



POUVOIR JUDICIAIRE

A/754/2023-LCI

ATA/64/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 14 janvier 2025**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**

représentés par Me Claire BOLSTERLI, avocate

**C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_**

représentés par Me Guillaume ETIER, avocat

**recourants**

contre

**E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_**

**C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_**

représentés par Me Guillaume ETIER, avocat

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**

représentés par Me Claire BOLSTERLI, avocate

**H\_\_\_\_\_**

représenté par Me Timo SULC, avocat

**I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_**

représentés par Me Flavien VALLOGGIA, avocat

**M\_\_\_\_\_**

représentée par Me Ghita DINSFRIEND-DJEDIDI, avocate

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

**intimés**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
23 mai 2024 (JTAPI/497/2024)**

---

## EN FAIT

**A. a.** F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires de la parcelle n° 2'463 de la commune de N\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), d'une surface de 2'477 m<sup>2</sup>, sur laquelle se trouvent une villa individuelle, un garage et une piscine. Cette parcelle est située au \_\_\_\_\_, chemin O\_\_\_\_\_, en zone 5.

**b.** Par requête du 14 avril 2022, enregistrée sous le n° DD 1\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ (ci-après : le requérant) a sollicité du département du territoire (ci-après : le département), pour le compte des copropriétaires, une autorisation de construire sur la parcelle précitée un habitat groupé, avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 47.3% (47.9% dans certains documents).

En lien avec cette requête, les copropriétaires ont sollicité le 1<sup>er</sup> mars 2022 l'autorisation d'abattre trois arbres (dossier d'abattage n° 2\_\_\_\_\_).

**c.** Le projet a connu deux versions successives, accompagnant tout d'abord la requête du 14 avril 2022, puis selon plans datés du 22 novembre 2022.

**d.** Dans le cadre de l'instruction de la requête, les instances suivantes ont émis des préavis favorables, parfois sous conditions :

- la commission d'architecture (ci-après : CA), s'est prononcée à plusieurs reprises, notamment :
  - le 3 juin 2022, elle a demandé un projet modifié, précisant qu'elle n'était pas opposée à une densification mais qu'en l'état, celle qui était proposée était conséquente et insuffisamment adaptée à la situation des lieux ; l'impact volumétrique du bâtiment avec des terrasses imposantes ne s'intégrait pas dans la morphologie du périmètre ; la rampe n'était pas adaptée au site, étant trop invasive et inesthétique ; l'application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05 ; 47, 9 % THPE) était en suspens ;
  - le 16 janvier 2023, elle a émis un préavis favorable, avec dérogation, acceptant l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, dès lors que le projet répondait « aux remarques émises dans les divers précédents préavis », et sous conditions liées aux teintes et matériaux à soumettre à approbation ;
- la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir sollicité des pièces complémentaires et la modification du projet le 28 avril 2022, puis des pièces complémentaires le 6 décembre 2022, a émis un préavis favorable, avec dérogations, le 24 janvier 2023 ;
- l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir sollicité la modification du projet le 2 mai 2022, a émis un préavis favorable, sous conditions, le 19 janvier 2023 ; sous rubrique « remarques », il a précisé

que son préavis était accompagné du préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 2\_\_\_\_\_, préavisé favorablement, sous conditions, le même jour ;

- l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir demandé la modification du projet le 26 octobre 2022, a émis un préavis favorable le 18 janvier 2023 ;
- la police du feu, après avoir sollicité des pièces complémentaires le 30 mai 2022, a émis un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits, le 4 janvier 2023 ;
- l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a émis des préavis favorables, sous conditions, les 16 mai et 7 décembre 2022 ;
- l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) et le service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) ont chacun émis un préavis favorable, sous conditions, le 24 mai 2022 ;
- la direction de l'information et du territoire (ci-après : DIT) et l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) ont chacun émis un préavis favorable, sous conditions, le 11 mai 2022 ;
- le 3 mai 2022, la commune a préavisé favorablement le projet, précisant qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 LCI pour la construction de six appartements PPE (47.9%) et que s'agissant d'une parcelle à proximité de la halte du Léman Express du P\_\_\_\_\_, la densification du secteur était conforme aux principes contenus dans l'avant-projet de révision du plan directeur communal et favorisait ainsi la prolongation du noyau villageois ;
- l'office cantonal du génie civil (ci-après : OCGC), le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), le service de la protection civile et des affaires militaires (ci-après : OCPPAM), les Chemins de fer fédéraux (ci-après : CFF) ont préavisé favorablement le projet, sous conditions, respectivement les 13 et 18 mai, et les 20 et 22 juin 2022.

e. Par décision du 31 janvier 2023, publiée le jour même dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, le département a délivré l'autorisation de construire n° DD 1\_\_\_\_\_, les conditions prévues dans les préavis devant être strictement respectées et faisant partie intégrante de la décision.

- B.** a. Par acte du 1<sup>er</sup> mars 2023, M\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 2'277, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin O\_\_\_\_\_, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation. Préalablement, elle a sollicité la pose de gabarits, aux frais des copropriétaires.

Le projet portait sur la construction d'un bâtiment de plus de 40 m de long (longueur à laquelle s'ajoutaient des terrasses de plus de 5 m) et de 20 m de large et 10 m de haut. Il prévoyait la construction de six appartements en PPE, soit : au rez-de-chaussée (ci-après : rdc), un appartement de 4 pièces de 129 m<sup>2</sup> avec une

terrasse de 73 m<sup>2</sup> et un appartement de 5 pièces de 165 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 100 m<sup>2</sup> ; au premier étage, un appartement de 4 pièces de 120 m<sup>2</sup> avec une terrasse-jardin de 115 m<sup>2</sup>, un appartement de 3 pièces de 67 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 22 m<sup>2</sup> et un appartement de 4 pièces de 122 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 30 m<sup>2</sup> ; au deuxième étage, un appartement de 5 pièces de 186 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 267 m<sup>2</sup>. La surface totale des appartements serait de 790 m<sup>2</sup> avec 607 m<sup>2</sup> de terrasse. Le toit du bâtiment serait recouvert de panneaux solaires. Onze places de parking en sous-sol et deux places de parking extérieures étaient également prévues.

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

S'agissant d'un gigantesque bloc en escalier en béton et en verre, il était manifestement en contradiction avec les constructions qui se trouvaient dans le quartier, constitué de villas et de domaines de maîtres. Il n'était d'ailleurs pas conforme au PDCOM approuvé par le Conseil d'État le 9 janvier 2008 (ci-après : PDCOM 2008), soit le seul actuellement en vigueur, qui prévoyait notamment de conserver et entretenir le patrimoine naturel et paysager, de préserver les pénétrantes de verdure et de préserver les qualités architecturales et spatiales « des grandes propriétés ». Or, ce PDCOM était contraignant pour la commune et le département du territoire (ci-après : DT ; art. 9 al. 1 LAT ; 5 al. 6 et 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 [LaLAT - L 1 30]). Dans cette mesure, une dérogation en application de l'art. 59 LCI n'était pas possible. Le projet n'était pas non plus conforme au règlement de construction de la commune adopté par le Conseil d'État le 14 novembre 1984 (ci-après : le règlement de construction).

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

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

Par ailleurs, le projet violait les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. En effet, le chemin O\_\_\_\_\_, d'une largeur inférieure à 4 m, était bordé d'arbres qui accentuaient son étroitesse et rendaient la circulation et les croisements difficiles, voire impossibles. Ce chemin ne disposait ainsi pas d'un accès suffisant pour y raccorder six nouveaux

logements, avec six places de stationnement, auxquelles s'ajoutaient des places visiteurs.

Enfin, après avoir demandé la modification du projet en rappelant notamment que les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours devaient être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01 ; ci-après : directive n° 7), la police du feu, suite à un examen apparemment sommaire de la dernière version du projet, avait estimé, à tort, que le projet était finalement conforme à cette directive, alors que cette version ne respectait pas non plus l'art. 96 al. 1 et 2 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

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

**b.** Par acte du 2 mars 2023, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° 2'410 et de la parcelle n° 2'411, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin O\_\_\_\_\_, ainsi que L\_\_\_\_\_, également copropriétaire de ces parcelles, ainsi que de la parcelle n° 2'412, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin O\_\_\_\_\_, ont recouru au TAPI contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité un transport sur place sur la parcelle concernée et leurs propres parcelles, ainsi que la pose de gabarits, aux frais des intimés.

Le DT ne leur avait pas notifié l'autorisation de construire litigieuse, comme l'exigeait l'art. 19 al. 2 RCI, alors qu'ils en avaient expressément fait la demande, dans leurs observations du 27 mai 2022. Les parcelles n<sup>os</sup> 2'410 et 2'411 bénéficiaient d'une percée sur le lac qui leur donnait toute leur valeur. Il en allait de même depuis le 1<sup>er</sup> étage de la maison de L\_\_\_\_\_. La parcelle n° 2'463 était grevée de nombreuses servitudes en faveur des parcelles précitées, notamment des servitudes de hauteur.

Le projet ne s'intégrait pas dans le paysage et mettait à mal la conservation des sites naturels en violation des art. 3 al. 2 let. b et d et al. 3 let. e LAT. Il était également contraire au PDCOM 2008 qui, bien qu'en cours de révision, était toujours en vigueur et s'imposait tant à la commune qu'au DT. Or, pour rendre son préavis, la commune s'était fondée, de manière illicite, sur l'avant-projet de révision du PDCOM. Dans cette mesure, l'octroi d'une dérogation en application de l'art. 59 LCI n'était pas possible.

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

L'autorité intimée avait aussi constaté les faits de manière inexacte en considérant que les conditions de l'art. 59 al. 4<sup>bis</sup> LCI étaient remplies, malgré deux préavis contradictoires de la CA, alors que le deuxième projet soumis à cette dernière était

quasiment identique au premier, sous réserve de la réduction de quelques mètres carrés des terrasses côté lac.

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

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

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

c. Par acte du 2 mars 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° 2'464, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin O\_\_\_\_\_, ont recouru au TAPI contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la pose de gabarits, un transport sur place, ainsi que l'audition des membres du comité exécutif de la commune.

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

En outre, les conditions d'octroi d'une dérogation en application de l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas remplies. Les projets déposés en avril et en novembre 2022 étaient quasiment identiques, si bien qu'il était difficile de comprendre la raison du revirement de la CA qui avait d'abord émis un préavis négatif puis un préavis positif, sans le motiver, alors qu'aucun changement notable n'avait été apporté au projet. Le dossier comportait également des préavis contradictoires, à l'instar de ceux rendus par la police du feu et l'OCAN, le premier impliquant l'arrachage des plantations existantes pour permettre l'intervention des services du feu et le second demandant leur maintien. Certains préavis n'étaient pas motivés, notamment celui du SERMA et d'autres n'avaient pas été suivis, notamment celui de l'OPAM, s'agissant du volume de l'abri PC. Quant au SABRA, il n'avait pas tenu compte de la présence d'une chambre à coucher dans l'angle nord-est du futur bâtiment, exposée au bruit des avions et des trains, ni des nuisances provoquées par les

pompes à chaleur (ci-après : PAC) installées dans le local technique qui donnait directement sur la parcelle des recourants C.

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI n'avait pas été respectée. Le DT ne pouvait délivrer la DD 1\_\_\_\_\_ sans se préoccuper des motifs qui avaient mené au revirement de la CA. Il n'avait pas non plus correctement instruit le dossier, au vu des griefs précités formulés à l'égard des préavis.

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

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

Par ailleurs, une vingtaine de mètres carrés, à savoir une bande verte qui prolongeait la terrasse au rdc, apparaissait sur les plans du rdc, du 1<sup>er</sup> étage et de l'attique, ainsi que les avant-toits phonoabsorbants, visibles sur les coupes AA' et BB', n'avaient pas été pris en compte dans le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI), en violation de l'art. 3 al. 3 RCI.

De plus, le projet n'était pas conforme à l'art. 31 OPB. Le SABRA avait émis un préavis favorable en s'appuyant sur le rapport acoustique. Or, ce dernier ne tenait pas compte des ultrasons extrêmement stridents produits par les trains français lorsqu'ils s'arrêtaient à la gare de N\_\_\_\_\_ située à côté de la parcelle n° 2'463, lors de l'ouverture et de la fermeture des portes. S'agissant du bruit des avions, une des chambres de l'appartement 05 de 4 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage du futur bâtiment

donnait du côté nord-est, soit du côté du couloir aérien, qui ne bénéficierait pas de l'effet écran du bâtiment.

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

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

**d.** Par acte du 2 mars 2023, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 2'511 et 2'512, sises respectivement aux adresses \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_<sup>bis</sup>, chemin O\_\_\_\_\_, ont recouru au TAPI contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la pose de gabarits, un transport sur place sur les parcelles n° 2'463, n° 2'511 et n° 2'512, ainsi que l'audition du maire ou, à défaut, d'un autre membre exécutif de la commune.

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

En outre, les conditions des art. 59 al. 1, 59 al. 4 let. a et 59 al. 4bis LCI n'étaient pas remplies. Il ne s'agissait pas d'un périmètre de densification accrue et aucune circonstance ne justifiait d'octroyer une dérogation afin de permettre un IUS de 47,3%. Le projet contrevenait également au règlement de construction et sa volumétrie aurait dû, à tout le moins, être revue afin de répondre au premier préavis de la CA.

S'agissant des CDPI, une surface de 96 m<sup>2</sup>, supérieure à la limite légale avait été retenue, et les conditions cumulatives d'octroi d'une dérogation n'étaient pas réunies. Le projet ne s'intégrait pas dans le quartier et la construction des terrasses ne pouvait que causer de la gêne pour le voisinage. Leur villa serait exposée à la vue directe des habitants des logements prévus. Enfin, aucun des préavis de la CA ne faisait mention d'une éventuelle dérogation. En tout état, la surface des CDPI ne se limitait pas à 96 m<sup>2</sup>. En effet, il ressortait du plan de situation concernant les rapports de surfaces que la rampe d'accès au parking souterrain était couverte et qu'elle n'avait pas été prise en compte. Selon les plans visés *ne varietur*, la largeur

de la rampe était de 3.65 m. La longueur de la partie couverte de la rampe n'était pas indiquée, mais elle pouvait être estimée à environ 9 m, dès lors que la partie couverte représentait environ la moitié de la rampe et que la longueur totale annoncée était de 18.20 m. Dans ces circonstances, une surface supplémentaire de 32.85 m<sup>2</sup> (9 x 3.65) devait être ajoutée, ce qui portait la surface totale des CDPI à 128.85 m<sup>2</sup>, ce qui dépassait largement le maximum de 100 m<sup>2</sup>. En outre, ni le « patio » de 5 m<sup>2</sup> qui apparaissait couvert, ni l'extrémité des terrasses destinées à être fleurie, n'avaient été pris en compte. Au surplus, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) n'avait procédé à aucun calcul des CDPI dans ses préavis, contrairement aux surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) et aux surfaces du sous-sol.

Par ailleurs, le projet ne respectait pas l'art. 59 al. 3<sup>bis</sup> LCI. Selon le « calcul IVER », le taux de pleine terre maintenue était de 65.5%, soit un taux inférieur à celui de 66% retenu par la jurisprudence. De plus, la parcelle ne se situant pas dans le périmètre de protection des rives du lac, il n'y avait pas lieu de procéder à une prise en compte différenciée en fonction du degré d'imperméabilisation du sol. Ainsi, sans opérer les « réductions illicites », la surface des constructions était de 958 m<sup>2</sup> (683 + 147 + 128), ce qui correspondait à un taux d'environ 39% de surface de la parcelle construite, soit une surface de pleine terre maintenue et non revêtue de seulement 61%.

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

L'art. 5 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) n'était pas non plus respecté. Le projet ne prévoyait que 6 places de parking habitants en sous-sol, pour un projet de plus de 1'000 m<sup>2</sup> de SBP. Aucune dérogation n'avait été sollicitée et le *ratio* d'une place par logement imposé par l'OCT, au lieu de 1.6 pour 100 m<sup>2</sup>, ne découlait d'aucune disposition légale. Les futurs habitants ne disposeraient pas d'assez de places de parking et se parqueraient dans le chemin dont l'accès était déjà insuffisant.

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

En outre, ils étaient actuellement protégés du vis-à-vis par un important cordon boisé qui se trouvait sur la parcelle n° 2'463. Le projet litigieux prévoyait l'abattage de trois arbres situés entre les deux parcelles, qui ne seraient remplacés que par des arbres tiges, et l'OCAN avait émis un préavis favorable, à condition notamment de protéger les arbres maintenus et de respecter l'image paysagère qui figurait sur la dernière version du plan d'aménagement paysager. Or, compte tenu de l'importance

du chantier, il apparaissait d'emblée que ces conditions ne pourraient pas être respectées et qu'il mettrait indéniablement en danger le cordon boisé ainsi les arbres maintenus.

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

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

e. Par acte du 2 mars 2023, H \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 2'278, à l'adresse 4A, chemin O \_\_\_\_\_, a recouru auprès du TAPI contre la DD 1 \_\_\_\_\_, concluant principalement à son annulation et, subsidiairement, au renvoi du dossier au département pour nouvelle décision. Préalablement, il a sollicité la pose de gabarits, un transport sur place sur la parcelle n° 2'463, les parcelles directement voisines et les alentours, ainsi qu'à être autorisé à produire dans le cadre d'échanges d'écritures subséquents des expertises techniques.

La route de Lausanne et le chemin de fer se trouvaient à l'est de la parcelle n° 2'463 et le trafic aérien à destination de l'aéroport passait au nord. Le futur bâtiment devrait ainsi être protégé contre le bruit, conformément aux exigences de l'OPB. Il ressortait du préavis du SABRA et du rapport acoustique que les VLI seraient dépassées. Toutefois, grâce à un effet d'écran des terrasses et des balcons et un revêtement absorbant sur leurs plafonds les VLI seraient respectées, s'agissant du bruit du trafic routier et ferroviaire. Le rapport acoustique, qui ne comportait ni raisonnement ni calculs, laissait entendre que seuls les emplacements en rouge sur la figure 8 seraient équipés de plafonds absorbants, ce qui ne semblait pas suffisant pour protéger les locaux sensibles au bruit. Quant au bruit du trafic aérien, aucune autre mesure que l'effet écran du bâtiment n'était prévue pour garantir le respect des VLI. Or, la chambre de l'appartement 5 située à l'angle nord du 1<sup>er</sup> étage disposait uniquement d'ouvrants sur des façades exposées directement au bruit du trafic aérien, notamment la façade nord-est. Le SABRA aurait ainsi dû demander des mesures de constructions et d'aménagement supplémentaires pour garantir que les VLI ne seraient pas dépassées pour cette pièce, étant précisé que la condition de l'art. 31 al. 2 OPB, qui prévoyait une exception au principe du respect des VLI lorsque l'édification d'un bâtiment présentait un intérêt prépondérant, n'était pas remplie.

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

déjà construits de la commune et de l'inclinaison des toitures. À cet égard, le projet prévoyait un toit plat, ce qui était contraire à l'art. 8 du règlement de construction.

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

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

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

**f.** Le 8 mai 2023, le requérant a conclu au rejet des recours.

**g.** Le 26 juin 2023, le département a conclu au rejet des recours.

**h.** Par décision du 10 juillet 2023, le TAPI a prononcé la jonction des procédures A/754/2023, A/757/2023, A/758/2023, A/785/2023 et A/841/2023 sous n° de procédure A/754/2023.

**i.** Le 23 août 2023, M\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont conclu en outre à l'audition du maire de la commune.

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

En demandant une nouvelle analyse du dossier à la CA, alors que la procédure était pendante, le département reconnaissait que la DD 1\_\_\_\_\_ ne respectait pas le droit. Partant, il aurait dû réformer sa décision, mettant ainsi un terme à la présente procédure en faveur des recourants.

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

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

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

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

**j.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2023, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

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

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

En outre, il ressortait de la récente consultation du dossier que le projet avait été modifié le 19 juin 2023, puis préavisé favorablement le lendemain par la CA, sans qu'ils n'en aient été informés et sans que le département n'en ait fait mention dans ses observations, alors que les modifications opérées sur la couverture de la rampe d'accès visaient à contrecarrer les observations des recourants, relatives aux CDPI. À cet égard, il ressortait des plans nouvellement déposés que la couverture de la rampe avait été massivement réduite, alors que la CA avait initialement imposé une

couverture végétalisée. La correction/modification de la décision attaquée démontrait ainsi le bien-fondé des arguments des recourants. En tout état, l'objet du litige ne correspondait plus à celui qui faisait initialement l'objet du recours et qui était devenu caduc, ce qui revenait à faire droit aux conclusions des recourants. Le dossier devait ainsi être renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision, sans qu'il soit à cet égard utile de procéder aux enquêtes qui étaient requises en lien avec un projet qui n'existait plus.

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

**k.** Le 6 octobre 2023, le requérant a persisté dans ses conclusions.

**l.** Le 12 octobre 2023, le département a persisté dans ses conclusions.

**m.** Le 24 octobre 2023, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

**n.** Le 14 novembre 2023, le TAPI a imparti un délai au 30 novembre 2023 (ultérieurement prolongé au 14 décembre 2023) au DT pour :

- fournir des explications s'agissant des CDPI, dès lors que les modifications apportées au projet le 19 juin 2023 indiquaient sur le plan et les coupes que seuls 2 m<sup>2</sup> étaient pris en compte concernant ce qui subsistait de la couverture de la rampe du garage, alors que sur la coupe 1-1, la couverture de la rampe dépassait du niveau du terrain naturel de part et d'autre de la surface de 2 m<sup>2</sup> précitée ;
- produire les plans qui manqueraient au dossier, dès lors que celui-ci ne contenait que des plans datés du 14 avril 2022 et d'autres du 16 au 22 novembre 2022, alors que la CA s'était exprimée le 9 août 2022 sur un projet dont on pouvait supposer en l'état qu'il correspondait aux plans du 14 avril 2022, en le critiquant en termes catégoriques, sans que l'on comprenne clairement, à teneur de son préavis du 16 janvier 2023, ce qui avait motivé son approbation au projet qui apparaissait pour l'essentiel inchangé, dans la version du 16 au 22 novembre 2022, en termes volumétrique et architectural ;
- requérir de la CA un complément à son préavis du 16 janvier 2023, expliquant de manière détaillée en quoi l'évolution du projet lui avait paru ne plus justifier la position exprimée le 3 juin 2022.

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

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

S'agissant de la couverture de la rampe qui dépassait le niveau du terrain naturel (niveau figuré en traitillé rouge) des deux côtés de la surface de 2 m<sup>2</sup> susmentionnée, avant celle-ci, le niveau supérieur de la dalle de couverture à prendre en considération (figuré en gris foncé) se trouvait sous le niveau du terrain naturel, étant précisé que c'était bien celui pris en considération, et non pas celui de la terre végétale (figuré en beige clair) qui le recouvrait (art. 61 LCI). Après la surface de 2 m<sup>2</sup>, le niveau supérieur de la dalle de couverture qui se trouvait au-dessus du niveau du terrain naturel correspondait à un avant-toit en porte-à-faux (c'est-à-dire sans structure porteuse) d'une profondeur de 1.50 m, si bien qu'il n'entrait pas dans le calcul des surfaces CDPI (Directive LCI sur les CDPI, p. 3, rubrique « avant-toit »).

**p.** Le 7 décembre 2023, le mandataire a produit deux plans relatifs aux CDPI.

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

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

Était joint un avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023 et les documents du 29 juillet 2022 remis par le mandataire pour consultation à la CA, lesquels ne figuraient pas au dossier de l'autorisation de construire.

Dans son avis de consultation du 12 décembre 2023, la CA a notamment repris et explicité les préavis et avis de consultation qu'elle avait émis, précisant que, suite à la séance du 3 octobre 2022, elle avait examiné les nouveaux plans déposés par le mandataire, soit ceux datés des 16 au 22 novembre 2022, qui présentaient des améliorations. Le volume de l'attique avait été réduit, principalement dans sa largeur, notamment l'excroissance « incongrue » en façade sud-ouest, de même que le décalage de l'attique au nord-ouest, avec pour conséquence d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact volumétrique. Les façades avaient également évolué par

un traitement architectural plus approprié à la longueur du bâtiment, avec par exemple une interruption (fragmentation) du marquage horizontal des dalles permettant d'estomper ainsi l'effet de muraille précédemment critiqué. L'ensemble des modifications qui avaient été exécutées en deux temps avaient permis à la CA de considérer que le projet s'intégrait dans son contexte.

r. Le 15 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

Les éléments critiqués par la CA dans son préavis du 3 juin 2022 et son avis de consultation du 9 août 2022, à savoir la disposition perpendiculaire du bâtiment à la pente, le volume du projet et le fait que le bâtiment continuait de surplomber le paysage, péjorant le contexte environnant, n'avaient nullement été modifiés. Les modifications extrêmement minimales apportées ne justifiaient pas le changement radical de position de la CA.

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

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

En tout état, compte tenu des nombreux compléments et clarifications demandés depuis l'ouverture de la procédure, lesquels n'avaient pas permis de répondre aux interrogations des recourants, la DD 1\_\_\_\_\_ devait être annulée.

s. Le 15 janvier 2024 C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions et insisté sur les actes d'instruction sollicités qui étaient d'autant plus importants, au vu des modifications incessantes du projet, y compris en instance de recours. Le préavis de la commune, qui était obligatoire, n'avait été donné qu'en lien avec un projet initial qui n'existait aujourd'hui plus, et sans connaissance des divers plans remaniés.

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

construire un projet qui différait de celui ayant fait l'objet de l'instruction et de l'autorisation de construire délivrée.

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

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

**t.** Le 28 mars 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont informé le TAPI que l'avant-projet du PDCom avait été publié le 28 février 2024 sur Internet. Il était notamment précisé que la commune demandait que des discussions soient engagées avec le propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 2'022 et 2'292 pour permettre de relier le chemin O\_\_\_\_\_ à la route R\_\_\_\_\_, condition impérative pour l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI à toute parcelle desservie par le chemin O\_\_\_\_\_. Les démarches engagées dans le sens d'un désenclavement dudit chemin devraient être démontrées et, le cas échéant, expliquées.

Il apparaissait ainsi, qu'alors même que la commune s'était précisément appuyée sur l'avant-projet de révision de son PDCom pour rendre un préavis favorable dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée, ledit avant-projet de révision posait comme condition préalable impérative le désenclavement du chemin O\_\_\_\_\_ pour l'octroi d'une telle dérogation, lequel n'était pas réalisé à ce stade. Cela confirmait que la commune avait « mis la charrue avant les bœufs » en délivrant son préavis du 3 mai 2022, de sorte que l'autorisation de construire délivrée le 31 janvier 2023 devait être annulée.

**u.** Par jugement du 23 mai 2024, le TAPI a écarté les demande d'actes d'instruction, très partiellement admis le recours et dit que l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ incluait les plans du 19 juin 2023 qui remplaçaient les plans précédents pour ce qui concernait la construction de la couverture de la rampe du parking souterrain.

**ua.** Les intéressés ne pouvaient se prévaloir du PDCom 2008, qui n'avait pas force obligatoire à l'égard des particuliers.

**ub.** Hormis les plans du 19 juin 2023 et l'avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023, tous les autres documents mentionnés par les intéressés dans le cadre de ce grief étaient antérieurs à l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ du 31 janvier 2023 et ils avaient été pris en compte dans le processus ayant abouti à la décision rendue par l'autorité. S'agissant plus particulièrement des avis de consultations de la CA, pouvait rester ouverte la question de savoir s'il s'agissait de documents internes ou pas, dès lors que ces derniers, de même que les plans précités avaient été versés à la procédure. Par ailleurs, l'avis de consultation du 12 décembre 2023 avait été rendu par la CA à la demande du TAPI. Or, la jurisprudence admettait que le TAPI puisse demander toutes précisions écrites à une instance de préavis sur la base des art. 19 et 20 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). En tout état, aucune disposition de la LPA ne commandait que ces documents fussent déclarés irrecevables et écartés du dossier, même dans l'hypothèse où ils auraient été produits au-delà de la réplique et même si la cause avait été gardée à juger. Dans la mesure où les intéressés avaient eu connaissance des avis de consultations de la CA et des plans précités et qu'ils avaient pu se déterminer à leur égard, une éventuelle violation de leur droit d'être entendus serait réparée.

**uc.** Le DT n'avait pas transmis aux intéressés la décision litigieuse, en violation de l'art. 19 al. 2 RCI, ce qui était regrettable. Cette violation ne portait toutefois pas à conséquence, dès lors qu'elle n'avait pas d'effet sur la validité et l'effectivité de la décision entreprise et que, sous l'angle du droit d'être entendu, les intéressés n'avaient subi aucun préjudice, puisqu'ils avaient pu valablement recourir auprès du TAPI contre l'autorisation de construire litigieuse.

**ud.** En tant que particuliers, les intéressés ne pouvaient, dans le cadre d'un recours contre une autorisation de construire, se prévaloir d'une violation du PDCom. Partant, conformément à une jurisprudence constante, ce grief était irrecevable. À cela s'ajoutait que le PDCom 2008 était relativement ancien et que la commune avait préavisé favorablement le projet le 3 mai 2022. Force était de constater que ce plan ne visait pas à interdire l'utilisation de la zone 5 conformément à son affectation, mais prévoyait simplement que, lors de l'examen de projets conformes à cette affectation, les autorités compétentes devaient veiller à la conservation et l'entretien du patrimoine naturel et paysager, la préservation des pénétrantes de verdure, ainsi que la préservation des qualités architecturales et spatiales des grandes propriétés. En d'autres termes, le PDCom 2008 laissait aux autorités une marge d'appréciation pour décider de ce qui était conforme ou non aux objectifs de ce plan.

**ue.** S'agissant du règlement de construction, le fait que son adoption était antérieure à l'entrée en vigueur de la LaLAT et que la procédure imposée par la LAT, notamment l'enquête publique n'avait pas été mise en application avant son adoption par le Conseil d'État le 14 novembre 1984, le rendait caduc à l'issue du délai de huit ans fixé à l'art. 35 al. 1 let. b LAT. En outre, de très nombreuses

dispositions du droit de la construction et de l'aménagement du territoire avaient été modifiées depuis lors, notamment dans le but de favoriser une utilisation judicieuse du sol et la densification des zones bâties, ce qui faisait perdre à ce type de réglementation sa pertinence, étant relevé que plus le plan était ancien moins on pouvait compter sur sa stabilité.

**uf.** L'art. 59 al. 4 let. a LCI dans sa version entrée en vigueur le 28 novembre 2020 était applicable à la demande d'autorisation. La première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relevait de l'opportunité, que le juge ne pouvait pas contrôler. Le juge pouvait par contre sanctionner, avec retenue lorsque des instances spécialisées avaient préavisé, l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation dans l'application de la seconde condition, relative à la compatibilité du projet, laquelle posait des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire. Toutes les instances spécialisées consultées avaient préavisé favorablement le projet, parfois sous conditions. Le revirement de la CA était fondé sur des éléments objectifs, le projet de construction ayant été adapté à plusieurs reprises – dans la phase d'instruction de la demande d'autorisation de construire – en fonction des demandes de la CA qui l'a finalement accepté le 16 janvier 2023. La motivation du dernier préavis, conforme aux adaptations sollicitées, n'était pas indispensable. Le projet, qui était non seulement conforme à l'affectation de la zone et à l'IUS qui y était admissible, mais qui s'inscrivait aussi dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, était compatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il était appelé à se dessiner.

**ug.** L'art. 59 al. 3bis LCI n'avait pas été violé. L'IVER avait été porté successivement de 62% à 63.3% puis à 65.5%. Le taux de pleine terre prévu par le projet était ainsi nettement supérieur à la proportion de 40% retenue par la jurisprudence.

**uh.** Dans la mesure où le projet litigieux prévoyait la construction d'un habitat groupé et non pas des constructions en ordre contigu, l'art. 58 al. 3 LCI ne s'appliquait pas.

**ui.** L'art. 3 RCI n'avait pas été violé. Selon le plan de situation du 14 avril 2022, la surface de CDPI était de 92,6 m<sup>2</sup>. Cette surface avait été portée à 96 m<sup>2</sup> (plan de situation du 16 novembre 2022), puis à 98 m<sup>2</sup> (modifications du 19 juin 2023). On pouvait adhérer aux explications données par les parties intimées sur la modification du calcul des CDPI résultant de la modification de la couverture de la rampe du garage (plan rdc V/2 n° 645 P02 modifié le 19 juin 2023 et coupes V2 modifiées le 19 juin 2023). Il n'y avait pas lieu de tenir compte, au titre des CDPI, de la partie de la couverture de la rampe située en dessous du niveau du terrain fini. Quant à la partie de la couverture qui émergeait au-dessus du terrain fini, elle n'avait été prise en considération que sur une profondeur de 50 cm (qui faisait passer la surface totale des CDPI de 96 m<sup>2</sup> à 98 m<sup>2</sup>), car le reste de cette construction, d'une profondeur supplémentaire de 1,50 m, était en porte-à-faux au-dessus de la rampe de garage, sans être soutenue d'aucune façon sur les côtés, et bénéficiait ainsi de la

déduction de 1.50 m de profondeur prévue par la directive CDPI. Quant à la treille métallique végétalisée qui, à partir de ce porte-à-faux, recouvrait encore une partie de la rampe, elle pouvait être assimilée à une pergola au sens de la directive CDPI et n'était donc pas concernée par les limites prévues par l'art. 3 al. 3 RCI. Par économie de procédure, il était donné acte au département ainsi qu'aux parties que la couverture de la rampe du parking devrait être réalisée selon les plans modifiés le 19 juin 2023.

**uj.** Les art. 19 et 22 LAT n'avaient pas été violés. Si l'accroissement du trafic résultant de la construction des futurs logements aurait un impact sur la circulation dans le chemin, rien n'indiquait que le trafic supplémentaire engendré serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs. Le chemin était rectiligne quasiment sur toute sa longueur, avec une bonne visibilité jusqu'à la parcelle litigieuse. Il servait déjà de voie d'accès à diverses habitations. En outre, l'utilisation quotidienne du chemin par les habitants démontrait que les croisements étaient gérables. Le chemin disposait d'ailleurs de surfaces de dégagement. L'OCT avait émis un préavis favorable, sans émettre la moindre réserve quant à la capacité de l'accès prévu. Le fait que le chemin ne respecterait par la largeur minimale préconisée selon la norme VSS 640 050, qui n'avait pas force obligatoire, ne saurait conduire à l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse. La consultation du SITG montrait que l'entrée du parking souterrain se situerait à environ 120 m du débouché du chemin O \_\_\_\_\_ sur celui Q \_\_\_\_\_ et que sur cette distance, il s'agissait d'une route rectiligne, de sorte que l'on ne se trouvait pas dans l'une des situations particulières de probabilité de réelles difficultés de circulation.

**uk.** L'art. 14 LCI n'avait pas été violé. On ne voyait pas en quoi la circulation induite par les nouveaux arrivants pourrait réellement constituer un inconvénient grave s'agissant d'une demi-douzaine de véhicules supplémentaires susceptibles d'emprunter ponctuellement, à certaines heures de la journée, le chemin O \_\_\_\_\_. La police du feu avait émis un préavis positif, manifestant ainsi la compatibilité du concept sécurité incendie notamment sur les questions d'accès. Le droit à la vue n'était protégé, en droit public, que par le biais des règles de police des constructions, notamment les distances aux limites et entre les bâtiments et les hauteurs maximum.

**ul.** Les art. 121 al. 2 LCI, 96 al. 1 et 2 RCI et la directive n° 7 n'avaient pas été violés. Dans son préavis du 4 janvier 2023, la police du feu s'était notamment référée à la directive n° 7, aux prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après : AEAI) et au concept de protection incendie établi le 25 février 2022 par S \_\_\_\_\_ Sàrl. Elle avait exigé, à titre de condition, expressément reprise dans l'autorisation querellée, d'une part le respect des mesures qu'il contenait et d'autre part le respect de la directive n° 7. Elle avait exigé que la place de travail des pompiers soit créée selon le chiffre 7.5 de la

directive n° 7 et que la végétation n'entrave ni l'accès ni la place de travail des pompiers. La haie qui bordait la place de travail avait été supprimée dans la dernière version du plan d'aménagement paysager, intégrée au préavis favorable de l'OCAN du 19 janvier 2023. Il ressortait du concept de protection incendie que le projet était conforme aux normes AEAI ainsi qu'aux règles applicables en la matière, notamment sous l'angle de la résistance au feu de la structure porteuse et des accès pour les véhicules des pompiers et secours. S'agissant d'un bâtiment qui compterait moins de quatre niveaux et dont le garde-corps du dernier niveau se situerait à moins de 8 m, l'accès à une façade suffisait. Selon le plan de sécurité n° 645 du 16 novembre 2022, l'axe de la place de travail était à 11.7 m du nu de la façade et depuis la place de travail, la distance jusqu'à la porte du dernier logement en attique était inférieure à 40 m, soit la longueur maximale des tuyaux utilisés par les pompiers. S'agissant de questions en lien direct avec des aspects techniques de protection contre les incendies, il convenait de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui avait préavisé favorablement le projet.

**um.** La loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) et l'OPB n'avait pas été violées. Le respect des normes en matière d'immissions de bruit avait été soumis au SABRA, qui avait émis un préavis favorable et exigé la mise en place d'un revêtement phono-absorbant sur les plafonds des terrasses et balcon tel que préconisé dans le rapport acoustique pour résorber les dépassements dus au bruit de la route et du chemin de fer, ainsi que l'isolation du bruit extérieur conformément à la norme SIA et le respect des recommandations du rapport acoustique. Pour la PAC, sur la base des mesures et des calculs effectués, le niveau d'immission sur la parcelle de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ était évalué à 35 dB(A) de jour et à 40 dB(A) de nuit, soit très en-deçà des limites légales applicables au DS II, y compris celles relatives aux valeurs de planification. Pour le bruit routier, sur la base des mesures et des calculs effectués, le niveau d'immission était évalué à 35 dB(A) de jour et à 38 dB(A) de nuit, soit bien en-deçà des limites légales applicables au DS II, de respectivement 60 dB(A) et de 50 dB(A). S'agissant du niveau d'immission de l'entrée et sortie à ciel ouvert, il était de 37 dB(A) de jour et de 29 dB(A) de nuit, et partant moindre au niveau de la parcelle de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. La modification de la couverture de la rampe d'accès au parking souterrain n'était pas de nature à entraîner pour les intéressés les plus proches une violation des normes de protection contre le bruit. En effet, cette modification déplaçait le lieu à partir duquel le bruit des véhicules sortants devient davantage perceptible, respectivement celui à partir duquel le bruit des véhicules entrants le devient moins. Le rapprochement d'environ 2 m ne pouvait avoir une influence suffisante pour entraîner une violation des normes, compte tenu que selon le rapport acoustique, le niveau d'immission se situait bien en-deçà des limites légales. Le grief portant sur les nuisances subies par les futurs habitants était irrecevable, faute d'intérêt personnel des intéressés. Le SABRA avait considéré que les exigences de l'art. 31 al. 1, annexes 3, 4 et 5 étaient respectés. S'agissant du bruit routier et ferroviaire, il

avait validé le rapport acoustique qui concluait au respect des VLI grâce à l'effet écran des terrasses et balcons, avec la mise en œuvre d'un revêtement absorbant sur les plafonds. Quant au bruit des avions, il avait relevé un léger dépassement des VLI de moins de 1 dB et uniquement pour la première période de la nuit, mais il avait considéré que l'effet écran du bâtiment sur lui-même permettrait de garantir le respect des VLI pour les ouvrants orientés côté perpendiculaire ou opposé à l'orientation nord-est.

**un.** Le RPSFP n'avait pas été violé. Le département avait indiqué que le projet, qui se situait dans le secteur V, prévoyait huit places de stationnement, soit une place de moins que le nombre stipulé par l'art. 5 al. 1 RPSFP. Cela étant, l'OCT avait estimé qu'au vu notamment de la proximité de la gare, ce nombre pouvait être réduit, ce qui, conformément à la jurisprudence, répondait à l'intérêt public à la diminution du trafic. La question du « parking sauvage » excédait le cadre du litige.

**uo.** L'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (ci-après : OPAM) n'avait pas été violée. Le projet avait été soumis au SERMA qui avait préavisé favorablement sans émettre la moindre réserve en lien avec les contraintes de l'OPAM. Il avait également été soumis aux CFF et à la police du feu qui avaient émis des préavis favorables. On peinait à saisir en quoi le projet litigieux aggraverait les risques inhérents liés à la présence des voies ferrées.

**up.** Les art. 3 al. 2 let. d et al. 3 let. e LAT n'avaient pas été violés. Le grief de violation de ces dispositions, qui visent la conservation des sites naturels et des territoires servant au délasserement, ainsi que le fait de ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres, n'établissait pas en quoi celles-ci feraient obstacle à la construction projetée. Le service des monuments et des sites (SMS) s'était déclaré « pas concerné » par le projet et l'OCAN l'avait préavisé favorablement sous conditions, sans émettre la moindre réserve en lien avec l'application de l'art. 3 LAT.

- C. a.** Par acte remis à la poste le 24 juin 2024, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation de l'autorisation de construire. À titre préalable, la pose de gabarits aux frais de E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ainsi que l'audition de T\_\_\_\_\_, maire de la commune, devaient être ordonnées.

Le refus par le TAPI d'ordonner les mesures d'instruction demandées avait violé leur droit d'être entendus. Seul un transport sur place, une fois les gabarits posés, permettrait de visualiser concrètement l'environnement dans lequel s'inscrivait le projet litigieux. La pose était d'autant plus justifiée que la CA s'était initialement opposée au projet, soulignant notamment son impact volumétrique ne s'intégrant pas dans la morphologie du périmètre avant de faire une volte-face incompréhensible. La commune avait également exigé la pose de gabarits et n'y avait renoncé que parce que l'OAC avait assuré que le projet serait remanié. Le TAPI n'avait pas pris en compte leurs allégués au terme desquels le maire et trois

membres de l'exécutif avaient reçu les recourants le 31 janvier 2023 pour discuter du projet et que le maire avait alors indiqué aux recourants que la commune avait préavisé favorablement le projet sans avoir conscience ni de la volumétrie du bâtiment ni de son impact sur le quartier ; le jour même l'autorisation avait été délivrée, ce qui avait surpris la commune, tant il apparaissait évident que la CA demandait une refonte du projet impliquant un nouveau préavis communal, lequel n'avait toutefois pas été demandé, ce que la commune regrettait. L'audition du maire et de ses adjoints était donc indispensable.

Ils s'étaient plaints de l'absence de compte-rendu de l'entretien du 3 octobre 2022 entre une délégation de la CA et le mandataire et de la violation de leur droit d'être entendus. Le TAPI avait relevé le grief mais ne s'était pas prononcé à son sujet. Or, la CA s'était manifestement fondée sur ce compte-rendu pour émettre son préavis du 16 janvier 2023 dont le caractère subitement favorable était litigieux, et des éléments et des plans nouveaux étaient apparus au compte-goutte et avaient même été insérés au dossier sans avertir les parties, ce qui violait leur droit d'être entendus.

Après avoir relevé l'incohérence que constituait le revirement de la CA, le TAPI avait considéré de manière insoutenable qu'il était fondé sur des éléments objectifs et avait adhéré aux remarques de la CA sur l'évolution du projet. Le TAPI avait interpellé le département et demandé la production de plans, indiquant qu'il ne comprenait pas ce qui avait motivé l'approbation par la CA du projet, celui-ci apparaissant pour l'essentiel inchangé en termes de volumétrie et d'architecture. Les améliorations qu'aurait connues le projet ne répondaient pas aux points rédhibitoires soulignés dans le préavis de la CA du 9 août 2022. La CA elle-même avait mitigé rétrospectivement les termes de ce préavis, pour aligner ceux-ci sur les quelques changements contenus dans les derniers plans.

Ils produisaient les coupes des plans d'avril, juillet et novembre 2022, dont la juxtaposition montrait que les différences étaient minimes, si on parvenait à les repérer. Ces illustrations devaient être insérées telles quelles dans l'arrêt à rendre.

La commune avait donné son préavis en mai 2022. Soit les modifications ultérieures étaient minimes et étaient insuffisantes pour fonder le revirement de la CA, soit elles modifiaient fondamentalement le projet et celui-ci devait être une nouvelle fois soumis à la commune pour une nouvelle approbation. Cette manière de procéder pouvait d'autant moins être approuvée que les représentants de la commune avaient déclaré avoir délivré un préavis sans avoir conscience de la volumétrie du bâtiment ni de son impact sur le quartier et regrettaient qu'un nouveau préavis ne leur ait pas été demandé.

C'était en violation de la loi et par un abus de son pouvoir d'appréciation que le TAPI avait considéré que le projet était conforme au caractère, à l'harmonie et à l'aménagement du quartier. Le projet consistait à démolir une ancienne maison de maître et à abattre l'important cordon boisé qui l'entourait pour y installer un bâtiment d'habitat groupé en forme de paquebot surplombant tout le voisinage. Il entraînait manifestement en contradiction avec le caractère, l'harmonie et

l'aménagement d'un quartier constitué pour l'immense majorité d'anciennes villas individuelles et de maisons de maître.

**b.** Par acte remis à la poste le 25 juin 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du 23 mai 2024, concluant à son annulation et à l'annulation de l'autorisation de construire. Subsidairement, la cause devait être renvoyée au département pour nouvelle décision. À titre préalable, un transport sur place et la pose de gabarits aux frais de E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ devaient être ordonnés.

Le TAPI avait passé sous silence la question du compte-rendu de la « consultation de vive-voix » entre le requérant et la CA, qui n'avait jamais été versée au dossier. Il aurait dû dire si les avis de consultation de la CA étaient des documents internes ou non dès lors qu'ils étaient indispensables pour trancher le litige dans la mesure où ils avaient fondé le préavis de la CA. C'était particulièrement vrai pour l'avis défavorable du 9 août 2022. Ces documents montraient que le revirement de la CA n'était aucunement fondé.

Le projet avait subi des modifications majeures en rapport avec le calcul des surfaces et les CDPI en cours de procédure sans que les parties recourantes aient été informées et sans que les instances compétentes, notamment le SABRA, ne puissent se prononcer.

Le projet était contraire aux art. 59 al. 4 et 4<sup>bis</sup> et 15 LCI. Le nouveau projet de PDCom de la commune était à l'enquête technique et n'avait pas encore été approuvé par le Conseil d'État. Il prévoyait expressément que l'octroi de dérogations pour densification ne serait accordé qu'à condition que le chemin O\_\_\_\_\_ soit désenclavé et relié à la route R\_\_\_\_\_, condition impérative qui n'était nullement réalisée en l'espèce. L'emplacement du projet était resté exactement le même. Seul l'attique avait été réduit de 11.7 m<sup>2</sup> sur un projet comptant au total 1'007 m<sup>2</sup>. La dérogation accordée était arbitraire. Tant l'emplacement que l'impact volumétrique du projet étaient trop importants et rédhibitoires pour l'octroi d'une dérogation. Seules des modifications mineures avaient été apportées au projet, de sorte que les éléments critiqués par la CA dans son préavis du 3 juin 2022 n'avaient pas été modifiés.

L'art. 14 LCI avait été violé. Le projet présentait des inconvénients graves pour le trafic, que le TAPI avait minimisés. Le chemin O\_\_\_\_\_ était sans issue et sa largeur oscillait entre 3.6 et 3.8 m. Le chemin Q\_\_\_\_\_ était sans issue et très étroit.

L'art. 96 RCI et la directive n° 7 du RPSSP avaient été violés. Le raisonnement du TAPI, renvoyant au préavis de l'instance spécialisée, était lacunaire, les conditions prévues dans celui-ci n'étant pas réalisées, compte tenu notamment de la largeur du chemin O\_\_\_\_\_. La place de travail débarrasserait sur des surfaces en pleine terre et serait obstruée par les arbres à conserver.

**c.** Le 18 juillet 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont entièrement soutenu l'argumentation des recourants.

**d.** Le 22 juillet 2024, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils n'entendaient pas participer à la procédure devant la chambre administrative.

**e.** Le 23 juillet 2024, G\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des recours.

**f.** Le 26 juillet 2024, M\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle n'entendait pas participer à la procédure devant la chambre administrative.

**g.** Le 29 juillet 2024, G\_\_\_\_\_ a indiqué agir en son nom ainsi qu'au nom et pour le compte de E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_.

**h.** Le 30 juillet 2024, le département a conclu au rejet des deux recours.

Il ressortait des pièces produites par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ que c'était sur leur suggestion que la commune avait demandé la pose de gabarits. Le courrier de la commune du 7 février 2023 exposait aux recourants que leur quartier était appelé à être densifié.

La CA n'avait pas rédigé de procès-verbal de la séance du 3 octobre 2022 mais en avait exposé la teneur dans l'avis qu'elle avait produit le 12 décembre 2023 à la demande du TAPI. Cela étant, les avis de consultation étaient des documents internes et avaient été suivis du préavis formel du 16 janvier 2023 figurant au dossier.

**i.** Le 23 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et reprenant leur argumentation.

Le département puis le TAPI s'étaient fondés sur des préavis respectivement incomplets et non fidèles à la réalité objective, réalité qu'ils démontraient et mettaient en avant dans leur recours. Ils avaient tranché en faveur d'une autorisation de construire comportant des aspects auxquels la CA était fortement opposée, avant qu'elle ne revienne sur sa décision au détour d'une rencontre avec les requérants dont il n'existait aucune trace et qui demeurait incompréhensible pour les parties, les éléments critiqués par la CA dans son préavis initial du 3 juin 2022 et son avis de consultation du 9 août 2022 n'ayant pas été modifiés – et cela sans que les recourants aient pu se déterminer correctement. Une violation du droit d'être entendu d'une telle gravité ne pouvait être réparée.

Les seules modifications dont le projet avait fait l'objet étaient : la modification du marquage des places de stationnement, la surface restant identique ; l'abaissement du bâtiment de 35 cm ; la couverture partielle de la rampe d'accès au parking ; une légère réduction de la superficie des terrasses, avec en contrepartie l'augmentation des dimensions des CDPI de 92.6 à 96 m<sup>2</sup> ; la réduction de 11.7 m<sup>2</sup> de l'attique sur l'ensemble du projet comportant un total de 1'000.7 m<sup>2</sup> pour les surfaces hors-sol et 300.8 m<sup>2</sup> pour les surfaces en sous-sol.

Le fait que la commune avait déclaré le 24 juin 2024 qu'elle n'était pas rétive à la densification du périmètre concerné ne permettait pas d'en déduire qu'elle acceptait une telle densification à n'importe quelles conditions. La commune avait été claire sur le fait que l'octroi de dérogations pour densification accrue était subordonné à

la condition stricte que le chemin O \_\_\_\_\_ soit désenclavé. Il importait dès lors peu que le PDCom ne s'impose pas aux autorités judiciaires dès lors que la commune l'aurait inmanquablement relevé si elle avait à nouveau été consultée une fois le projet modifié.

**j.** Le 30 septembre 2024, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et reprenant leur argumentation.

Le SITG ne fournissait qu'une vue d'ensemble en deux dimensions, ne remplaçant pas la pose de gabarits et un transport sur place.

**k.** Le 1<sup>er</sup> octobre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

**l.** H \_\_\_\_\_ ne s'est jamais déterminé.

### **EN DROIT**

- 1.** Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).
- 2.** I \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ et K \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ ainsi que M \_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils ne souhaitent pas participer à la procédure. Ils seront mis hors de cause.
- 3.** Les recourants concluent à titre préalable à la pose de gabarits, à un transport sur place ainsi qu'à l'audition du maire de la commune.

Ils demandent également que les illustrations en coupe produites dans et avec leurs écritures soient incorporées au présent arrêt.

**3.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.1). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement ni celui d'entendre des témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

**3.2** En l'espèce, le dossier contient de nombreux plans et illustrations et, contrairement à ce que semblent croire les recourants, le SITG permet de visualiser en trois dimensions et sous tous les angles tous les bâtiments existants du canton ainsi que les projets en cours (à l'adresse [sitg.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html](http://sitg.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html) – les projets, y compris celui objet de la présente procédure, sont représentés à l'écran en rose). Il suit de là que non seulement le gabarit du projet peut être apprécié, mais également l'environnement dans lequel celui-ci s'intègre ainsi que le fait que le quartier compte plusieurs autres bâtiments en projet. La pose de gabarits et le transport sur place n'apparaissent donc pas nécessaires, et le fait que la commune les aurait également demandés dans un premier temps est hors propos.

Un transport sur place n'apparaît pas non plus nécessaire pour déterminer si le trafic motorisé supplémentaire induit par le projet pourrait constituer un inconvénient grave. Cette mesure d'instruction ne paraît d'ailleurs pas apte à mesurer l'importance d'un trafic différant selon les moments de la journée et les jours de la semaine. Les plans figurant à la procédure et la consultation du SITG permettent de se prononcer sur le grief.

La chambre de céans a déjà jugé en droit de la construction que l'audition d'un membre d'une instance spécialisée n'est pas nécessaire lorsque cette instance a rendu un préavis versé à la procédure (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 6.1 ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral a confirmé cette manière de voir (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2). Ce raisonnement peut être appliqué au préavis de la commune. En l'espèce, celle-ci a préavisé favorablement le projet et il sera vu plus loin qu'il ressort des pièces à la procédure que ce préavis peut également être étendu à la dernière version autorisée, objet de la présente procédure. L'audition du maire de la commune n'est ainsi pas nécessaire pour la solution du litige.

Les mesures d'instruction réclamées par les recourants ne seront pas ordonnées.

Les époux D\_\_\_\_\_ demandent que les illustrations en coupe insérées dans leurs recours et accompagnant celui-ci soient intégrées dans le présent arrêt, expliquant qu'il s'agit de faits pertinents ayant arbitrairement été omis par le TAPI. Or, les faits sont établis, et leur omission est le cas échéant constatée, par écrit. Les recourants n'indiquent pas pour quel motif l'insertion d'illustrations – tirées de plans figurant par ailleurs à la procédure – serait en l'espèce nécessaire. Il ne sera pas donné suite à leur requête.

- 4.** Dans un premier grief, d'ordre formel, qu'il convient de traiter d'abord, les recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendus.

**4.1** Il a été vu plus haut que le droit d'être entendu comprend le droit de prendre connaissance du dossier et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre.

**4.2** En l'espèce, les recourants se plaignent d'abord que le TAPI n'aurait pas donné suite à leurs demandes d'actes d'instruction.

Il a été vu au considérant précédent que ces actes d'instruction ne sont pas nécessaires à la solution du litige et ne se justifient donc pas. Le même raisonnement doit être appliqué au refus du TAPI de les ordonner, lequel est conforme au droit.

**4.3** Les recourants font ensuite valoir que le compte-rendu de la séance du 3 octobre 2022 entre le requérant et la CA n'a jamais été versé au dossier, ce qui les a empêchés de s'exprimer à son sujet, alors qu'il s'agit d'un élément déterminant pour trancher le litige.

Le TAPI a jugé (consid. 15) qu'à l'exception de l'avis de la CA du 12 décembre 2023 et des plans du 19 juin 2023, tous les documents antérieurs à l'octroi de l'autorisation querellée avaient été pris en compte par le département. La question de savoir si les avis de consultation étaient des documents internes pouvait demeurer ouverte dès lorsqu'ils avaient, comme les plans, été versés à la procédure. L'avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023 avait été rendu à la demande du TAPI. Les recourants avaient eu connaissance de ces documents et avaient pu se déterminer à leur sujet.

Dans sa réponse aux recours, le département a expliqué que la séance du 3 octobre 2022 n'avait pas fait l'objet d'un procès-verbal. Toutefois, la CA avait exposé dans son avis du 12 décembre 2023 la teneur de l'échange, soit d'apporter au requérant des explications sur ses préavis et avis précédents, lesquels avaient été produits et avaient pu être consultés par les recourants.

Dans leurs répliques, les recourants se sont plaints de ce qu'il n'existait aucune trace de la rencontre du 3 octobre 2022 (« aucun procès-verbal susceptibles de prouver la teneur des échanges oraux entre la CA et les requérants, intervenus une année plus tôt (!) ») et que le revirement de la CA demeurait incompréhensible dès lors que les éléments critiqués dans son préavis initial du 3 juin 2022 et son avis de consultation du 9 août 2022 n'avaient pas été modifiés. La procédure avait été conduite de manière particulièrement opaque dès lors notamment qu'aucun compte-rendu de la réunion du 3 octobre 2022 ne leur avait été fourni et que par ailleurs des modifications du plan avaient été ajoutées au dossier lors de la procédure de recours sans qu'ils soient avertis.

Or, dans son avis de consultation du 12 décembre 2023, la CA indique avoir réexaminé l'historique du dossier et explique avoir émis un préavis le 3 juin 2022 sur le dossier du 14 avril 2022 et relevé trois points à améliorer : un volume mal intégré à la morphologie du terrain, des terrasses imposantes et une rampe invasive avec une trémie importante. Le mandataire avait transmis des documents datés du 29 juillet 2022 pour consultation à la CA. Les modifications portaient sur l'abaissement du bâtiment qui induisait une meilleure insertion dans la morphologie du terrain, l'amélioration de la rampe et la réduction des terrasses par la suppression des jardinières à leur extrémité. À ce stade, la CA avait estimé que les modifications

n'étaient pas suffisantes selon son avis de consultation du 9 août 2022, estimant que même si elles allaient dans le bon sens, leur volume demeurerait imposant et l'architecture proposée présentait un effet de muraille notamment par le marquage horizontal forcé des dalles qui accentuait l'effet de longueur. Le volume de l'attique restait encore trop important. Le 3 octobre 2022, une délégation de la CA avait reçu le mandataire pour expliquer ces éléments. Suite à cette séance, le mandataire avait déposé de nouveaux plans dans le cadre de la requête, soit ceux datés des 16 au 22 novembre 2022, qui avaient été analysés par la CA. Cette nouvelle version présentait les améliorations suivantes : réduction du volume de l'attique, principalement dans sa largeur et notamment l'excroissance incongrue en façade sud-ouest et le décalage de l'attique au nord-ouest, avec pour conséquence d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact volumétrique. Les façades avaient évolué par un traitement architectural plus approprié à la longueur du bâtiment, avec par exemple une interruption (fragmentation) du marquage horizontal des dalles permettant d'estomper ainsi l'effet de muraille précédemment critiqué. Dès lors, l'ensemble des modifications (exécutées en deux temps) avait permis à la CA de conclure que le projet s'intégrait dans le site.

Les recourants ne peuvent ainsi être suivis lorsqu'ils affirment qu'il n'existerait aucune trace de la rencontre du 3 octobre 2022. La détermination de la CA du 12 décembre 2023 a bien exposé la teneur de cet entretien. Cette détermination a été produite devant le TAPI par le département le 14 décembre 2023 et les recourants, qui avaient accès au dossier du TAPI, ont eu l'occasion de se déterminer à son sujet le 15 janvier 2024. Le même raisonnement s'applique aux plans versés au dossier du TAPI par les intimés, soit les plans notés comme modifiés les 22 novembre 2022 (à la suite notamment du préavis de la CA du 3 juin 2022) et 19 juin 2023 (s'agissant de la couverture de la rampe du garage).

La détermination de la CA du 12 décembre 2023 restitue par ailleurs la dynamique des modifications successives du projet et leur nature et explique pourquoi elles ont en définitive répondu aux attentes de la CA, de sorte que les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment que la procédure aurait été particulièrement opaque et que les motifs du revirement et du préavis positif de la CA ne pourraient être compris.

Les recourants se plaignent que le SABRA n'ait pas été appelé à préavisier la dernière version, finalement approuvée, du projet, et que le TAPI a écarté ce grief, au motif qu'il serait excessivement formaliste d'annuler l'autorisation pour ce seul motif. Les recourants se plaignent de ce raisonnement sous l'angle de la violation de leur droit d'être entendus, sans préciser toutefois en quoi consisterait l'atteinte.

Or, le 4 mai 2022, le SABRA avait préavisé favorablement le projet sous conditions de mise en place du revêtement phono-absorbant sur les plafonds des terrasses et balcons (tel que préconisé dans le rapport acoustique) pour résorber les dépassements dus au bruit de la route et du chemin de fer et respecter les exigences de l'art. 31 OPB, et du respect de la norme SIA pour l'isolation au bruit extérieur

conformément aux recommandations du rapport acoustique. Les recourants ne rendent pas vraisemblable que les modifications du projet auraient pu entraîner une modification du préavis. Par ailleurs, les conditions des préavis, soit notamment celles posées dans celui du SABRA, font partie intégrante de l'autorisation querellée du 31 janvier 2023.

Le jugement attaqué (consid. 75) a examiné attentivement le grief des recourants, et conclu que les valeurs limite d'exposition, respectées pour le projet initial, le seraient *a fortiori* pour la dernière version compte tenu de la distance de la parcelle de certains recourants et de la réduction du nombre des places de parc, et nonobstant un rapprochement de 2 m (sur 40 m) de la façade la plus proche du voisinage. Ce raisonnement ne souffre aucune critique et est conforme au droit.

**4.4** Les recourants se plaignent encore que le TAPI n'aurait pas examiné leur grief relatif à l'absence de consultation et de préavis de la commune sur le projet final.

Ils ne peuvent être suivis. Le jugement attaqué (consid. 36) retient que la commune a préavisé favorablement le 3 mai 2022. Certes, il n'examine pas le fait que la commune n'a pas à nouveau préavisé le projet définitif. Toutefois, il rappelle que le préavis communal est favorable à une dérogation pour la construction de six appartements PPE (47.9%) et que s'agissant d'une parcelle à proximité de la halte du Léman Express du P\_\_\_\_\_, la densification du secteur était conforme aux principes contenus dans l'avant-projet de révision du plan directeur communal et favorisait ainsi la prolongation du noyau villageois. Or, sur tous ces aspects, le projet dans sa version définitive n'a guère varié, et il peut être compris de l'analyse du TAPI que le premier préavis n'avait pas à être renouvelé et étendait ses effets au projet définitif, de sorte que le grief devait être écarté.

Si une violation du droit d'être entendu des recourants devait néanmoins être admise sur ce point, elle devrait être considérée comme mineure et aurait été guérie par la possibilité qu'ont eu les recourants de soulever à nouveau le grief devant la chambre de céans, dont le pouvoir de cognition est égal à celui du TAPI.

Le grief sera écarté.

- 5.** Dans un second grief, les recourants se plaignent de la violation des art. 15 et 59 al. 4 et 4<sup>bis</sup> LCI en rapport avec les préavis de la CA et de la commune et le PDCom.

**5.1** Selon l'art. 59 al. 4 LCI, dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : (a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ; (b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la

parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

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

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

**5.2** En l'espèce, les recourants font valoir que la dérogation en faveur d'un rapport de surfaces plus élevé aurait été accordée arbitrairement, car reposant sur un préavis insoutenable de la CA et un préavis de la commune qui ne portait que sur le projet initial alors que la commune l'aurait refusé si le projet final lui avait été soumis.

S'agissant tout d'abord du préavis de la CA, le jugement attaqué (consid. 36) a attentivement examiné la dynamique par laquelle la CA a fini par approuver le projet final, et retenu que celle-ci avait, nonobstant la brièveté de sa motivation, examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration de la construction dans le site et le quartier, la motivation pouvant résulter de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises durant l'instruction de la demande. Le TAPI a retenu que la CA avait expliqué que les points à améliorer qu'elle avait successivement soulevés avaient été pris en compte par le requérant dans les versions successives de son projet.

Le raisonnement du TAPI ne souffre aucune critique. Il a été vu plus haut (consid. 3.3) que la CA avait en effet expliqué de manière détaillée le 12 décembre 2023 en quoi le projet avait été amélioré et rendu conforme à ses demandes. Le fait que ces modifications seraient importantes ou insignifiantes, ou qu'il y aurait selon les recourants, une contradiction insoluble entre ces deux qualifications, est sans pertinence sur l'issue du litige, du moment que les motifs du préavis favorable de la CA au projet final peuvent être compris. C'est ainsi sans

abus ni excès de son pouvoir d'appréciation que le TAPI a conclu que le revirement de la CA était fondé sur des éléments objectifs et qu'on pouvait adhérer à ses remarques sur l'évolution du projet.

Les recourants ne rendent ainsi pas vraisemblable que le préavis de la CA serait entaché de vices qui affecteraient sa validité et partant celle de l'autorisation querellée. Pour le surplus, lorsque le département a suivi le préavis d'une instance spécialisée, le juge s'impose par principe une certaine retenue, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas.

S'agissant ensuite du préavis communal, il a été vu plus haut (consid. 3.4) que celui-ci reposait sur des qualités du projet que sa version finale conservait après une légère diminution de ses dimensions et des modifications dans le dessin de sa façade. Ainsi que le relève le département, les demandes de la CA ont en pratique eu pour effet de réduire l'impact du projet.

Les recourants font valoir que la commune a été étonnée par l'octroi de l'autorisation et qu'elle n'aurait pas accordé son préavis positif si elle avait été consultée sur la version définitive du projet.

Il ressort du courrier du 7 février 2023 produit par les recourants que la commune s'attendait en effet à être à nouveau consultée sur la version définitive du projet et regrettait de ne pas l'avoir été. La commune poursuivait cependant avec les inquiétudes dont les recourants lui avaient fait part, soit notamment que lors de leur emménagement il n'existait pas de velléité de densifier, qu'ils se sentaient trompés en constatant les préavis favorables délivrés depuis par la commune et regrettaient la disparition de villas individuelles au profit de maisons mitoyennes ou de petits immeubles. La commune leur répondait qu'elle les avait informés de la révision en cours du PDCom et de l'obligation pour les communes de se doter d'une stratégie de densification. Dans cette mesure, les autorités communales avaient défini les secteurs de zone 5 éligibles à une telle densification. Le critère déterminant étant la proximité avec des moyens de transport collectifs et compte tenu de l'inconstructibilité d'une grande partie du territoire communal en raison des nuisances aéroportuaires, il avait été jugé que le secteur Q\_\_\_\_\_/O\_\_\_\_\_ se prêtait à une telle densification. De tels changements devaient s'accompagner d'une remise à niveau des infrastructures publiques (réalisation d'une déchetterie, amélioration qualitative du chemin Q\_\_\_\_\_, assainissement des collecteurs). Pour ce qui était du projet litigieux, la commune comprenait qu'il parût excessivement massif. Cela dit, à la lecture des remarques jointes à la décision de l'OAC, elle constatait que la CA ne contestait plus son intégration dans le secteur. En outre, les modifications apportées au projet diminuaient légèrement la hauteur du bâtiment et le nombre des places de stationnement par appartement, allégeant quelque peu l'impact du projet sur son environnement. L'exécutif était conscient que les changements pouvaient être ressentis comme une détérioration de son environnement par le voisinage, mais il devait être attentif à prendre en considération au mieux les besoins de l'ensemble de la population, s'agissant de

permettre la création de nouveaux logements et s'assurer que les mutations soient bien accompagnées.

Les recourants ne sauraient inférer de ce document que la commune n'approuverait pas le projet litigieux. Il en ressort au contraire que l'exécutif a pris note des modifications du projet et du changement de position de la CA et que le projet s'inscrit dans le périmètre qu'elle a elle-même retenu pour une densification du bâti dans le futur PDCOM.

Enfin, la chambre de céans observe encore que la consultation de la carte en trois dimensions du SITG – dont l'adresse a été indiquée au consid. 2 – ne montre pas que le projet tel qu'autorisé ne serait pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Plusieurs projets d'habitat différant des villas individuelles classiques ou des maisons de maître évoquées par les recourants sont en effet en cours d'instruction ou autorisés, et le projet de PDCOM, dont il n'est pas soutenu qu'il ne pourrait être approuvé par le Conseil d'État, prévoit, comme l'a expliqué la commune elle-même aux recourants, la densification du quartier en raison notamment de sa proximité avec la gare ferroviaire. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le projet s'intègre plutôt dans un quartier en voie de diversification et de densification.

En définitive, les recourants ne démontrent pas que les art. 15 et 59 al. 4 et 4<sup>bis</sup> LCI auraient été violés.

Le grief sera écarté.

6. Dans un troisième grief, les recourants se plaignent de la violation de l'art. 14 LCI en lien avec le trafic routier.

**6.1** Selon l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 lorsqu'une construction ou une installation : (a) peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; (b) ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; (c) ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; (d) offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; (e) peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation.

**6.2** En l'espèce, le jugement attaqué (consid. 65) a considéré qu'une demi-douzaine de véhicules supplémentaires susceptibles d'emprunter ponctuellement le chemin ne pouvaient constituer un inconvénient grave.

Ce raisonnement ne souffre aucune critique.

Selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 LCI. En pratique, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles

constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1265/2024 du 29 octobre 2024 consid. 6.1 ; ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 6.1).

L'OCT et le SABRA ont préavisé favorablement le projet dans une version prévoyant plus de places de parcage, sans émettre aucune réserve sur l'accroissement du trafic et ses effets.

Les recourants ne rendent pas vraisemblable, par exemple par une étude indépendante, que les préavis seraient infondés sur ce point et que l'usage ponctuel des dessertes par six véhicules supplémentaires créerait une gêne durable au sens de la loi.

La place de travail des pompiers se trouve certes au milieu du chemin O\_\_\_\_\_, mais une telle situation n'est pas inhabituelle et l'intervention des pompiers, par ailleurs très rare, doit être tolérée par les autres usagers de la route.

Le grief sera écarté.

7. Dans un quatrième et dernier grief, les recourants se plaignent de la violation de l'art. 96 RCI et de la directive n° 7 du RPSSP.

**7.1** Selon l'art. 96 RCI, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1, let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 du RPSSP (al. 2). Si ces conditions ne peuvent être réalisées, un escalier en façade, ouvert sur l'extérieur, sur toute la hauteur de l'immeuble doit être exigé; cette exigence ne concerne pas les bâtiments élevés (al. 3). Les passages élevés sur cour pour les véhicules des services de sauvetage doivent être conformes à la directive n° 7 du RPSSP.

**7.2** La directive n° 7 du RPSSP règle l'accessibilité, les voies d'accès, les places de travail, le stationnement et la signalisation, le cas des bâtiments particuliers, les risques spéciaux et l'entretien des voies.

**7.3** En l'espèce, les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir tenu compte de ce que la largeur du chemin était inférieure aux 5 m exigés par la directive n° 7. Selon eux, la place de travail devrait déborder du chemin. La distance entre elle et la façade serait nettement supérieure à la distance maximum de 12 m.

Le jugement attaqué (consid. 69) a examiné le grief, à la lumière du préavis favorable du service du feu et des éclaircissements du département, pour conclure qu'il pouvait s'en remettre au préavis de l'instance spécialisée, rien n'indiquant que celle-ci n'avait pas dûment examiné les caractéristiques du projet.

Le raisonnement du TAPI est conforme au droit. Le département a notamment expliqué que l'axe de la place de travail était à 11.7 m du nu de la façade et que la distance à la porte du dernier logement en attique était inférieure à 40 m.

Les recourants affirment certes que cette distance serait de 50 m. Toutefois, ils ne l'établissent pas, et une mesure sur les plans au 1/100<sup>e</sup> montre que la distance est effectivement inférieure à 40 m.

Les recourants reprochent au TAPI de ne pas s'être prononcé sur la largeur insuffisante du chemin. Cependant, le jugement attaqué a observé que le préavis exigeait en matière d'espace disponible que la place de travail soit créée selon le ch. 7.5 de la directive n° 7 et que la végétation n'entravait ni l'accès ni la place de travail. Et le TAPI a relevé que la haie qui bordait la place de travail avait été supprimée dans la dernière version des plans.

La question de la résistance des voies d'accès, soulevée par les recourants en ce qui concerne un éventuel empiétement des véhicules du service du feu sur une partie en terre, trouvera sa réponse au moment de la réalisation, qui devra se conformer à la directive, et notamment aux indications sur la résistance au sol de 8 kg/cm<sup>2</sup>, laquelle peut notamment être assurée par la pose et l'insertion de claies sur un sol en terre.

Le grief sera écarté.

Entièrement mal fondé, les recours seront rejetés.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, et un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité ne sera allouée aux intimés E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, qui y ont conclu sans toutefois établir ni alléguer avoir subi des frais (art. 87 al. 2 LPA). L'intimé H\_\_\_\_\_, qui n'a pas pris de conclusions, ne se verra pas mettre à charge d'émolument ni allouer d'indemnité.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**préalablement :**

met I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ hors de cause ;

**à la forme :**

déclare recevables les recours interjetés le 24 juin 2024 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ et le 25 juin 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 mai 2024 ;

**au fond :**

les rejette ;

met à la charge solidaire de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 1'500.- ;

met à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 Guillaume ETIER, avocat de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, à Me Claire BOLSTERLI, avocate de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, à Me Timo SULC, avocat de H\_\_\_\_\_, à Me Flavien VALLOGGIA, avocat d'I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, à Me Ghita DINSFRIEND-DJEDIDI, avocate de M\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :