La réparation dépend cependant de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 3.1). Elle peut se justifier en présence d'un vice grave notamment lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2). Enfin, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de la violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir eu le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/915/2024 du 6 août 2024 consid. 5.4 et l'arrêt cité).

4.4 En l'espèce, le TAPI a, d'une part, mentionné l'ATA/1364/2023 précité qui n'avait pas retenu une fraude à la loi par rapport à la question du respect de la surface

des CDPI dans le cadre d'une division parcellaire projetée (consid. 21 du jugement attaqué). D'autre part, il a indiqué qu'une mutation parcellaire était à ce jour formellement décidée (parcelles A, B et C) et qu'il s'agissait d'une condition formellement assortie à la délivrance de l'autorisation de construire querellée (point n° 15). Aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des immeubles. La recourante ne pouvait donc pas se plaindre des contours des futures parcelles. Il était par ailleurs possible, à teneur de la jurisprudence, de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul des SBP et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Il convenait donc de prendre en considération la surface non de l'ensemble des parcelles concernées par le projet litigieux, mais des trois futures parcelles (consid. 24 du jugement attaqué).

Par conséquent, contrairement à ce que soutient la recourante, il apparaît que le TAPI n'a pas omis d'examiner la question de la conformité au droit de la surface des CDPI. Il n'a dès lors pas violé le droit d'être entendu de la recourante.

Autre est la question de savoir si le raisonnement du TAPI portant sur cette question est suffisamment étayé pour que la recourante ait pu se rendre compte de la portée de celui-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Tel est le cas en l'occurrence puisque la recourante a pu saisir la portée du jugement sur ce point et le contester. Ce n'est pas parce qu'elle estime que le jugement n'a pas abordé suffisamment, selon sa propre appréciation, son argument, que l'on doit en déduire pour autant une violation de son droit d'être entendue.

En toute hypothèse, même si la chambre de céans devait retenir une éventuelle violation de son droit d'être entendue sur ce point, cette violation serait toutefois sans conséquence. En effet, elle devrait être considérée comme ayant été réparée devant la chambre de céans, celle-ci disposant du même pouvoir d'examen – portant sur les faits et le droit, à l'exclusion de l'opportunité (art. 61 al. 1 et 2 LPA) – que le TAPI, et la recourante ayant pu faire valoir ses arguments devant la chambre administrative aussi efficacement que devant le TAPI. Par ailleurs, un renvoi à cette juridiction aboutirait à un allongement inutile de la procédure.

Le grief sera écarté.

5. La recourante reproche au TAPI d'avoir admis la validité de la mutation parcellaire alors même qu'elle n'aurait pas été formellement réalisée faute d'avoir été inscrite, respectivement déposée auprès du RF, que l'autorisation de construire ne serait pas formellement conditionnée à l'obligation de mise en œuvre, respectivement de respect de la mutation parcellaire projetée et que la mutation parcellaire ne répondrait à aucune logique foncière, économique ou constructive, preuve de la commission d'un abus de droit. Il ne serait de plus pas possible de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul de la SBP admissible et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Le *ratio* de 30% annoncé pour le calcul des SBP par parcelles, à la suite de la division parcellaire, ne serait pas respecté. En outre, les deux surfaces couvertes de l'entrée seraient des CDPI. Le

détail des calculs des CDPI des parcelles projetées A, B et C n'aurait pas été effectué par le TAPI. Le RCI ne prévoirait pas de possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire. Enfin, même après division parcellaire, le *quota* des CDPI ne serait pas respecté pour la parcelle A à tout le moins.

5.1 Aux termes de l'art. 59 LCI, concernant le rapport des surfaces en 5^e zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards (al. 1)

5.2 L'art. 3 RCI a fait l'objet d'une modification le 12 juin 2024, avec une entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2024. L'art. 269 al. 4 RCI précise toutefois que cette modification s'applique à toutes les demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur, de sorte que c'est l'ancien droit qui demeure applicable dans le cas d'espèce.

Selon l'ancien art. 3 al. 3 aRCI, sont des CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité que l'article réglementaire définit (phr. 1). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total (phr. 2). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (phr. 3).

5.3 D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter 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. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d).

5.4 Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée pour la dernière fois le 20 septembre 2024 sous le numéro 024-v8 (ci-après : la directive CDPI) afin d'intégrer les changements en lien avec l'adoption de l'art. 247 RCI qui porte notamment sur la définition des

prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone, tels que des balcons ou loggias, avant-toits et corniches, d'une certaine dimension, couvertures de terrasses, etc.

Compte tenu de la disposition transitoire de l'art. 269 al. 4 RCI, il convient de prendre en compte la directive CDPI dans sa version 7 (024-v7) modifiée le 9 mars 2021 intégrant la jurisprudence de la chambre de céans pour le calcul relatif aux balcons/terrasses (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.4 ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 et ATA/1300/2019 du 27 août 2019 et les arrêts cités). En effet, la chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). 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). S'agissant de balcon/terrasses superposées à celles du rez-de-chaussée, les surfaces n'avaient pas à être prises en compte dans les CDPI, leur emprise au sol recouvrant celle des terrasses du rez-de-chaussée (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.6 et les références citées).

5.5 À teneur de cette directive, dans le cadre d'un projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle, la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m². Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (le cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est également impératif (p. 5).

5.6 Dans l'ATA/1364/2023 précité, il a été retenu qu'en raison de l'admissibilité du report des droits à bâtir pour la SBP, les règles relatives à la SBP et aux CDPI peuvent être respectées simultanément, soit dans la perspective d'une version du projet après division parcellaire, à condition que le projet de mutation ait pu être instruit par le département et que l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire ne puisse plus faire l'objet de SBP supplémentaires à hauteur de la limite légale actuelle.

5.7 L'interdiction de l'abus de droit représente un correctif qui intervient dans l'exercice des droits (Giorgio MALINVERNI et al., Droit constitutionnel suisse, vol. II – Les droits fondamentaux, 4^e éd., 2021, n. 1307). L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition

légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger s'avère manifeste (Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3^e éd., 2012, n. 6.4.4 p. 933 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., 2018, p. 208 n. 583). L'interdiction de l'abus de droit vaut, tout comme la notion de fraude à la loi qui en constitue une composante, en droit administratif (ATF 142 II 206 consid. 2.3), et ce tant pour les administrés que pour l'administration (ATA/872/2023 du 22 août 2023 consid. 6.3).

Selon la jurisprudence, il y a fraude à la loi lorsqu'un justiciable cherche à éviter l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction destinée à la contourner (ATF 134 I 65 consid. 5.1 ; 131 I 166 consid. 6.1 et les arrêts cités).

Pour décider s'il existe une fraude à la loi, il faut interpréter la norme d'interdiction en cherchant si, selon son sens et son but, celle-ci s'applique aussi à l'opération litigieuse, ou si cette dernière est exclue du champ d'application de la norme d'interdiction et est ainsi valable (ATA/1105/2023 du 10 octobre 2023 consid. 4.8 et la référence citée).

5.8 L'art. 3 al. 3 LCI prévoit que les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de 30 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.

Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/1265/2024 du 29 octobre 2024 consid. 5.3 et les références citées).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/1296/2022 du 20 décembre 2022 consid. 6c ; Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2).

5.9 En l'espèce, le département explique qu'un projet de mutation établi par un géomètre produit dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation de construire suffit et que les démarches auprès du RF pour une inscription seraient disproportionnées. Il doit être suivi. En effet, pour des motifs d'économie de procédure, on ne saurait exiger d'un requérant d'une autorisation de construire de procéder aux démarches auprès du RF avant l'entrée en force de l'autorisation de construire, à plus forte raison lorsque la question d'une division parcellaire s'inscrit dans le cadre de l'instruction même de l'autorisation de construire sollicitée. C'est d'ailleurs la même situation rencontrée dans l'ATA/1364/2023 précité où un projet de mutation parcellaire a été fourni dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire sollicitée (consid. C.k. en fait et 5.7.1 en droit).

Il est exact que le point n° 8 de l'autorisation de construire relatif aux conditions figurant dans les préavis ou dans les analyses du département ne fait pas mention de l'obligation d'exécuter la mutation parcellaire envisagée. Néanmoins, cette problématique figure sous le point n° 15 où il est précisé qu'en lien avec le projet de mutation/division parcellaire inclus et visé à la présente autorisation de construire, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) devait être inscrite au RF selon un modèle détaillé qui correspond à ce qu'indique la directive n° 034-v1 intitulée « Mutation parcellaire en zone 5 : Gestion des droits à bâtir » du 31 mars 2023. Il ressort en outre de l'autorisation de construire en question que le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 établi le 23 novembre 2023 par HEIMBERG & Cie SA a bien été pris en considération par le département dans le cadre de l'instruction.

Comme l'a retenu à juste titre le TAPI, aucune disposition légale n'exige qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des bâtiments. Il ne saurait donc y avoir d'abus de droit puisque par la division parcellaire, les exigences légales relatives aux CDPI sont respectées, comme il sera vu ci-dessous.

Contrairement à ce que soutient la recourante, le TAPI pouvait se prévaloir des principes dégagés par l'ATA/1364/2023 puisque, comme examiné ci-dessus, l'autorisation de construire traite à son point n° 15 de la question de la mutation parcellaire et que le projet de division a bien été instruit par le département (« Vu le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 établi le 23 novembre 2023 par HEIMBERG & Cie SA »).

De plus, la jurisprudence de la chambre de céans a retenu que les droits à bâtir d'une parcelle peuvent être transférés à une autre parcelle en main du propriétaire, moyennant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Le respect de cette restriction peut être assuré par une mention au RF. Ainsi, un projet de construction qui, par hypothèse, serait conforme à l'art. 59 al. 4 LCI en termes d'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et serait accompagné d'une division parcellaire entraînant un dépassement de l'IUS légal sur certaines des nouvelles subdivisions parcellaires est autorisable moyennant que les subdivisions issues de la mutation, y

compris celles qui, par hypothèse, resteraient vierges de toute construction, ne disposent plus du moindre potentiel constructible et que cette condition figure au RF. Cette solution permet d'éviter les abus puisqu'elle empêche d'augmenter à l'envi, notamment par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/1364/2023 précité consid. 5.7.2). Ainsi, le fait que les SBP aient été comptabilisées sur la parcelle initiale s'avère conforme au but de la loi, étant rappelé que le point n° 15 de l'autorisation de construire prévoit une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir). Au surplus, il ressort des pièces du dossier, plus particulièrement du calcul des surfaces, que l'IUS de 30% est bien respecté pour chacune des parcelles avant division.

Le TAPI a retenu que les deux surfaces couvertes des entrées, situées devant les cages d'escaliers, ne répondaient pas à la définition de CDPI. La directive 024-v7 précitée précise le type de construction considérée comme des CDPI et force est de constater qu'on ne saurait assimiler ces surfaces à des « garage, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (p. 1). Ces surfaces ne desservant en réalité que des surfaces extérieures non fermées. C'est dès lors à juste titre que le TAPI n'a pas comptabilisé ces surfaces dans le calcul des CDPI. Renvoyant implicitement au courrier du département du 31 mai 2024, le TAPI, faisant référence à l'art. 3 al. 3 aRCI et à la directive précitée, a également retenu que le département était en droit de ne pas prendre en considération certains balcons dans le calcul des CDPI dans la mesure où ces constructions se situaient à plus de 4.50 m du sol. La recourante erre donc en essayant d'inclure dans le calcul des surfaces des CDPI les balcons du R+2 de la parcelle A. Ainsi, en ajoutant l'entier de la surface du local vélo qui doit être pris en compte en tant que CDPI (49.40 m²), la surface des CDPI pour la parcelle A est de 98.16 m² (couvert à vélo de 49.40 m² + passage de 33.90 m² + balcons R+1 de 14.86 m² = 98.16 m²). Enfin, force est de constater que la DAC, instance consultative, après avoir demandé la modification du projet le 5 août 2022 pour tenir compte que la surface totale maximum des CDPI ne devait pas dépasser 100 m² a rendu le 3 novembre 2022 un préavis favorable sans observation. Pour les deux autres parcelles, les écritures de la recourante déposées par-devant le TAPI ne comportent pas de griefs précis sur le calcul des surfaces des CDPI de ces parcelles. Le courrier du département du 31 mai 2024 démontre en toute hypothèse que les surfaces des CDPI sont effectivement inférieures à la limite de 100 m², puisque le total est de 97.69 m² pour la parcelle B et de 97.69 m² pour la parcelle C. Dans ce même courrier, le département explique que les balcons situés à plus de 4.5 m de hauteur ne sont pas comptabilisés. Il appartenait ainsi à la recourante de les discuter si elle les estimait erronés, ce qu'elle n'a pas fait. Enfin, s'il est vrai que le RCI ne dit rien sur la possibilité de calculer les surfaces de CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire, la directive 024-v7 précitée précise bien qu'il « peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête » en autorisation de construire.

Compte tenu de ces considérations, les surfaces du projet litigieux devant *in casu* être prises en compte à titre de CDPI ne dépassent pas la limite de 100 m² posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 aRCI.

Le grief est infondé en tant qu'il est recevable.

6. La recourante soutient que la parcelle ne serait pas équipée dans la mesure où l'accès pour les services de secours ne serait pas adapté du fait de la largeur du chemin, des arbres qui le bordent et de la nature privée d'une partie du chemin.

6.1 Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si : a) la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone ; b) le terrain est équipé (al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

6.2 L'art. 19 al. 1 LAT prévoit qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Cette disposition 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).

6.3 Selon la jurisprudence, un terrain est notamment réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_298/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a *in fine* ; 96 I 369 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_298/2023 précité consid. 6.1 ; 1C_309/2019 du 8 mai 2020 consid. 6.2 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1).

6.4 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 apparaître finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (ATA/372/2024 du 12 mars 2024 consid. 3 ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 28 *ad* art. 19 LAT et les références citées).

6.5 Dans un arrêt du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. Le projet de construction portait sur un immeuble de 23 appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de 17 places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt du Tribunal fédéral 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6).

Dans un arrêt du 24 août 2022, le Tribunal fédéral a confirmé qu'un accès imposant des croisements « probablement malcommodes » et pouvant « parfois impliquer de relativement longues manœuvres en marche arrière », soit sur 60 m, pouvait rester conforme aux exigences minimales du droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.2.2).

6.6 Conformément à l'art. 96 al. 1 RCI, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c RCI, doit être facilement accessible aux engins du service du feu.

6.7 Le ch. 7.4 de la directive n° 7 RPSSP intitulé (« voies d'accès ») prévoit, s'agissant de la résistance de celles-ci, que les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 t (let. a). La largeur minimale de la chaussée doit être de 3.50 m en ligne droite. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m, pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 9 m, de 4.50 m et pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, de 4 m. La hauteur libre de passage doit être de 4.50 m et un dévers de 5% maximum est possible (let. b).

6.8 En l'espèce, vu le sort du grief, la question de savoir si la recourante peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer ces dispositions peut souffrir de rester indécise.

La recourante peut être suivie sur la pertinence de la comparaison faite par le TAPI avec les autorisations de construire délivrées en été 2007 portant sur les parcelles n°s 2'077 à 2'082 (chemin G _____ à _____). En effet, ces autorisations portaient sur la construction de six villas mitoyennes, si bien que la directive n° 7 RPSSP ne trouvait pas application. Il en est de même de la référence à la pénurie de logements du canton revêtant un caractère prépondérant qui permettrait de faire fi des questions de sécurité et notamment de la problématique de l'accès des services de secours. Cela dit, le TAPI ne s'est pas limité à cette comparaison ou à

évoquer le manque de logements à Genève. Au contraire, il a procédé à une analyse détaillée de la question.

En l'occurrence, il a fait référence aux préavis délivrés par la police du feu et de l'OCT, ainsi qu'aux documents figurant au dossier. Ainsi, l'accès des pompiers devrait s'effectuer par le chemin G_____. Le rapport H_____ indique que ce document a été élaboré avec la prise en compte des exigences et recommandations, des directives et règles en vigueur en Suisse, norme et différentes directives. La loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 30 octobre 2020 (LPSSP - F 4 05) est d'ailleurs citée. Il ressort également de ce document qu'un entretien a eu lieu le 16 décembre 2021 avec un collaborateur de la police du feu. À la page 5, au point « Accès pompiers », il est précisé que l'accès feu à une façade est prévu depuis le chemin G_____. L'axe de la place de travail sera positionné entre 5 et 10 m de la façade du bâtiment B conformément à la directive n° 7 RPSSP qui autorise un accès sur une des façades pour les bâtiments de trois niveaux. Les chaussées et aires d'accès aux places de travail devraient être construites en matériaux durs pouvant supporter une charge de 25 t. La résistance du sol de la zone de travail d'une largeur de 5 m devait être de 8 kg/cm² pour la pose de vérins.

S'il est vrai que ce rapport ne fait pas mention de la largeur dudit chemin, force est néanmoins de constater que le rapport en question a été établi à la suite d'un entretien avec la police du feu, que cette instance spécialisée a rendu, le 4 février 2022, un préavis favorable sous conditions, notamment que le RPSSP – comprenant la directive n° 7 en question – soit respecté et que l'OCT, dans deux préavis, n'a rien trouvé à dire à ce sujet. Au vu de ces éléments, rien ne permet de considérer que la police du feu aurait rendu son préavis en méconnaissance de cause ou en s'abstenant de vérifier la conformité du projet aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP. Il ressort en outre du « Test camion pompiers » établi le 17 mai 2022 par un bureau d'ingénieurs que le passage d'un véhicule à échelle d'une largeur de 2.5 m et d'une longueur de 9.68 m. est assuré tout le long du chemin G_____. Les légendes montrent bien qu'il existe une petite « Marge carrosserie ». Dès lors, la lecture et l'analyse du plan des aménagements extérieurs permettent de constater que l'accès des services de secours est conforme au RPSSP.

En réalité, par son argumentation, la recourante se borne à opposer sa propre appréciation à celle du département qui a suivi les préavis établis par des spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi.

Enfin, 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 le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7c et les arrêts cités). Ainsi, le fait qu'une portion du chemin G_____ se trouve sur la parcelle de la recourante et

qu'une servitude de passage serait nécessaire n'est pas pertinent dans l'examen de l'accès des services de secours. La surface dudit chemin appartenant à la recourante pouvait dès lors être prise en considération dans le calcul de la largeur disponible pour l'accès des services de secours et des pompiers.

En conséquence, le grief sera écarté, en tant qu'il est recevable.

7. La recourante se plaint d'une violation des normes sur le bruit par rapport à la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du centre sportif.

7.1 La LPE a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1 LPE). Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes seront réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2 LPE). La notion d'atteintes est définie à l'art. 7 al. 1 LPE ; il s'agit entre autre des pollutions atmosphériques, bruit ou vibration. Les atteintes sont dénommées « émissions » au sortir des installations et « immissions » au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE). Par installations, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain. Les outils, machines, véhicules, bateaux et aéronefs sont assimilés aux installations (art. 7 al. 7 LPE).

Les valeur limite d'immissions (ci-après : VLI), les valeurs de planification et les valeurs d'alarme sont des valeurs limites d'exposition. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (art. 2 al. 5 OPB).

Selon l'art. 11 al. 2 LPE, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions nuisibles, dont le bruit, dans la mesure que permettent l'état de la technique ainsi que les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable. Cette disposition peut notamment justifier de procéder à l'étude d'une autre variante d'un projet ou d'un site préférable et disponible en vue d'assurer une réduction des immissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1 ; Anne-Christine FAVRE, La protection contre le bruit dans la LPE, 2002, p. 118).

7.2 Outre la réglementation des émissions, la LPE prévoit que le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des VLI applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13 LPE), de façon à ne pas gêner de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Les installations existantes qui ne satisfont pas aux prescriptions légales seront assainies (art. 16 al. 1 LPE). Des allègements peuvent être accordés lorsque l'assainissement ne répond pas au principe de la proportionnalité, pour autant que les valeurs d'alarme demeurent respectées (art. 17 LPE ; cf. également art. 14 OPB).

7.3 Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et

économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b).

7.4 Les équipements sont les installations qui font corps avec le bâtiment, tels que chauffage, ventilation, installations pour l'alimentation et l'évacuation, ascenseurs ou machines à laver (art. 33 al. 3 OPB).

Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation L_r ou de niveau maximum L_{max} sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB).

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

7.5 Le ch. 1 al. 1 let. e de l'annexe 6 OPB prévoit que les valeurs limites d'exposition selon le ch. 2 s'appliquent au bruit produit par les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation.

D'après le ch. 2 de l'annexe 6 OPB (valeurs limites d'exposition), dans une zone de degré de sensibilité II, la valeur de planification L_r est 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission L_r est de 60 dB(A) de jour et 50 dB(A) de nuit. La valeur d'alarme L_r est de 70 dB(A) de jour et 65 dB(A) de nuit.

7.6 Le principe de prévention implique de limiter les nuisances au maximum, le cas échéant en examinant des variantes au projet prévu. La seule existence d'un intérêt public manifeste à la réalisation d'un projet ne saurait exclure d'emblée de prendre en considération diverses variantes lorsque d'autres intérêts publics – la protection contre le bruit est un intérêt public majeur – ou privés sont en jeu, en particulier lorsque ces autres intérêts publics sont fondés sur des normes de droit fédéral qui s'imposent auxdites autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C_54/2019 précité consid. 2.2.1).

Le Tribunal fédéral a déjà relevé que si les recourants invoquent l'examen de variantes de façon plausible, celle-ci ne sauraient être écartées au simple motif que les opposants n'apportent aucune démonstration de la faisabilité de telles options. Il appartient au minimum aux autorités d'exposer – brièvement lorsque cela est manifeste – en quoi elles seraient irréalisables (*ibid.*).

7.7 Le SABRA est le service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants (art. 4 al. 1 du règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations du 12 février 2003 - RPBV - K 1 70.10).

7.8 En l'espèce, un rapport acoustique détaillé établi le 22 juillet 2022 a été joint à la demande d'autorisation de construire. Selon ce document, l'extraction d'air vicié du parking du centre sportif sera assurée par un ventilateur installé dans le parking au sous-sol avec un rejet d'air à l'extérieur au moyen d'une cheminée de hauteur d'environ 2 m. La puissance acoustique émise à l'extérieur par la cheminée de rejet d'air vicié ne devra pas dépasser un niveau de 65 dB(A). Un silencieux sera installé

en sortie du ventilateur et sera dimensionné en fonction de l'appareil sélectionné. En première approche, une longueur de 1.5 m est à réserver pour la mise en place du silencieux. Des calculs ont été effectués pour chaque point d'immission, valables pour les périodes diurne et nocturne, étant précisé qu'il a été tenu compte du cas le plus défavorable (un fonctionnement de l'ensemble des installations techniques à pleine puissance pendant 100% du temps en période diurne [7h00-19h00] et nocturne [19h00-7h00]). Ainsi, par rapport au projet d'habitations de la recourante situé au 30, chemin E_____, le niveau d'évaluation Lr nuit pour les installations techniques – dont la cheminée en question – sera de 39 dB(A), soit un niveau inférieur à la valeur de planification OPB de nuit dans une zone de degré de sensibilité II. Or, force est de constater que la recourante n'apporte aucun élément qui mettrait en doute ces données. Plus particulièrement, elle ne démontre pas que la distance séparant la cheminée de rejet d'air vicié du parking par rapport au point d'immission aurait été surévaluée, se contentant d'annoncer « peiner à imaginer que le niveau du bruit puisse diminuer de 65 dB(A) à 39 dB(A) sur une distance d'à peine 25 m en ligne droite, tel que cela ressort de l'étude acoustique ». En outre, rien ne permet de considérer que le SABRA – service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants – aurait rendu son préavis en méconnaissance de cause ou en s'abstenant de vérifier la conformité du projet aux exigences de la LPE et de l'OPB. Au contraire, selon son préavis du 5 septembre 2022, lequel fait référence à l'étude acoustique précitée, le SABRA a exigé du maître de l'ouvrage qu'il s'assure du respect des exigences des art. 7 OPB et 11 LPE, au moyen justement du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. Il a précisé que l'étude acoustique précitée donnait les conditions minimales à respecter et a explicitement rappelé au maître d'ouvrage qu'il devait s'assurer du respect de l'installation des appareils selon les exigences du/des constructeur/s. Le SABRA a ainsi posé des cautions permettant de s'assurer que les normes environnementales seront respectées. Au surplus, il ressort de la consultation du SITG que le projet de la recourante sur sa parcelle a été modifié depuis la remise du rapport acoustique et que les habitations prévues se trouvent plus à gauche, en retrait du chemin G_____, et donc plus éloignées encore de la cheminée en question (APA 2_____/2). Enfin, il apparaît que compte tenu de la configuration des lieux, l'emplacement choisi, du côté du chemin G_____, est adéquat. En effet, les arbres présents le long dudit chemin – qui seront maintenus – devraient contribuer à limiter les nuisances qui pourraient être perçues et cela devrait permettre d'assurer le maintien d'une plus grande tranquillité du côté sud, où se trouvent les équipements sportifs (tennis et piscine) ainsi que le bâtiment A.

Au vu de ces éléments, force est de constater que la recourante se contente de substituer sa propre appréciation de la situation à celle du département, fondée sur les préavis du SABRA qui est le service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants.

Le grief est infondé.

8. La recourante considère que le projet empièterait dans le domaine vital des arbres préservés, s'agissant de la rampe d'accès au parking, de la cheminée de rejet d'air vicié et du cheminement piétons.

8.1 La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).

8.2 Le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Il est notamment applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché, sans autorisation préalable du département, sous réserve de l'al. 2, non pertinent en l'occurrence.

En application de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département (al. 2 let. b).

À teneur de l'art. 15 RCVA, l'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures compensatoires (al. 1). Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage ou le défrichage est autorisé (al. 2).

L'art. 16 RCVA prévoit que le département édicte des directives en matière de sauvegarde des végétaux maintenus, de leur mise en valeur et de l'exécution correcte des mesures compensatoires.

8.3 C'est dans ce cadre qu'ont été élaborés par la direction générale de la nature et du paysage des directives concernant la conservation des arbres et les critères de maintien et les motifs d'abattage (directive sur la conservation – version 1.0, août 2008) ainsi que la directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres (version 1.0, août 2008), laquelle a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (art. 1).

Le domaine vital de l'arbre correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre. Il correspond à l'espace aérien et souterrain à protéger défini par la

projection au sol de la couronne plus 1 m (*cf.* figure 1a). Pour les arbres fastigiés cet espace protégé est défini par la projection au sol d'un tiers de la hauteur de l'arbre plus 1 m selon le même principe. Par principe, aucune construction ne sera tolérée dans le domaine vital de l'arbre (art. 2).

Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple ; art. 2).

Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux (ch. 2).

8.4 En l'espèce, l'OCAN, instance spécialisée en la matière, a analysé le projet à plusieurs reprises.

Dans sa demande de complément et de modification du 17 mars 2022, il a demandé de modifier l'accès au parking dans la mesure où l'emprise sur le domaine vital des deux pins à conserver était trop conséquente. Le numéro de téléphone et l'adresse e-mail d'un collaborateur de l'OCAN (plus particulièrement du service du paysage et des forêts [arbre]) était indiqué afin d'obtenir toutes les informations nécessaires concernant les arbres hors forêt. De plus, le cheminement piétons devait être réalisé en matière perméable et devait être grevé d'une servitude de passage public.

Il ressort du dossier que, le 4 avril 2022, l'architecte de l'intimée a contacté, par courriel, ce collaborateur (« Technicien arbres ») afin d'étudier les options possibles. Celui-ci a répondu que concernant l'emprise de la future trémie sur les pins, il s'agissait de se tenir à 4 m du pied de celui le plus au nord (limite des travaux). Il semblait que cela fut possible dans la mesure où le relevé des couronnes avait été quelque peu surestimé. Le projet a donc été modifié en ce sens, ce qui ressort du plan d'aménagement paysager « Mise à jour selon préavis OCAN et OCEau 28.07.2022 ». Il est en effet spécifiquement précisé « Depuis l'axe du tronc, distance de 4m minimum libre de toute intervention ». De plus, il est également précisé que le chemin piétons sera réalisé en « Matière semi-perméable (selon coordination OCAN - M. Bianchi le 05.04.2022). Réalisation en sur-épaisseur (env. 30 cm), écroutage, pas de décaissement et d'intervention sur le système racinaire ».

Le projet a donc été une nouvelle fois soumis à l'appréciation du service du paysage et des forêts (arbre) et de l'OCAN pour préavis.

Après étude de cette modification, l'OCAN a rendu un préavis favorable avec dérogations et sous conditions du 29 septembre 2022, l'OCAN posait neuf conditions, dont celle de prendre toutes les précautions nécessaires (barrière type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m), afin de protéger valablement

les arbres maintenus à proximité des travaux et de mandater un arboriste-conseil en transmettant son nom à l'OCAN, à l'ouverture du chantier, pour le suivi des travaux de la rampe d'accès au sous-sol, à proximité des pins conservés, et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation. L'OCAN devra également être convié, à l'ouverture du chantier, pour valider la pose des barrières de protection. De plus, l'OCAN a repris sa condition relative au cheminement piétons en matière perméable.

Il appert ainsi que le projet de construction, avec les questions de la préservation des arbres et du chemin piétons, a été examiné par l'instance spécialisée, en coordination avec un de ses collaborateurs. Les différents préavis et demandes de modifications et de compléments attestent, au besoin, de l'exhaustivité de l'examen auquel il a été procédé en lien avec les mesures de protection des arbres, lesquelles sont des conditions de la décision d'autorisation. Enfin, les critiques de la recourante à l'égard de la cheminée d'air vicié du parking souterrain du centre sportif ne sauraient prospérer. En effet, comme vu ci-dessus, l'OCAN a instruit le dossier, notamment par différentes demandes de compléments et de modifications lui permettant d'établir les faits.

En définitive, la recourante ne fait que tenter de substituer sa propre appréciation, notamment sur l'emprise des constructions sur le domaine vital de certains arbres, à celle de l'instance spécialisée.

Enfin, il ne ressort pas des différents préavis au dossier de l'OCAN ou du service du paysage et des forêts (arbre) que la cheminée d'air vicié du parking souterrain du centre sportif mettrait fondamentalement en danger les arbres présents sur la parcelle.

Le grief sera donc écarté.

Compte tenu de ces éléments, le département, en suivant les préavis favorables des instances spécialisées, n'a pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. À cet égard, il sera encore rappelé la retenue dont doivent faire preuve les autorités de recours afin d'éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, qui disposent des connaissances techniques, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, ce qui est le cas du projet litigieux.

- 9.** La recourante invoque enfin une violation de l'art. 106 CPC, puis l'art. 63 al. 1 PA, pour contester le fait que les frais et dépens ont été mis à sa charge.

9.1 Selon l'art. 67 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (al. 1). Toutefois, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). L'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3).

9.2 Selon la doctrine, cette conséquence n'est pas automatique et il appartient à l'autorité de recours d'examiner dans quelle mesure tel est le cas. Elle admettra que

le recours est devenu sans objet lorsque la nouvelle décision crée un état de droit tel que l'intérêt juridique du recourant à ce qu'il soit statué sur le recours a disparu, ce qui arrive lorsque la nouvelle décision fait entièrement droit aux conclusions du recourant. Lors de cet examen, l'autorité de recours est ainsi liée par la nouvelle décision dans la mesure où elle correspond aux conclusions du recourant. Lorsque la nouvelle décision ne donne que partiellement gain de cause au recourant, le recours n'est privé de son objet que dans la même mesure. L'instruction se poursuit pour les points encore litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 2C_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.3.1 ; ATA/240/2016 du 15 mars 2016 consid. 5 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 866, p. 230).

9.3 L'art. 87 LPA prévoit que la juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments (art. 87 al. 1 1^{ère} phr. LPA). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours, dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) et cela, conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA).

Selon l'art. 1 RFPA, les frais de procédure qui peuvent être mis à la charge de la partie comprennent l'émolument d'arrêté au sens de l'art. 2 et les débours au sens de l'art. 3. En règle générale, l'émolument d'arrêté n'excède pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA).

L'art. 6 RFPA prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-.

9.4 Un principe général de procédure administrative veut que les frais soient supportés par la partie qui succombe et dans la mesure où elle succombe (René RHINOW et al., *Öffentliches Prozessrecht*, 3^e éd., 2021, n. 971 ; Regina KIENER/Bernhard RÜTSCHKE/Mathias KUHN, *Öffentliches Prozessrecht*, 3^e éd., 2021, n. 1673 ; Benoît BOVAY, *Procédure administrative*, 2^e éd., 2015, p. 642).

9.5 La juridiction administrative dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'émolument qu'elle met à charge de la partie qui succombe. Cela résulte notamment de l'art. 2 al. 1 RFPA dès lors que ce dernier se contente de plafonner – en principe – l'émolument d'arrêté à CHF 10'000.- (ATA/230/2022 du 1^{er} mars 2022 consid. 2b ; ATA/1185/2018 du 6 novembre 2018 consid. 2b).

9.6 Il est de jurisprudence constante que la partie qui succombe doit supporter une partie des frais découlant du travail qu'elle a généré par sa saisine (ATA/182/2018 du 27 février 2018 consid. 2). Les frais de justice sont des contributions causales qui trouvent leur fondement dans la sollicitation d'une prestation étatique et, partant, dépendent des coûts occasionnés par le service rendu (ATA/92/2023 du 31 janvier 2023 consid. 2.5) ; à cet égard, les éléments à prendre en considération pour fixer

l'émolument sont notamment la complexité de l'affaire, l'ampleur de la procédure et des moyens engagés ainsi que l'importance du travail impliqués tant par le jugement que par l'instruction qui le précède.

Il est par ailleurs notoire que, en matière judiciaire, les émoluments encaissés par les tribunaux n'arrivent pas, et de loin, à couvrir leurs dépenses effectives (ATF 143 I 227 consid. 4.3.1 ; 141 I 105 consid. 3.3.2).

9.7 La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'indemnité allouée et, de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/46/2022 du 18 janvier 2022 consid. 1 ; et les arrêts cités), ce qui résulte aussi, implicitement, de l'art. 6 RFPA, dès lors que ce dernier plafonne l'indemnité à CHF 10'000.-.

Pour déterminer le montant de l'indemnité, il convient de prendre en compte les différents actes d'instruction, le nombre d'échanges d'écritures et d'audiences. Quant au montant retenu, il doit intégrer l'importance et la pertinence des écritures produites et de manière générale la complexité de l'affaire (ATA/1042/2021 précité consid. 1b).

9.8 En l'espèce, dans la mesure où le dossier concerne une décision prise par une autorité administrative cantonale, puis une juridiction administrative, la loi de procédure applicable à la présente cause est la LPA (art. 1 LPA) et non le CPC ou encore la PA.

Cela relevé, la recourante avait conclu principalement devant le TAPI à ce que la décision d'autorisation de construire du 14 février 2023 soit annulée. Le département a rendu, le 6 décembre 2023, une nouvelle décision d'autorisation de construire, laquelle « Annule et remplace la décision en date du 14.02.2023 ». Cela étant, il ressort du jugement attaqué que la recourante, qui a également fait recours contre l'autorisation de construire du 6 décembre 2023 et repris les mêmes griefs soulevés contre la première autorisation de construire, a entièrement succombé. Elle a ainsi été condamnée à un émolument de CHF 2'200.- et à une indemnité de procédure de CHF 2'800.- pour moitié à la commune de C_____ et pour moitié à D_____.

Le montant de l'émolument auquel la recourante a été condamnée se trouve dans la fourchette basse de l'art. 2 al. 1 RFPA. En outre, le travail occasionné par le recours devant le TAPI a été important. L'acte de recours – de 26 pages –, la réplique – de 16 pages – et les trois écritures spontanées – de deux pages chacune – comportent de nombreux griefs et les 49 considérants du jugement du TAPI – qui fait 43 pages – ne font que répondre aux griefs soulevés. Ainsi, dans son résultat, l'émolument de CHF 2'200.- est justifié par l'importance du travail que le recours a engendré, si bien qu'il ne prête pas le flanc à la critique. Les mêmes considérations peuvent être avancées s'agissant de l'indemnité de procédure à laquelle la recourante a été condamnée. Tant la commune que l'intimée, sous la plume de leurs conseils, ont dû se déterminer plusieurs fois sur les différentes écritures de la recourante et répondre

à ses nombreux griefs. En outre, l'indemnité de procédure de CHF 1'400.- pour la commune et l'intimée se situe vers le bas de la fourchette fixée dans le RFPA, de sorte que le TAPI n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant les émoluments et indemnités de procédure.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

10. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à D_____, à la charge de la recourante. Il sera également alloué à la commune intimée, qui y a conclu et qui compte moins de 10'000 habitants, selon les statistiques cantonales (ATA/1043/2024 du 3 septembre 2024 consid. 5 et les arrêts cités), une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à B_____ qui n'a produit aucune écriture dans le cadre de la procédure de recours.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, en tant qu'il est recevable, le recours interjeté le 30 septembre 2024 par A_____ SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 août 2024 ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de par A_____ SA ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à D_____ SA, à la charge A_____ SA ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 500.- à la commune de C_____, à la charge de A_____ SA ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Andreas FABJAN, avocat de la recourante, à Me Romain CANONICA, avocat de l'intimée, à Me Julien PACOT, avocat de la commune intimée, à B_____SA, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance ;

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :