RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1977/2021 LCI JTAPI/542/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 24 mai 2022

dans la cause

Madame et Monsieur A_____ et B_____, **Madame C_____ et Monsieur D_____, Madame E_____**, **Monsieur F_____**, **Madame G_____ et Monsieur H_____**, représentés par Me Diane SCHASCA-BRUNONI, avocate, avec élection de domicile

contre

I_____SA, représentée par Mes Paul HANNA et Yannick FERNANDEZ, avocats, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. I_____ SA est propriétaire de la parcelle n° 1_____, plan 2_____ de la commune de J_____, située en 5ème zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT- L 1 30), à l'adresse 3_____, route de K_____.

   D'une superficie de 2'416 m^2, cette parcelle est en l'état vierge de toute construction. Entouré de tous côtés d'autres parcelles, son cœur, de forme plus ou moins rectangulaire, se situe à environ 60 m de la route de K_____, à laquelle il est relié par une bande d'une largeur d'environ 5,40 m longeant notamment les parcelles nos 4_____, propriété de Madame A_____ et Monsieur B_____, 5_____, appartenant à Madame C_____ et Monsieur D_____, et 6_____, propriété de Madame G_____ et de Monsieur H_____.

2. Le 15 février 2016, par l'intermédiaire de ses architectes, I_____ SA a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, aujourd'hui département du territoire (ci-après : DT), une demande définitive d'autorisation de construire en vue de l'édification, sur sa parcelle, d'un habitat groupé de six logements à très haute performance énergétique (ci-après : THPE), avec parking souterrain, impliquant l'abattage d'arbres.

   Selon le « formulaire statistique bâtiment (B04) » produit, la construction, qui comprendrait six logements devant être soumis au régime de la propriété par étage (deux au rez, deux au 1er étage et deux au 2ème étage ou attiques), serait composée de quatre niveaux hors sol et d'un niveau en sous-sol. Le sous-sol, auquel serait adjoint deux cours anglaises permettant un accès depuis l'extérieur, comprendrait notamment un parking de douze places, quatre boxes, un hall, des caves, deux « ateliers », deux « fitness », deux salles de bain avec WC séparé, deux « disponible » (de 30,2 m^2 et 26,3 m^2) et des locaux techniques. Les niveaux 1 et attiques seraient dotés de deux terrasses de 51,4 m^2 chacune. Quant au niveau « terrasses », il comprendrait en particulier deux terrasses de 186,5 m^2 chacune, deux vérandas non chauffées de 20 m^2 chacune et deux salles de bain de 4,3 m^2 chacune.

   Selon le plan n° 189_61_00 (« rapport de surfaces ») produit, le sous-sol aurait une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 213,5 m^2 ; le rez-de-chaussée aurait une SBP de 370,8 m^2 et une « surface de peu d'importance » de 40,5 m^2 ; le 1er niveau et les attiques auraient tous deux une SBP de 370,8 m^2 et une « surface de peu d'importance » de 29,4 m^2 ; enfin, les « terrasses » auraient une SBP de 46,9 m^2, une « surface de peu d'importance » de 62,4 m^2 et une « surface de vérandas » de deux fois 20 m^2. Le projet envisageait donc une SBP totale de

1'159,3 m^2 et des « surfaces de peu d'importance » de 161,7 m^2, dans lesquels les vérandas n'étaient pas comptabilisées.

A teneur de ce même plan et du plan n° 189_05_00 (« plan des terrasses »), les SBP prises en compte pour le niveau des terrasses se rapportaient à un espace d'environ 7 m sur 7 m comprenant les deux salles de bain de 4,3 m^2, deux cages d'escalier et deux dégagements de 5,4 m^2 chacun.

Cette requête a été enregistrée par le DT sous la référence DD 7_____.

3. Dans le cadre de son instruction, notamment :

- le 22 février 2016, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), sollicitant des pièces complémentaires et observant que la surface des sous-sols seraient « d'environ 850 m2 selon concept sécurité incendie », a indiqué qu'elle « accepte le dépassement des 24 % autorisé par la loi car il n'y a pas de garage en surface » ;

- le 8 mars 2016, la commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé la production d'un projet modifié prévoyant la suppression des courettes anglaises des sous-sols et l'abaissement du vide d'étage de l'attique, « afin de minimiser l'impact de la superstructure », indiquant ainsi que « la demande de dérogation selon article 59 LCI (48 % THPE) est en suspens » ;

- le 9 mars 2016, la direction générale des transports, désormais office cantonal des transports (ci-après : OCT) a préavisé favorablement le projet, « avec souhaits » (relatifs au nombre de places de stationnement pour vélos et deux roues motorisées à prévoir en application du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés - RPSFP - L 5 05.10) ;

- le 1er avril 2016, la police du feu a émis un préavis favorable sous conditions, indiquant notamment que « les mesures de sécurité définies dans le concept de sécurité incendie du 8 février 2016 établi par L_____ doivent être respectées » ;

- dans son préavis du 4 avril 2016, le conseil administratif de la commune de J_____ s'est déclaré défavorable au projet, sollicitant, pour divers motifs, des modifications de celui-ci, notamment : « 8. Conformément à l'art. 62 al. 5 RCI, nous demandons que, sans emprise au sol supplémentaire, soit prévu un abri léger destiné au tri sélectif. Ce dernier doit respecter l'esthétique des lieux » ;

- le 13 avril 2016, la direction générale de la nature et du paysage, désormais office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), a délivré deux préavis favorables, dont un « préavis liant » basé sur le « dossier d'abattage et d'élagage No 2016 0427 selon le plan d'abattage et de protection

des arbres M01 No 33-01 du 09.02.2016 », tout en formulant diverses conditions ;

- le 19 avril 2016, la CA a à nouveau sollicité un projet modifié ; elle acceptait le maintien des courettes anglaises au niveau des sous-sols, mais réitérait sa demande tendant à l'abaissement du vide d'étage de l'attique, afin de minimiser l'impact de la superstructure ;

- le 17 mai 2016, la même CA a émis un préavis favorable, sous condition que les teintes et matériaux lui soient soumis pour approbation avant la commande ;

- le 4 août 2016, par l'intermédiaire de son architecte, I_____ SA, faisant suite à une demande du DT du 25 avril 2016, a produit un projet modifié ; selon la note accompagnant ce dernier, son architecte indiquait notamment :

  « Nous nous sommes entretenus avec Monsieur M_____, qui nous a informés que suite à la dernière commission d'architecture les cours anglaises envisagées sur le projet pouvaient être finalement conservées comme le stipule leur dernier préavis. S'agissant des superstructures, nous avons baissé la toiture de 32 cm pour atteindre une hauteur de toiture de 13.37 m. Nous avons soumis les nouveaux plans de façade à Monsieur M_____ à la suite de quoi il nous a validé cette nouvelle hauteur le 18 mai dernier.

  Nous avons organisé une séance avec Monsieur N_____, personne en charge de l'urbanisme pour la commune de J_____, le 27 mai dernier, afin de reparcourir l'ensemble des points de leur préavis défavorable et voir dans quelles mesures nous pourrions modifier le projet afin de répondre à leurs attentes. Nous avons dû étudier un nouveau plan masse qui permettrait de limiter l'impact de notre projet sur le site. Ainsi, nous avons entre autre remodelé les places de parc en surface, dégagé une zone de replantation en limite de propriété ouest, et surtout modifié la géométrie de la rampe d'accès au parking souterrain dans le but d'éviter d'abattre les trois arbres voisins qui étaient prédestinés à l'abattage.

  Nous avons contacté Monsieur O_____ de la DGNP en parallèle, avec qui nous nous sommes rendus sur place. Il a été sensible à notre démarche quant à notre volonté de conserver ces arbres et nous a autorisé l'implantation de la berlinoise à une distance de 5.00 m par rapport à la limite de propriété sud dans le but de conserver les trois arbres voisins.

  Ces modifications ont impacté inévitablement le plan du sous-sol, mais nous restons conforme aux demandes de la DGT en terme de places de parcs, en accord avec Monsieur P_____. Monsieur N_____ nous a donc validé notre nouveau plan masse lors de notre dernière séance du 29 juin dernier, il souhaite cependant que l'on travaille les plantations compensatoires avec notre paysagiste de façon à densifier le cordon boisé avec la même essence dans

l'angle nord-est de la parcelle. Nous lui soumettrons un nouveau PAP avant exécution » (*sic*) ;

- dans un nouveau préavis, le 22 août 2016, l'OCAN a sollicité des compléments et la production d'un projet modifié ;

- le 23 août 2016, la CA a renouvelé son préavis favorable, sous condition que les teintes et matériaux lui soient soumis pour approbation avant la commande, se disant favorable à l'octroi de la dérogation (« 48 % THPE ») prévue par l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;

- le 12 septembre 2016, l'OCT a renouvelé son préavis du 9 mars 2016 ;

- le 20 septembre 2016, par l'intermédiaire de son architecte, I_____ SA a produit un projet modifié pour faire suite aux dernières demandes formulées par l'OCAN ;

- le 28 septembre 2016, le conseil administratif de la commune de J_____ a délivré un préavis favorable sous réserve « de présenter comme convenu le PAP à la Commune avant ouverture du chantier, mettre en œuvre toutes les mesures propres à maintenir le maximum d'arbres au sud-est de la parcelle, ne procéder à l'élagage du chêne quand cas de nécessité absolue » (*sic*) ;

- le 19 octobre 2016, l'OCAN a émis un nouveau « préavis liant arbres hors-forêt » favorable - annulant et remplaçant celui du 13 avril 2016 - sur la base du « dossier d'abattage et d'élagage No 2016 0427 selon le plan d'abattage et de protection des arbres MO1 No 33-01-A du 14.09.2016 », sous les conditions suivantes :

  « - Replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 21'000.00. A défaut, tout ou partie de cette somme vous sera facturée.
  - Fournir un projet chiffré de replantation à l'[OCAN] pour accord préalable.
  - Elagage de l'arbre No 9: Elagage des branches en porte-à-faux sur 2-3 m et rééquilibrage de la couronne.
  - Les travaux d'élagage sont à effectuer hors sève (mi-novembre à mi-mars).
  - Les abattages devront être réalisés SOUS RESERVE DE L'ACCORD DU PROPRIETAIRE » ;

  et un second préavis favorable, s'agissant du projet de construction proprement dit, aux conditions suivantes :

  « 1. Conditions mises au préavis liant, concernant le dossier d'abattage n° 2016 0427 pour les arbres hors forêt, en relation au présent dossier

(DD 7_____), au sens des articles 3 et 9 du règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA - L 4 05.04).

2. Le plan d'aménagement paysager (PAF) M02 n° 33-02-A et le plan d'abattage et de protection des arbres MO1 No 33-01-A du 14.09.2016 devront être intégralement respectés, au sens des articles 1, 14 et 16 [RCVA].

3. La dalle suspendue devra être réalisée à l'ouverture du chantier, au sens des articles 1, 14 et 16 du [RCVA].

4. Un mulch ainsi qu'un arrosage devront être mis en place sous les arbres conservés, au sens des articles 1, 14 et 16 [RCVA].

5. La zone de parking visiteurs devra être réalisée en matériau perméable posé sur terrain naturel, au sens des articles 1, 14 et 16 [RCVA].

6. Un arboriste-conseil devra être mandaté, à l'ouverture du chantier, conformément à la « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres », pour le suivi des travaux à proximité des arbres conservés et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation valable. Ceci au vu de la dérogation accordée par [l'OCAN] pour intervenir dans le domaine vital des végétaux afin de permettre la réalisation de l'ouvrage projeté. L'arboriste, comme référent à [l'OCAN], sera le responsable de la bonne mise en œuvre des travaux en conformité avec la directive cantonale, au sens des articles 1, 14 et 16 [RCVA].

7. [L'OCAN] (M. O_____ - 8_____) devra être conviée, 30 jours après l'ouverture du chantier, pour valider les mesures de protection susmentionnées ».

4. Par décision DD 7_____-3 du 11 novembre 2016, publiée dans la feuille d'avis officielle (FAO) le 18 novembre suivant, le DT a délivré « l'autorisation globale sollicitée », sur la base du « projet n° 3 du 20 septembre 2016 », du préavis liant de l'OCAN du 19 octobre 2016, et de l'art. 59 LCI, précisant en particulier que les conditions contenues dans les préavis de ce dernier, de l'OCT, de la CA et de la police du feu faisaient partie intégrante de sa décision et devraient être strictement respectées (condition n° 5).

5. Par acte du 19 décembre 2016 enregistré sous le n° de cause A/9_____, sous la plume de leur conseil, Mme et M. A_____ et B_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre cette autorisation de construire, dont ils ont requis l'annulation pour différents motifs, avec suite de dépens.

6. Par jugement du 18 septembre 2017 (JTAPI/10_____, le tribunal a annulé ladite autorisation, retenant que le projet de construction ne respectait pas les conditions cumulatives posées par l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI -L 5 05.01).

7. Sur recours de I_____ SA, par arrêt du 9 octobre 2018 (ATA/11_____), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a annulé ce jugement.

   Dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il était admis que lorsqu'il s'agissait d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m² n'était en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/475/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 ; ATA/125/2008 du 18 mars 2008 consid. 7). Le DT n'avait donc à juste titre pas tenu compte des surfaces des vérandas non chauffées de 20 m^2 chacune, estimant que les conditions de l'art. 59 al. 3 let. d LCI étaient remplies, se fondant notamment sur le préavis favorable au projet de la CA.

   Par ailleurs, les balcons/terrasses des 1er et 2ème étages qui étaient superposés à ceux du rez-de-chaussée avaient été pris en compte dans la surface totale des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) de 161,7 m^2, pour une surface de 58,8 m^2 (29,4 x 2), contrairement aux principes développés par la jurisprudence, puisque leur emprise au sol recouvrait celle des terrasses du rez-de-chaussée et que celles-ci avaient déjà été comptabilisées. En excluant les surfaces des balcons des étages, la surface totale des CDPI se montait alors à 102,9 m^2, « soit moins de 3 % au-dessus de la limite prévue à l'art. 3 al. 3 RCI [référence faite aux ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017 ; ATA/874/2015 du 25 août 2015 ; ATA/315/2015 du 31 mars 2015, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007] et cela en laissant ouverte la question du bien-fondé de la prise en compte des autres surfaces de CDPI du projet, telles que les terrasses prévues sur le toit. Quoiqu'il en soit, compte tenu du très léger dépassement des 100 m^2 constaté en l'espèce, c'était à tort que le tribunal avait annulé l'autorisation de construire pour violation de l'art. 3 al. 3 RCI, étant précisé que le respect de la limite des 8 % n'était pas contesté en l'espèce et que dans leur recours initial devant le tribunal, les opposants au projet n'avaient formulé aucun grief en lien avec ces surfaces. Le tribunal n'ayant pas examiné les autres griefs soulevés contre l'autorisation de construire, il y avait lieu de lui retourner le dossier, afin de ne pas priver les intimés du double degré de juridiction.

8. Par arrêt du 3 décembre 2018 (12_____), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé contre cet arrêt par Mme et M. A_____ et B_____.

9. Le 7 mars 2019, le tribunal a invité le DT à soumettre à la police du feu le projet litigieux tel qu'autorisé, soit sur la base des plans dans leur version du 4 août 2016, « en attirant spécifiquement son attention sur la modification intervenue au niveau du parking souterrain », en vue de l'élaboration d'un nouveau préavis.

10. Le 18 mars 2019, le DT a produit l'avis émis le 12 mars 2019 par la police du feu, qui, considérant que le dossier qui lui avait été présenté ne lui permettait pas de juger du respect des prescriptions de protection incendie AEAI 2015, sollicitait la production de pièces complémentaires et des modifications du projet :

« Directive n° 7 - F4 05.01 SIS :

1. Les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du RPSSP* / (F 4 05.01).

DPI* 16-15fr (voies d'évacuation et de sauvetage) :

2. Dans le parking, les voies d'évacuation doivent être conformes au point 3.3.4 de la directive.

Divers :

a- Fournir le formulaire 001 dûment rempli.

b- Fournir le plan du sous-sol corrigé.

c- Fournir un nouveau plan masse et coupes nécessaires des zones d'intersection entre la rampe de sortie du parking et la zone de travail du SIS.

Description des modifications de projet préconisées :

- Le couvert à poubelles doit se situer en dehors de la place de travail du SIS.
- L'évacuation de la cave B3 ne peut pas transiter par le parking.
- Les pentes admises pour les places de travail sont : 11 % de déclivité, 5 % de dévers ».

11. Plusieurs échanges d'écritures ont ensuite eu lieu entre les parties. Notamment :

- le 29 mars 2019, sous la plume de ses conseils, I_____ SA a indiqué qu'elle entendait donner suite à la demande de modifications formulée par la police du feu en renonçant simplement à la construction du couvert à poubelles, tout en maintenant le revêtement en goudron qui devait recevoir cette installation (étant précisé que le couvert à poubelles prévu à l'entrée du 3_____, chemin de K_____, visible sur le plan de masse, serait quant à lui maintenu et permettrait de répondre aux besoins des futurs habitants), et à la construction de la cave B3, ce qui lui était loisible de faire, puisqu'il s'agissait « d'une diminution de conclusions ayant pour corollaire la réduction de l'objet du litige » ; il convenait donc de lui en donner acte ; par ailleurs, ses plans faisaient état d'un devers de 5 %, dans le strict respect de l'art. 7.4 let. b de la directive n° 7 du RPSSP, cet aspect souligné par la police du feu n'apparaissant

dès lors aucunement problématique ; le formulaire 001 avait été dûment produit ; dans ces conditions, elle a demandé au tribunal de solliciter une confirmation de la police du feu « que le projet ainsi réduit est conforme à ses attentes » ;

- le 25 avril 2019, sous la plume de ses conseils, I_____ SA a confirmé que la cave B3 serait exclusivement destinée au local technique attenant, ce dont il conviendrait de lui donner acte ; elle persistait en outre à ce qu'un préavis définitif soit requis de la police du feu, afin que la position de celle-ci soit formalisée ;

- Par courrier du 29 mai 2019, sous la plume de leur conseil, les recourants ont sollicité des mesures d'instruction complémentaires, « à moins que le Tribunal de céans suive [leur] argumentation (…) et annule derechef l'autorisation de construire litigieuse ». « Dans l'hypothèse impossible où tel ne serait pas le cas », ils persistaient à requérir l'ensemble des mesures d'instruction requises dans leurs écritures des 19 décembre 2016 et 18 avril 2017, à savoir la comparution personnelle des parties, un transport sur place et l'audition d'un membre de la CA, du DT, de l'OCAN, du service de l'énergie, ainsi que, compte tenu des derniers développements, d'un représentant de la police du feu (« ou respectivement, recueil d'un nouveau préavis de cette instance relative aux dernières modifications opérées sur le projet »).

12. Le 5 juin 2019, le tribunal a demandé à la police du feu de lui faire savoir d'ici au 17 juin 2019 si les requêtes qu'elle avait formulées dans son avis du 12 mars 2019 avaient été satisfaites et si, dans l'affirmative, elle était en mesure de formuler son préavis, qu'il lui demandait alors de lui communiquer, muni de toutes les indications utiles.

13. Le préavis de la police du feu du 17 juin 2019 a été transmis au tribunal par le DT le jour-même de son émission. Celle-ci se déclarait favorable au projet, sous conditions :

« Au regard du courrier communiqué à l'OAC par BOREL & BARBEY avocats en date du 28 mars 2019, l'étude confirme que sa mandante, la société I_____ SA renonce à la construction des installations considérées comme problématiques, notamment

- la cave B3 deviendra une extension du local technique attenant
- abandon de la construction du couvert à poubelles sur l'emprise de la place de travail du SIS
- le respect des règles de déclivité inscrites dans la directive 7 sur les zones concernées par la place de travail des sapeurs-pompiers.

Pour le surplus, les libellés du préavis de la Police du Feu établit le 01.04.2016 demeurent entièrement valables ».

14. Par jugement du 13 août 2019 (JTAPI/13_____), le tribunal a admis le recours interjeté par Mme et M. A_____ et B_____ le 19 décembre 2016, annulé l'autorisation DD 7 _____-3 et renvoyé la cause au DT afin que ce dernier complète son instruction et statue à nouveau sur la base d'un dossier actualisé et complet.

    Il ne pouvait être exclu que les deux modifications du projet requises par la police du feu dans son préavis favorable du 17 juin 2019, soit la transformation de la cave B3 en une extension du local technique attenant et l'abandon de la construction du couvert à poubelles sis sur l'emprise de la place de travail du service d'incendie et de secours (ci-après : SIS), aient une incidence sur l'appréciation que la commune - dont le préavis était obligatoire et qui bénéficiait d'un droit de recours spécialement prévu par la loi - pourrait faire du projet. Dès lors, si le tribunal devait statuer en entérinant les modifications du projet, la commune pourrait être privée du double degré de juridiction prévu par la loi, de sorte que le recours devait être admis, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs soulevés par Mme et M. A_____ et B_____.

15. Par nouvelle requête du 8 novembre 2019, enregistrée par le DT sous la référence DD 14_____, I_____ SA a sollicité, par l'intermédiaire de ses architectes, la délivrance d'une autorisation définitive de construire en vue de l'édification, sur sa parcelle, d'un projet différent consistant en un habitat groupé de douze logements respectant un standard THPE.

    Cette autorisation a été délivrée par le DT du 26 janvier 2022.

    Un recours, enregistré sous le n° de cause A/15_____, a été interjeté contre cette décision le 26 janvier 2022. Il est actuellement en cours d'instruction devant le tribunal.

16. Par arrêt du 25 août 2020 (ATA/16_____), la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours interjeté contre le jugement du tribunal du 13 août 2019 - considéré comme une décision incidente - par I_____ SA, estimant que les conditions posées par l'art. 57 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) n'étaient pas réunies.

17. Suite à l'entrée en force de cet arrêt, deux plans produits par I_____ SA ont été enregistrés par le DT le 19 novembre 2020, soit les plans n^{os} 189_01_00 (« plan du sous-sol/canalisations ») et 189_00_01 (« plan de masse »), desquels il ressort que la cave B3 était devenue une extension du local technique attenant, respectivement que le couvert à poubelles initialement prévu sur l'emprise de la

place de travail du service d'incendie et de secours (ci-après : SIS) ont été supprimé.

18. Interpellés par le DT quant au projet de construction modifié :

- la police du feu, se référant au plan de masse enregistré le 19 novembre 2020, a émis un préavis favorable, sans observations, le 16 décembre 2020 ;

- le 28 janvier 2021, le conseil administratif de la commune de J_____ s'est prononcé défavorablement, retenant que le projet avait « une emprise en sous-sol beaucoup trop importante au niveau de la rampe d'accès ». « À supposer qu'un projet soit re-présenté sur cette parcelle », le prononcé d'un préavis favorable nécessiterait « de respecter la disposition B3 de la stratégie d'évolution de la zone 5 du PDCom » de la commune, soit notamment de « renoncer à toutes les parties en sous-sol se trouvant en dehors de construction hors-sol, de respecter au minimum 50 % de la surface de la parcelle en pleine terre, de respecter la disposition D1 du Plan directeur communal qui vise à maintenir des espaces non construits avec une distance : 1. d'au moins 5 mètres avec l'espace public ou assimilé à un usage public, 2. d'au moins 2 mètres avec une limite parcellaire privée, de maintenir l'arborisation existante à l'est de la parcelle et de réduire le nombre de places de stationnement afin de limiter l'emprise en sous-sol à la verticale du bâti hors-sol ; ceci est particulièrement judicieux vu la proximité immédiate de la ligne de bus 8 ». Diverses autres conditions étaient également prévues.

19. Par décision DD 7_____-3 du 4 mai 2021, publiée dans la FAO du même jour, le DT a délivré « l'autorisation globale sollicitée » sur la base du « projet version n° 4 du 19 novembre 2020 », précisant notamment que les conditions figurant dans le préavis liant de l'OCAN du 19 octobre 2016 relatif à l'abattage d'arbres et dans les préavis de l'OCT du 12 septembre 2016, de la OCEau du 29 août 2016, de la CA du 23 août 2016, de la police du feu du 16 décembre 2020, de la direction de la mensuration officielle du 26 février 2016, de la direction générale du génie civil du 24 mars 2016 faisaient partie intégrante de sa décision et devaient être strictement respectées (condition n° 5).

20. Par courrier du même jour, le DT a informé le conseil administratif de la commune de J_____ de la délivrance de cette autorisation de construire.

Le dossier lui avait été retourné, afin que la transformation d'une cave en extension du local technique et l'abandon de la construction d'un couvert à poubelles sis sur la place de travail du SIS) soient soumises à son appréciation et à celle de la police du feu. Or, aucun de ces deux changements n'avait suscité de remarque. Nonobstant le fait qu'il n'était pas nécessaire de répondre aux autres arguments fondant son préavis négatif, puisque le dossier ne lui avait été soumis que s'agissant des deux points précités, il convenait de relever que la CA, qui

avait examiné l'étendue de la conservation des surfaces en pleine terre, avait émis un préavis favorable le 17 mai 2016. De même, le 19 octobre 2016, l'OCAN s'était prononcé en faveur du projet et de l'abattage d'arbres. Le sous-sol de la construction projetée respectait la limite fixée par l'art. 59 al. 9 LCI et la géométrie de la rampe d'accès avait été modifiée, afin de répondre à ses attentes. La diminution des places de parking ne pouvait être légalement exigée, l'OCT ayant retenu que le projet était conforme à la réglementation applicable. Le respect des surfaces non construites telles que prévues dans son plan directeur communal ne pouvait être imposé, ce plan n'ayant pas été approuvé par le Conseil d'État et les limitations de celui-ci s'écartant des prescriptions légales et réglementaires applicables. Le plan de chantier n'avait qu'une valeur indicative à ce stade et son emprise ne pouvait être fixée lors de la délivrance d'une autorisation de construire. Enfin, ses remarques liées aux aménagements extérieurs seraient transmises à la requérante à titre informatif.

21. Par acte du 3 juin 2021, sous la plume de leur conseil, Mme et M. A_____ et B_____, Mme et M. C_____ et D_____, Mme G_____ et M. H_____, ainsi que Madame E_____ et Monsieur F_____ (ci-après : les recourants) ont recouru auprès du tribunal contre cette nouvelle autorisation de construire, concluant principalement à son annulation, subsidiairement au renvoi du dossier au DT pour complément d'instruction, afin de prendre en compte le préavis du conseil administratif de la commune de J_____, « et uniquement en cas de rejet du recours », à ce qu'il soit fait interdiction à l'OCAN de mandater un arboriste-conseil au sein de la société de M. Q_____, le tout sous suite de frais et dépens. A titre préalable, ils ont sollicité l'audition d'un représentant de la CA, ainsi que celle de Mme et M. A_____ et B_____.

Les trois parcelles respectives de Mmes et MM. A_____, B_____, G_____ et H_____ et C_____ et D_____ étaient directement voisines de la parcelle destinée à accueillir la construction litigieuse, de sorte qu'ils avaient la qualité pour recourir. Mme E_____ était quant à elle propriétaire de la parcelle n° 17_____, sise route de K_____ 18_____, qui n'était séparée de la parcelle litigieuse que par une étroite parcelle de moins de 10 m, les habitations y relatives étant espacées d'environ 40 m. Par conséquent, les nuisances inhérentes à la construction de l'ouvrage projeté et le positionnement des futures places de parking extérieures du côté de sa maison permettaient de conclure à l'existence d'un intérêt spécial et direct en sa faveur. Il en allait de même s'agissant de M. F_____, propriétaire des parcelles n^{os} 19_____ (sise chemin du Q_____ 20_____ et sur laquelle il était domicilié) et 23_____, étant précisé que cette dernière était directement voisine de la parcelle devant accueillir le projet et qu'une distance d'environ 70 m séparerait les habitations, celle de M. F_____ se trouvant du côté des places de stationnement projetées.

a) Une violation de l'art. 59 al. 4bis LCI - dans sa teneur actuellement en vigueur - était à déplorer. Dans son courrier adressé à la commune le 4 mai 2021, le DT avait arbitrairement limité le droit de cette dernière de s'exprimer sur le projet dans son ensemble, ce qui allait à l'encontre de la volonté du législateur - ayant conduit à la récente modification dudit art. 59 al. 4bis LCI, de prendre en compte la position de la commune. En outre, en application de cette disposition légale, dans sa nouvelle teneur, un préavis favorable de la commune était désormais nécessaire, de sorte que l'avis exprimé par cette dernière ne pouvait être ignoré, ce d'autant que, pour les motifs invoqués dans les recours déposés précédemment, aucun intérêt public prépondérant à la réalisation du projet ne pouvait être invoqué.

b) L'art. 59 al. 4 let. a LCI n'avait pas été respecté à plusieurs égard.

La SBP de la terrasse ne pouvait visiblement pas être de 46,9 m^2, dès lors que les vérandas, prises ensemble, mesuraient 40 m^2, auxquels il fallait encore ajouter les 4,3 m^2 des deux salles de bain chauffées, ce qui donnait au total 48,6 m^2. De plus, la surface des vérandas situées sur le toit de l'immeuble devait également être prise en compte dans le calcul de la SBP, dès lors que « l'esquisse de deux pièces à vivre comportant une cuisine, un salon et une salle à manger » figuraient sur les plans visés *ne varietur*. En outre, une partie des pièces prévues au sous-sol serait à l'évidence habitable, puisqu'un accès hors sol particulier était prévu en empruntant les cours anglaises. Au vu de cet accès privilégié et de leur disposition, ces pièces, dotées d'une salle de bain avec baignoire et de deux lavabos, ne pouvaient être destinées à un atelier ou un fitness ; au vu de leur position et des fenêtres prévues, ces locaux serviraient clairement à créer des logements supplémentaires, voire des habitations de concierge ou autres. Il y avait donc également lieu de les prendre en compte dans le calcul de la SBP. En retenant les surfaces précitées, force était de constater que ladite SBP excédait la limite légale de 48 %.

Cela étant, vu la forme très particulière de la parcelle litigieuse, seul son centre, comptabilisant environ 2'092 m^2, aurait dû être pris en compte dans le calcul du coefficient de SPB utile. La bande reliant le cœur de cette parcelle à la route de K_____ (60 m x 5,4 m = 324 m^2 env.) deviendrait en effet l'unique voie d'accès à l'immeuble projeté. Cette modalité se justifiait au regard du but fixé par la loi, à savoir l'amélioration de l'utilisation de la zone villa, tout en respectant la qualité de vie de celle-ci. « A défaut, en autorisant la construction d'un tel bâtiment avec les dimensions actuelles dans une surface en réalité plus petite, on aboutirait à un immeuble aux dimensions démesurées face à la parcelle et aux habitations avoisinantes ». Le projet, comprenant 1'159 m^2 de SBP, était ainsi « supérieur aux 48 % de la parcelle centrale mesurant 2'092 m^2 ». En tout état, même si le tribunal devait ne pas suivre ce raisonnement, l'autorisation litigieuse devrait être annulée,

compte tenu du fait que les pièces situées au-dessous du niveau général du sol ne pouvaient pas « servir à l'habitation » (art. 76 et 126 LCI).

La surface totale des CDPI de 161,70 m^2 retenue dans le cadre du projet ne prenait pas en compte la surface des deux vérandas de 20 m^2 prévues sur le niveau des terrasses. Or, en tenant compte de ces surfaces, le total desdites CDPI atteignait 201,7 m^2, dépassant donc le seuil maximum de 8 % et les 100 m^2 autorisés.

Le projet, de par son volume, sa taille et son « expression architecturale monumentale », était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement d'un quartier de villas particulièrement verdoyant. Le volume prévu en sous-sol était conséquent et son impact ne pouvait être ignoré. Il ressortait de la « version marketing de l'immeuble projeté » que celui-ci impactait l'esthétisme de toute la zone résidentielle en la surplombant de deux étages. Enfin, l'accès au bâtiment était mal étudié, dès lors que son tracé était peu pratique et ne permettait pas à deux véhicules de se croiser.

Par ailleurs, l'art. 59 al. 4 let. a LCI était issu d'une modification législative visant à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone 5, afin de répondre à la crise du logement sévissant à Genève. Or, les six logements prévus seraient vendus à tout le moins entre CHF 2'800'000.- et 3'500'000.-, selon le plan marketing, de tels logements ne correspondant manifestement pas au besoin prépondérant de la population. Le projet n'avait donc pas pour but de créer des logements, mais de rentabiliser de la meilleure façon possible la parcelle en cause, un tel intérêt n'étant pas protégé.

Enfin, la CA n'avait pas motivé l'octroi de la dérogation prévue par cette disposition. Les deux premiers préavis de cette commission, des 8 mars et 19 avril 2016, étaient contradictoires, car, dans le premier, celle-ci avait expressément demandé que les courettes anglaises soient supprimées, alors que, six semaines plus tard, dans le second, elle les avait acceptées en l'état, sans toutefois le motiver et sans que la situation n'ait changé d'une quelconque façon. L'explication avancée par le DT dans le cadre de ses précédentes écritures, selon laquelle le « changement d'orientation opéré par la CA avait résulté de multiples entretiens entre l'architecte et un membre de celle-ci », ne pouvait justifier ce changement de préavis sans laisser entendre qu'il suffisait de s'adresser à cette commission pour tenter de la convaincre de la conformité du projet pour que celui-ci le devienne, de sorte que l'audition d'un membre de la CA était nécessaire pour expliquer les raisons d'un tel changement. Une telle motivation était indispensable, compte tenu de l'importance de la dérogation, au vu de la construction projetée et de la zone dans laquelle elle serait construite. La CA se devait d'analyser en détail, de procéder à un examen minutieux et de motiver précisément quel serait l'impact d'une telle construction sur le quartier, verdoyant de villas, et d'indiquer en quoi, au vu des photographies déposées, elle respecterait le caractère, l'harmonie et l'aménagement de celui-ci. Dans ces circonstances,

l'autorité intimée aurait dû se détourner du préavis de la CA et constater que la demande ne pouvait se voir octroyer une dérogation. De même, le tribunal n'aurait aucune raison d'observer la retenue qu'il s'imposait habituellement, lorsque l'autorité décisionnaire se conformait aux préavis émis par une instance composée de spécialistes.

c) L'art. 61 LCI n'avait pas été respecté. La hauteur maximale de la construction projetée, atteignant 13,37 m, était bien supérieure à la hauteur légale maximale de 10 m autorisé en 5ème zone. En outre, il ressortait du plan cadastral que cette construction se situerait à 11,78 m (en prenant en compte l'endroit le plus éloigné) de leur parcelle. Même en y ajoutant 1 m, la hauteur maximale devrait être de 12,78 m. De plus, elle serait situé à 8,52 m de la parcelle voisine n° 6_____. Dans ce cas, seule une hauteur de 9,52 m serait autorisable.

d) L'art. 96 a1. 1 RCI et la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) n'avaient pas été respectés.

Il n'avait pas été démontré que la dalle soutenue, prévue pour empiéter le moins possible sur l'espace vital de l'un de leurs arbres, serait suffisamment solide pour supporter une charge de 25 tonnes, tel que prescrit par l'art. 7.4 let. a dudit règlement. De plus, l'emplacement prévu pour le camion pompier n'était pas réalisable, car ses dimensions n'étaient pas suffisantes (soit au minimum 5 m de largeur et 12 m de longueur) et empiétait non seulement sur les bennes, mais également sur le début de la pente descendante de la rampe d'accès. Enfin, la largeur minimale du virage (5 m) n'était pas respectée, puisque le plan prévoyait une largeur de 3,5 m.

e) L'autorité intimée avait accepté un projet de construction qui mettrait en péril leurs arbres, en violation des art. 1, 14 et 16 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04). Il ressortait du préavis de l'OCAN qu'en dérogation au principe selon lequel aucune intervention n'était autorisée à l'intérieur du domaine vital des arbres, I_____ SA devrait installer une dalle suspendue, afin de respecter leurs sujets. Même si cette obligation était louable et aurait de moindres conséquences qu'une vraie route, il n'y avait aucun impératif majeur justifiant l'octroi d'une telle dérogation, ce qui n'avait d'ailleurs pas été motivé. De plus, la pérennité de leurs arbres n'était pas assurée, puisqu'aucune réponse à leurs questions n'avait été apportée dans le cadre de l'instruction du dossier. Par ailleurs, les préavis de l'OCAN ne mentionnaient pas une quelconque dérogation permettant la construction d'une berlinoise dans les 5 m de leur propriété et dans l'espace vital des arbres. La seule mention de cette berlinoise ressortait de la note architecturale déposée par I_____ SA avec les modifications de son projet initial au mois d'août 2016 et ne faisait donc pas partie des conditions de l'autorisation. En outre, les plans relatifs à l'abattage des arbres n'étaient pas corrects. En effet, ils prêtaient à confusion, car de nombreux

arbres y étaient inscrits comme étant sur la parcelle n° 1_____, soit à proximité ou sur la limite de propriété (notamment avec la parcelle n° « 21_____ »), alors que tel n'était pas le cas. Cette anomalie avait été propre à induire en erreur l'OCAN. En présentant une parcelle extrêmement boisée et en indiquant que seuls certains arbres seraient abattus, la requérante avait tronqué la réalité, de sorte que l'OCAN n'avait pas pu délivrer un préavis objectif et en toute connaissance de cause. Ainsi, les impacts de la dalle suspendue et de la berlinoise sur le milieu naturel n'avaient pas fait l'objet d'un examen approfondi par l'instance concernée, dont le préavis était vicié.

f) Si, par impossible, le tribunal devait confirmer l'autorisation querellée, il devrait faire interdiction à l'OCAN de mandater un arboriste-conseil au sein de la société de Monsieur Q_____, puisque celle-ci avait agi en tant que paysagiste pour I_____ SA. Les conditions émises par l'OCAN dans son préavis du 19 octobre 2016 faisaient parties intégrantes de l'autorisation. Les mesures qu'elles imposaient avaient été prises dans le but de protéger leurs arbres, malgré la construction projetée, et devraient être suivies par un arboriste-conseil, lequel serait responsable de la qualité de l'exécution des travaux. Ces mesures seraient vaines ou de moindre effet s'il s'avérait que le professionnel en question travaillait au sein de la société d'architectes-paysagistes ayant œuvré lors du projet initial déposée par I_____ SA.

22. Par acte du 10 août 2021, sous la plume de ses conseils, I_____ SA a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Ses arguments seront repris et traités dans la mesure utile dans la partie « en droit » ci-après.

Elle a notamment relevé que M. B_____ adoptait un « comportement quelque peu déloyal et chicanier », puisqu'il avait été mandaté par ses soins en mars 2016, en qualité de courtier, pour servir d'intermédiaire avec les futurs acquéreurs de son projet. De plus, il s'était par le passé abstenu de recourir contre un projet similaire sur la même parcelle (DD 22_____). Enfin, le dépôt de la requête DD 14_____ relatif à son projet de construction alternatif - visant la réalisation de douze logements moins luxueux et plus abordables, la suppression de l'attique et des courettes anglaises, la réduction du sous-sol, ainsi que la réalisation de la zone de travail du SIS sur des dalles de gazon -, n'avait pas empêché M. B_____ de critiquer également ce nouveau projet.

23. Dans ses observations du 9 août 2021, le DT a conclu au rejet du recours.

Il ressortait clairement des plans de coupe que le gabarit de la construction, calculé selon l'art. 61 LCI, était pleinement respecté, la distance de 10 m entre le niveau moyen du terrain naturel adjacent et la dalle de couverture étant respectée

en tous points, tout comme le calcul par rapport aux limites de propriété, et les installations en terrasses étant parfaitement inscrites dans le gabarit de toiture.

Les propriétaires de la parcelle n° « 21_____ » ne s'étaient pas plaints de la prétendue mise en péril des arbres du projet, de sorte que l'intérêt des recourants à contester les plans d'abattage d'arbres apparaissait douteux.

Ses autres motifs seront repris et discutés ci-après dans la mesure utile.

24. Dans leur réplique du 7 septembre 2021, sous la plume de leur conseil, les recourants ont persisté dans leurs conclusions et l'argumentation développée dans leur recours, qu'ils ont complétée.

Le projet relatif à l'autorisation DD 22_____ contre laquelle M. B_____ s'était abstenu de recourir était très différent du projet querellé. Le fait qu'il avait été mandaté par I_____ SA en qualité de courtier n'était pas pertinent. Quant au nouveau projet DD 14_____, il était effectivement démesuré et ne répondait pas non plus à un besoin prépondérant de la population.

a) L'art. 59 al. 4bis LCI dans sa nouvelle teneur s'appliquait, nonobstant le fait que la demande d'autorisation de construire avait été déposée en 2016, dès lors que, conformément à la jurisprudence, la loi applicable était celle en vigueur au moment où la dernière instance saisie statuait sur le litige. Ainsi, un préavis favorable de la commune de J_____ était obligatoire. L'absence de recours de cette dernière ne signifiait aucunement qu'elle admettait que son avis pouvait être écarté.

b) À défaut de prendre en compte « la particularité de la forme de la parcelle », l'immeuble projeté était démesuré par rapport à la dimension de celle-ci et allait à l'encontre du but fixé par la loi. La surface des vérandas devait être prise en compte ; l'esquisse des pièces à vivre à leur emplacement figurant sur les plans visés *ne varietur* le 4 mai 2021 était confirmée par les plans commerciaux, de sorte que ces pièces seraient très vraisemblablement chauffées. Enfin, l'utilisation des pièces au sous-sol à des fins d'habitation ressortait du dossier et non de simples suppositions, au vu de l'accès, des fenêtres et de salles de bain prévus en relation avec ces dernières.

c) Quant à la violation de l'art. 3 al. 3 RCI, la surface des vérandas ne pouvait être écartée de chaque calcul de surface et, ainsi, ignorée. Le DT ne pouvait valablement se prévaloir du fait que la chambre administrative n'avait pas tenu compte de la surface de ces vérandas dans un arrêt antérieur, dès lors que celles du projet litigieux seraient « probablement chauffées ».

d) Encore une fois, le projet était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. La CA ne s'était jamais rendue sur place et s'était contredite dans ses préavis, s'agissant des courettes anglaises. La « version

marketing » suffisait à démontrer « la démesure et l'effet mastodonte » du projet, qui impacterait le caractère de toute la zone en la surplombant de deux étages. La commune de J_____ avait su préserver sa zone 5 et de verdure en s'opposant à une intense densification et la construction d'habitats groupés - privilégié sous forme de villas contiguës et non d'immeubles massifs - n'y était aucunement devenue la norme.

e) Le but d'une densification plus intense de la zone 5 n'était pas de permettre à des promoteurs et/ou des propriétaires « d'engranger des bénéfices considérables en érigeant des constructions volumineuses et luxueuses et de leur permettre ainsi de rentabiliser au maximum les mètres carrés densifiés », étant précisé que les six logements prévus seraient proposés à des prix oscillant entre CHF 2'800'000.- et CHF 3'500'000.-, lesquels risquaient d'avoir encore augmenté depuis leur fixation en 2016.

f) La dérogation acceptée par la CA n'étant pas motivée, ils sollicitaient toujours l'audition d'un membre de cette commission.

g) Ils ont également persisté s'agissant de la violation de l'art. 61 LCI, pour les motifs précédemment invoqués.

h) L'art. 96 al. 1 RChant et la directive n° 7 du RPSSP avaient bel et bien été violés. I_____ SA ne démontrait pas que le « virage » était conforme à cette directive et il serait absurde d'attendre la fin de la construction pour le constater. Rien ne démontrait que la dalle suspendue serait suffisamment solide pour supporter une charge de 25 tonnes et cette incertitude était susceptible de mettre en péril la vie d'habitants en cas d'incendie, étant relevé que le DT précisait d'ores et déjà qu'une mesure d'assainissement pourrait être prononcée pour rendre le projet conforme « aux normes de sécurité incendie » après sa construction.

i) Quant à la mise en danger des arbres, s'agissant de l'argument du DT selon lequel les propriétaires de la parcelle n° « 21_____ » ne s'étaient pas plaints de la construction projetée, il convenait de relever que la commune de J_____ ne comportait pas une telle parcelle, de sorte que le DT devait probablement se référer à la parcelle n° 23_____, qui appartenait précisément à l'un des recourants, soit M. F_____. La directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres était claire quant au fait qu'aucune intervention ne pouvait être autorisée à l'intérieur du domaine vital de l'arbre. Aucun impératif majeur ne justifiait *in casu* d'y déroger. Toutes les précautions envisagées, dont la réalisation n'était toutefois pas garantie, ne seraient certainement plus nécessaires, si I_____ SA acceptait de modifier l'aménagement et l'accès au parking, ce d'autant qu'un sous-sol moins invasif permettrait de tenir compte des remarques de la CA et de la commune et d'éviter toute intervention dans le domaine vital des arbres.

25. Par duplique du 28 septembre 2021, sous la plume de ses conseils, I_____ SA a elle aussi persisté dans ses conclusions et arguments, tout en relevant que l'allégation des recourants selon laquelle M. B_____ s'était abstenu de recourir contre la DD 22_____ en raison du fait que le projet visé par cette dernière était moins volumineux que le projet litigieux n'apparaissait pas crédible, au vu des plans y relatifs. S'agissant du fait que le précité avait été mandaté par ses soins pour vendre le projet querellé, il convenait également de préciser qu'il lui avait présenté un acquéreur pour un attique. Un telle attitude, contraire au principe de la bonne foi, devait être condamnée en application de l'art. 88 LPA.

26. Par duplique du 5 octobre 2021, le DT a à son tour persisté dans ses conclusions.

27. Par courrier du 23 décembre 2021, sous la plume de leur conseil, les recourants ont transmis au tribunal un article de presse paru le 1er décembre 2021 dans le journal quotidien « 20 Minutes » relatif à un incendie ayant touché une bâtisse située sur une parcelle voisine du projet litigieux le 30 novembre 2021, faisant valoir que la photographie illustrant cet article permettait de constater que les pompiers, qui n'avaient pas été en mesure d'entrer dans la propriété, car le chemin d'accès était insuffisant, avaient été contraints de dérouler les tuyaux d'intervention depuis la route de K_____. Cet incident illustrait la problématique de l'accès au projet querellé.

28. Par courrier du 27 décembre 2021, sous la plume de ses conseils, I_____ SA s'est prévalue du fait que cet article, paru plus de trois semaines avant sa transmission au tribunal, ne constituait pas un « fait nouveau recevable ». En tout état, il était dépourvu de pertinence, la villa concernée par cet incendie ne présentant pas les mêmes accès que ceux du projet litigieux.

29. Le 5 janvier 2022, sous la plume de leurs conseils, les recourants ont persisté dans leurs arguments relatif audit article de presse, qui avait été produit dès qu'ils en avaient eu connaissance.

30. Devant le tribunal, le 18 mai 2022 :

    - Sur question du tribunal, le représentant du DT a précisé que la pratique de ce dernier n'était pas systématique s'agissant de l'apposition du timbre « visé *ne varietur* » sur les plans de masse [*en l'occurrence, ledit plan ne contient pas un tel timbre*], alors que ce timbre était systématiquement apposé sur les plans contenant des éléments de construction, les coupes et les façades, ainsi que les étages et les plans du géomètre. Cela étant, même si le plan de masse litigieux n'avait pas été visé *ne varietur*, il était évident qu'il avait une valeur contraignante et devrait être strictement respecté, étant rappelé que le préavis de la police du feu le citait expressément.

- Entendu en qualité de témoin, Monsieur R_____, inspecteur auprès de la police du feu et auteur du préavis du 16 décembre 2020, a confirmé la teneur de celui-ci. Il a relevé qu'il n'appartenait pas à la police du feu, au moment où elle établissait son préavis, de s'assurer que la dalle suspendue avait une capacité suffisante pour supporter une charge de 25 tonnes. Le constructeur devrait produire une attestation de conformité à la fin des travaux, laquelle devrait confirmer que la directive n° 7 du RPSSP, qui prévoyait cette obligation, était respectée (il s'agissait d'une « attestation de conformité AEAI », qui englobait l'ensemble des problématiques que posait le projet en matière de sécurité incendie). La police du feu avait pris en compte le rayon de courbure du « virage », qui était de 9 m, comme cela ressortait du plan de masse n° 189_00_01 du 17 novembre 2020 sur la base duquel il avait établi son préavis, de sorte que la largeur minimale de la chaussée devait y être de 4,5 m. Les normes figurant au chiffre 7.4 de ladite directive concernaient avant tout les camions de pompiers avec échelle et les immeubles d'une hauteur moyenne, étant précisé que la construction litigieuse avait cependant une hauteur bien moindre. Le projet querellé avait été traité comme un bâtiment de faible hauteur, étant précisé qu'il n'y avait pas d'appartement en attique. Au vu de la configuration des lieux, telle que représentée sur le plan précité, il avait estimé que l'accès d'un camion du SIS à la « plateforme pompiers » par le virage ne poserait pas de problème, même si ce véhicule devait emprunter la rampe, qui avait une déclivité de 5 %. Il avait été particulièrement exigeant dans ce dossier s'agissant de la place de travail réservée au camion de pompiers, car il aurait pu considérer qu'elle n'était pas absolument indispensable. Ledit camion pourrait en effet s'arrêter avant le début de la rampe, étant précisé qu'il ne s'agirait très vraisemblablement pas d'un camion-échelle. Même à supposer que tel fût le cas, un camion de ce type aurait quand même la possibilité d'accéder à la façade du bâtiment. Compte tenu du gabarit du bâtiment, il ne serait pas indispensable qu'un camion-échelle intervienne, étant précisé que la directive n° 7 du RPSSP ne l'imposait pas. Un « camion tonne-pompe » serait suffisant en cas de sinistre, ce dernier pouvant intervenir au niveau du terrain avec des lances sans déployer des échelles pour intervenir en hauteur. Les « camions tonne-pompe » ne disposaient pas de vérin et leur taille était réduite par rapport à un camion-échelle, ce qui avait pour conséquence que l'accès à la place de travail leur serait d'autant plus aisé. Si l'intervention des pompiers devait se faire sans camion-échelle, ceux-ci pourraient intervenir dans les étages avec des échelles portatives. Enfin, la directive n° 7 du RPSSP avait été établie par la police du feu en collaboration avec le SIS et les normes qu'elle fixait, validées par ce dernier, étaient censées permettre l'accès des véhicules du SIS.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente par des voisins de la parcelle devant accueillir le projet litigieux (cf. cf. not. ATF 140 II 214 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_155 du 11 décembre 2019 consid. 1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1), le recours est recevable (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 ; art. 57, 60 et 62 à 65 LPA).

2. 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'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

   Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 116 V 307 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2 ; 1C_263/2013 du 14 mai 2013 consid. 3.1), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération ; on peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (cf. Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 514 p. 179).

3. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les

arrêts cités), 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 pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 2 ; 2C_44/2017 du 28 juillet 2017 consid. 2.1 ; 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

4. 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 notamment 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 influer sur la décision à rendre. Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 *in fine* LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1).

Par ailleurs, 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/126/2021 du 2 février 2021 consid. 2b ; 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).

5. Sont en l'occurrence sollicités l'audition d'un représentant de la CA ainsi que la comparution personnelle de Mme et M. A_____ et B_____. Or, il n'existe pas un droit à l'accomplissement de tels actes d'instruction et ceux-ci n'apparaissent pas nécessaires, le dossier contenant les éléments utiles permettant au tribunal de statuer sur le recours en connaissance de cause. Il n'y sera dès lors pas procédé.

6. Il ne sera pas revenu sur la question du respect des seuils fixés par l'art. 3 al. 3 RCI s'agissant de la surface admissible des CDPI, celle-ci ayant été tranchée par la chambre administrative dans son arrêt du 9 octobre 2018.

7. Selon l'art. 127 LCI, figurant dans le chapitre général intitulé : « sécurité des constructions et installations », il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent (al. 1). Ces logements doivent être supprimés sur demande du département (al. 2).

   L'art. 76 al. 1 LCI précité, applicable à la 5ème zone, dispose par ailleurs que les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.

   Les normes de police des constructions ont à l'origine pour but de mettre en œuvre les intérêts publics de première importance, appelés intérêts de police, tels que la sécurité et la salubrité. Le cadre étroit du droit de police s'est, avec le temps, élargi pour s'étendre à la sauvegarde du bien-être de la population et viser l'esthétique et la tranquillité, voire d'autres intérêts publics qui vont au-delà de la notion traditionnelle d'intérêts de police. Les dispositions relatives à la salubrité des constructions permettent de prévenir des dangers pour la santé de l'homme. Parmi celles-ci, on compte les normes réglementant l'utilisation des pièces, notamment sur des questions d'éclairage (surface minimum de fenêtre par rapport à la surface de plancher, droit de vue) et celles relatives aux locaux enterrés. L'art. 127 LCI tombe dans cette catégorie des normes de police des constructions et sert donc un intérêt public « de première importance » (ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2c et les références citées ; cf. aussi ATA/1334/2015 du 15 décembre 2015 consid. 3). C'est également le cas de l'art. 76 al. 1 LCI (ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2c ; ATA/377/2007 du 7 août 2007 consid. 8a).

8. Aux termes des art. 129 et 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses n'étant pas conformes aux prescriptions de la loi, des règlements que celle-ci prévoit ou des autorisations délivrées en application de ceux-ci, la suspension des travaux, l'évacuation, le retrait du permis d'occupation, l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter, ainsi que la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

9. En l'occurrence, sauf à emboîter le pas aux recourants et faire un procès d'intention à I_____ SA, il n'y a pas lieu de retenir à l'encontre de celle-ci

qu'elle aurait le dessein de destiner les sous-sols de la construction projetée à de l'habitation. Les plans visés *ne varietur* montrent que tel ne sera pas le cas et rien ne justifie en l'état de s'écarter de ce constat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4, confirmant l'arrêt de la chambre administrative ATA/259/2020 du 3 mars 2020 ; cf. aussi ATA/18/2005 du 18 janvier 2005 consid. 10). L'usage futur que les occupants feront des lieux devra en tout état être conforme à l'autorisation délivrée. Le contrôle de cette conformité échappe au tribunal. Cette compétence appartient en effet au DT, chargé de veiller au respect de la LCI et des autorisations délivrées sur la base de celle-ci, à qui, le cas échéant, il reviendra de prendre la mesure qui s'impose en application des art. 127 al. 2 et 129 let. e LCI (cf. ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 5).

10. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

11. La 5ème zone genevoise est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 LaLAT).

12. La notion de SBP relève du droit cantonal (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.1 ; 1C_55/2016 du 3 mars 2016 consid. 3.2).

13. L'art. 59 al. 3 let. d LCI prévoit que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la surface de plancher des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes.

    Le législateur a prévu deux régimes distincts pour les jardins d'hiver, vérandas, d'une part, qui peuvent être exclus du calcul du rapport des surfaces qui régit la construction en zone villa, à certaines conditions, et pour les CDPI d'autre part, qui sont d'office exclus de ce calcul (ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 11d).

    Comme évoqué plus haut, dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il est admis que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m^2 non-chauffée n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/33/2019 du 15 janvier 2019 consid. 3e ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 5b ; ATA/475/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 ; ATA/125/2008 du 18 mars 2008 consid. 7).

14. Selon l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la

construction hors sol - sans égard aux surfaces en sous-sol (qui ne peuvent servir à l'habitation en vertu de l'art. 76 al. 1 LCI précité) et à leur habitabilité objective et subjective (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4).

15. Conformément à l'art. 156 al. 5 LCI, l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5 LCI dans leur teneur du 1er octobre 2020 ne s'applique qu'aux demandes d'autorisation de construire déposées après leur entrée en vigueur (cf. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 5c ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5).

Ainsi, pour une demande de construction sur une parcelle sise en 5ème zone, déposée, comme en l'espèce, le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI applicable est celui adopté le 26 janvier 2013, qui prévoit que la surface de la construction, exprimée en m^2 de plancher (soit la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol ; cf. art. 59 al. 2 LCI), ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle ; cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DT peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, et 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a).

16. L'actuel art. 59 al. 4bis LCI, également adopté le 1er octobre 2020 et entré en vigueur le 28 novembre 2020, précise que « dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire ».

Quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020, ce que la chambre administrative a eu l'occasion de constater (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022).

17. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5ème zone à bâtir, de façon à répondre à la crise du logement sévissant à Genève (cf. ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 8d ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 8b). Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone. Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements, manifestant sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (cf. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 8 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 9c et les références citées).

18. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (cf. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7e ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5c ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7c ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

19. 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. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (cf. ATA/95/2022 du

1er février 2022 consid. 7c ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5a ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3b ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du DT, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7c ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022 consid. 2.2.1, dans lequel celui-ci a spécifiquement relevé que la consultation des communes requise à l'art. 59 al. 4 let. a LCI prend la forme d'un préavis qui ne lie pas davantage le département que celui qu'elles sont amenées à rendre pour tout projet de construction dans le cadre de l'art. 3 al. 3 LCI).

20. L'autorité chargée d'appliquer la loi dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsque celle-ci lui laisse une certaine marge de manœuvre, laquelle peut notamment découler de la liberté de choix entre plusieurs solutions, ou encore de la latitude dont l'autorité dispose au moment d'interpréter des notions juridiques indéterminées contenues dans la loi. Bien que l'interprétation de notions juridiques indéterminées relève du droit, que le juge revoit en principe librement, le juge doit néanmoins restreindre sa cognition lorsqu'il résulte de l'interprétation de la loi que le législateur a voulu, par l'utilisation de telles notions, reconnaître à l'autorité de décision une marge de manœuvre que le juge doit respecter, étant précisé que cette dernière ne revient pas à limiter le pouvoir d'examen du juge à l'arbitraire. Viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire le tribunal, qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation défendable qu'une autorité disposant d'autonomie a opérée d'une norme déterminée (ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les différents arrêts cités).

21. 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. Elles 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 (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7f ; ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

    Ainsi, en particulier, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen, lorsque le DT a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de

spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a ; ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 consid. 5c ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012).

En l'état de la législation, les préavis, en particulier lorsqu'ils sont obligatoires, ont un poids certain. Toutefois, ce poids n'oblige jamais l'administration à les suivre, pour autant qu'elle ait des motifs d'agir ainsi. De plus, lorsque deux préavis obligatoires sont opposés, aucun d'entre eux n'a une prééminence automatique sur le second. Il appartient à l'autorité d'en apprécier globalement les motifs avant de rendre sa décision (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3f).

22. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (cf. ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). La notion d'arbitraire ne se confond donc pas avec ce qui apparaît discutable ou même critiquable (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 6B_682/2018 du 20 septembre 2018 consid. 2 ; 8C_419/2017 du 16 avril 2018 consid. 2.1 ; 2C_1120/2015 du 26 avril 2017 consid. 5.1 ; 6B_88/2012 du 17 août 2012 consid. 5.1).

Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur intervention n'est admissible que dans les cas où l'autorité s'est laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Elles sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, si elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore si elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public

(ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b).

23. Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7c ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 6, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobre 2021 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5 ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5e ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017, spéc. consid. 3.4.2), même s'il peut arriver qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (cf. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7c ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

À ce sujet, le tribunal retient que l'art. 59 al. 4 LCI n'oblige pas la CA à motiver ses préavis sous l'angle des multiples critères d'après lesquels il est possible d'analyser l'intégration d'un projet dans son environnement, sauf à rendre son travail excessivement lourd, voire à paralyser son fonctionnement. Cela n'aboutit pas pour autant à l'opacité du dossier, puisque, d'une part, la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet et que, d'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, cette instance peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (cf. not. JTAPI/302/2021 du 25 mars 2021, confirmé par ATA/896/2021 du 31 août 2021 ; JTAPI/920/2020 du 28 octobre 2020 ; JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019).

24. En l'espèce, on rappellera tout d'abord que la demande d'autorisation de construire de I_____ SA a été déposée en février 2016. Le fait que l'autorisation de construire entreprise ait été délivrée après le 28 novembre 2020, ce qui résulte du fait que l'autorisation originellement délivrée le 11 novembre 2016 a été annulée par le tribunal - à l'issue d'une procédure judiciaire s'étant déroulée sur plusieurs années - pour que le DT complète l'instruction du dossier et statue à nouveau, ne change rien quant au droit applicable. L'actuel art. 59 al.4bis LCI ne s'applique donc pas (cf. ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5e). Partant, un préavis favorable de la commune n'était pas indispensable. Pour le surplus, le DT n'a en aucune mesure limité le droit de la commune, qui, conformément à ce que prévoit la loi, a été invité à formuler des préavis, de s'exprimer sur le projet. De surcroît, dans le courrier du 4 mai 2021 par le biais duquel il l'a informée de la délivrance de l'autorisation de construire, ce dernier a répondu à toutes les prises de position de la commune.

Il convient en outre de rappeler que la surface de sous-sol du projet n'est pas prise en compte dans le cadre du calcul de la SBP, conformément au texte clair de l'art. 59 al. 2 LCI, le calcul de la surface des sous-sols faisant l'objet de dispositions spécifiques (art. 59 al. 8 à 10 LCI).

En outre, contrairement à ce que font valoir les recourants, on ne voit pas ce qui devrait conduire à ne pas prendre en compte l'entier de la surface de la parcelle en cause pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol admissible, même si celle-ci a une forme particulière. Ces derniers n'invoquent d'ailleurs aucune disposition légale ou réglementaire à l'appui de leur argument, dont l'admission conduirait à une grande insécurité juridique et serait contraire au principe de l'égalité de traitement. Pour le surplus, les dispositions spécifiques de la LCI relatives au respect des limites de propriété permettent de protéger suffisamment les droits des propriétaires des parcelles voisines, y compris lorsque la parcelle devant accueillir un projet a une forme particulière. C'est ainsi à juste titre que l'ensemble de la surface de la parcelle n° 1_____, soit 2'416 m^2, a été prise en compte par le DT.

Contrairement encore à ce que font valoir les recourants, la surface des deux vérandas (40 m^2 au total) - non chauffées - n'avait pas à être comptabilisée comme SBP, comme l'a rappelé la chambre administrative dans son arrêt ATA/11_____ du 9 octobre 2018, puisque « dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il est admis que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m^2 n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surface » (cf. consid. 5 et les arrêts cités).

Quant à la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, il convient de relever que la CA, après avoir requis des modifications du projet et laissé l'acceptation de la dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI en suspens dans ses deux premiers préavis, s'est prononcée favorablement, s'agissant de ladite dérogation, dans ses deux derniers préavis. Si cette commission a accepté, dans son second préavis, le maintien des courettes anglaises au niveau des sous-sols, alors qu'elle avait, dans un premier temps, requis leur suppression, rien ne permet de retenir que lesdites courettes poseraient problème sur le plan architectural ou violeraient des dispositions légales ou réglementaires applicables, ce que les recourants n'allèguent d'ailleurs pas. Par conséquent, il apparaît que cette commission a changé d'avis s'agissant de cet ouvrage, ce qui n'a rien de problématique en soi. En effet, la phase d'instruction a notamment pour but d'appréhender le projet concerné dans ses différents aspects, jusqu'à sa version finale. Ainsi, le fait que la CA ait finalement accepté la réalisation des courettes ne prête pas flanc à la critique. Cette commission n'a d'ailleurs émis aucune réserve concernant les qualités architecturales du projet et une quelconque incompatibilité de celui-ci avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Elle a requis l'abaissement du vide d'étage de l'attique du projet, afin de minimiser l'impact de la superstructure, ce à quoi la requérante a acquiescé, ce qui

démontre qu'elle a examiné le projet avec soin. La brièveté de la motivation des préavis de la CA ne signifie pas que cette dernière n'a pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration du projet dans le quartier. En tout état de cause, même si les revendications des recourants ne sont en soi pas illégitimes, l'analyse de la CA, composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme, n'apparaît en aucune mesure indéfendable. Pour le surplus, ni la loi, ni la jurisprudence n'exigent une motivation des préavis favorables de la CA, encore moins la présence d'une motivation spécifique portant sur l'ensemble des points sur lesquels portent son examen. L'absence de mention de certains points ne saurait signifier que cette dernière n'a pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration de la construction projetée dans le site et le quartier.

Ainsi, aucun élément ne permet de retenir que la CA n'aurait pas procédé à un examen minutieux de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 LCI ou, pour toute autre raison, qu'elle n'aurait pas soigné son travail, étant relevé qu'elle a étudié le projet à pas moins de quatre reprises. Au contraire, la teneur de ses préavis, aux termes desquels elle a formulé plusieurs remarques et requis des modifications, montre qu'elle a étudié ce dernier en profondeur.

S'agissant du fait que la physionomie de la zone concernée serait prétendument dégradée par la réalisation du bâtiment en cause, il convient de rappeler que le législateur a précisément souhaité permettre à la zone 5 d'évoluer et de se densifier. De plus, l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du plan directeur cantonal 2030 (PDCant) adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet puisque pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villa avec l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 du PDCant ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4e *in fine*). L'allégation des recourants selon laquelle l'intérêt du projet querellé serait de rentabiliser au maximum la parcelle concernée, et non de créer des logements, contrairement au but de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, purement subjective, est à cet égard irrelevante.

Il découle de ce qui précède que le projet litigieux, qui s'inscrit dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, laquelle a pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire, n'apparaît pas incompatible avec le nouveau visage du quartier, tel qu'il se dessine désormais ou est appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur (cf. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e), étant rappelé que la 5ème zone ne bénéficie en soi d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y sont pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 let. a

LCI (cf. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7e). Un tel projet est ainsi conforme à la zone (cf. ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6f).

En définitive, il ne peut être reproché au DT d'avoir choisi de suivre le préavis favorable et sans réserve esthétique de la CA, pour les motifs qu'il a exposés dans le courrier qu'il a adressé à la commune le 4 mai 2021, étant aussi rappelé que tous les autres préavis - hormis celui de cette dernière - étaient favorables. Il n'apparaît pas en effet que, ce faisant, il ait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation. Une telle approche, déjà soumise au Tribunal fédéral, n'a d'ailleurs pas été considérée comme arbitraire (cf. arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3 et 4.3.2, confirmant l'arrêt de la chambre administrative ATA/828/2015 du 11 août 2015). L'argument des recourants quant au fait que le projet serait trop dense pour le site entre typiquement dans le cadre de cette appréciation.

Dans ces circonstances, aucune violation de l'art. 59 al. 4 LCI n'est à déplorer. En définitive, les recourants entendent avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité intimée. Or, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au DT, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

25. À teneur de l'art. 60 al .1 LCI, applicable à la 5ème zone, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 LCI.

26. L'art. 61 al. 2 LCI prévoit que, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq ½ D + 1$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 LCI ($H \leq D + 1$) (art. 61 al. 3 LCI).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture ; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des art. 10 et 11 LCI en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (art. 61 al. 4 LCI).

Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 al. 1 RCI).

Selon l'art. 21 al. 2 RCI, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus :

a) de la faîtière pour les faces-pignons ;

b) de la sablière ou du berceau pour les autres faces ;

c) de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat.

Les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35° ; des dérogations peuvent toutefois être accordées, sur préavis de la CA, si des motifs d'esthétique le justifient (art. 64 al. 1 LCI).

Les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit fixé au croquis n° IX (art. 24 al. 1 RCI).

Les installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture (art. 27 al. 1 RCI).

27. Selon l'art. 69 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$).

Sous réserve des dispositions des art. 67 et 68 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$) (art. 69 al. 2 LCI).

Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre deux constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions (art. 69 al. 3 LCI).

28. En l'espèce, il ressort de l'extrait du plan cadastral enregistré le 15 février 2016 et visé *ne varietur* le 4 mai 2021 que les distances minimales aux limites de propriétés, de part et d'autres du projet de construction, sont de 9,69 m s'agissant de la façade Nord-Ouest, de 12,58 m pour la façade Nord-Est, de 8,52 m quant à la façade Sud-Est et de 9,48 m pour la façade Sud-Ouest. L'art. 69 LCI trouve ici application pour calculer la hauteur autorisée du gabarit du projet, entouré de plusieurs parcelles privées (art. 61 al. 3 LCI). L'art. 61 al. 2 LCI, qui vise le cas d'une construction située à front ou en retrait des voies publiques ou privées et qui prend en compte la distance entre alignements, comme cela est typiquement le cas en présence notamment de deux immeubles sis de part et d'autre d'une route, ne s'applique pas ici. Ainsi, conformément à l'art. 61 al. 3 LCI, la hauteur théorique du gabarit, soit $H \leq D + 1$, est de 10,69 m (façade Nord-Ouest), 13,58 m (façade Nord-Est), 9,52 m (façade Sud-Est) et 10,48 m (façade Sud-Ouest), étant néanmoins rappelé que la hauteur de ce gabarit est en tout état plafonné à 10 m, conformément à ce que prévoit l'art. 61 al. 4 LCI. Or, à teneur des plans de coupe

enregistrés le 15 février 2016, les distances entre le niveau moyen du terrain naturel adjacent et le dessus de la dalle brute de couverture du dernier étage sont, respectivement de, 9,67 m (plan de coupe A-A'), 9,75 m (plan de coupe B-B'), ainsi que 9,71 m et 9,48 m (plan de coupe C-C', correspondant à la façade Sud-Est). Il apparaît par conséquent que le gabarit de la construction projetée respecte les hauteurs légales admissibles. Il en va de même s'agissant des limites de propriété avec les parcelles voisines, au vu des données mentionnées ci-dessus. Enfin, les installations en toiture s'inscrivent dans le gabarit de celle-ci, dans un angle de pente qui n'excède pas 35°, comme l'exige l'art. 64 al. 1 LCI. Il sera également relevé que la CA a examiné avec attention cette problématique, en sollicitant notamment, dans ses deux premiers préavis, l'abaissement du vide d'étage de l'attique, afin de minimiser l'impact de la superstructure de la construction, avant de rendre un préavis favorable, dans la mesure où il avait été donné suite à sa demande. Par conséquent, force est de retenir que le projet querellé s'inscrit dans le gabarit que la loi lui impose.

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

Des emplacements résistants doivent être aménagés, de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive technique n° 7 du RPSSP (art. 96 al. 2 RCI).

30. Le ch. 7.4 de cette directive (« voies d'accès ») prévoit, s'agissant de la résistance de celles-ci, que les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 tonnes (let. a).

Quant à leur forme, elle stipule que la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,50 m en ligne droite. En outre, pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 9 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4,50 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4 m. La hauteur libre de passage doit être de 4,50 m et un dévers de 5 % maximum est possible (let. b).

S'agissant de leur déclivité, elle dispose que la pente de la voie d'accès doit être de 15 % au maximum (let. c).

31. En l'occurrence, dans son avis du 12 mars 2019, la police du feu a requis des modifications du projet. Rappelant que les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours devaient être conformes à la directive n° 7 du RPSSP, elle a notamment demandé que le couvert à poubelles soit situé en dehors de la place de travail du SIS et souligné que l'évacuation de la cave B3 ne pouvait pas

transiter par le parking et que les pentes admises pour les places de travail devaient être de 11 % (déclivité) et 5 % (dévers). La requérante a modifié son projet en tenant compte de ces éléments, de sorte que la police du feu a émis un préavis favorable - sous conditions - le 17 juin 2019. Cette dernière a ensuite renouvelé son appréciation positive dans son préavis du 16 décembre 2020, formulé sans observations, prenant acte du fait que les modifications requises avaient été effectuées par la requérante, ce qui ressort de la dernière version du plan de masse figurant dans le dossier. En somme, après avoir examiné la dernière version du projet, la police du feu a donc notamment estimé que les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours étaient conformes à la directive n° 7 du RPSSP. L'auteur de ce dernier préavis a confirmé cette appréciation devant le tribunal le 18 mai 2022. Pour le surplus, à teneur du plan de masse n° 189_00_01 du 17 novembre 2020, sur la base duquel ce préavis a été formulé, la largeur de la chaussée dans le virage n'apparaît effectivement pas inférieure à 4,5 m, pour un rayon de courbure de 9 m, comme requis par le ch. 7.4 de la directive 7 du RSSP. Même si ce plan n'est pas visé *ne varietur*, ledit préavis, qui fait partie intégrante de la décision querellée, s'y réfère explicitement, de sorte que, comme l'a relevé le DT, il devra être strictement respecté. Enfin, l'auteur du préavis a également confirmé, durant son audition, que l'accès d'un camion du SIS à la « plateforme pompiers » figurant sur le plan précité ne serait pas problématique, même si celui-ci devait emprunter la rampe.

S'agissant de l'argument des recourants selon lequel les dimensions de l'emplacement prévu pour les véhicules de secours (« plateforme pompiers ») ne seraient pas suffisantes, il ressort des explications que l'inspecteur de la police du feu a livrées au tribunal le 18 mai 2022 que celle-ci avait été particulièrement exigeante, précisant en effet qu'une telle place de travail n'était pas indispensable, la construction litigieuse devant être considérée comme un « bâtiment de faible hauteur », de sorte que l'utilisation d'un « camion tonne-pompe », de dimension réduite, serait suffisante en cas de sinistre.

Eu égard au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, rien n'indiquant que cette dernière n'aurait pas dûment examiné les caractéristiques du projet. A l'inverse, l'allégation des recourants selon laquelle la dalle suspendue ne serait potentiellement pas susceptible de supporter une charge de 25 tonnes, non étayée, ne repose sur aucun élément concret ; elle relève seulement d'une appréciation toute personnelle de la situation. Pour le surplus, la bonne réalisation du projet sera contrôlée au plus tard lors du dépôt d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, laquelle devra certifier que la construction est conforme à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force (art. 7 al. 1 et 2 LCI ; art. 38 al. 2, 3 et 4 RCI). Dans ce cadre, ledit mandataire devra notamment

produire une attestation de conformité certifiant que la directive n° 7 du RSSP, dans son ensemble, a été respectée.

Par conséquent, il convient de retenir que les conditions d'accès des véhicules de secours, sur lesquelles l'examen de la police du feu a concrètement porté, apparaissent remplies. Mal fondé, le grief tiré de la violation de l'art. 96 RCI et de la directive technique n° 7 du RSSP doit ainsi être écarté.

32. La LPMNS 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).

33. 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). 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 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10), ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

34. À teneur de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe : a) de traiter les arbres malades ou dépérissants ; b) 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 ; c) d'appliquer les mesures arrêtées par le département destinées à prévenir et réparer les dégâts causés par des organismes nuisibles particulièrement dangereux (al. 2).

35. La « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres » (version 1.0, août 2008) édictée par le DT 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 + 1m, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1m, 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 + 1m (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).

36. En l'espèce, l'OCAN a estimé, après avoir examiné le projet querellé à plusieurs reprises, qu'une dérogation au principe de préservation de la végétation était admissible. Au vu de l'examen précis et détaillé auquel cette instance spécialisée a procédé, rien ne permet de retenir que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant son préavis, étant rappelé que la prise de mesures a été exigée afin de limiter l'impact de l'intervention envisagée, comme la directive précitée le requiert. En effet, ont notamment été requises la réalisation d'une dalle suspendue à l'ouverture du chantier, la mise en place d'un mulch et d'un arrosage sous les arbres conservés, ainsi que la désignation d'un arboriste-conseil à l'ouverture du chantier. Enfin, l'OCAN devra être convié, trente jours après l'ouverture du chantier, pour valider l'ensemble des mesures de protection mises en œuvre. Aucun élément ne laisse à penser que ces mesures, préconisées par l'instance spécialisée, ne seraient pas aptes à assurer la protection des végétaux concernés.

Pour le surplus, aucune disposition légale ou réglementaire ne requiert la mention expresse de la « dérogation » envisagée par le ch. 2 de la directive précitée, que ce soit dans le préavis de l'OCAN ou dans l'autorisation de construire. Prévue par une directive, il ne s'agit d'ailleurs pas d'une *dérogation* au sens de l'art. 3 al. 1 et 5 LCI. Si ladite directive prévoit que le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, elle n'exige pas que l'octroi - en que tel - que cette « dérogation » doit également y figurer. Pour le surplus, l'absence d'une mention expresse à ce sujet n'a pas porté à conséquence, les recourants en ayant eu connaissance en consultant simplement les pièces du dossier. Ils en ont manifestement compris la nature et la portée et ont été en mesure de se déterminer à son sujet dans le cadre de leur recours.

Quant à l'allégation selon laquelle les plans relatifs à l'abattage d'arbres soumis à l'OCAN prêteraient à confusion, voire seraient incorrects, force est de constater qu'aucun arbre n'y a été identifié comme étant situé sur la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux, alors qu'ils ne s'y trouvaient en réalité pas, ce que les recourants ne prétendent d'ailleurs pas. On ne saurait donc retenir que l'instance spécialisées s'est vue communiquer des plans erronés, étant aussi souligné, si l'on en croit ce que dit I_____ SA, que le relevé des arbres concernés a été effectué par un géomètre officiel (cf. p. 15 de ses observations du 10 août 2021). Le fait que certains végétaux situés sur les parcelles voisines figurent également sur ces plans - à l'emplacement qui est réellement le leur, soit en dehors de la parcelle concernée par le projet - n'apparaît pas être de nature à tromper l'instance spécialisée, de l'empêcher d'apprécier correctement le projet et de délivrer un préavis objectif, étant rappelé qu'à teneur du dossier, un représentant de l'OCAN s'est rendu sur place, ce que les recourants ne contestent pas.

Au vu de ces éléments, rien n'indique que l'OCAN n'aurait pas procédé à un examen minutieux du projet. Partant, il ne s'aurait être reproché à l'autorité intimée de s'être fondée sur les préavis favorables de cette instance spécialisée pour forger sa décision et délivrer l'autorisation de construire querellée.

Enfin, on ne voit ce qui, par principe, devrait empêcher I_____ SA de choisir un arboriste-conseil au sein de la société de M. Q_____. Le fait que cette dernière ait été impliquée dans le projet (puisque c'est elle qui a élaboré le « plan d'aménagement paysager » et le « plan d'abattage et de protection des arbres » ayant été soumis à l'OCAN) n'apparaît pas rédhibitoire à cet égard. La réalité du risque d'abus que craignent les recourants n'est pas démontrée. Une fois encore, leur argumentaire ne se fonde que sur des conjectures. En tout état, le respect des mesures requises pour la préservation des arbres fera l'objet d'un contrôle et l'arboriste-conseil, quel qu'il soit, qui sera désigné par I_____ SA sera responsable de la bonne et complète exécution des travaux. Sa responsabilité sera à cet égard engagée, en particulier « pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital ».

37. Il résulte de ce qui précède que la décision querellée est conforme au droit. Le recours, mal fondé, sera dès lors rejeté.

38. Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, l'action, la demande en interprétation ou en révision est jugée téméraire ou constitutive d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi (al. 1). L'amende n'excède pas CHF 5'000.- (al. 2).

    Conformément à une jurisprudence constante, les conclusions des parties à cet égard sont irrecevables (cf. not. ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 11 ; ATA/543/2020 du 29 mai 2020 consid. 6 et les arrêts cités).

    Il ne sera dès lors pas entré en matière sur la demande que I_____ SA a formulée à cet égard.

39. Vu l'issue du litige, un émolument CHF 2'500.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA et 1 s. du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03).

    Ayant eu recours au service de conseils pour les besoins de la procédure et conclu à l'allocation de dépens, I_____ SA, qui obtient gain de cause, se verra allouer à ce titre une indemnité de procédure arrêtée à CHF 3'500.-, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), valant participation aux honoraires de ses avocats (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h ; ATA/546/2016 du 28 juin 2016 consid. 2c ; ATA/329/2016 du 19 avril 2016 consid. 3b ; ATA/154/2016 du 23 février 2016 consid. 8a).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 3 juin 2021 par Madame et Monsieur A_____ et B_____, Madame C_____ et Monsieur D_____, Madame E_____, Monsieur F_____, Madame G_____ et Monsieur H_____ contre l'autorisation de construire délivrée à I_____ SA par le département du territoire le 4 mai 2021 (dossier DD 7_____-3) ;

2. le rejette ;

3. met un émolument de CHF 2'500.- à la charge des recourants, conjointement et solidairement, lequel est partiellement couvert par leur avance de frais de CHF 1'500.-, le solde dû s'élevant à CHF 1'000.- ;

4. alloue une indemnité de procédure de CHF 3'500.- à I_____ SA à la charge des recourants, conjointement et solidairement ;

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 : Yves JOLIAT, président, François DULON et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Yves JOLIAT

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le Le greffier