

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/413/2024 LCI

JTAPI/1218/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 12 décembre 2024

dans la cause

Mesdames et Messieurs A____ et B____, C____, D____, E____ et F____, représentés par Mes Yannick FERNANDEZ et Paul HANNA, avocats, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Monsieur G____

H____ SA

EN FAIT

1. Monsieur G_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de I_____ (ci-après : la commune), sise en zone 5, à l'adresse 2_____ J_____.

Une habitation à un seul logement, un garage privé ainsi que deux bâtiments de 11 et 24 m² sont actuellement érigés sur cette parcelle d'une surface de 1'438 m².

2. Mesdames et Messieurs A_____ et B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ sont respectivement propriétaires/copropriétaires des parcelles n° 3_____, 4_____, 5_____ et 6_____ de la commune, aux adresses J_____ 7_____, 8_____, 9_____ et 10_____.

3. Il dépend de toutes ces parcelles la copropriété de la parcelle n° 11_____, d'une surface de 291 m², qui leur sert de chemin d'accès privé.

4. H_____ SA est une société anonyme dont le but est, notamment « toute activité dans le domaine immobilier (...) ». Monsieur K_____ en est l'administrateur avec signature individuelle.

5. Par acte instrumenté devant notaire le 19 janvier 2023, H_____ SA a promis d'acquérir la parcelle n° 1_____ à la condition d'obtenir les autorisations de démolir et de construire nécessaires au développement de la parcelle. Pour garantir son droit, un droit d'emption jusqu'au 28 février 2025 a été inscrit au registre foncier.

6. Le _____ 2023, H_____ SA et M. K_____ ont requis une autorisation de construire 4 villas contigües (30 % THPE), une pompe à chaleur (PAC) au sous-sol, des aménagements extérieurs et places de stationnement, impliquant l'abattage et/ou l'élagage d'arbres hors forêt.

Cette demande, instruite en procédure accélérée, a été enregistrée sous la référence APA 12_____.

7. Une autorisation de démolir MPA 13_____ a été requise le même jour, laquelle a été délivrée le _____ 2023.

8. Dans le cadre de l'instruction de l'APA 12_____ et après que plusieurs versions du projet leur aient été soumises, les instances de préavis consultées ont notamment émis les préavis suivants :

Première version du projet du 17 mai 2023 visant l'édification d'un seul bloc de quatre villas mitoyennes avec couverts à voitures :

- favorable, le 26 mai 2023, de la Police du feu sous conditions que durant tout le processus de planification et de réalisation des travaux, le projet devait être suivi et géré par un responsable en protection incendie ayant de bonne connaissance en protection incendie. Le projet était classé en degré d'assurance qualité n° 1, dont Monsieur L_____ serait le responsable de l'assurance qualité. Il serait également chargé de veiller au respect de l'application des prescriptions de

l'AEAI et des demandes de la Police du Feu. Plusieurs contraintes quant aux matériaux de la composition de façade, pour la toiture et les murs mitoyens situés entre villas étaient par ailleurs posées ;

- favorable le 26 mai 2023 du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ciaprès : SABRA), avec remarques et sous conditions que la PAC projetée respecte les exigences légales de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). Dans tous les cas, les valeurs de planification devaient être respectées au droit du local sensible au bruit le plus exposé et le maître de l'ouvrage devrait s'assurer que les exigences de la norme SIA 181 édition 2020 étaient respectées. Le SABRA a également examiné si le projet était conforme sous l'angle de l'annexe 3 de l'OPB (valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier), de l'ORNl et de la SIA 181/2020 ;
- défavorable le 8 juin 2023 de la commune au motif que le projet cumulait plusieurs inconvénients impactant négativement l'utilisation du sol. La fragmentation parcellaire excessive, un rapport inadéquat entre le bâti et les espaces extérieurs, des surfaces de stationnement et de circulation trop importantes étaient notamment relevés. Rien n'était enfin prévu pour la gestion des déchets ;
- par préavis du 8 juin 2023, la commission d'architecture (CA) a demandé une modification du projet, en lien avec la desserte, les patios, les PACs et les sanitaires.

Deuxième version du projet du 20 septembre 2023 abandonnant la mutation (division) parcellaire, prévoyant deux blocs d'habitations au lieu d'un seul ainsi que la création d'une zone poubelles à l'entrée de la parcelle et abandonnant les couverts à voitures :

- par préavis du 4 octobre 2023, la CA a demandé une modification de la deuxième version du projet, relevant que, « Bien que la surface en pleine terre soit quantitativement suffisante, la desserte restait conséquente et péjorait trop sa qualité. La division des jardins, concrétisée par les terrasses, générait une typologie incohérente. Les terrasses des villas de tête étaient en conflit avec le dispositif du parking ;
- défavorable le 5 octobre 2023 de la commune, soulignant toutefois une amélioration au niveau du type de revêtement des surfaces de circulation par rapport au projet précédent. Néanmoins une telle fragmentation parcellaire (par 4) était jugée vraiment excessive pour une si petite surface. L'implantation de deux à trois villas maximum permettrait une meilleure habitabilité et qualité du projet (augmentation de la surface des pièces et des espaces extérieurs de jardins et diminution de celle destinée au parking).

Troisième version du projet du 2 novembre 2023 présentant des modifications mineures, en particulier concernant la disposition du parking et des terrasses :

- favorable le 6 novembre 2023 de l'office cantonal des transports (OCT) sous conditions que l'espace de 1,43 mètre de largeur situé sous le porte-à-faux du 1er étage, au-devant des entrées des villas A et B, puisse être carrossable par les véhicules automobiles, y compris au niveau des sauts-de-loup, afin de faciliter notamment les manœuvres d'accès à la place de stationnement numéro 1. L'élément comportant une grille anti-effraction partiellement positionné dans l'emprise de la place de stationnement numéro 1 devait être carrossable par les véhicules et compatible avec le stationnement des automobiles ;
- favorable sans observation le 14 novembre 2023 de la CA ;
- défavorable le 16 novembre 2023 de la commune indiquant ne voir aucune amélioration par rapport au projet précédent. Elle constatait même une détérioration du plan paysager, par la suppression de la haie végétale en limite avec la parcelle connexe n° 6 _____ au profit d'espace en dur de stationnement, ce qui ne convenait absolument pas. Elle maintenait sa position défavorable car une telle fragmentation parcellaire (par 4) était jugée vraiment excessive pour une si petite surface. L'implantation de deux à trois villas maximum permettrait une meilleure habitabilité et qualité du projet (augmentation de la surface des pièces et des espaces extérieurs de jardins et diminution de celle destinée au parking) ;
- favorable le 20 novembre 2023 de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) sous conditions de respecter les conditions mises au préavis liant, concernant le dossier d'abattage n° 14 _____ pour les arbres hors forêt, en relation au présent dossier (APA 12 _____/1 ; art. 3 et 9 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04). L'image paysagère figurant sur le plan d'aménagement paysager (PAP) M02 du 31 octobre 2023 devait être intégralement respectée. Les nouvelles plantations devaient répondre aux conditions du préavis liant (art. 1, 14 et 16 RCVA). Toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m), devaient être prises afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux (art. 1, 14 et 16 RCVA). Un Mulch ainsi qu'un arrosage devaient être mis en place sous les couronnes des arbres conservés, ceci pour la durée du chantier (art. 1, 14 et 16 RCVA). Les fosses de plantation devaient être conformes aux exigences de la directive cantonale concernant la plantation et l'entretien des arbres, ses dimensions devaient être adaptées à l'espèce et à son développement (art. 3, 3.2 de la directive concernant la plantation et l'entretien des arbres. Un arboriste-conseil devait être mandaté et annoncé à l'OCAN à l'ouverture du chantier, pour le suivi des travaux à proximité des arbres hors forêt conservés et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation valable, ceci au vu de la dérogation accordée pour intervenir dans le domaine vital des végétaux, afin de permettre la réalisation de l'ouvrage projeté (art. 1, 14 et 16 RCVA). Ce préavis était accompagné du préavis liant

concernant le dossier d'abattage n° 14 _____ de l'OCAN du 20 novembre 2023 autorisant l'abattage d'un pin, d'un cerisier et d'un if sous certaines conditions, notamment d'en replanter pour un montant d'au moins CHF 5'900.- et renvoyant aux conditions des précédentes autorisations d'abattage accordées, notamment n° 15 _____, qu'il intégrait au préavis ;

- les autres préavis, dont celui de la direction des autorisations de construire (DAC) étaient enfin favorables sans observations et/ou sous conditions.

9. Par décision globale du _____ 2023, le département du territoire (ci-après : DT ou le département) a délivré l'autorisation requise, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.
10. Par courrier du même jour, le département a exposé à la commune les motifs pour lesquels il avait accordé la prépondérance aux autres instances de préavis consultées.

En substance, les motifs pour lesquels la commune s'opposait au projet ne trouvaient soit pas de fondement légal, soit entraient dans le champ de spécialisation d'une autre instance cantonale, en l'occurrence l'OCAN, qui avait pour tâche de veiller aux intérêts publics liés à la préservation de la nature et du paysage, sans que la commune n'invoque des spécificités locales qu'elle serait seule à préserver.

11. Par courrier du 31 janvier 2024 adressé au département, la commune a regretté que bien que le projet semblait respecter les bases légales en vigueur et ne nécessitait pas de dérogation, ses remarques qualitatives aient été écartées, sans considération. En particulier, les zones de circulation et de parking très importantes du projet allaient à l'encontre des dimensions qualitatives qu'elle défendait et ce dernier péjorait en outre la relation harmonieuse que tout nouveau projet devrait entretenir avec les parcelles connexes. Plus généralement, la multiplication de ce type de projet sur un territoire contigu comme le sien viendrait dénaturer durablement et irréversiblement sa zone 5.

Dans sa réponse à la commune du 29 février 2024, le département a relevé que la stratégie de densification de la commune n'avait pas encore été adoptée par le Conseil d'Etat et n'était pas entrée en force. Par ailleurs, les aspects qu'elle mettait en avant avait été analysé par la CA qui avait notamment requis des modifications du projet.

12. Par acte daté du 1er février 2024, Mmes et MM. B _____, C _____, D _____, E _____ et F _____, sous la plume d'un conseil, ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal) à l'encontre cette décision, concluant, principalement, au constat de sa nullité et, subsidiairement, à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Propriétaires de parcelles jouxtant directement la parcelle objet de l'autorisation litigieuse, ils disposaient de la qualité pour recourir contre cette dernière, dans la mesure où l'admission du recours leur permettrait d'éviter d'avoir à subir

l'édification de quatre nouvelles constructions sur un terrain n'en accueillant qu'une et les nuisances en résultant.

Au fond, l'APA 12 _____ était nulle, le dossier d'autorisation de construire ayant été instruit en la forme accélérée, alors qu'en raison des dérogations dont il bénéficiait, il aurait dû l'être en la forme définitive. En l'occurrence, le projet avait bénéficié de dérogations à l'art. 5 al. 3, 7 et 8 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) (places insuffisantes pour les voitures et absence de places pour les véhicules deux-roues motorisés et les vélos), à la directive de la Coordination Suisse des Sapeurs-pompiers (CSSP) (voies d'accès insuffisantes et absence de places de travail) et à l'art. 16 RCVA (intervention dans le domaine vital des arbres).

En tout état, l'autorisation violait les art. 3 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 16 al. 2 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) dès lors que le projet avait subi plusieurs modifications essentielles, sans que sa dernière version n'ait été examinée par le SABRA et la Police du feu, avant approbation par le département. Ainsi, l'implantation du bâtiment avait été modifiée, les aménagements extérieurs (parking) avaient été repensés et un local à poubelles avait été prévu à l'entrée du chemin. Or, l'incidence de ces modifications sur l'appréciation du projet par le SABRA et la Police du feu, s'ils en avaient connaissance, n'étaient pas à exclure, notamment sur le plan du bruit et de la sécurité incendie (réduction de l'accès à la parcelle). Le dossier d'autorisation de construire présentait ainsi d'importantes lacunes.

Il en découlait également une violation de l'art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) et de l'OPB sous l'angle du principe de prévention et de l'obligation faite aux autorités d'évaluer les immissions de bruit extérieur produites par les nouvelles installations.

L'autorisation violait en outre l'art. 15 LCI. Pour rappel, le projet avait été vivement critiqué par la commune dans trois préavis circonstanciés et dans les deux premiers préavis de la CA. Cette dernière avait finalement rendu un préavis favorable alors même que les modifications apportées à la deuxième version du projet étaient mineures. En écartant les préavis mieux motivés de la commune pour se rallier à la position favorable de la CA, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation.

De même les art. 72, 73 et 60 ss LCI avaient été violés dès lors que la fenêtre de la cuisine de la villa 16 _____ ouvrait directement (à 1.43 mètres) sur une place de stationnement, respectivement que le gabarit légal de 6.02 m avait été dépassé, l'acrotère culminant à 6,55 m, sans aucune approbation de la CA. De manière plus générale, la présence d'une place de stationnement à seulement 1.43 mètres d'une fenêtre confirmait la position exprimée par la commune, à savoir que la fragmentation par quatre était vraiment excessive pour une si petite surface et que

l'implantation de deux à trois villas permettrait une meilleure habitabilité et qualité du projet.

Le dossier était totalement muet sur la question des accès incendie. Or, l'absence de voies d'accès suffisantes et d'un emplacement réservé aux véhicules de secours violaient la directive n° 7 du RPSSP ainsi que la directive CSSP et représenteraient un danger pour le voisinage. En outre, la demande d'autorisation de construire n'était pas accompagnée d'un concept de sécurité incendie établi par un spécialiste en protection incendie. Aucune dérogation n'avait été accordée par la Police du feu dans son unique préavis du 26 mai 2023.

Le projet dérogeait aux ratios définis par le RPSFP s'agissant des places de stationnement pour les véhicules deux-roues et vélos (aucune place prévue) et les deux places de stationnement pour les véhicules n'étaient pas exploitables, n'étant pas conforme à la Norme VSS 40 291. L'absence de places en suffisance reporterait nécessairement le stationnement sur le chemin privé (parcelle n° 11_____).

Les plans visés ne variaient pas et ne permettaient enfin l'abattage de plus d'arbres que ce que prévoyait le préavis liant de l'OCAN, lequel n'autorisait pas l'abattage du cèdre ni celui de la haie séparative d'avec la parcelle n° 6 _____, en violation du RCVA.

Ils ont joint un chargé de pièces.

13. Dans ses observations du 8 avril 2024, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Il a transmis son dossier.

La requête avait à juste titre été instruite en procédure accélérée, le projet autorisé n'ayant nécessité l'octroi d'aucune dérogation, que ce soit au RPSFP, à la directive CSSP ou encore au RCVA.

Pour le surplus, un nouveau préavis du SABRA et de la police du feu n'avait pas à être sollicité pour l'ajout d'un local poubelle, à l'entrée du chemin. Ce local ne pouvait être assimilé à des installations fixes au sens de l'art. 2 al. 1 OPB, soumis aux prescriptions fédérales en matière de protection contre le bruit et les recourants ne démontraient pas, ni même n'alléguaient, que l'exploitation d'un tel local serait susceptible de produire du bruit extérieur. L'ajout de ce local poubelle n'était donc pas une modification essentielle du projet, de nature à modifier l'appréciation du SABRA et/ou de la police du feu. L'instruction du dossier ne présentait dès lors aucune lacune et les art. 3 al. 3 LCI et 16 al. 2 RCI n'avaient pas été violés. Pour les mêmes motifs, aucune violation de l'art. 11 LPE et de l'OPB n'était à déplorer. Pour rappel, le SABRA, instance compétente en la matière, avait préavisé favorablement le projet.

C'était sans abuser de son pouvoir d'appréciation qu'il avait écarté le préavis de la commune pour se rallier à celui, obligatoire, de la CA, soit l'instance spécialisée chargée d'évaluer l'esthétique des projets de construction. Cette dernière avait préavisé favorablement le projet après en avoir demandé, à deux reprises, la modification, considérant que les changements apportés répondaient à ses remarques et étaient adéquats. Le contenu de ses différents préavis confirmait que

son analyse avait été approfondie et minutieuse. Les autres instances de préavis consultées s'étaient également exprimées favorablement au projet.

Le grief en lien avec les art. 72 et 73 LCI était irrecevable, dès lors que les recourants ne sauraient tirer aucun avantage pratique et direct à se plaindre de la luminosité et de l'aération dans les cuisines des futurs occupants.

Il n'y avait en outre aucune violation des art. 60 ss LCI. Le projet autorisé se situant en zone 5, conformément aux art. 61 al. 4 LCI et 21 al. 2 RCI, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne se calculait pas depuis le sol jusqu'au niveau de l'acrotère, mais jusqu'au niveau de la dalle brute de couverture. Or, en l'occurrence, la hauteur de celle-ci se situait à une altitude de 432.66 m selon la coupe précitée du géomètre, soit à 5.93 m du niveau du sol (situé à 426.73m). Le gabarit théorique du bâtiment, dont la hauteur ne devait en l'occurrence pas dépasser 6.02 m, était dès lors respecté. Aucune dérogation n'était ainsi nécessaire. L'extrait du « guide d'application LCI/atelier avec la FAI » reproduit dans leur recours n'était pas pertinent, puisqu'il se référait au calcul du gabarit dans les 4 premières zones.

La recevabilité du grief des recourants, qui alléguaient que le dossier serait muet sur la question des accès incendie et que l'absence de tels équipements violerait la directive n°7 du RPSSP et la directive CSSP, était douteuse, ceux-ci ne démontrant pas qu'ils seraient particulièrement atteints par la prétendue violation des dispositions réglementaires précitées dès lors qu'ils n'occuperaient pas les futures habitations. La simple hypothèse d'un danger pour le voisinage ne saurait suffire. Les violations alléguées étaient en tout état infondées, ni l'art. 96 al. 1 RCI ni l'art. 7.2 de la directive n° 7 du RPSSP ne visant les villas et le préavis favorable de la police du feu du 26 mai 2023 venait confirmer la conformité du projet aux dispositions qui précédaient. Le projet étant en outre classé en degré d'assurance qualité n° 1, il n'était pas nécessaire de fournir un concept de sécurité incendie établi par un spécialiste en protection incendie (art. 5.1 de la directive AEAI assurance qualité en protection incendie).

Le grief de violation du RPSFP, si tant était qu'il était recevable, devait être rejeté. A teneur de l'art. 12 al. 2 RPSFP, les dispositions du RPSFP dans son ancienne teneur (aRPSFP) restaient applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées avant l'entrée en vigueur le 24 mai 2023 du nouveau règlement. Partant, pour les véhicules deux-roues motorisés, le nombre de places à réaliser était de 0,1 place pour 100 m² de surface brute de plancher (SBP) dans les secteurs I à III et de 0,2 place pour 100 m² dans les autres secteurs (art. 5 al. 8 aRPSFP). Pour les vélos dans tous les périmètres, il y avait lieu de prévoir 1,5 place pour 100 m² de SBP. En règle générale, les places pour vélos devaient être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol. Un tiers de l'offre de stationnement devait être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. L'emprise prévue pour la réalisation d'une place devait être de 2 m², accès compris (art. 5 al. 9 aRPSFP). En l'espèce, compte tenu du fait que la parcelle se situait dans le secteur V, il devait prévoir 1 place pour

moto ainsi que 7 places pour les vélos. Le signallement sur les plans n'était nécessaire que pour le minimum de 2 places autos. Il ressortait pour le surplus du plan du rez-de-chaussée visé *ne varietur* que le projet offrait suffisamment de place le long des façades des villas et en sous-sol, pour stationner les vélos et une moto. L'application d'une dérogation n'était donc pas nécessaire.

La Norme VSS 40 291, sur laquelle les recourants se fondaient pour critiquer la fonctionnalité des places de stationnement véhicules, n'avait enfin pas force de loi et n'était pas contraignante. Quant aux documents produits sous pièce n° 27 du chargé, il s'agissait d'un simple allégué au demeurant contredit par l'appréciation de l'OCT, instance spécialisée qui avait préavisé favorablement le projet, estimant, en particulier, que la largeur du chemin d'accès était suffisante pour permettre le passage de grands véhicules automobiles (5 m de longueur), y compris en tenant compte de la présence de la première place de stationnement ainsi que du local poubelles, moyennant une circulation à vitesse réduite des conducteurs. Les recourants ne démontraient pas le contraire.

Enfin, en lien avec la dérogation qu'il aurait accordée pour intervenir dans le domaine vital des arbres, le tribunal avait jugé qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne requérait la mention expresse de la « dérogation » envisagée par le ch. 2 de la directive d'août 2008 concernant la conservation des arbres, que ce soit dans le préavis de l'OCAN ou dans l'autorisation de construire et il ne saurait en aller autrement d'une « dérogation » aux dispositions de la directive du 18 janvier 2019 concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres. Pour le surplus, les recourants affirmaient à tort que les plans visés *ne varietur* autoriseraient l'abattage d'arbres non prévus dans le préavis liant de l'OCAN. En cas de contradiction, c'était le préavis liant de l'OCAN qui primait. En tout état, en l'occurrence, le cèdre qui se situait proche de l'entrée était sec sur pied et son abattage avait été dûment autorisé le _____ 2021. Quant aux autres plantations cerclées de bleu par les recourants, respectivement la haie, elles n'entraient pas dans le champ d'application de l'art. 3 al. 1 RCVA, en raison de leur essence et/ou dimension, de sorte que leur abattage n'était pas soumis à autorisation.

14. Dans leurs observations des 8 et 18 avril 2024, M. L_____, mandataire professionnellement qualifié architecte indiquant agir pour la société H_____ SA et M. K_____, administrateur de H_____ SA, indiquant agir pour le compte du propriétaire, ont conclu à l'irrecevabilité du recours. L'autorisation délivrée respectait tous les règlements et lois en vigueur et le projet ne bénéficiait pas de dérogations. Les observations des recourants étaient infondées et leurs remarques quant à la fonctionnalité du parking étaient irrecevables. Ils avaient néanmoins pris la peine de faire réaliser des schémas de manœuvre dans le parking par le bureau d'ingénieurs M_____ SA attestant de sa fonctionnalité, schémas qu'ils joignaient.
15. Les recourants ont répliqué le 21 mai 2024, sous la plume de leurs conseils.
Ils avaient fait analyser par un architecte les schémas établis par M_____ SA et il en ressortait que :

- Seules quatre des sept places devant être prévues pour les vélos pourraient être agencées et deux uniquement seraient exploitables en raison de leur emplacement dans la zone de recul demandée par l'OCT ;
- Aucune place pour moto n'était prévue ni envisageable ;
- En marche avant et selon une trajectoire unique, seuls quatre des huit places de parking étaient exploitables pour se parquer ;
- Le modèle de véhicule utilisé dans les plans était obsolète. Ce même véhicule, daté de 2019, disposait d'une largeur de 2,21 m, laissant uniquement 4,5 cm de chaque côté du véhicule pour accéder au parking selon l'unique trajectoire possible décrite à l'appui de l'analyse fournie ;
- De nombreux obstacles entravaient le passage sur le chemin d'accès à la parcelle ;
- Les plans établis étaient trompeurs puisque le véhicule n'était pas dessiné dans l'axe de sa trajectoire, faussant l'appréciation des réelles manœuvres nécessaires.

L'appréciation de l'OCT se fondait ainsi sur des indications erronées dans les plans.

Sur le fond, ils persistaient intégralement dans les conclusions de leur recours et renvoyaient aux développements de ce dernier. Ils ont pour le surplus insisté sur le fait que le projet avait subi d'importantes modifications essentielles, consistant notamment en la modification de l'implantation du bâtiment, des aménagements extérieurs (modifications des aménagements paysagers et des surfaces carrossables, suppression des patios, relocalisation des PAC, déplacement des terrasses) et intérieurs (construction de fenêtres dans les salles d'eau en pignon, suppression du tracé de l'escalier de la coupe F-F, compression du parking) et à l'ajout d'un local à poubelles, sans que toutes les instances de préavis ne soient à nouveau consultées. Or, le local à poubelles projeté était susceptible d'engendrer des nuisances pour les riverains, respectivement d'impacter l'accès de la parcelle de sorte qu'un examen du SABRA et de la police du feu était nécessaire, en particulier pour s'assurer qu'aucune violation de la LPE et de l'OPB n'était à craindre. Dans ses trois préavis, la commune ne faisait enfin que rappeler les exigences ressortant de son plan directeur communal. En les écartant, sans justifier d'aucun intérêt public prépondérant, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation. La problématique des accès pompiers insuffisants – situation encore péjorée par l'installation du local poubelles - soulevait également un problème d'équipement au sens de l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Concernant les places de stationnement, le projet litigieux, comprenant quatre villas mitoyennes, ne rentrait manifestement pas dans le champ d'application de l'art. 5 al. 3 phrase 1 RPSFP. Le stationnement de vélos et deux-roues était pour le surplus impraticable le long des façades des villas, comme cela ressortait de la pièce 27 de leur chargé et les places de stationnement voitures n'étaient pas accessibles sans recourir à de multiples manœuvres. Ils avaient intérêt

à soulever ce grief en raison du report de stationnement qui pourrait en découler sur le chemin privé en copropriété. Ce report pourrait également découler du non-respect des art. 72 et 73 LCI qui aurait pour conséquence que 2 des 8 places de stationnement serait vraisemblablement supprimées à terme vu leur impraticabilité. Partant, ils avaient un intérêt à se prévaloir dudit grief. Ils pouvaient également se prévaloir du maintien des arbres situés au nord de la parcelle n° 1_____, en limite de la parcelle n° 6_____, qui faisaient office de rideau végétalisé, étant par ailleurs relevé que l'autorisation d'abattage du cèdre du _____ 2021 était caduque.

Ils ont joint des pièces complémentaires.

16. Invités à dupliquer par courrier du tribunal du 28 mai 2024, les intimés ont indiqué, par courrier du 13 juin 2024, n'avoir pas d'éléments à ajouter.
17. Dans le délai prolongé au 3 juillet 2024 pour sa duplique, le département a persisté dans les développements et conclusions de ses observations du 8 avril 2024.

En lien avec les art. 3 al. 3 LCI et 16 al. 2 RCI, il a encore souligné qu'il n'avait pas à recueillir le préavis d'autres services en tant que l'objet de la modification ne rentrait pas dans leur domaine de compétence et était inapte à remettre en cause les préavis favorables rendus dans le cadre de l'instruction de la demande.

Les recourants s'étendaient sur l'évolution du projet sans exposer en quoi ces modifications auraient dû donner lieu à une remise en cause des préavis rendus par la police du feu et le SABRA. Il était en particulier évident qu'un déplacement au sous-sol des PAC initialement prévues en toiture, améliorerait la situation acoustique des propriétaires des parcelles voisines. A toutes fins utiles, il avait soumis les plans dans leur version autorisée au SABRA, qui avait confirmé que selon l'évaluation acoustique réalisée, les PAC respecteraient les valeurs de planification et le principe de la LPE au droit des fenêtres ouvertes des locaux sensibles au bruit les plus exposés (villas contiguës). Ainsi, la valeur de son préavis n'était en rien modifiée étant précisé que la condition qu'il y avait imposée et qui était reprise dans l'autorisation de construire (cf. chiffre 8 de la décision) demeurait toujours applicable. Quant à la zone plus compacte de manœuvre et au local poubelles prévu à l'entrée du chemin d'accès, ils étaient sans incidence sur la conformité du projet avec les normes applicables en matière de prévention du feu et partant, sur l'analyse et la valeur du préavis rendu par la police du feu, étant à nouveau rappelé que l'obligation de prévoir des voies d'accès aux engins du service du feu selon les art. 96 al. 1 RCI et 7.2 de la directive n° 7 ne s'appliquait pas aux villas. Le SABRA avait en outre considéré que le local poubelles, qui n'était pas un éco-point, ne devrait pas provoquer de dérangement pour le voisinage au vu de la distance le séparant des voisins et la fréquence de dépose des déchets pour une utilisation normale avec le respect des heures de repos pour le voisinage. Les recourants ne démontraient pas le contraire, se bornant à des suppositions.

En lien avec la violation de l'art. 15 LCI alléguée, pour rappel, les PDCOM ne produisaient aucun effet juridique à l'égard des particuliers et, de jurisprudence

constante, un projet de construction conforme au droit cantonal ne pouvait être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCOM. Les recourants échouaient pour le surplus à démontrer un quelconque fondement légal aux arguments invoqués par la commune et il avait été tenu compte, dans la pesée des intérêts, des intérêts public lié à la réalisation de logements et privé du propriétaire à pouvoir exploiter le potentiel constructible de sa parcelle.

Aucune violation des art. 72 et 73 LCI n'était à déplorer étant rappelé qu'il persistait à considérer le grief y relatif irrecevable.

Les accès pompiers prévus étaient suffisants au regard de l'utilisation prévue. Il n'y avait aucun problème d'équipement au sens de l'art. 22 LAT et le préavis favorable de la police du feu attestait de la conformité du projet en matière de prévention d'incendie.

Concernant le RPSFP, l'OCT avait confirmé que le nombre de places requis était respecté. Le grief de risque de report du stationnement sur la parcelle n° 11_____ correspondant au chemin privé n'était pas du ressort du tribunal. Le stationnement des vélos était possible le long des façades et pourrait, au besoin, aussi se faire en partie sur l'espace public. Les normes VSS n'étaient enfin pas contraignantes.

La perte d'intimité alléguée en lien avec l'abattage des arbres n'était, en tant que tel, pas protégée en droit public, si ce n'était de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum). Le grief des recourants était partant irrecevable étant relevé qu'ils restaient libres de prévoir une arborisation ou tout autre écran sur leur parcelle qui leur permettrait de retrouver une certaine intimité. L'état du cèdre avait pour le surplus été constaté par un technicien assermenté de l'OCAN et l'autorisation de son abattage, du _____ 2021, était jointe au préavis liant du 20 novembre 2023 de cet office. Ce cèdre était en outre cité dans la requête d'abattage du 17 mai 2023 et spécifié dans le plan du 15 septembre 2023 cité par l'OCAN dans son préavis liant, lequel renouvelait ainsi l'autorisation de l'abattre.

18. Dans des écritures spontanées du 19 juillet 2024, les recourants ont persisté dans leurs arguments, relevant encore que l'immeuble projeté correspondait à un habitat groupé dépassant la notion de villa, avec pour conséquence toutes les nuisances et problématiques invoquées.

Ils ont joint un chargé complémentaire de deux pièces.

19. Ce courrier et ses annexes ont été transmis aux intimés, pour information.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05)

(art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

L'on relèvera en particulier que les recourants sont des voisins immédiats de la parcelle visée par l'autorisation litigieuse et qu'ils font valoir des griefs liés au droit de la construction (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La qualité pour recourir doit ainsi leur être reconnue au sens de l'art. 60 let. b LPA.

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

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

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

4. La question de la recevabilité de certains des griefs soulevés par les recourants sera examinée ci-après.
5. 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.

6. Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 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).
7. 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).
8. Dans un premier grief, les recourants soutiennent que l'APA est nulle dès lors que le dossier d'autorisation de construire a été instruit en la forme accélérée, alors qu'en raison des dérogations dont il bénéficiait (art. 5 al. 3, 7 et 8 RPSFP [places insuffisantes pour les voitures et absence de places pour les véhicules deux-roues motorisés et les vélos]), à la directive CSSP [voies d'accès insuffisantes et absence de places de travail] et à l'art. 16 RCVA [intervention dans le domaine vital des arbres]), il aurait dû l'être en la forme définitive.
9. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 :
 - a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée;
 - b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci;
 - c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires ; ou
 - d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.
10. Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.
11. L'art. 7 al. 8 LCI précise qu'en matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions.
12. De jurisprudence constante, la chambre administrative estime que l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité ; est donc nulle une

autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire (cf. ATA/1602/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6b ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b et les références citées ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4).

13. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).
14. Il s'agira dès lors d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, des dérogations ont effectivement été accordées en vue de la réalisation du projet querellé, en lien avec les art. 5 al. 3, 7 et 8 RPSFP, la directive CSSP et l'art. 16 RCVA.
15. Le RPSFP précise les modalités régissant l'aménagement des places de parc sur fonds privés à l'occasion, notamment, de la construction d'une construction (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager (art. 1 al. 2 let. c RPSFP).
16. Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. En l'absence de dispositions transitoires, s'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé constituant le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, le droit applicable est celui en vigueur au moment dudit événement. Pour les autorisations faisant suite à une requête, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment où la décision est prise (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 3.7 et les références citées).
17. Dans la version du RPSFP du 17 mai 2023 en vigueur depuis le 24 mai 2023, l'art. 12 al. 2 intitulé « dispositions transitoires » stipule que les dispositions du RPSFP en sa version du 16 décembre 2015 (ci-après : aRPSFP) restent applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées, comme en l'espèce, avant son entrée en vigueur.
18. Aux termes de l'art. 4 al. 1 aRPSFP, ces ratios de stationnement correspondent au nombre de places de stationnement qu'il convient de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées, celles-ci étant à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol ; ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement.
19. Selon l'art. 5 al. 3 aRPSFP, dans tous les périmètres, le nombre minimum exigé de places pour les voitures était de 2 pour les maisons individuelles ou contiguës dont la SBP excède 125 m². Pour les véhicules deux-roues motorisés, dans le secteur IV

ici en cause, le nombre de places à réaliser était de 0,2 place pour 100 m² de SBP (art. 5 al. 8 aRPSFP). Pour les vélos dans tous les périmètres, il y avait lieu de prévoir 1,5 place pour 100 m² de SBP. En règle générale, les places pour vélos devaient être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol. Un tiers de l'offre de stationnement devait être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. L'emprise prévue pour la réalisation d'une place devait être de 2 m², accès compris (art. 5 al. 9 aRPSFP).

La jurisprudence a retenu qu'il convenait d'arrondir chacun des ratios de l'art. 5 al. 1 aRPSFP et d'opérer un arrondi au chiffre supérieur pour permettre, mathématiquement, de respecter le texte du aRPSFP (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 23 ; ATA/1180/2015 du 3 novembre 2015 consid. 13).

20. L'art. 7 aRPSFP pose divers principes quant aux places à aménager, respectivement aux éléments à prendre en compte dans ce cadre.
21. L'art. 8 aRPSFP permet à l'autorité compétente d'accorder, à certaines conditions, des dérogations au nombre de places à aménager.
22. En l'espèce, le projet, qui prévoit 8 places voitures pour 4 villas respecte l'art. 5 al. 3 aRPSFP, étant relevé que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'on est bien en présence ici de villas mitoyennes ou contiguës au sens de cette disposition, ces deux adjectifs étant des synonymes (<https://dictionnaire.lerobert.com/synonymes/mitoyen>).

Une place pour moto ainsi que 7 places pour les vélos doivent pour le surplus être prévues, sans que leur signalement sur les plans ne soit cependant nécessaire, selon la pratique de l'OCT. Or, à cet égard, le tribunal retiendra, tout comme cette dernière instance et le département, que le projet offre suffisamment de place le long des façades des villas, voire en sous-sol - étant rappelé que chaque villa y dispose notamment d'une grande salle de jeu -, pour y stationner ces véhicules. L'octroi d'une dérogation n'était donc pas nécessaire.

Le recourants ne sauraient enfin être suivis quant à l'absence de fonctionnalité des places de stationnement véhicules. Tout d'abord, la Norme VSS 40 291, sur laquelle ils se fondent n'a pas force de loi et n'est pas contraignante. Quant aux documents produits sous pièce n° 27 de leur chargé, ils sont contredits par l'appréciation de l'OCT, instance spécialisée qui a préavisé favorablement le projet, après en avoir demandé quelques modifications afin de faciliter les manœuvres d'accès, estimant, en particulier, que la largeur du chemin d'accès était suffisante pour permettre le passage de véhicules automobiles (jusqu'à 5 m de longueur), y compris en tenant compte de la présence de la première place de stationnement et du local poubelles. Les recourants, dont on peut d'ailleurs se demander s'ils disposent d'un intérêt à soulever un tel grief - les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'ayant pas vocation à protéger les propriétaires voisins et ceux-ci n'expliquant pas ni ne démontrant que leur grief

relatif à l'absence de fonctionnalité des places de stationnement véhicules serait susceptible d'exercer une quelconque influence sur leur situation de fait ou de droit en cas d'admission (cf dans ce sens arrêt du Tribunal fédéral 1P.290/2003 du 15 août 2003 consid. 3 et ATA/1078/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.7) -, se contentant de substituer leur appréciation à celle de l'instance spécialisée. Enfin, de jurisprudence constante, la problématique de « parking sauvage », outre qu'elle excède l'objet du litige en ce qu'elle porte sur une situation qui n'est pas de la compétence du tribunal, n'est pas de nature à influencer la légalité d'une autorisation de construire (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 6 ; ATA/1078/2024 précité).

23. Les recourants font valoir que le projet dérogerait sur plusieurs aspects à la directive CSSP, en l'absence de voies d'accès et de zone de travail suffisantes pour les services de secours, plus particulièrement les pompiers. Cela soulevait également un problème d'équipement au sens de l'art. 22 LAT.
24. Selon cette disposition, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).
25. L'art. 22 al. 2 let. b LAT vise un but de police (santé, transport, feu), raison pour laquelle ni l'autorisation ordinaire ni l'autorisation exceptionnelle ne peuvent dispenser de l'obligation d'équiper. Les installations d'équipement doivent en outre être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné (arrêt du Tribunal fédéral 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées).
26. L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue notamment par des voies d'accès.
27. Très exceptionnellement, le respect du principe de proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêt du Tribunal fédéral 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées). Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées devant s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité. Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.2 et les références citées).
28. Au sens de ces deux dispositions, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit

garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1). Autrement dit, l'accès est de ce point de vue suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées.

29. La loi n'impose toutefois pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêts du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1 ; 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a).
30. En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (arrêts du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 6.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).
31. A Genève, l'art. 96 RCI dispose que, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (ci-après : RPSSP ; al. 2).
32. L'art. 7.2 de la directive n° 7 RPSSP a la même teneur que l'art. 96 RCI précité.
33. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités).

34. La directive CSSP concernant les accès, surfaces de manoeuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers qui règle, au sens de l'art. 44 de la norme de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), les exigences de base concrètes concernant l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments et aménagements, précise enfin que, pour les bâtiments de faible hauteur, la surface d'appui du véhicule d'extinction doit être d'une largeur minimum de 6 m sur une longueur de 11 m. La longueur de la conduite déployée entre le véhicule d'extinction et l'entrée du bâtiment ne doit pas dépasser 80 m. En outre, le véhicule doit transporter une échelle portable.
35. En l'espèce et pour rappel, le projet querellé vise la construction de quatre villas mitoyennes. Or, ce type d'habitation n'est pas visé par les art. 96 al. 1 RCI et 7.2 de la directive n° 7 du RPSSP. La police du feu, spécialisée en matière de sécurité incendie a en tout état préavisé favorablement le projet, confirmant que ce dernier et notamment son accès, était compatible avec les règles de sécurité incendie et la simple hypothèse d'un danger pour le voisinage ne saurait suffire à considérer que le projet serait problématique à cet égard. Le département a enfin rappelé que le projet autorisé avait été classé en degré d'assurance qualité n° 1 par la police du feu et qu'il n'était, partant, pas nécessaire de fournir un concept de sécurité incendie établi par un spécialiste en protection incendie (art. 5.1 de la directive AEAI assurance qualité en protection incendie). Dans ces conditions, le tribunal qui doit observer 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, retiendra qu'en suivant le préavis favorable de l'autorité technique consultative, le département n'a pas fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation. Aucunes dérogations aux art. 22 LAT, 96 al. 1 RCI, 7.2 de la directive n° 7 du RPSSP et de la directive CSSP, respectivement violations, ne sauraient dès lors être retenues.
36. Les recourants soutiennent que le département aurait accordé une dérogation pour intervenir dans le domaine vital des arbres afin de permettre la réalisation de l'ouvrage projeté. Ils allèguent par ailleurs que l'autorisation serait contraire au droit car les plans visés *ne varietur* permettraient l'abattage de plus d'arbres que ce que prévoyait le préavis liant de l'OCAN, impactant l'intimité sur certaines parcelles.
37. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L - 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).
38. En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le

renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Ce règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA). 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 déperissants ; 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).

39. Selon l'art. 3 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché, sans autorisation préalable du département, sous réserve de l'al. 2, lequel stipule que n'es pas soumis à autorisation l'abattage des arbres de moins de 45 cm de circonférence, mesurés à 1 m de hauteur du tronc.
40. La « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres » (version 1.0, août 2008) édictée par le département sur la base de l'art. 16 RCVA, contraignante pour tous les propriétaires, mandataires, requérants, entrepreneurs ou autres usagers de terrain effectuant des travaux dans le domaine de l'arbre, a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (ch. 1).

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

Le domaine vital de l'arbre (qui « correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre ») est constitué d'un périmètre équivalant au rayon de la couronne + 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).

41. 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).

42. Le tribunal et la chambre administrative ont confirmé à réitérées reprises que la dérogation envisagée par le ch. 2 de la directive précitée ne constituait pas une dérogation au sens de l'art. 3 LCI (JTAPI/1294/2022 du 23 novembre 2022 confirmé par ATA/633/2023 du 13 juin 2023 et les références citées ; cf également arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023).
43. En l'espèce, force est d'admettre, au vu de ce qui précède, qu'aucune dérogation au sens de l'art. 3 LCI n'a été accordée en lien avec les arbres et leur domaine vital.

Il ne ressort pour le surplus pas des plans visés *ne varietur* que l'abattage d'arbres non visés dans le préavis liant de l'OCAN serait envisagé, étant précisé que l'abattage du cèdre situé à proximité de l'entrée a non seulement été dûment autorisé le _____ 2021 par décision n° 15 _____ mais qu'il y est fait expressément référence dans ledit préavis liant, ce qui renouvelle, de fait, l'autorisation précitée, s'agissant du même office concerné. L'on rappellera encore que cet abattage avait été autorisé pour des raisons sanitaires et non pas en lien avec le projet de construction querellé. Quant aux autres plantations cerclées de bleu par les recourants, respectivement la haie, le département a expliqué qu'elles n'entraient pas dans le champ d'application de l'art. 3 al. 1 RCVA, en raison de leur essence et/ou dimension, de sorte que leur abattage n'était pas soumis à autorisation, ce que viennent confirmer les préavis de l'OCAN. Les recourants ne démontrent pas le contraire. Partant, aucune violation du RCVA ne saurait être retenue.

S'agissant enfin de la perte de l'intimité offerte par la végétation en limite de parcelle, celle-ci n'est pas protégée en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximales, notamment ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2 ; 1C_337/2015 précité consid. 6.2.2 et les références citées ; ATA/1158/2018 du 30 octobre 2018). Comme relevé par le département, les recourants restent au demeurant libres de prévoir sur leur parcelle une arborisation ou tout autre écran végétal.

44. En conclusion, il résulte des considérants qui précèdent, que le département n'a accordé aucune dérogation au sens propre du terme en l'espèce, de sorte que le

choix de la voie de la procédure accélérée n'est pas critiquable. Aucune des violations alléguées par les recourants n'est par ailleurs à déplorer.

45. Les recourants font encore valoir que le projet viole les art. 3 al. 3 LCI et 16 al. 2 RCI dans la mesure où il avait subi des modifications essentielles consistant notamment en la modification de l'implantation du bâtiment, des aménagements extérieurs (modifications des aménagements paysagers et des surfaces carrossables, suppression des patios, relocalisation des PAC, déplacement des terrasses) et intérieurs (construction de fenêtres dans les salles d'eau en pignon, suppression du tracé de l'escalier de la coupe F-F, compression du parking) et à l'ajout d'un local à poubelles, sans que toutes les instances de préavis ne soient à nouveau consultées à leur sujet. Or, en particulier, l'incidence de ces modifications sur l'appréciation du projet par le SABRA et la Police du feu n'était pas à exclure, notamment sur le plan du bruit et de la sécurité incendie. Le dossier d'autorisation de construire présentait ainsi d'importantes lacunes. Il en découlait également une violation de l'art. 11 LPE et de l'OPB sous l'angle du principe de prévention et de l'obligation faite aux autorités d'évaluer les immissions de bruit extérieur produites par les nouvelles installations.

Le département avait par ailleurs abusé de son pouvoir d'appréciation en écartant, sans justifier d'aucun intérêt public prépondérant, les préavis de la commune qui ne faisait que rappeler les exigences ressortant de son plan directeur communal.

Ils critiquent enfin le dernier préavis de la CA et allèguent également une violation de l'art. 15 LCI.

46. À teneur de l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (...).
47. Le département sollicite le préavis des autres départements ainsi que de ses propres services pour les objets entrant dans leurs compétences. Il peut également consulter les éventuels tiers intéressés (art. 16 al. 1 RCI).

Les communes intéressées sont également appelées à donner leur préavis. Celui-ci doit être transmis au département dans les délais prévus par l'art. 4 de la loi. Le silence de la commune vaut approbation sans réserve (art. 16 al. 2 RCI).

48. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient donc pas les autorités. Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).
49. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi

du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. 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 alors 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 (ATA/515/2024 du 23 avril 2024 consid. 4.4 et les références citées).

50. 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3). Elle doit en outre utiliser sa marge de manœuvre conformément à ses devoirs en tenant compte du but de la loi, afin de servir au mieux l'intérêt public (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 513 p. 179).
51. 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2), 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 (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 514 p. 179).
52. La jurisprudence relative aux préavis de la CA retient qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.9 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). 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. JTAPI/861/2023 du 17 août 2023 consid. 17 et ss confirmé par ATA/206/2024 du 13 février 2024 et les références citées).

-
53. Il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).
54. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_240/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.2 ; 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1) En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/802/2020 du 25 août 2020 consid. 4c et les références cités).
55. Le département peut refuser des autorisations de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. a à e LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/372/2020 du 16 avril 2020 consid. 4a et l'arrêt cité).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions

juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/69/2021 du 19 janvier 2021 consid. 5a).

56. La LPE a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1). Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodes seront réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2).
57. Par atteintes, on entend les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations, les rayons, les pollutions des eaux et les autres interventions dont elles peuvent faire l'objet, les atteintes portées au sol, les modifications du patrimoine génétique d'organismes ou de la diversité biologique, qui sont dus à la construction ou à l'exploitation d'installations, à l'utilisation de substances, d'organismes ou de déchets ou à l'exploitation des sols (art. 7 al. 1 LPE). Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE).
58. L'art. 11 LPE dispose que les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions) (al. 1). Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (al. 2). Les émissions seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodes (al. 3).
59. Selon l'art. 12 LPE, les émissions sont notamment limitées par l'application des valeurs limites d'émissions (al. 1 let. a). Les limitations figurent dans des ordonnances ou, pour les cas que celles-ci n'ont pas visés, dans des décisions fondées directement sur la LPE (al. 2).
60. Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes art. 13 al. 1 LPE). Les valeurs limites d'immissions s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). De nouvelles installations fixes ne peuvent être construites que si les immissions causées par le bruit de ces seules installations ne dépassent

pas les valeurs de planification dans le voisinage ; l'autorité qui délivre l'autorisation peut exiger un pronostic de bruit (art. 25 al. 1 LPE).

61. L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a).
62. Selon l'art. 2 al. 1 OPB, les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur. En font notamment partie les routes, les installations ferroviaires, les aérodromes, les installations de l'industrie, des arts et métiers et de l'agriculture, les installations de tir ainsi que les places permanentes de tir et d'exercice militaires.
63. L'art. 15 LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

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 alors 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 (ATA/1102/2022 précité consid. 6c et l'arrêt cité).

L'art. 15 LCI reconnaît ainsi au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/383/2023 du 18 avril 2023 consid. 5.3.1).

64. En l'occurrence, le projet querellé a fait l'objet de plusieurs modifications avant d'être autorisé, dans sa troisième version. A teneur du dossier, le SABRA et la police se sont uniquement déterminés (favorablement sous conditions) sur la première version du projet, étant précisé que ses deuxième et troisième versions prévoyaient deux blocs d'habitations au lieu d'un seul, la création d'une zone poubelles à l'entrée de la parcelle et l'abandon des couverts à voitures, respectivement des modifications mineures, en particulier concernant la disposition

du parking, de la PAC et des terrasses. Cela étant, dans sa duplique du 3 juillet 2024, le département a expliqué avoir, à toutes fins utiles, soumis les plans dans leur version autorisée au SABRA, qui avait confirmé que selon l'évaluation acoustique réalisée, les PAC respecteraient les valeurs de planification et le principe de la LPE au droit des fenêtres ouvertes des locaux sensibles au bruit les plus exposés (villas contiguës) et que le local poubelles, qui n'était pas un éco-point, ne devrait pas provoquer de dérangement pour le voisinage au vu de la distance le séparant des voisins et de la fréquence de dépose des déchets pour une utilisation normale avec le respect des heures de repos pour le voisinage. Ainsi, la valeur du préavis du SABRA du 26 mai 2023 n'est en rien modifiée étant précisé que la condition qu'il y a imposée et qui est reprise dans l'autorisation de construire (cf. chiffre 8 de la décision) reste applicable. Quant à l'incidence des modifications précitées, en particulier la zone plus compacte de manœuvre et l'emplacement du local poubelles à l'entrée du chemin d'accès, sur la conformité du projet avec les normes applicables en matière de prévention du feu et, partant, sur l'analyse et la valeur du préavis rendu par la police du feu, il est renvoyé au considérant 35 en droit dont on peut déduire que ces modifications sont sans incidence sur le préavis de la police du feu.

Les recourants ne font en tout état que formuler des hypothèses s'agissant des nuisances que seraient susceptibles de générer les modifications du projet dans ses versions 2 et 3. S'agissant du local poubelles, de dimension réduite (2,07 x 2,1 m) et destiné à accueillir trois containers pour les déchets de quatre villas, il ne saurait être assimilé à une installation fixe au sens de l'art. 2 al. 1 OPB, soumis aux prescriptions fédérales en matière de protection contre le bruit. A cet égard, le cas d'espèce diffère en tous points de celui de l'arrêt du Tribunal fédéral 1A.36/2000 du 5 décembre 2000 cité par les recourants qui concernait l'un des dix écopoints d'une commune de plus de 5'000 habitants. Les intéressés ne démontrent en tout état, ni même n'allèguent, que l'exploitation d'un tel local serait susceptible de produire du bruit extérieur, hormis celui lié à l'usage ponctuel des containers par les habitants de quatre villas, respectivement un impact significatif sur l'accès à la parcelle. Le département pouvait dès lors à juste titre retenir que l'ajout de ce local poubelles n'était pas une modification essentielle du projet, de nature à modifier l'appréciation du SABRA et/ou de la police du feu et, partant, ne pas requérir leur préavis à ce sujet. Quant aux PAC, relocalisées à l'intérieur des locaux techniques afin de supprimer leur impact visuel, on peine à saisir quelles nuisances qui n'auraient pas déjà été prises en compte par le SABRA, elles génèreraient pour les recourants. Leur déplacement à l'intérieur améliorera au contraire la situation acoustique à leur égard. Quoiqu'il en soit, comme rappelé ci-dessus, le SABRA a confirmé que les PAC respectaient les valeurs de planification et le principe de la LPE au droit des fenêtres ouvertes des locaux sensibles au bruit les plus exposés (villas contiguës) et que la valeur de son préavis n'était en rien modifiée du fait de leur déplacement, ce dont les recourants ont été informés.

Le tribunal constate enfin qu'à l'exception de la commune, l'ensemble des instances consultées ont émis des préavis favorables, en particulier l'OCAN et la

CA, lesquels sont pour rappel composés de spécialistes disposant de connaissances et compétences utiles pour se prononcer en particulier sur les questions de préservation de la nature et du paysage, d'esthétique et d'intégration dans le quartier. Leurs préavis apparaissent ainsi tout aussi déterminants que celui de la commune, étant de surcroît relevé qu'un projet de construction conforme au droit cantonal ne saurait être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à son PDCom, et rien ne laisse supposer que ces instances auraient pris en compte des éléments sans pertinence pour forger leur conviction ou qu'elles n'auraient pas procédé à l'examen de la demande avec soin et diligence. L'on relèvera encore qu'un préavis favorable n'a pas besoin d'être motivé. Dans ces conditions, il ne peut être reproché au DT d'avoir suivi les préavis favorables des instances consultées, en particulier celui de l'OCAN et de la CA, et d'avoir délivré l'autorisation requise. Le fait qu'il a, en tenant compte de tous les intérêts en présence, dont celui à la réalisation de logements et celui privé de la société intimée à valoriser sa parcelle, apprécié la situation différemment que les recourants ne permet en particulier pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la législation. Partant, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA).

En conclusion, l'instruction du dossier ne présente aucune lacune et les griefs de violation des art. 3 al. 3 LCI et 16 al. 2 RCI, comme celui de violations des art. 11 LPE, 15 LCI et de l'OPB doivent être écartés.

65. Les recourants allèguent encore la violation des art. 72, 73 et 60 ss LCI au motif que la fenêtre de la cuisine de la villa 16 _____ ouvre directement (à 1.43 mètres) sur une place de stationnement, que le gabarit légal de 6.02 m serait dépassé, dès lors que l'acrotère culminerait à 6,55 m, sans aucune approbation de la CA et enfin que la présence d'une place de stationnement à seulement 1.43 mètres d'une fenêtre confirme que la fragmentation par quatre est excessive pour une si petite surface et que l'implantation de deux à trois villas permettrait une meilleure habitabilité et qualité du projet.
66. En 5ème zone de construction, le gabarit de hauteur de la construction litigieuse est réglé par les art. 60 et ss LCI.
67. À teneur de l'art. 60 LCI, 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 (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2).
68. L'art. 61 al. 2 LCI indique qu'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 ($H \frac{1}{2} D + 1$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ($H D + 1$) (al 3). 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 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (al. 4).

69. 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 naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 RCI).
70. En 5e zone, 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. Toutefois, lorsque des lucarnes sont ouvertes dans la toiture, la hauteur du gabarit se mesure jusque au-dessus de celles-ci (art. 21 al. 2 RCI).
71. Les art. 72 et 73 LCI traitent des vues droites. A teneur de l'art. 72 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite. Quant à l'art. 73 LCI, il précise que la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 70) et qu'elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie.
72. En l'espèce, aucune violation des art. 60 et ss LCI n'est à déplorer. Comme exposé par le département, le projet autorisé se situant en zone 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne se calcule pas depuis le sol jusqu'au niveau de l'acrotère, mais jusqu'au niveau de la dalle brute de couverture. Or, en l'occurrence, la hauteur de celle-ci se situe à une altitude de 432.66 m selon la coupe du géomètre, soit à 5.93 m du niveau du sol (situé à 426.73m). Le gabarit théorique du bâtiment (6.02 m) est dès lors respecté et c'est ainsi de manière parfaitement fondée que la DAC, qui doit précisément analyser cet aspect, a rendu un préavis favorable sans observation le 2 novembre 2023.

Le grief en lien avec les art. 72 et 73 LCI est enfin irrecevable, dès lors que, les recourants ne sauraient tirer aucun avantage pratique et direct à se plaindre de la luminosité et de l'aération dans les cuisines des futurs occupants. Quant à l'argument que la violation de ces dispositions aurait pour conséquence que 2 des 8 places de stationnement serait supprimées à terme vu leur impraticabilité, il n'est que pure supposition.

73. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.
74. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont

condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA), les intimés n'étant pas représentés par un avocat et n'ayant pas conclu aux versements de dépens.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} février 2024 par Mesdames et Messieurs A_____ et B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'800.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
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 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO,
juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier