



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1019/2023 et A/279/2024 LCI

JTAPI/839/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 27 août 2024

dans la cause

A\_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Andreas FABJAN, avocat, avec élection de domicile

contre

B\_\_\_\_\_ SA

C\_\_\_\_\_, représentée par Me Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

E\_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Romain CANONICA, avocat, avec élection de domicile

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

## EN FAIT

1. La commune de C\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune) est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sises sur son territoire.

La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ est sise tant en cinquième zone à bâtir (1'178 m<sup>2</sup>) qu'en zone de bois et forêts (1'279 m<sup>2</sup>). Elle est libre de toute construction.

La parcelle n° 2\_\_\_\_\_ est sise pour partie en zone sportive (15'130 m<sup>2</sup>) et pour partie en zone de bois et forêts (5'271 m<sup>2</sup>). Elle accueille le centre sportif D\_\_\_\_\_ (ci-après : D\_\_\_\_\_).

2. B\_\_\_\_\_ SA est propriétaire de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune, qui est située en cinquième zone à bâtir (7'457 m<sup>2</sup>) et en zone de bois et forêts (721 m<sup>2</sup>). E\_\_\_\_\_ SA est au bénéfice d'un droit d'emption sur cette parcelle, annoté au registre foncier.

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

3. La parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune, qui constitue une partie du chemin F\_\_\_\_\_, est une dépendance des trente-quatre parcelles alentour, dont la n° 3\_\_\_\_\_.

Ce chemin fait partie du réseau du quartier et est classé dans le réseau communal secondaire ; il est bidirectionnel, comprend une voie avec deux réserves de passage, d'une largeur de 4,20 m au maximum et est qualifié d'axe principal. La circulation y est limitée à 30 km/h. Il est bordé de chênes séculaires et aucun trottoir ne le longe.

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

5. Le \_\_\_\_\_ 2022, par le biais de son architecte, E\_\_\_\_\_ SA a déposé une demande en autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département) afin d'édifier trois bâtiments, soit vingt-deux logements en habitat groupé (30% THPE) avec sondes géothermiques, capteurs solaires et parking souterrain.

Ce projet, qui concernait les parcelles n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, prévoyait aussi l'abattage d'arbres ainsi que la construction d'un parking souterrain supplémentaire pour le D\_\_\_\_\_, lequel serait mutualisé en deux structures : trente-quatre places de stationnement pour voiture dans un espace privé destiné aux futurs habitants et quarante-deux places dans un autre espace réservé aux usagers du D\_\_\_\_\_. Les bâtiments prévus devraient se trouver sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_.

6. Lors de l’instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DD 5\_\_\_\_\_, les préavis usuels ont été requis et émis :
- le 2 février 2022, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis la fourniture de pièces complémentaires. Elle a notamment exigé le remise d’un acte notarial ou projet d’acte de cession de droit à bâtir de 335 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à la n° 3\_\_\_\_\_. À cet égard, la commune a, par engagement du 9 février 2023, déclaré accepter que pour le calcul de rapport des surfaces afférentes à l’autorisation de construire DD 5\_\_\_\_\_, la surface de sa parcelle n°1\_\_\_\_\_ soit réduite de 353 m<sup>2</sup> au profit de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ ;
  - le 4 février 2022, la direction de l’information du territoire (ci-après : DIT), l’office cantonal de l’énergie (ci-après : OCEN) et la police du feu ont préavisé favorablement, sous conditions. En particulier, la police du feu a requis que les mesures définies dans le concept sécurité incendie élaboré par G\_\_\_\_\_ Sàrl soient respectées et les prescriptions de l’Association des établissements cantonaux d’assurance incendie ainsi que les règlements d’application de la loi sur la prévention des sinistres, l’organisation et l’intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) suivies ;
  - le même jour, la commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB) a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions. Elle était favorable à une dérogation au sens de l’art. 11 al. 2 let. a de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10) pour la canalisation et le cheminement piétons, mais celui-ci devait être grevé d’une servitude de passage public ;
  - le 7 février 2022, le service de l’environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) a préavisé favorablement, sans observation ;
  - le 4 mars 2022, le service de la protection civile et des affaires militaires (ci-après : OCPPAM) a requis la modification du projet ;
  - le 7 mars 2022, la commission d’architecture (ci-après : CA) et le service de l’air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) ont requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet ;
  - le même jour, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a préavisé favorablement, sous conditions ;
  - le 10 mars 2022, la commune a préavisé favorablement, avec souhaits ;
  - le 14 mars 2022, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a émis un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions. Elle était favorable à une dérogation au sens de l’art. 11 al. 2 let. a LForêts ;

- le 17 mars 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet ;
  - le 21 mars 2022, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
  - le 4 avril 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a préavisé favorablement, avec souhaits ;
  - les 14 et 15 juin 2022, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement, sous conditions.
7. Le 27 juillet 2022, informée le 15 juin 2022 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités et après avoir obtenu à une reprise une prolongation du délai pour se déterminer, la requérante a soumis une nouvelle version du projet au département. De nouveaux préavis ont alors été rendus sur cette seconde version du projet :
- le 5 août 2022, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires ainsi que la modification du projet. La surface totale maximum des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) ne pouvait dépasser les 100 m<sup>2</sup> ;
  - le même jour, l'OCT a préavisé favorablement, avec souhaits ;
  - le 30 août 2022, la CCDB a repris son précédent préavis ;
  - le 31 août 2022, l'OCEau a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
  - le 5 septembre 2022, le SABRA a préavisé favorablement, sous conditions. Il a notamment examiné le système de ventilation et l'a conditionné au respect des exigences des art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) et 7 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) « au moyen du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. » ;
  - le 9 septembre 2022, la CA et l'OCPPAM ont requis la modification du projet ;
  - le 29 septembre 2022, l'OCAN a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions. Il était favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 let. a LForêts pour les canalisations et le chemin piétons, sous condition que celui-ci soit réalisé en matière perméable et grevé d'une servitude de passage public. En outre, s'agissant des arbres hors forêt, il a notamment requis le respect des conditions mises au préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 6 \_\_\_\_\_, a exigé que toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m) afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux soient prises et qu'une garantie bancaire de CHF 135'000.- lui soit fournie trente jours avant l'ouverture du chantier et l'abattage des arbres ;

- 
- le même jour, l'OCAN a émis un préavis liant selon le dossier d'abattage n° 6 \_\_\_\_\_ favorable quant à l'abattage d'arbres prévu, sous conditions.
8. En octobre 2022, après avoir été informée le 18 octobre 2022 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités, la requérante a soumis une troisième version au département et de nouveaux préavis ont ainsi été rendus :
- le 3 novembre 2022, la DAC a préavisé favorablement, sans observation ;
  - le 15 novembre 2022, la CA a préavisé favorablement, sous conditions ;
  - le même jour, l'OCEau a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions ;
  - le 21 novembre 2022, l'OCT a préavisé favorablement, avec souhaits. Il a relevé que le projet était conforme à la réglementation actuelle et a considéré qu'un abaissement du stationnement à une place par logement était, si nécessaire, réalisable ;
  - le 21 janvier 2023, l'OCCPPAM a préavisé favorablement, sous conditions.
9. Il sied encore de relever que les services de l'OCAN consultés à titre individuel ont émis des préavis consultatifs favorables. Tel a été en particulier le cas du service de la biodiversité (faune) (ci-après : SBIO) qui a formulé, le 14 mars 2022, diverses conditions sur les éclairages, en particulier les bornes de cheminements piétons qui devaient avoir des couleurs chaudes inférieures à 2'400, optique strictement dirigé vers le bas, éclairage à 180° orienté vers le chemin et dix lux moyen pour cet usage. La localisation et descriptifs des autres éclairages (entrées, terrasses et balcons, court de tennis) avec informations techniques sur les modèles et puissance devait lui être communiqués. Le site étant proche de milieux boisés et cours d'eau, une vigilance sur la temporalité des éclairages extérieurs selon les usages avérés était importante.
10. Par décision globale du \_\_\_\_\_ 2023, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 5\_\_\_\_\_.
- En son point 8, cette décision stipulait que les conditions figurant dans les préavis de l'OCCPPAM du 23 janvier 2023, de l'OCEau du 24 novembre 2022, de l'OCAN du 29 septembre 2022, de la CCDB du 30 août 2022, du GESDEC du 7 mars 2022, du SABRA du 5 septembre 2022, de l'OCEN du 4 février 2022, du SMS du 13 mars 2022, de la CMNS du 14 mars 2022, de l'OU du 15 juin 2022, de la DIT du 4 février 2022, de la police du feu du 4 février 2022 et de la CA du 15 novembre 2022 ainsi que le préavis liant du 29 septembre 2022 devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.
11. Par acte du 16 mars 2023, par le biais de son conseil, A\_\_\_\_\_ SA a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation, avec suite de frais et dépens.

Préalablement, elle a requis un transport sur place, une expertise aux fins de déterminer le niveau d'immission du bruit émis par la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du D\_\_\_\_\_ sur sa propriété et la production par la requérante et la commune des plans permettant de constater la surface des entrées couvertes des logements sis au R-1 et au rez-de-chaussée.

Propriétaire de la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ voisine des parcelles n°s 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ et faisant valoir des griefs tirés du droit des constructions qui pouvaient avoir une influence sur sa situation concrète, elle avait la qualité pour recourir.

La surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet était de 2'621 m<sup>2</sup>, étant noté que les deux surfaces couvertes des entrées, d'environ 50 m<sup>2</sup> chacune, n'y étaient pas comptabilisées. Selon les plans visés ne varietur, le projet prévoyait une surface totale de CDPI de 100 m<sup>2</sup>. Étaient comprises dans ce calcul, les surfaces des balcons excédant une largeur de 1,50 m ainsi que celles relatives au local à vélos, mais non les deux surfaces couvertes des entrées. L'autorisation de construire violait ainsi l'art. 3 al. 3 RCI, étant relevé qu'aucun préavis ne contenait un calcul permettant de déterminer les surfaces des CDPI du projet, si bien qu'il apparaissait que le département avait omis de vérifier cette question.

Le préavis de la police du feu du 4 février 2022, qui ne faisait pas mention des voies d'accès à la construction projetée pour les services de secours, requérait que le concept de sécurité incendie élaboré par G\_\_\_\_\_ Sàrl soit respecté et que les RCI et RPSSP soient appliqués. Or, ledit concept de sécurité et les plans joints au dossier de la DD 5\_\_\_\_\_ indiquaient uniquement que l'accès feu était prévu par le chemin F\_\_\_\_\_, sans qu'ait été vérifié si sa largeur respectait les valeurs minimales légales. En fait, ce chemin n'était pas assez large pour que les services de secours, en particulier les camions pompiers, puissent accéder à la parcelle. La directive n° 7 du RPSSP, applicable dans la mesure où le projet comptait vingt-deux appartements en habitats groupés, fixait la largeur minimale de la chaussée à 3,50 m en ligne droite et à 5 m, 4,50 m ou 4 m minimum lorsque le rayon intérieur de la chaussée en virage était de respectivement 7 m, 9 m ou 13 m. Or, tel n'était nullement le cas. La largeur du chemin F\_\_\_\_\_, qui bordait la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ sur toute sa longueur, était de 3,24 m au début de celui-ci, puis de 2,94 m, 3,07 m, 3,03 m, 2,86 m, 2,58 m, 2,68 m et 2,96 m jusqu'au premier virage, et, dans la courbe du virage, de 2,96 m, puis de 4,14 m, 5,21 m et 3,80 m à la sortie du virage. Ce chemin étant bordé d'arbres, son élargissement était impossible. De plus, dans le cadre d'un projet prévu sur la parcelle n° 3\_\_\_\_\_, l'OCAN avait catégoriquement refusé un tel élargissement. Dans ces circonstances, la largeur du chemin F\_\_\_\_\_ était insuffisante pour permettre l'accès aux services de secours, notamment aux camions de pompier.

La construction projetée prévoyait la réalisation de deux parkings souterrains, l'un exclusivement dédié aux logements, l'autre au D\_\_\_\_\_. Avec une SBP de 2'621 m<sup>2</sup>, le projet devrait disposer de trente-cinq places de stationnement pour habitants

et de quatre places visiteurs à teneur du RPSFP, ce qui n'était pas le cas. L'autorisation litigieuse ne prévoyant aucune dérogation à l'art. 8 RPSFP, le ratio minimal exigible de l'art. 5 al. 3 RPSFP n'était pas respecté.

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

Enfin, plusieurs installations étaient prévues dans le domaine vital des arbres préservés, notamment aux abords du chemin F\_\_\_\_\_. D'une part, l'entrée commune des parkings souterrains était située dans le domaine vital de deux pins protégés alors que l'OCAN avait sollicité, lors de sa première consultation, que le projet soit modifié, l'accès au parking ayant une emprise trop conséquente sur le domaine vital de ces deux pins. Cette problématique n'avait pas été réglée dès lors que la rampe de parking était toujours située, selon les plans, dans le domaine vital de ces arbres. D'autre part, la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du D\_\_\_\_\_ serait située dans le domaine vital du cordon boisé, majoritairement composé de grands chênes, de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_. Enfin, le chemin piétonnier s'étendant sur toute la parcelle et permettant notamment d'accéder aux nouveaux logements depuis le chemin F\_\_\_\_\_ serait réalisé dans le domaine vital des très nombreux arbres devant être maintenus.

Ce recours, accompagné d'un chargé de quarante pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/1019/2023.

12. Le 24 avril 2023, E\_\_\_\_\_ SA a confirmé au tribunal son souhait de prendre part à la procédure A/1019/2023 et a ainsi produit la promesse de vente et d'achat du 19 avril 2021 et un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ attestant de l'annotation d'un droit d'emption en sa faveur, valable jusqu'au 31 mai 2025.
13. Dans ses observations du 22 mai 2022, sous la plume de son conseil, la commune a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet et à la confirmation de la décision entreprise, le tout sous suite de frais et dépens.

La recourante était propriétaire de la parcelle n° 7\_\_\_\_\_, située à proximité de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_. Vu son activité (son but social était le courtage immobilier, l'achat et la vente d'immeubles, la promotion immobilière et la gérance d'immeubles), il était évident qu'elle n'occupait pas personnellement sa parcelle.

Ceci découlait aussi du projet de construction faisant l'objet de cette parcelle, qui portait sur la réalisation de trois villas contiguës. Il s'agissait donc d'une promotion immobilière dont les villas étaient destinées à la vente ; les logements seraient donc habités par des tiers. Partant, toute nuisance dont la recourante se prévalait n'aurait aucun impact sur sa situation personnelle, de sorte que ses griefs étaient invoqués dans l'intérêt de tiers. Son intérêt à former recours était indirect, médiat, et non pas personnel, ni actuel. Le fait qu'elle se prévalait de la situation géographique de la parcelle ne saurait y pallier. La recourante ne disposait pas de la qualité pour recourir.

La recourante sollicitait la tenue d'un transport sur place, probablement en lien avec son grief portant sur le défaut d'accès pour les services de secours. Or, les données et mesures disponibles sur le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) ainsi que les plans et autres documents techniques figurant au dossier suffisaient à l'appréciation du grief soulevé. En outre, il n'existait aucune violation de la réglementation invoquée par la recourante, si bien que la mesure d'instruction requise était superflue. S'agissant de l'expertise visant à déterminer le niveau d'immission du bruit émis par la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain sur sa propriété, il convenait de constater que cet élément était invoqué dans le cadre du grief relatif à l'absence de protection des arbres conservés. Sous cet angle, l'on peinait à comprendre comment le bruit causé par une cheminée était susceptible d'avoir un quelconque impact sur la vitalité des arbres. Cela suffisait à justifier le rejet de cette réquisition de preuve. Les demandes de mesures d'instruction devaient être rejetées.

À tort et en se fondant sur le plan établi à l'époque par son bureau d'architectes à l'appui de sa propre demande d'autorisation de construire, la recourante prétendait que la largeur du chemin F\_\_\_\_\_ ne respecterait pas les dimensions imposées par la loi. On pouvait s'interroger comment ce chemin pouvait être adapté en ce qui concernait son projet de construction, mais pas pour le projet litigieux. La même question pouvait aussi se poser au regard de la barre de six villas contiguës aux 9\_\_\_\_\_ à 9e\_\_\_\_\_ chemin F\_\_\_\_\_. En tout état, ce grief ne se vérifiait pas dans les faits puisque selon le plan de simulation du 17 mai 2022 de H\_\_\_\_\_, le passage du plus long et large des véhicules SIS, à savoir le camion pompier avec grande échelle, était assuré en tous points du chemin F\_\_\_\_\_, y compris dans le virage. Pour parvenir à cette conclusion, ce bureau d'ingénieurs avait pris en compte les angles de braquage et délais de contre-braquage afin de garantir la conformité du résultat ainsi obtenu. Par ailleurs, dès le début de l'instruction, l'OCT avait tout de suite délivré un préavis favorable en lien avec le projet litigieux, lequel avait été réitéré par deux fois. À ces occasions, l'OCT n'avait pas fait état d'une quelconque préoccupation concernant la conformité de la voie d'accès pour les engins de secours. La police du feu n'avait soulevé aucune remarque au sujet de la largeur du chemin F\_\_\_\_\_ et de celle de la courbe du virage. Au contraire, elle avait immédiatement rendu un préavis favorable le 4 février 2022, sous conditions. À ce sujet, il fallait souligner que le concept de sécurité incendie du 12 janvier 2022 avait

été établi après un entretien du 16 décembre 2021 avec un collaborateur de la police du feu, ce qui tendait à attester de l'examen rigoureux de la situation par cette instance. Ce rapport abordait spécifiquement, au titre du plan de réduction des risques incendie et d'évacuation retenu, les aspects relatifs à l'accès pompiers (chapitre 32). Rien ne permettait donc de considérer que la police du feu aurait rendu son préavis en s'abstenant de vérifier la conformité du projet sur les deux points mis en exergue par le recours.

La recourante critiquait le fait que l'entrée du parking souterrain empièterait sur le domaine vital des deux pins protégés alors qu'elle ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre de cet élément qui ne la concernait en rien. Ceci dit, si l'OCAN avait notamment requis la modification du projet sous l'angle de l'accès au parking dans son premier préavis du 17 mars 2022, sa requête avait été dûment prise en compte. En effet, la requérante s'était concertée avec l'OCAN et adapté le projet selon les recommandations émises par l'instance spécialisée. Concrètement, il avait été convenu d'observer une distance minimale libre de toute intervention de 4 m depuis l'axe du tronc du pin situé le plus au nord, distance jugée appropriée par l'OCAN. Cette adaptation du projet avait également entraîné la modification du plan de terrassement, de manière à intégrer la réalisation de travaux spéciaux visant à garantir l'absence de toute intervention dans le périmètre convenu de protection des pins. En lien avec la deuxième version du projet, l'OCAN avait rendu un préavis favorable le 29 septembre 2022, qui comportait deux conditions spécifiques visant la conservation des arbres, à savoir que toutes les précautions nécessaires devaient être prises afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux et qu'un arboriste soit mandaté à l'ouverture du chantier pour le suivi des travaux de la rampe d'accès au sous-sol, à proximité des pins conservés, et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur réservation. L'OCAN, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, avait ainsi octroyé une dérogation au sens du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) afin d'autoriser la construction projetée. S'agissant de la cheminée de rejet d'air vicié, cet élément était dépourvu de pertinence dans la mesure où l'aspect sonore n'avait aucun impact sur la végétation. S'agissant du chemin piétonnier, l'OCAN avait examiné cette composante du projet dès l'origine et s'était déclaré favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 al. 2 lit. a LForêts. Certes, cette dérogation relevait de la LForêts et non pas du RCVA, mais en imposant comme condition la réalisation du chemin piétonnier en matière perméable, l'instance spécialisée avait implicitement considéré que ce dernier n'était pas susceptible de nuire aux arbres environnants, indépendamment de leur domaine vital.

14. Dans ses observations du 22 mai 2022, par le biais de son conseil, E\_\_\_\_\_ SA s'est déterminée sur le recours. Elle a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, et a requis préalablement le rejet des mesures d'instruction sollicités ; le tout sous suite de frais et dépens.

Le 16 juin 2022, elle avait signé avec la commune une promesse de constitution de servitudes de passage à pieds et à véhicules (hors-sol ainsi que rampe et sous-sol) grevant la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ au profit de sa parcelle n° 3\_\_\_\_\_. Par acte du même jour, elles avaient signé une promesse de constitution d'une servitude de passage public à pied en faveur de la commune, ainsi que d'une servitude de passage privé à pied en faveur des parcelles n°s 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_. L'accès au projet litigieux par le chemin F\_\_\_\_\_ serait ainsi limité à la mobilité douce ainsi qu'aux services d'urgence et de livraisons.

La recourante étant une professionnelle de l'immobilier active dans le courtage et la promotion immobilière, sa promotion projetée sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ avait pour seule vocation d'être vendue à des tiers acquéreurs. Elle ne disposait ainsi d'aucun intérêt propre a fortiori direct, actuel ni spécial susceptible de lui conférer la qualité pour recourir. S'agissant de griefs formulés dans l'intérêt de tiers, le recours devrait être déclaré irrecevable.

Les mesures d'instruction sollicitées devaient être rejetées. La recourante n'avait pas motivé sa requête de transport sur place, qui apparaissait d'emblée inutile dès lors que l'ensemble des griefs soulevés concernait des questions auxquelles les plans fournis à l'appui de la demande d'autorisation de construire, les préavis des services consultés et les plans et informations disponibles sur le SITG apportaient les réponses nécessaires. La réalisation d'une expertise aux fins de déterminer le niveau d'immission du bruit émis par la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain ne saurait être ordonnée dès lors qu'elle n'était pas apte à confirmer le moindre grief ; une étude acoustique datée du 22 juillet 2022 figurait par ailleurs déjà à la procédure.

Le calcul détaillé des CDPI figurait dans le rapport de surfaces établi par l'architecte le 25 octobre 2022, remis à la DAC suite à sa demande du 5 août 2022. Les surfaces couvertes sises aux niveaux inférieur et rez-de-chaussée n'avaient pas à être intégrées au calcul des CDPI, ne desservant en réalité que des surfaces non rentables puisqu'elles conduisaient aux cages d'escaliers et non à des logements et étaient des surfaces extérieures non fermées. Au surplus, l'architecte avait retravaillé les couverts et éléments de toiture de manière à intégrer des pergolas à lamelles, de sorte que les surfaces qu'elles recouvraient étaient à retrancher du calcul des CDPI.

S'agissant de l'accès des services de secours, la recourante ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre de cet élément qui ne la concernait en rien. De plus, il convenait de noter que le projet litigieux n'était pas le premier à être desservi par le chemin F\_\_\_\_\_ ; ainsi, une barre de six villas contiguës aux 9\_\_\_\_\_ à 9e\_\_\_\_\_ du chemin F\_\_\_\_\_ avait été autorisée, ainsi que les villas sises sur la parcelle de la recourante (APA 8\_\_\_\_\_). Au surplus, la largeur du chemin F\_\_\_\_\_ était suffisante, ainsi qu'il résultait du plan de simulation établi par H\_\_\_\_\_ le 17 mai 2022 confirmé par la police du feu, laquelle n'avait pas émis la moindre réserve en lien avec la largeur de l'accès SIS. Le concept de sécurité incendie du 12 janvier 2022 avait d'ailleurs été élaboré de manière concertée avec

cette instance, soit après un entretien avec son responsable. L'OCT n'avait pas davantage émis de réserves quant à la largeur du chemin F\_\_\_\_\_.

Au sujet des ratios des places de stationnement, si la question de l'arrondi vers le haut pouvait effectivement se justifier dans certaines circonstances, la situation s'avérait toute autre s'agissant d'arrondir non pas à la décimale mais au centième. Dès lors, le règlement comme la proportionnalité imposaient de retenir que le ratio de trente-quatre places était conforme au RPSFP. À cela s'ajoutait que l'OCT avait relevé le 21 novembre 2022 que le projet était conforme à la réglementation actuelle mais que si nécessaire, un abaissement du stationnement était réalisable (une place par logement). L'OCT avait dès lors validé la réduction du nombre de places de stationnement par habitants et la question d'une dérogation implicite à l'art. 8 RPSFP pouvait même se poser.

La recourante considérait que la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain produirait des immissions sonores excessives, sans toutefois apporter le moindre élément à l'appui de sa contestation. Par ailleurs, selon la directive SICC 103-01-2017, applicable en l'espèce s'agissant du débit d'air de parkings, l'écartement minimal à respecter entre la sortie d'air et les bâtiments voisins s'élevait à 10 m, voire 15 m pour les « grands bâtiments ».

La recourante ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre que des installations seraient prévues dans le domaine vital des arbres préservés, s'agissant de la rampe d'accès au parking d'une part, de la cheminée de rejet d'air vicié d'autre part, et enfin du cheminement piétons. Le préavis favorable de l'OCAN du 29 septembre 2022 ne prêtait aucun flanc à la critique, les modifications sollicitées par cette instance le 17 mars 2022 ayant été prises en compte. Eu égard aux multiples échanges et exigences de l'OCAN et de ses services spécialisés, on ne saurait lui reprocher d'avoir manqué de sérieux dans l'examen du projet et de ses conséquences sur la végétation présente. La recourante ne saurait substituer son jugement personnel aux conclusions des spécialistes des instances consultées.

15. Par observations du 22 juin 2022, déposées dans le délai prolongé accordé par le tribunal, le département a conclu au rejet du recours, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité. Il a produit son dossier.

Le dossier contenait les éléments nécessaires, tels qu'ils ressortaient des écritures des parties et des pièces produites, notamment l'étude acoustique, à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés et statuer sur le litige. Il n'y avait dès lors pas lieu de procéder au transport sur place requis ni à réaliser une expertise de bruit ; de tels actes d'instruction apparaissaient superflus et contraires tant au principe de célérité que de celui d'économie de procédure.

Les surfaces mentionnées par la recourante, soit deux surfaces situées devant les cages d'escaliers, qui ne constituaient pas des terrasses de plaisance couvertes, des garages ou encore des abris de jardin au sens de sa directive relative aux CDPI du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le

9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : directive CDPI) ne pouvaient pas être considérées comme des CDPI et comptabilisées comme telles. La surface totale des CDPI avait été minutieusement examinée et il s'était assuré du respect de l'art. 3 al. 3 RCI. Certaines surfaces considérées comme des CDPI dans le calcul du dossier auraient d'ailleurs pu ne pas l'être, car situées à plus de 4,50 m de hauteur (celles du R+2) ou se superposant avec d'autres CDPI déjà prises en compte. Le total de 100 m<sup>2</sup> de CDPI était donc respecté.

La recourante estimait que l'accès pompiers n'aurait pas été examiné par la police du feu et contestait que sa largeur serait suffisante. La recevabilité de ce grief était douteuse dans la mesure où la recourante ne semblait pas disposer d'intérêts propres à invoquer un prétendu défaut d'accès pour les services de secours et ne démontrait pas le contraire ; ce grief ne concernait que la sécurité des futurs habitants du projet, dont elle ne faisait pas partie. En outre, il était erroné de soutenir que l'adéquation de l'accès pompier n'aurait pas été examinée par la police du feu. Cette dernière avait instruit le projet sous l'angle de la protection incendie, qui englobait l'accès à la parcelle, avait analysé les plans et le concept incendie - qui relevait de l'accès en cause et s'assurait qu'il permettait d'atteindre la place de travail prévue en proximité de façade - et avait été préavisé favorablement. Un plan établi par le bureau d'ingénieurs H \_\_\_\_\_ démontrait aussi que l'accès était pleinement adapté au passage d'un camion pompier.

Le calcul opéré par la recourante pour se plaindre d'une violation de l'art. 5 al. 1 RPSFP se basait sur l'ancienne version de cette disposition, laquelle prévoyait pour le secteur VI 1,30 places pour 100 m<sup>2</sup> de SBP, tandis que la teneur actuelle, modifiée le 24 mai 2023, fixait un ratio de 0,80 place habitants par 100 m<sup>2</sup>. Au surplus, si la jurisprudence déterminait effectivement que les ratios devaient être arrondis, un tel arrondi devait se limiter à la décimale et pousser le raisonnement jusqu'au centième, voire au millième, ne faisait aucun sens pour respecter le texte du RPSFP. Dès lors, même en retenant l'ancienne teneur de l'art. 5 al. 1 RPSFP, le nombre de places habitants devait effectivement se monter à trente-quatre (34,073) places de parc.

À teneur de l'étude acoustique du 22 juillet 2022, les futures installations techniques avaient été spécifiquement analysées et il avait été noté que le respect des exigences en vigueur était, à certaines conditions, possible sans difficulté technique particulière. La puissance acoustique émise à l'extérieur par la cheminée de rejet d'air vicié ne devrait pas dépasser 65 dB(A) et un silencieux devrait être installé en sortie. Ces calculs démontraient que pour une installation de ventilation de 65 dB(A), soit le maximum permis, au vu de la distance la plus proche du bâtiment de la recourante, une atténuation de 39 dB(A) devait être retenue ; ladite valeur d'atténuation résultait de données scientifiques fiables. Des termes correctifs avaient été appliqués à ce chiffre afin de s'assurer, avec une marge de sécurité, du plein respect des normes applicables de l'OPB. La valeur de 39 dB(A) avait donc pu être retenue de nuit, soit bien en-dessous de la valeur de planification de 45 dB(A) pour un secteur situé en DS II. Il fallait encore relever que l'examen

réalisé avait pris en compte le cas le plus défavorable, soit un fonctionnement de l'ensemble des installations techniques à pleine puissance à plein temps, ce qui ne serait vraisemblablement pas le cas en pratique. Rien de sérieux dans l'argumentation de la recourante ne permettait de remettre en doute les calculs réalisés par des ingénieurs et le contrôle de ceux-ci par le SABRA. Ainsi, en suivant le préavis de l'instance spécialisée dans le domaine, il n'avait pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation.

La recourante soutenait que le projet violerait le RCVA car plusieurs installations seraient prévues dans le domaine vital d'arbres conservés, alors que son intérêt digne de protection à invoquer ce grief était sujet à caution. Par ailleurs, l'OCAN avait procédé à un examen sérieux du projet et de son impact sur la nature, ainsi que cela ressortait de ses préavis. S'agissant de la rampe d'accès au parking, il avait été relevé que l'emprise de la couronne de certains arbres avait été surévaluée. Dès lors, après rectifications, il était apparu que la rampe ne demeurait plus, et de façon modeste, que dans l'emprise de seuls deux arbres. L'OCAN avait estimé que cela était tolérable, moyennant certaines mesures. Quant au chemin piétonnier, l'OCAN avait requis qu'il soit réalisé en matière perméable, pour notamment éviter l'impact sur les arbres environnants, et le passage des piétons n'était pas de nature à endommager les arbres alentours. La cheminée n'apparaissait pas, au vu de sa localisation, avoir d'impact majeur sur le domaine vital des arbres. Ainsi, dans la mesure où l'instance compétente en terme de protection des arbres avait validé le projet, il n'avait pas erré en délivrant l'autorisation de construire litigieuse.

16. Par réplique du 1<sup>er</sup> septembre 2023, la recourante a persisté dans ses conclusions. Elle a requis l'audition des auteurs des préavis de la DAC, de l'OCAN, de l'OCT, du SABRA et du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation.

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

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

Les mesures d'instruction sollicitées étaient justifiées dans la mesure où il était impossible d'examiner ses arguments et de s'assurer de la conformité de l'autorisation entreprise sur la base des pièces du dossier. Pour ne citer qu'un seul exemple, les intimées soutenaient que le plan de simulation établi par H\_\_\_\_\_ serait de nature à démontrer que l'accessibilité aux immeubles avec un camion

pompier avec grande échelle serait assurée. La lecture de ce plan était toutefois particulièrement malaisée : les limites de la largeur de la route n'y étaient pas indiquées et on ne pouvait dès lors pas s'assurer du respect des exigences réglementaires. De plus, il apparaissait clairement que la largeur de manœuvres du camion dans les virages excédait les limites de la route, notamment dans le virage situé le plus à l'est. Il ressortait du plan qu'elle produisait (pièce 41) que la largeur du chemin F\_\_\_\_\_ était insuffisante pour permettre à un camion pompier de manœuvrer et d'atteindre les constructions projetées. Il convenait aussi de vérifier les constats effectués par le bureau d'ingénieurs du fait que le SABRA n'avait effectué aucune vérification au sujet des valeurs limite prévues par l'OPB, se limitant à exiger le respect des exigences légales, ce qui était insatisfaisant eu égard à l'emplacement particulièrement contre-indiqué, retenu pour positionner la cheminée de ventilation.

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

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

17. Par duplique du 4 octobre 2023, la commune a persisté dans ses développements et conclusions.

Elle appuyait entièrement la position défendue par E\_\_\_\_\_ SA quant aux prétendues violations de l'art. 3 al. 3 RCI, de l'OPB et du RPSFP.

Concernant l'accès de la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ par les services de secours, le fait que l'OCAN ait tenu, dans le cadre de l'APA 8 \_\_\_\_\_, à garantir l'absence d'atteinte au domaine vital du cordon de chênes situés sur la parcelle n°2 \_\_\_\_\_, avec pour effet que le projet de la recourante avait dû être modifié afin de prévoir un accès côté chemin I \_\_\_\_\_, ne signifiait pas pour autant que le chemin F\_\_\_\_\_ devait impérativement être élargi pour assurer le passage des engins SIS. La lecture du

préavis de l'OCAN permettait d'établir que celui-ci avait examiné le projet de l'APA 8 \_\_\_\_\_ et simplement considéré qu'une alternative d'accès disponible via le chemin I \_\_\_\_\_ était préférable en termes d'impact sur la végétation environnante.

18. Par duplique du 3 novembre 2023, E \_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

La recourante admettait que son intérêt propre ne résidait que dans la prétendue perte qu'elle subirait dans la commercialisation des villas. Or, à la lumière de la pénurie toujours plus importante de logements sévissant à Genève, on ne saurait la suivre lorsqu'elle soutenait, sans le démontrer, que la réalisation du projet litigieux affecterait la commercialisation de sa promotion, située à plus de 70 m de là, à plus forte raison alors que ledit projet respectait en tous points les normes de droit public. On ne saurait déduire une qualité pour recourir à chaque propriétaire « voisin » du seul fait que sa parcelle perdrait de sa valeur.

En sus des mesures d'instruction requises aux termes de son recours, une série de mesures d'instruction complémentaires étaient requises. Celles-ci apparaissaient inutiles et, partant, dilatoires. En particulier, il n'y avait pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise acoustique destinée à faire contrôler les conclusions d'un expert par un autre expert, alors même qu'aucun grief n'était élevé à l'encontre du travail du bureau d'ingénieurs. L'audition des auteurs des préavis ne se justifiait pas. Ces derniers étant parfaitement clairs et dénués de toute ambiguïté. On ne parvenait pas à saisir concrètement les clarifications qui devraient être apportées.

Le fait que la commune ne se soit pas prononcée sur la comptabilisation des CDPI, ce qui serait l'aveu de l'admission de ce grief, résultait de sa qualité pour répondre : la commune ne s'était déterminée que sur les seuls éléments pour lesquels elle avait une telle qualité et non sur des questions excédant son domaine de compétence, à savoir la comptabilisation des CDPI, le nombre de places de stationnement prévues ou encore les immissions de bruit de la ventilation du parking souterrain. Au surplus, c'était à juste titre que les surfaces couvertes n'avaient pas été prises en compte.

La recourante reprochait au SABRA de ne pas avoir vérifié l'exactitude des valeurs mentionnées dans l'étude acoustique, mais il était difficile de comprendre comment elle envisageait que le SABRA s'assure des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construit. Quoi qu'il en soit, le SABRA avait émis un préavis favorable en toute connaissance de cause, après examen soigneux du dossier.

19. Par duplique du 3 novembre 2023, le département a persisté dans ses conclusions, réitérant ses précédentes observations.
20. Le 16 novembre 2023, la recourante a déposé des écritures spontanées au tribunal, faisant valoir divers points quant au calcul de la surface des CDPI.

- 
21. Par décision du \_\_\_\_\_ 2023, qui annulait et remplaçait la décision litigieuse du \_\_\_\_\_ 2023, publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 5\_\_\_\_\_.

Cette décision était en tout point identique à celle du \_\_\_\_\_ 2023, à part le fait qu'elle mentionnait le projet de mutation parcellaire provisoire n° 10\_\_\_\_\_ et qu'elle exigeait qu'une mention de restriction du droit de propriété, en lien avec le projet précité, soit inscrit au registre foncier.

22. Le 7 décembre 2023, il en a informé le tribunal et les parties à la procédure.
23. Le 11 décembre 2023, le tribunal a imparti aux parties un délai au 10 janvier 2024 pour qu'elles lui indiquent la suite qu'elles entendaient donner à la procédure.
24. Elles se sont prononcées le 13 et 20 décembre 2023 ainsi que 10 janvier 2024.
25. Le 12 janvier 2024, se référant à l'art. 67 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), le tribunal a informé la recourante qu'il n'y avait pas lieu de considérer que son recours déposé le 16 mars 2023 était devenu sans objet et que celui-ci serait traité. Dès lors, il n'était pas nécessaire qu'elle forme recours contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023.
26. Par acte du 22 janvier 2024, la recourante a interjeté recours contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023 auprès du tribunal. Ses conclusions étaient identiques à celles formulées dans ses écritures du 16 mars 2023, hormis le fait qu'elle requérait en plus, à titre préalable, la production par la requérante, la commune et le département des documents relatifs à la mutation parcellaire n° 10\_\_\_\_\_ et le détail des calculs des surface suite à ladite mutation.

Cet acte était similaire au recours déposé le 16 mars 2023, hormis la question de la mutation parcellaire. Suite à son recours déposé contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023, le département et les intimées avaient soutenu, sans pour autant préciser leur calcul, que le quota des CDPI serait respecté et que cette question pourrait être réglée par un projet de division parcellaire. La nouvelle décision DD 5\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023 comprenait certes un projet de mutation parcellaire, mais aucune information relative aux modifications apportées au projet ou autres calculs de surface, notamment ceux relatifs aux CDPI, n'avait été fournie. En l'état, il lui était impossible de vérifier le respect de l'art. 3 al. 3 RCI, aucun préavis ne contenant un calcul permettant de déterminer ces surfaces. L'absence de toute information et calcul faisait naître le soupçon que les surfaces de CDPI ne respectaient pas les limites légales.

Ce recours, accompagné d'un chargé de quarante-neuf pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/279/2024.

27. Dans ses observations du 22 février 2024, E\_\_\_\_\_ SA a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours du 22 janvier 2024, subsidiairement à son rejet. Elle a requis, préalablement, le rejet des mesures d'instruction sollicités, le tout sous suite de frais et dépens.

Dès lors que le projet litigieux était maintenu dans sa totalité, la décision du \_\_\_\_\_ 2023, rendue par substitution, ne faisait à l'évidence pas entièrement droit aux conclusions de la recourante, ne répondant pas à l'ensemble des griefs soulevés dans le cadre de la procédure A/1019/2023. Le recours initial n'étant pas devenu sans objet, le tribunal continuerait à le traiter, comme il en avait l'intention. La division parcellaire projetée, intégrée à la nouvelle autorisation de construire, seule modification opérée entre la décision initiale et la nouvelle, n'était pas de nature à aggraver la situation de la recourante, s'agissant d'une modification mineure sans conséquences sur ses droits. Partant, il appartenait à la recourante de continuer à invoquer ses griefs contre l'autorisation du \_\_\_\_\_ 2023 dans le cadre de la procédure A/1019/2023, la voie du recours n'étant pas ouverte en l'espèce. Le nouveau recours formé le 22 janvier 2024 devait donc être déclaré irrecevable.

L'intimée s'est ensuite déterminée sur ce recours dans le cas où, par impossible, le tribunal le jugerait recevable indépendamment de la procédure A/1019/2023. Elle a en particulier fait valoir, s'agissant de la production des documents permettant de déterminer la comptabilisation des CDPI post mutation parcellaire, que ces plans et documents figuraient au dossier, auquel la recourante avait accès, de sorte qu'on peinait à comprendre les conclusions formelles prises à cet égard.

28. Le 2 avril 2024, la commune a renvoyé le tribunal à ses écritures du 22 mai 2023 et noté que celles-ci valaient aussi comme observations dans la cause A/279/2024. Ses conclusions étaient ainsi identiques à celles formulées le 22 mai 2023.
29. Le même jour, le département a conclu au rejet du recours du 22 janvier 2024, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité. Dans la mesure où la recourante se limitait, mis à part le grief relatif aux CDPI qui avait été légèrement adapté en fonction de la modification du projet, à reprendre les griefs tels qu'exposés dans le cadre de son premier recours, le département a aussi repris, dans une large mesure, les observations qu'il avait fait valoir dans le cadre de la procédure A/1019/2023.
30. Par réplique du 6 mai 2024, la recourante a persisté dans les termes et conclusions de ses écritures du 22 janvier 2024. Elle a réitéré que celles-ci étaient recevables, qu'elle disposait de la qualité pour recourir, que l'ensemble de ses griefs étaient recevables de sorte que le tribunal devait entrer en matière sur chacun d'eux, que les mesures d'instructions requises étaient pertinentes et que le terrain destiné à accueillir le projet n'était pas équipé, l'accès des services de pompier et de secours n'étant pas garanti.

À tort, le département et l'intimée estimaient que l'art. 3 al. 3 RCI serait respecté suite à la division prévue de la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ en trois futures parcelles, étant noté que le projet de mutation n'avait été à ce jour ni inscrit ni même déposé auprès du registre foncier. Aucune base légale ou réglementaire ne prévoyait toutefois la possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire. En soumettant au département un projet de division parcellaire en cours de procédure, E \_\_\_\_\_ SA avait admis que le plafond des CDPI était, sans cette division, dépassé. Cela était effectivement le cas puisque la surface des CDPI

s'élevait à 264,10 m<sup>2</sup>, soit 88,80 m<sup>2</sup> + 99,60 m<sup>2</sup> + 75,60 m<sup>2</sup>. Les délimitations des futures parcelles ne correspondaient par ailleurs en rien aux limites existantes entre les immeubles. Ces contours avaient été opportunément délimités dans l'unique but que le quota de 100 m<sup>2</sup> de CDPI par parcelle soit artificiellement respecté, ce qui constituait un abus de droit inacceptable puisque la possibilité de morceler une parcelle sans justification objective permettait d'éviter les règles concernant les CDPI, vidant de toute substance l'art. 3 al. 3 CDPI. De plus, les surfaces des CDPI avaient été calculées d'après les nouvelles parcelles, soit après mutation, alors que le calcul des SBP avait été effectué sur la base de la parcelle avant division, manière d'opérer prohibée par la jurisprudence. En outre, faute de nouveau calcul des SBP par parcelle suite à la division parcellaire, il n'était pas démontré que le ratio de 30% annoncé dans l'autorisation était respecté. En tout état, le ratio de SBP excédait 30% s'agissant de la parcelle située au centre, étant encore noté qu'aucun report de droits à bâtir entre les parcelles morcelées n'avait été prévu. Enfin, le projet de mutation parcellaire ne constituait pas une condition de l'autorisation de construire du \_\_\_\_\_ 2023 et il n'existait donc aucune garantie qu'il soit effectivement mis en œuvre.

Enfin, le SABRA n'avait nullement vérifié que les indications mentionnées dans l'étude acoustique étaient correctes, se contentant d'indiquer que l'étude concluait au respect des exigences des art. 11 LPE et 7 OPB, et le département avait admis que la rampe empiétait toujours dans le domaine vital des deux pins à conserver alors même que l'emprise finalement retenue pour leur couronne avait été réduite.

31. Par duplique du 10 juin 2024, E\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses développements et conclusions formulés le 22 février 2024.

Les plans d'architecte et les détails de la comptabilisation des CDPI post-division parcellaire témoignaient du respect de la surface maximale de 100 m<sup>2</sup>. La législation ne fixait aucune règle en matière de division parcellaire et n'imposait a fortiori aucune délimitation de parcelles en fonction des immeubles existants, ce qui serait une mesure irréaliste puisqu'impraticable. En son point 15, la décision litigieuse stipulait que le projet de division parcellaire faisait partie intégrante de l'autorisation de construire, en tant qu'il était « inclus » à ladite décision et qu'une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) « devra être inscrite au registre foncier ». Le projet de mutation parcellaire provisoire n° 10\_\_\_\_\_, méticuleusement vérifié par le département, respectait les limites fixées à l'art. 3 al. 3 RCI.

32. Par duplique du même jour, le département a persisté dans les développements et conclusions de ses observations du 2 avril 2024.

La recevabilité des griefs relatifs à la mutation parcellaire était questionnable dans la mesure où les propres intérêts de la recourante n'étaient pas directement lésés par le moyen soulevé. Sur le fond, il requérait uniquement qu'un projet de mutation établi par un géomètre soit communiqué dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation de construire, estimant comme disproportionnée l'exigence d'une

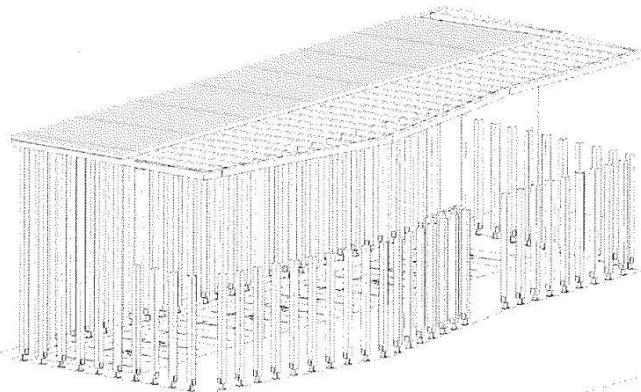
inscription au registre foncier, avec les démarches et frais que cela engendrait, avant l'assurance de voir l'autorisation de construire entrée en force. La jurisprudence avait validé récemment cette manière de procéder. L'autorisation querellée visait le projet de mutation parcellaire, de sorte que celle-ci faisait partie intégrante de la DD 5\_\_\_\_\_ et devait être inscrite au plus tard au moment de l'attestation globale de conformité. Si celle-ci ne devait pas l'être à ce moment-là, une infraction pourrait être ouverte pour non-conformité. En son point n° 15, la décision querellée indiquait explicitement le projet de division parcellaire et s'avérait être un modèle sur lequel se baser, mais à adapter en fonction du cas d'espèce, pour élaborer le texte de la mention de restriction de droit à bâtir exigée. Il ne saurait en être déduit que les CDPI auraient été calculées d'après les dimensions de la parcelle actuelle, ce qui ne faisait aucun sens au vu du texte du point n° 15, des plans produits, du texte de l'autorisation de construire, du préavis de la DAC et surtout du fait qu'une nouvelle autorisation avait été délivrée, annulant et remplaçant celle du \_\_\_\_\_ 2023. Rien n'exigeait que la mutation parcellaire prévue respecte les limites des immeubles. De même, les tribunaux n'avaient aucunement jugé qu'il était pas possible de prendre en compte la surface de la parcelle initiale pour le calcul des SBP et celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. La jurisprudence ancienne citée par la recourante ne concernait que des cas de figure où aucun projet de mutation finalisé n'avait été fourni au département dans le cadre de l'instruction de la requête. La jurisprudence récente avait précisé que les SBP pouvaient être autorisées sur des parcelles non mutées et les CDPI sur des parcelles mutées.

33. Par duplique du même jour, la commune a persisté dans les développements et conclusions de ses observations du 22 mai 2024.
34. Par écritures spontanées du 24 juin 2024, la recourante a réitéré que le chemin F\_\_\_\_\_ n'était pas suffisamment large pour permettre le passage des services de secours. Les bordures de ce chemin ne coïncidaient pas avec les limites parcellaires, ainsi qu'il résultait d'une lettre qu'elle avait adressée à la commune le 22 mai 2024, cette situation devait être rectifiée. Ledit chemin empiétait, en partie, sur le domaine privé, soit sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_.
35. Le 3 juillet 2024, la commune s'est déterminée sur ces écritures spontanées.  
La pièce produite n'avait pas la portée que lui prêtait la recourante ; si l'on comprenait que, dans les faits, le chemin F\_\_\_\_\_ empiétait sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ qui le bordait, les plans autorisés visés ne variaient le démontreraient bel et bien. En d'autres termes, la réalité du terrain sous l'angle des limites parcellaires était étrangère à la problématique de l'accessibilité du chemin F\_\_\_\_\_ par les engins des services de secours, dans la mesure où les instances consultées, en particulier l'OCT et la police du feu, avaient reposé leur examen sur des plans dont l'exactitude n'était pas remise en cause.
36. Le 11 juillet 2024, en référence au courrier précité, la recourante a relevé que la commune avait confirmé, ce qui était constitutif d'un aveu, que le chemin empiétait sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ . Dès lors qu'un empiètement existait, il fallait constater

que la largeur actuelle du chemin n'était pas garantie et que celui-ci pouvait être réduit de la largeur de l'empiètement, tel que cela résultait des pièces qu'elle avait produites, de sorte que la largeur résiduelle du chemin ne permettrait pas le passage des services de secours. Cet élément n'avait manifestement pas été pris en compte, ni par l'OCT, ni par la police du feu.

37. Le 12 juillet 2024, le tribunal a transmis à la recourante des pièces qu'il avait sollicitées dans le cadre de la procédure A/1010\_\_\_\_\_ concernant le même projet, à savoir :

- un courrier du 31 mai 2024 par lequel E\_\_\_\_\_ SA a produit un calcul des surfaces CDPI concernant les parcelles, avec les plans schématiques desdites parcelles et par étages, précisant à cet égard que les surfaces couvertes aux niveaux R-1 et rez-de-chaussée avaient été comptabilisées comme CDPI dans le seul but de faciliter la lecture alors qu'il s'agissait de surfaces qui ne desservaient que celles non rentables ainsi qu'un photomontage du local à vélo. Il résulte notamment de ces pièces que le local à vélo est constitué par des poteaux espacés les uns des autres, dont certains soutiennent un toit qui est constitué en partie par une surface couverte et l'autre par des lamelles. Sa représentation graphique est la suivante :



- un courrier \_\_\_\_\_ le calcul détaillé des CDPI du projet, étage par étage pour chaque future parcelle. S'agissant du local à vélo, conformément aux plans visés, seule une surface de 23,10 m<sup>2</sup> était couverte et constituait une CDPI, le reste de l'emplacement vélos, constitué d'une pergola ajourée, n'étant pas couvert. Quant aux balcons, une déduction de 1,50 m avait été opérée et ceux situés à plus de 4,50 m de hauteur n'avaient pas été comptabilisés comme CDPI. Pour la parcelle A, les CDPI du rez-de-chaussée étaient de 23,12 m<sup>2</sup> pour le couvert à vélo et de 33,90 m<sup>2</sup> pour le passage, et ceux des quatre balcons du R+1 totalisaient 14,86 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de CDPI de 71,88 m<sup>2</sup>. Pour la parcelle B, les CDPI du R-1 étaient de 48,73 m<sup>2</sup> pour le passage, ceux du rez-de-chaussée de 32,58 m<sup>2</sup> pour le passage et de 11,61 m<sup>2</sup> pour les trois balcons, et les CDPI du R+1 étaient de 3,87 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de CDPI de 97,69 m<sup>2</sup>. Pour la parcelle C, les CDPI du R-1 étaient de 48,86 m<sup>2</sup> pour le passage et de 13,26 m<sup>2</sup> pour les cinq balcons, soit une surface totale de CDPI de 62,12 m<sup>2</sup>. Il apparaissait ainsi que le total de CDPI pour chaque future parcelle respectait le maximum imposé par l'art. 3 al. 3 RCI.

38. Le 22 juillet 2024, faisant suite à un courrier de la recourante du 18 juillet 2024, le tribunal lui a indiqué que les pièces communiquées le 12 juillet 2024 avaient trait à un grief qu'elle avait fait valoir concernant les CDPI, point ayant aussi été instruit dans le cadre de la procédure A/1010\_\_\_\_\_.
39. Le 24 juillet 2024, la recourante a fait valoir qu'aucune jonction n'avait été ordonnée avec la procédure A/1010\_\_\_\_\_ et qu'il ne se justifiait pas de verser certaines pièces issues de cette dernière procédure. Les parties s'étaient largement exprimées et n'avaient pas sollicité à compléter leurs écritures. Elle sollicitait que lesdites pièces ne soient pas apportées à la procédure et que le tribunal n'en tienne pas compte.
40. Le 7 août 2024, le tribunal a confirmé à la recourante que les pièces en cause avaient été versées à la procédure.

## **EN DROIT**

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Selon l'art. 67 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (al. 1). Toutefois, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). L'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3).

L'autorité de recours admettra que le recours est devenu sans objet lorsque la nouvelle décision crée un état de droit tel que l'intérêt juridique du recourant à ce qu'il soit statué sur le recours a disparu, ce qui arrive lorsque la nouvelle décision fait entièrement droit aux conclusions du recourant. Lors de cet examen, l'autorité de recours est ainsi liée par la nouvelle décision dans la mesure où elle correspond aux conclusions du recourant. Lorsque la nouvelle décision ne donne que partiellement gain de cause au recourant, le recours n'est privé de son objet que dans la même mesure. L'instruction se poursuit pour les points encore litigieux. Si la nouvelle décision aggrave la situation du recourant, elle ne remplace pas la première, mais est considérée comme constituant le chef de conclusions de l'autorité intimée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_97/2022 du 23 janvier 2023 consid. 2.1.1 ; ATA/1369/2023 du 19 décembre 2023 consid. 3.1).

3. À teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

4. En l'espèce, la décision du \_\_\_\_\_ 2023 annulant et remplaçant la décision du \_\_\_\_\_ 2023 n'a pas fait entièrement droit aux conclusions de la recourante. En effet, elle est identique à celle du \_\_\_\_\_ 2023, hormis le fait qu'elle mentionne en plus le projet de mutation parcellaire provisoire n° 10 \_\_\_\_\_ et exige qu'une mention de restriction du droit de propriété, en lien avec le projet précité, soit inscrit au registre foncier.

Partant, cette nouvelle décision du \_\_\_\_\_ 2023 n'a pas mis fin à la procédure A/1019/2023. L'instruction de cette procédure se poursuit, avec pour effet que les nouvelles écritures en lien avec la nouvelle décision en font organiquement partie. Les écritures du 22 janvier 2024 ne peuvent par conséquent pas être considérées, en soi, comme un recours à part entière dans la mesure où elles s'inscrivent dans ladite procédure. Il ne s'agit ainsi que d'un simple échange d'écritures dans la procédure A/1019/2023.

Cela étant, dans la mesure où une nouvelle procédure a été ouverte au tribunal suite à l'acte du 19 janvier 2024, sous la référence A/279/2024, il y a juridiquement lieu de joindre ces deux causes, étant noté que l'objet litigieux est identique dans les deux causes.

5. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours du 16 mars 2023 est recevable au sens des art. 62 à 65 LPA.
6. Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.
7. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2023 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 3.1 ; ATA/1346/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.2).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2023 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 3.2).

Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se

rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2).

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Outre les propriétaires de biens-fonds voisins, les locataires, notamment, sont également susceptibles de remplir les conditions énoncées à l'art. 60 al. 1 let. b LPA (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 et les arrêts cités ; ATA/66/2020 du 21 janvier 2020 consid. 2b et les références cités). S'agissant d'un promoteur immobilier, il faut que le lien contractuel avec le propriétaire du terrain soit toujours existant au moment du dépôt du recours, à défaut de quoi, faute d'intérêt actuel, il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_262/2020 du 15 janvier 2021 consid. 2.2).

La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé, au maximum, à une centaine de mètres, du projet litigieux (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2023 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 3.2).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2023 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 3.2 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b).

8. En l'espèce, la recourante est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 7 \_\_\_\_\_ et elle a, en sa qualité de promoteur immobilier, développé le projet de construction qui y est édifié. En outre, le projet litigieux doit être construit à proximité de la parcelle précitée, à moins de 100 m.

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

9. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/257/2024 du 27 février 2024 consid. 2.5 à 2.9 ; ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d).

L'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions ayant pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté aux prescriptions en matière de constructions et non pour objet de veiller au respect des droits réels, un éventuel opposant à un projet autorisé doit défendre ses droits résultant de sa servitude destinée à limiter l'utilisation d'un bien-fonds servant dans le cadre d'une procédure civile (art. 3 al. 6 LCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C 471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.4 ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8a ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a).

Les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'ont pas vocation à protéger les propriétaires voisins, mais poursuivent uniquement un but d'intérêt public visant à assurer la libre circulation sur les voies publiques, la sécurité du trafic et la tranquillité des lieux (ATF 112 Ia 90 ; 107 Ia 72 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d). Il en va de même, a fortiori, des dispositions relatives à la répartition des places de stationnement à l'intérieur du périmètre faisant l'objet de l'autorisation de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d).

Au vu des jurisprudences susvisées, la question de la recevabilité de certains des griefs soulevés sera examinée ci-après.

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

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

11. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 3).
12. Préalablement, les recourants sollicitent un transport sur place, une expertise, la production de diverses pièces ainsi que leur audition et celle de diverses instances de préavis et des auteurs du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation.
13. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

En revanche, le droit d'être entendu ne confère pas celui de l'être oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.2 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA). Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

Enfin, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

14. En l'espèce, s'agissant de la requête de la recourante tendant à la production des calculs permettant de déterminer les surfaces des CDPI du projet litigieux, ceux-ci ont été versés au dossier de la cause par le tribunal qui lui en a transmis copie. Cela étant, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère, les données relatives aux parcelles voisines, de celles destinées à accueillir le projet querellé et au chemin F\_\_\_\_\_. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires.

S'agissant des demandes de comparution personnelle et d'audition de membres de diverses instances de préavis ainsi que des auteurs du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, le tribunal relève que les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués par le biais des écritures usuelles. Les préavis des instances dont l'audition est requise sont par ailleurs suffisamment explicites pour qu'il ne soit pas utile d'entendre des membres de ces dernières. Il en va de même pour le rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, long d'une quinzaine de pages. Enfin, la commune est partie au litige et les recourants ont dûment pu se déterminer sur les observations de cette dernière. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition des personnes requises, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires.

Enfin, ainsi qu'il sera détaillé ci-après, le tribunal estime qu'il n'est pas nécessaire d'ordonner l'expertise requise et considère que les documents sollicités se trouvent au dossier, de sorte que la recourante était libre de les consulter et de se prononcer à leur égard. Le dossier comporte partant tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Dans la mesure où il n'existe pas un droit à leur accomplissement, il ne sera dès lors pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées qui ne peuvent apporter des éléments pertinents pour décider de l'issue du litige.

15. Dans un premier grief, la recourante soutient que la surface totale des CDPI serait excessive, dépassant la limite légale. Elle estime que certaines surfaces n'ont pas été correctement prises en compte dans les calculs des CDPI, dont deux surfaces couvertes des entrées, une partie des toitures et du local vélos. Elle conteste aussi le résultat de la mutation parcellaire.
16. La LCI ne donne aucune définition des CDPI. Ces dernières y sont toutefois mentionnées dans diverses dispositions, notamment à l'art. 3 al. 7 let. c LCI qui prévoit qu'elles peuvent être soumises à la procédure accélérée d'autorisation de construire ; à l'art. 43 LCI pour indiquer qu'elles peuvent être édifiée en limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application (même principe à l'art. 68 pour la zone 5 et à l'art. 81 al. 2 LCI pour les zones industrielles, artisanales ou ferroviaires) ; dans la définition de constructions en ordre contigu : est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une CDPI et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI) ; en zone 5, dans la disposition qui fixe les différents rapports de surfaces des constructions hors sol, la LCI prévoit que les CDPI ne sont pas prises en considération pour ce calcul (art. 59 al. 7 LCI) mais en principe dans celui du calcul du rapport des surfaces de sous-sol (art. 59 al. 8 LCI), le département pouvant toutefois admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de CDPI à destination de garages en surface (art. 59 al. 9 LCI).
17. La définition des CDPI se trouve dans le RCI. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1<sup>ère</sup> phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c).

Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> phrase) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

18. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou

de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d).

19. Les CDPI font l'objet de la directive CDPI, dont la dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence mais ne change pas le contenu de la version antérieure, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 5.3 ; ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b). De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 5.3).

La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces et la hauteur ainsi que de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2).

Cette directive précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 4 LCI ne sont pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI et les pergolas (p. 1). S'agissant de ce dernier objet, une note de bas de page précise (p. 5) qu'une pergola est « une construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes ». Cette mention est accompagnée de deux photographies d'installations comprenant des lamelles orientables, avec la précision que ce type de constructions est considéré comme une pergola et non comme un couvert.

La directive CDPI mentionne de plus que la hauteur maximum d'une CDPI ne peut en aucun point excéder 4,50 m et 2,50 m en limite de propriété. La hauteur se mesure entre le point le plus haut de la construction pris à l'aplomb du terrain naturel. Le niveau moyen du terrain naturel n'est donc pas le point de référence au sol. La hauteur se calcule construction finie (par exemple à la tuile faîtière).

20. Dans sa teneur actuelle, en cas de projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, la directive CDPI indique que la jurisprudence récente (ATA/805/2020 du 25 août 2020) précise clairement que, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle (celle formellement inscrite au registre foncier) la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m<sup>2</sup>. Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Par ailleurs, le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est lui aussi impératif.

Ces dernières précisions concernent les projets impliquant une future mutation parcellaire, laquelle fait l'objet d'un traitement distinct selon qu'elle est incorporée dans l'autorisation de construire (cas échéant en tant que condition suspensive ou résolutoire), ou qu'elle est simplement mentionnée dans le dossier d'autorisation, voire qu'elle apparaît durant la procédure contentieuse. Dans le premier cas, la future mutation parcellaire et ses conséquences peuvent être inclus dans l'examen judiciaire (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13 a contrario), tandis que si elle ne fait pas formellement partie de l'autorisation de construire – et a fortiori si elle constitue une modification du projet opérée durant la procédure judiciaire –, elle est exorbitante à l'objet du litige et n'est alors pas prise en considération par l'autorité judiciaire (ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4a; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13; JTAPI/105/2021 du 3 février 2021 consid. 50).

21. Selon la jurisprudence, en raison de l'admissibilité du report des droits à bâtir pour la SBP et sous réserve d'une fraude à la loi, les règles relatives à la SBP et aux CDPI peuvent être respectées simultanément, soit dans la perspective d'une version du projet après division parcellaire, à condition que le projet de mutation ait pu être instruit par le département et que l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire ne puisse plus faire l'objet de SBP supplémentaires à hauteur de la limite légale actuelle (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023).
22. En outre, la directive n° 034-v1 « mutation parcellaire en zone 5 : gestion des droits à bâtir » (ci-après: directive n° 034-v1) reprend ces éléments en indiquant que si une mutation/division parcellaire implique un report de droit à bâtir d'une parcelle sur laquelle plusieurs bâtiments (villas) sont projetées et autorisées, voire construits, dans ce cas, l'analyse de la conformité du projet par l'autorité doit être réalisée sur l'ensemble des constructions sises sur la parcelle au moment de l'autorisation.
23. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).

S'agissant des balcons/terrasses, elle a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g).

24. En l'espèce, la recourante estime que des surfaces n'ont pas été prises en compte dans les calculs des CDPI, à savoir deux surfaces couvertes des entrées, une partie des toitures et du local vélos. En outre, elle fait valoir que la division parcellaire ne peut être prise en compte, de sorte qu'il faut considérer la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ comme un tout pour le calcul de la limite des 100 m<sup>2</sup>.

S'agissant de la surface à prendre en compte, il sera relevé qu'une mutation parcellaire est à ce jour formellement décidée (parcelles A, B et C) et qu'il s'agit d'une condition formellement assortie à la délivrance de l'autorisation de construire querellée (point n° 15). Il sied aussi de noter qu'aucune disposition légale n'exige qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des immeubles, de sorte que la recourante ne peut se plaindre des contours des futures parcelles. Il est par ailleurs possible, à teneur de la jurisprudence, de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul des SBP et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Il convient donc de prendre en considération la surface non de l'ensemble des parcelles concernées par le projet litigieux, mais des trois futures parcelles.

Ainsi qu'il résulte tant de l'art. 3 al. 3 RCI que de la directive CDPI, ne sont pas réputées CDPI les constructions qui se situent à plus de 4,50 m du sol. Cela explique pourquoi le département n'a, à juste titre, pas pris en considération certains balcons dans le calcul des CDPI. A fortiori, les éléments de la toiture mis en cause par la recourante, qui se situent plus haut que les balcons précités et donc à plus de 4,50 m du sol, ne doivent pas être pris en considération dans le calcul des CDPI. Il en va de même des deux surfaces couvertes des entrées, situées devant les cages d'escaliers, qui ne répondent manifestement pas à la définition de CDPI. Autre est en revanche la question du local vélo, dont une partie est qualifiée de pergola ajourée par le département. Il ressort en effet du photomontage produit par E\_\_\_\_\_ SA que cette construction ne s'aurait s'apparenter, même pour la partie couverte par des lamelles, au descriptif de la notion de « pergola » qui figure dans la directive CDPI, soit, pour rappel, une construction légère dans un jardin servant de support à des plantes grimpantes. Partant, c'est l'entier de la surface de ce local vélo qui doit être pris en compte en tant que CDPI, donc une surface de 49,40 m<sup>2</sup> et non de 23,12 m<sup>2</sup>. Cela n'entraîne toutefois pas une violation des limites imposées par l'art. 3 al. 3 RCI, puisque la surface des CDPI de la parcelle A demeure inférieure à la limite des 100 m<sup>2</sup>, s'établissant à 98,16 m<sup>2</sup>.

Le grief sera ainsi écarté.

25. Dans un second grief, la recourante fait valoir que la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux. À son sens, l'accès à cette parcelle par le chemin F\_\_\_\_\_ est insuffisant pour les services de secours, plus particulièrement les pompiers.

26. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

L'art. 22 al. 2 let. b LAT vise un but de police (santé, transport, feu), raison pour laquelle ni l'autorisation ordinaire ni l'autorisation exceptionnelle ne peuvent dispenser de l'obligation d'équiper. Les installations d'équipement doivent en outre être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées).

27. L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue notamment par des voies d'accès.

Très exceptionnellement, le respect du principe de proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées). Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées devant s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité. Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.2 et les références citées).

28. Au sens de ces deux dispositions, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C\_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C\_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1). Autrement dit, l'accès est de ce point de vue suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées.

29. La loi n'impose toutefois pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1 ;

1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C\_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a).

En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_304/2022 du 10 août 2023 consid. 6.1 ; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).

Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019).

Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).

30. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C\_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités).
31. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un

caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/888/2023 du 22 août 2023 consid. 2.8).

32. En l'espèce, l'accès des pompiers devrait s'effectuer par le chemin F\_\_\_\_\_, le même menant aux parcelles n<sup>os</sup> 11\_\_\_\_\_ à 12\_\_\_\_\_ (chemin F\_\_\_\_\_ 9\_\_\_\_\_ à 9e\_\_\_\_\_ ) dont les propriétaires ont obtenu les autorisations de construire leur immeuble en été 2007. Ainsi, une décision entrée en force a retenu que ce chemin est apte au passage des pompiers et aucun élément ne permet de retenir qu'il a subi depuis lors des modifications de son tracé ou que les pompiers emploient des engins plus imposants. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de considérer qu'une solution contraire devrait être adoptée aujourd'hui. En tout état, les autorités compétentes et spécialisées pour se prononcer sur la question de l'accès à la parcelle par les pompiers, tant l'OCT que la police du feu, n'ont relevé aucun élément permettant de douter qu'il y aurait un problème à cet égard. Au contraire, ils ont délivré un préavis favorable dès le début de l'instruction, l'OCT le réitérant encore à deux reprises. À noter que le concept de sécurité incendie du 12 janvier 2022, qui aborde, au titre du plan de réduction des risques incendie et d'évacuation retenu, les aspects relatifs à l'accès pompiers, a été établi suite à un entretien du 16 décembre 2021 avec un membre de la police du feu, ce qui laisse déduire un examen rigoureux de la situation par cette instance. De plus, le plan de simulation du 17 mai 2022 de H\_\_\_\_\_ soutient que le passage du plus long et large des véhicules pompiers, le camion avec grande échelle, est assuré tout le long du chemin F\_\_\_\_\_. Face à ces éléments, les recourants ne démontrent pas en quoi le chemin F\_\_\_\_\_ ne serait pas techniquement propre à garantir le passage des véhicules des services de secours.

Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, il ne peut pas être reproché au département d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il ait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants - qui entendent avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur ; il a également dû tenir compte que l'édification de vingt-deux nouveaux appartements dans un canton où sévit une

pénurie de logements revêt un caractère prépondérant. À ce sujet, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire.

En conclusion, force est donc de constater que du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel est envisagée la construction litigieuse est équipé au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT.

Mal fondé, ce grief sera rejeté.

33. La recourante reproche ensuite au projet de violer l'art. 5 al. 3 RPSFP, le nombre de places de stationnement n'étant pas suffisant.
34. Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. En l'absence de dispositions transitoires, s'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé constituant le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, le droit applicable est celui en vigueur au moment dudit événement. Pour les autorisations faisant suite à une requête, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment où la décision est prise (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 3.7 et les références citées).

Dans la version du RPSFP du 17 mai 2023 actuellement en vigueur, l'art. 12 al. 2 intitulé « dispositions transitoires » stipule que les dispositions du RPSFP en sa version du 16 décembre 2015 restaient applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées avant son entrée en vigueur.

35. Le RPSFP précise les modalités régissant l'aménagement des places de parc sur fonds privés à l'occasion, notamment, de la construction d'une construction (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager (art. 1 al. 2 let. c RPSFP). Aux termes de l'art. 4 al. 1 RPSFP, ces ratios de stationnement correspondent au nombre de places de stationnement qu'il convient de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées, celles-ci étant à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol ; ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement.

Dans le secteur ici en cause, l'art. 5 al. 1 RPSFP exige, pour 100 m<sup>2</sup> de SBP, 1,30 places de stationnement pour les habitants et 0,125 places pour les visiteurs - selon la version du 16 décembre 2015 - respectivement 0,80 places de stationnement pour les habitants et 0,08 places pour les visiteurs - selon la version du 17 mai 2023. L'art. 8 RPSFP permet à l'autorité compétente d'accorder, à certaines conditions, des dérogations au nombre de places à aménager.

36. Le RPSFP ne prévoyant aucune règle en matière d'arrondi des chiffres obtenus selon les ratios susmentionnés, la jurisprudence a retenu qu'il convenait d'arrondir chacun des ratios de l'art. 5 al. 1 RPSFP et d'opérer un arrondi au chiffre supérieur pour permettre, mathématiquement, de respecter le texte du RPSFP (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 23 ; ATA/1180/2015 du 3 novembre 2015 consid. 13 où le nombre maximum de places pour les activités de 18,2 a été arrondi à 19 après qu'il ait été indiqué que « s'agissant cependant d'un minimum qu'il convient de garantir, seul un arrondi au chiffre supérieur permet, mathématiquement, de respecter le texte du RPSFP »).

37. En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire ayant été déposée avant l'entrée en vigueur de la version du 17 mai 2023 du RPSFP, il faudrait appliquer les dispositions du RPSFP dans sa version du 16 décembre 2015, avec pour résultat que le nombre de places habitants devrait être de 34,073 places de stationnement.

Au vu de la jurisprudence précitée, il apparaît que le chiffre de 34,073 aurait dû être arrondi à 35, en tenant compte des centièmes. Toutefois, cette question peut être laissée ouverte puisque ce grief de la recourante est de toute manière irrecevable. En effet, les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'ont pas vocation à protéger les propriétaires voisins, ce d'autant plus que le parking en cause est souterrain et qu'il ne les impacte pas visuellement.

38. Dans un quatrième grief, la recourante se plaint d'une violation des art. 7 al. 1 OPB et 2 annexe 6 OPB en relation avec la cheminée de rejet d'air vicié du parking, relevant en particulier que SABRA n'avait effectué aucune vérification au sujet des valeurs limite prévues par l'OPB.

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

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

Cette disposition peut notamment justifier de procéder à l'étude d'une autre variante d'un projet ou d'un site préférable et disponible en vue d'assurer une réduction des immissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1 ; Anne-Christine FAVRE, La protection contre le bruit dans la LPE, 2002, p. 118).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41. En l'espèce, un rapport acoustique détaillé établi le 22 juillet 2022 par J\_\_\_\_\_ a été joint à la demande d'autorisation de construire. À teneur de celui-ci, les équipements n'étaient pas encore sélectionnés définitivement, mais son analyse permettait de juger de la situation sur la base des concepts et indications disponibles, l'objectif étant de vérifier que le respect des exigences en vigueur était possible sans difficulté technique particulière, et de fixer les conditions nécessaires pour y parvenir. L'extraction d'air vicié du parking du D\_\_\_\_\_ serait assurée par un ventilateur installé dans le parking au sous-sol avec un rejet d'air à l'extérieur au moyen d'une cheminée d'une hauteur d'environ 2 m. Un silencieux devait être installé en sortie du ventilateur et dimensionné en fonction de l'appareil sélectionné. Il ressort de ce rapport d'expertise, dont la méthode d'évaluation a été validée par le SABRA, que le niveau d'immission serait de 39 dB(A) pour le point d'immission 1, lequel correspond à l'immeuble de la recourante, et que le respect des exigences en vigueur était, à certaines conditions, possible sans difficulté technique particulière. Ce rapport conclut ainsi au respect des exigences de l'OPB et de la LPA sous réserve du dimensionnement correct des installations et des silencieux prévus. Partant, force est pour le tribunal de constater que les valeurs précitées sont en-dessous du maximum autorisé, tant pour la période diurne que pour celle nocturne.

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

Pour le surplus, il est difficile de comprendre comment la recourante envisageait que le SABRA puisse s'assurer des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construit. En tout état, il sera rappelé que le respect des conditions figurant dans le préavis du SABRA relève de la conformité de l'autorisation de construire aux conditions posées par les instances spécialisées, de sorte que cette question ne pourra être examinée qu'au moment de l'exécution de cette autorisation, par le département, lequel est chargé de veiller au respect de la

loi et des autorisations délivrées (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7c ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 6 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 5).

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

Mal fondé, ce grief sera écarté.

42. En dernier lieu, la recourante argue que la décision entreprise contrevient aux art. 14 et 16 RCVA, plusieurs installations - rampe du parking, cheminée de rejet d'air vicié et chemin piétonnier - se situant dans le domaine vital d'arbres préservés.
43. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L - 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).
44. En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Ce règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

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

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

45. La directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres (version 1.0, août 2008) édictée par le département sur la base de l'art. 16 RCVA, contraignante pour tous les propriétaires, mandataires, requérants, entrepreneurs ou autres usagers de terrain effectuant des travaux dans le domaine de l'arbre, a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (ch. 1).

Selon son ch. 3 (« conditions générales de protection de l'arbre »), dans le domaine de l'arbre, l'utilisation et le stockage de machines, de produits ou de matériaux pouvant être nuisibles à l'arbre (huiles, produits chimiques, résidus de ciment, etc.) sont à éviter. Dans le domaine vital, outre les mesures précédentes, les dispositions suivantes seront respectées : aucune modification du terrain naturel ; pose de protections physiques constituées de panneaux d'une hauteur minimum de 2 m fixés sur des montants ancrés solidement (les chabauris ne sont pas acceptés) ; la position exacte des protections est définie en accord avec le service ; toute pénétration est interdite (piétinement, dépôt de matériel ou circulation) à l'intérieur du périmètre délimité pendant toute la durée du chantier ; aucune modification ou ouverture temporaire de cet espace ne peut être envisagée sans l'accord du service.

Le domaine vital de l'arbre (qui « correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre ») est constitué d'un périmètre équivalant au rayon de la couronne + 1 m, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1 m, tandis que le domaine de l'arbre (« l'espace nécessaire au développement optimal de celui-ci ») représente le double du rayon de la couronne, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1 m (ch. 2).

En principe, aucune intervention n'est autorisée à l'intérieur du domaine vital de l'arbre. « Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple) » (ch. 2).

« Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux. Dans tous les cas, la responsabilité des mandataires et entreprises chargés de l'exécution des travaux reste engagée pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital » (ch. 2).

46. En l'espèce, l'OCAN, instance compétente dans ce domaine et qui est le mieux à même de prendre en considération tous les paramètres spécifiques, a examiné le projet à deux reprises avant de rendre un préavis favorable le 29 septembre 2022. Les services de l'OCAN consultés à titre individuel ont également émis des préavis consultatifs favorables. Il ressort du préavis de l'OCAN qu'il n'a pas octroyé une dérogation pour les éléments de la construction intervenant dans le domaine vital des arbres, la dérogation accordée concernant le chemin piétonnier. Par contre, elle a fixé diverses conditions devant être intégralement respectées, notamment que toutes les précautions nécessaires soient prises pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux ou encore qu'un arboriste soit mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres concernés.

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

Partant, ce grief sera également écarté.

47. Mal fondé, le recours du 16 mars 2023 sera rejeté.
48. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émoluments s'élevant à CHF 2'200.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais versées dans le cadre des procédures A/1019/2023 et A/279/2024.
49. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'800.-, à la charge des recourants, sera allouée pour moitié à la commune de C\_\_\_\_\_ et pour moitié à E\_\_\_\_\_ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. joint les procédures A/1019/2023 et A/279/2024 sous le numéro de procédure A/1019/2023 ;
2. rejette dans le mesure de sa recevabilité le recours interjeté le 16 mars 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ;
3. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'200.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais versées d'un montant total de CHF 1'800.- ;
4. condamne la recourante à verser aux deux intimées une indemnité de procédure de CHF 2'800.-, soit CHF 1'400.- chacune ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Gwénaëlle GATTONI, présidente, Loïc ANTONIOLI et Damien BLANC,  
juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Gwénaëlle GATTONI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier