

# GE\_GERICHTE ATA/508/2025 vom 6. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_508\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_508_2025)

FR: GE\_GERICHTE ATA/508/2025 du 6 mai 2025

IT: GE\_GERICHTE ATA/508/2025 del 6 maggio 2025

## Regeste

Résumé: Confirmation du jugement du TAPI portant sur une autorisation de construire de logements en habitat groupé avec la construction d'un parking souterrain pour centre sportif et abattage d'arbres. La question de la qualité pour recourir de la recourante – promoteur immobilier – peut souffrir de rester indécise. Pas de violation du droit d'être entendu sous l'angle du devoir de motivation. Le montant de l'émolument auquel la recourante a été condamnée à la suite du recours contre la nouvelle décision du département se trouve dans la fourchette basse de l'art. 2 al. 1 RFPA. Il en est de même concernant l'indemnité de procédure. Les différentes critiques de la recourante portant sur les surfaces CDPI sont infondées. L'accès pour les services de secours est attesté par le dossier et les préavis des instances spécialisées. Pas de violation des normes sur la protection sur le bruit. Des conditions ont été posées pour la protection de la nature et des arbres. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 17

mai 2022 par H\_\_\_\_\_ que le passage du plus long et large des véhicules SIS était assuré en tous points, y compris dans le virage évoqué par A\_\_\_\_\_. L'OCT n'avait pas davantage émis de réserves quant à la largeur du chemin G\_\_\_\_\_. Son grief relatif au respect des valeurs d'immissions au sens de l'OPB était appellatoire et partant irrecevable. A\_\_\_\_\_ substituait sa propre appréciation à celle de l'instance spécialisée, respectivement d'un acousticien. Le SABRA avait établi un préavis favorable sous conditions. De plus, le SABRA ne pouvait pas s'assurer du respect des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construite. Enfin, selon la directive SICC 103-01-2017 applicable, l'écartement minimal à respecter entre la sortie d'air et les bâtiments voisins s'élevait à 10 m, voire 15 m pour les « grands bâtiments ». Or, 25 m séparaient la parcelle de A\_\_\_\_\_ de la cheminée litigieuse. A\_\_\_\_\_ ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à se plaindre d'une violation de la réglementation sur la conservation de la végétation arborée. Son grief devait être déclaré irrecevable. d. Le 4 novembre 2024, le département a conclu au rejet du recours. Le TAPI avait constaté les faits de manière complète, retenant que le chemin était bordé de chênes séculaires et que sa largeur se montait à 4.2 m au maximum. De plus, A\_\_\_\_\_ contestait plutôt l'appréciation de la situation retenue par le TAPI plutôt qu'une constatation incomplète des faits. Le TAPI s'était déterminé sur la question des CDPI et donc de leur légalité. Il avait également relevé qu'aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites de l'immeuble. Le droit d'être entendue de l'intéressée n'avait pas été violé.

- 23/49 - A/1019/2023 La présente cause ne relevait pas de la procédure civile, de sorte que l'art. 106 CPC ne trouvait pas application. Au surplus, la jurisprudence citée par A\_\_\_\_\_ ne constituait pas un cas semblable. La nouvelle décision du 6 décembre 2023 ne faisait pas

droit à la conclusion principale de l'intéressée. Elle n'avait pas mis fin à la procédure et le recours initial n'était pas devenu sans objet. L'autorisation de construire du 14 février 2023 ne violait pas non plus l'art. 3 al. 3 aRCI. De plus, la question des CDPI représentait un grief parmi de nombreux autres. Or, l'ensemble des (autres) griefs avait également été écarté, ce qui justifiait que les frais et dépens fussent mis à la charge de A\_\_\_\_\_. S'agissant de la procédure A/279/2024, elle avait été jointe à la A/1019/2024, si bien que les deux causes n'avaient pas engendré de frais et dépens indépendants. La procédure A/1019/2024 n'était pas devenue sans objet mais s'était poursuivie avec la nouvelle décision, il était logique que la cause A/279/2024 fût jointe et qu'une seule décision fût rendue, laquelle donnait pleinement tort à A\_\_\_\_\_. Le département s'interrogeait sur la recevabilité du grief portant sur la prétendue violation de l'art. 3 al. 3 aRCI, dans la mesure où les intérêts propres de A\_\_\_\_\_ n'étaient pas directement lésés. En toute hypothèse, une mutation parcellaire pouvait être prise en compte pour le calcul des CDPI. Un projet de mutation était suffisant comme l'avait retenu la chambre administrative. De plus, l'autorisation de construire visait le projet de mutation parcellaire. Il était ainsi évident que ladite division parcellaire faisait partie intégrante de la DD 1\_\_\_\_\_. La loi n'exigeait pas que la mutation parcellaire respecte strictement les limites des immeubles. De plus, selon la jurisprudence, les SBP pouvaient être autorisées sur des parcelles non mutées et les CDPI sur des parcelles mutées. Le fait que les SBP aient été comptabilisées sur la parcelle initiale s'avérait conforme au but de la loi et à la jurisprudence. Même en prenant en compte les deux surfaces couvertes à l'entrée, le total de CDPI par parcelle respectait la loi. Concernant les balcons, le département renvoyait à son courrier du 31 mai 2024 lequel exposait les surfaces de balcons situées à plus de 4.5 m de hauteur qui ne devaient pas être comptabilisées dans le calcul des CDPI. Quant au couvert à vélo, seule une surface de 23.1 m<sup>2</sup> serait couverte et devait donc être comptabilisée en tant que CDPI. Pour le reste, il s'agissait d'une structure ajourée située en rez de jardin, soit une pergola. Cette surface n'avait pas à être comptabilisée. En toute hypothèse, même en comptabilisant les 27.4 m<sup>2</sup> supplémentaires retenus par le TAPI, le total de 100 m<sup>2</sup> n'était pas dépassé pour la parcelle A. N'étant pas appelée à occuper les futures constructions, A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas se prévaloir d'un éventuel défaut d'accès pour les services de secours. En tout état, l'OCT et la police du feu avaient analysé et préavisé favorablement le projet, attestant non seulement que la parcelle était équipée d'un accès suffisant et qu'il était adapté aux services de secours. De plus, le plan de simulation de H\_\_\_\_\_ montrait que le passage du plus imposant des véhicules pompiers était assuré tout le long du chemin. Enfin, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé.

- 24/49 - A/1019/2023 A\_\_\_\_\_ se fondait sur sa propre appréciation sans apporter d'élément démontrant le prétendu dépassement des normes environnementales. L'examen réalisé par le bureau d'ingénieurs avait pris en compte le cas le plus défavorable. De plus, le SABRA avait examiné cette étude et contrôlé que les valeurs étaient bien respectées. Il avait ainsi rendu un préavis favorable le 5 septembre 2022 sous conditions. Enfin, la conformité du projet à l'autorisation de construire ne pouvait être examinée qu'au moment de l'exécution de l'autorisation par le département. L'OCAN avait procédé à un examen sérieux du projet et de son impact sur la nature. Cela ressortait de ses préavis. De plus, il ressortait du plan d'aménagement paysager que des mesures avaient été imposées. L'OCAN avait également émis la condition que le chemin piétons soit réalisé en matière perméable. Enfin, la cheminée, au vu de sa localisation, n'avait pas d'impact majeur sur le domaine vital des arbres. e. Le 14 février 2025, A\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans ses conclusions. Son

intérêt était évident. Même si, en sa qualité de société, elle n'occuperait pas les villas construites sur son fonds, elle disposait, en sa qualité de promotrice et de propriétaire d'une parcelle voisine, un intérêt de fait de nature économique et matérielle. La commercialisation des villas serait grandement facilitée en cas d'admission du recours. La perspective de devoir subir un important chantier, puis d'avoir en vis-à-vis d'imposants immeubles, était de nature à détourner de nombreux acquéreurs potentiels. A\_\_\_\_\_ disposait donc d'un intérêt économique au recours qui pouvait avoir une influence sur le prix des villas. Elle disposait donc de la qualité pour recourir. La largeur maximale du chemin n'était pas déterminante. C'était la largeur du chemin sur l'ensemble de son tracé, et en particulier sa largeur minimale, qui était déterminante pour pouvoir constater si celui-ci permettait le passage des véhicules de secours. Selon les plans produits, la largeur minimale du chemin était de 2.58 m et était ainsi largement inférieur à 4.20 m sur la très grande majorité du tracé. Il ne respectait pas les dimensions minimales requises par la loi et ne permettait pas l'accès à la parcelle aux services de secours, en particulier aux camions de pompier. La seule citation par le TAPI d'un arrêt de la chambre administrative ne pouvait être considérée comme une analyse motivée du grief relatif à l'abus de droit. Cet extrait ne répondait pas aux exigences de motivation minimales. En omettant de se prononcer sur un grief valablement invoqué et pertinent, le TAPI avait violé son obligation de motivation déduite de son droit d'être entendue. Le grief invoqué concernait naturellement la violation de l'art. 63 al. 1 de loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021) (sic) et non l'art. 106 CPC. A\_\_\_\_\_ priait la chambre administrative d'excuser son inadvertance. Le département avait annulé sa décision du 14 février 2023 et l'avait remplacée par celle du 6 décembre 2023. Au vu des conclusions prises dans son recours contre l'autorisation de construire du 14 février 2023, elle avait eu entièrement gain de cause, de sorte que les frais et dépens devaient être mis à la

- 25/49 - A/1019/2023 charge de ses parties adverses. Si elle n'avait pas recouru contre la décision du 6 décembre 2023, celle-ci serait entrée en vigueur (recte : force). L'intéressée n'avait ainsi pas eu d'autre choix que de recourir contre cette nouvelle autorisation. Enfin, contrairement à ce qu'indiquait le département, A\_\_\_\_\_ avait dû acquitter une avance de frais de CHF 900.- pour la cause A/1019/2023 et une autre d'un même montant pour la cause A/279/2024. Il s'agissait de deux procédures indépendantes et distinctes. En toute logique, les frais et dépens respectifs devaient pour chaque procédure être équivalents. Il était évident que si le quota des CDPI avait été respecté sans division parcellaire, elle n'aurait pas pris la peine d'effectuer une mutation parcellaire et le département n'aurait pas rendu une nouvelle décision annulant et remplaçant la précédente. Ainsi, sans la division parcellaire, le projet ne respectait pas la limite de 100 m<sup>2</sup> de CDPI prévue par la loi. Le projet de mutation parcellaire ne figurait pas au titre de condition sous le ch. 8 de l'autorisation de construire. La simple mention du projet de mutation parcellaire au ch. 15 de l'autorisation, en lien avec l'inscription d'une mention de restriction des droits à bâtir au RF, ne permettait pas de garantir que la mutation interviendrait avant l'ouverture du chantier. De plus, D\_\_\_\_\_ n'avait pas expliqué le but de cette mutation parcellaire. Ainsi, cette mutation ne poursuivait qu'un seul et unique objectif, soit celui d'augmenter artificiellement le quota de CDPI du projet, et donc d'éluder les prescriptions prévues par la loi. Il s'agissait d'un cas d'école d'abus de droit. Son grief portant sur le défaut d'accès pour les services de secours était recevable. Son admission aurait pour conséquence l'annulation du jugement attaqué et celle de l'autorisation de construire contestée. Il était ainsi susceptible d'influencer la situation de fait et de lui procurer un avantage pratique. Les

arrêts cités par les intimés n'étaient pas pertinents dans la mesure où ils ne traitaient que de l'accès suffisant pour les riverains mais n'abordaient pas la question des accès prévus pour les services de secours. En l'occurrence, la largeur minimale de 3.5 m en ligne droite n'était respectée en aucun point du chemin. De plus, le virage ne respectait pas les largeurs ainsi que les rayons intérieurs minimaux prévus par la directive n° 7 du RPSSP. Enfin, ces questions n'avaient pas été examinées dans le cadre des demandes en autorisation de construire délivrées sur les parcelles nos 2'077 à 2'082 à propos desquelles la directive n° 7 du RPSSP ne trouvait pas application. Le TAPI n'avait pas analysé le respect du principe de prévention. Le choix d'implanter la cheminée du côté du chemin G \_\_\_\_\_, soit en direction des habitations, violait le principe de prévention. Ni le bureau ayant réalisé l'étude acoustique, ni le SABRA, ni le département n'avaient examiné si un emplacement alternatif aurait permis de mieux respecter le principe de prévention que l'emplacement choisi. Les deux pins protégés ainsi que le cordon boisé faisaient partie du paysage, dont la préservation constituait un intérêt manifeste. De plus, l'admission de son grief portant sur l'absence de protection des arbres conservés aurait pour conséquence

- 26/49 - A/1019/2023 l'annulation du jugement attaqué et celle de l'autorisation de construire contestée. Son grief était ainsi recevable. Le département et D \_\_\_\_\_ se limitaient à se référer au préavis de l'OCAN, ce qui était « léger » dans la mesure où ce préavis était incorrect. Les plans joints démontraient que la rampe empiétait sur le domaine vital de deux pins protégés et que la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain empiétait sur le domaine vital d'un cordon boisé. f. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées par courrier du 17 février 2025. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17 al. 3 LPA ; art. 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). 2. L'intimée soutient que la recourante n'aurait pas la qualité pour recourir, faute d'intérêt digne de protection. 2.1 À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/905/2022 du 6 septembre 2022 consid. 3b et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698). 2.2 Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_433/2021 du 5 juillet 2022 consid. 3.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

- 27/49 - A/1019/2023 2.3 Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c). 2.4 En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 409 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2021 du 20 février 2023 consid. 1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2b ; Laurent PFEIFFER, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 92). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 2d ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, p. 357 n. 70 ad art. 33 LAT). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_346/2011 du 1er février 2012 publié in DEP 2012 p. 692 consid. 2.3 ; ATA/453/2021 du 27 avril 2021 consid. 2b). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 137 II 30 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 625 ; Heinz AEMISEGGER, in : Heinz AEMISEGGER et al. [éd.], op. cit., p. 545 n. 179 ad art. 34 LAT ; Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 93). 2.5 Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant car la question de savoir si le voisin est directement atteint nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997 publié in RDAF 1997 I p. 242 consid. 3a). Des voisins proches peuvent ne pas être

- 28/49 - A/1019/2023 légitimés à recourir au motif que la construction envisagée n'aura pas d'impact sur leur situation. À l'inverse, des voisins situés même à une grande distance disposeront de la qualité pour recourir dès lors qu'ils seront touchés plus que le reste de la population (Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit., p. 627). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée n'étaient pas particulièrement atteints s'ils ne voyaient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3.1). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214

consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2d). Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable – dans le cas d’un aéroport ou d’un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 293 consid. 3a publié in RDAF 1999 I p. 624). Il en va de même quand l’exploitation de l’installation comporte un certain risque qui, s’il se réalisait, provoquerait des atteintes dans un large rayon géographique, dans le cas d’une centrale nucléaire ou d’une usine chimique, par exemple (ATF 120 Ib 379 consid. 4d/e ; RDAF 2007 I p. 426 = DEP 2006 p. 904 ; ATA/66/2020 du 21 janvier 2020 consid. 2b). Les émissions ou les risques justifiant l’intervention d’un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d’évidence, sous peine d’admettre l’action populaire que la loi a précisément voulu exclure (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1). Il en va ainsi des riverains d’un aéroport, situés dans le prolongement de la piste de décollage, des voisins d’un stand de tir (cf. arrêts précités) ou des propriétaires ou locataires de parcelles exposées aux émissions d’une installation de téléphonie mobile, si celles-ci sont situées dans un certain périmètre (arrêt du Tribunal fédéral 1A.62/2001 du 24 octobre 2001 consid. 1b : qualité pour agir reconnue à une personne habitant à 280 m de l’installation, mais pas admise à 800 m ; Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 117). Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des personnes touchées plus que n’importe quel habitant d’une agglomération n’est pas une chose aisée (arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.5 ; ATA/453/2021 du 27 avril 2021 consid. 2c). 2.6 Dans l’examen de l’intérêt pratique au recours, le Tribunal fédéral examine chacun des griefs soulevés et ne prend en considération au stade de la recevabilité du recours que ceux dont l’admission procurerait au recourant un avantage, de fait ou de droit. Si aucun des griefs présentés ne satisfait à cette condition, le recours

- 29/49 - A/1019/2023 sera déclaré irrecevable dans son ensemble (Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit., p. 620 et p. 621). 2.7 En l’espèce, le TAPI a retenu que la recourante était propriétaire de la parcelle n° 1’508 et elle avait, en sa qualité de promoteur immobilier, développé le projet de construction qui y était édifié (sic). En outre, le projet litigieux doit être construit à proximité de la parcelle précitée, à moins de 100 m. Il a toutefois laissé la question de la qualité pour recourir ouverte compte tenu de l’issue du litige. Selon le SITG, la parcelle de la recourante se trouve effectivement à moins de 100 m de la parcelle sur laquelle le projet de l’intimée est prévu. En outre, il ressort de la consultation de la plateforme de Suivi administratif des dossiers que, le

## **E. 18**

février 2025, le département a autorisé la construction de trois villas contiguës sur la parcelle n° 1’508. Il apparaît également qu’une mutation parcellaire est en cours, selon les données du SITG (consulté le 14 avril 2025). Cette question n’a toutefois pas besoin d’être tranchée vu le sort du litige. 3. La recourante soutient que le TAPI aurait effectué une constatation incomplète des faits pertinents en ne retenant pas l’ensemble des largeurs du chemin G\_\_\_\_\_ et le fait que celui-ci serait bordé d’arbres. 3.1 En vertu de l’art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l’excès et l’abus du pouvoir d’appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n’ont pas compétence pour apprécier l’opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en

l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3). 3.2 En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/1198/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3b). 3.3 En l'espèce, bien que la recourante se plaigne d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents, son grief n'a en réalité pas trait à cette dernière mais vise plutôt une mauvaise appréciation juridique du TAPI à propos de la question de l'accès pour les services de secours, laquelle relève du fond du litige et sera examinée ci-dessous. Le grief sera écarté.

- 30/49 - A/1019/2023 4. La recourante se plaint que le TAPI n'aurait pas traité de son grief portant sur l'abus de droit en lien avec le projet de morcellement parcellaire. Il s'agirait d'une violation de son droit d'être entendue sous l'angle du devoir de motivation. 4.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) implique notamment l'obligation pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit cependant que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et peut se limiter aux questions décisives (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). 4.2 Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2). 4.3 La violation du droit d'être entendu doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_740/2017 du 25 juin 2018 consid. 3.2). Une réparation devant l'instance de recours est possible si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_46/2020 du 5 mai 2020 consid. 6.2). Le recours à la chambre administrative ayant un effet dévolutif complet, celle-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 LPA). La réparation dépend cependant de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 3.1). Elle peut se justifier en présence d'un vice grave notamment lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2). Enfin, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les

conséquences de la violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir eu le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/915/2024 du 6 août 2024 consid. 5.4 et l'arrêt cité). 4.4 En l'espèce, le TAPI a, d'une part, mentionné l'ATA/1364/2023 précité qui n'avait pas retenu une fraude à la loi par rapport à la question du respect de la surface

- 31/49 - A/1019/2023 des CDPI dans le cadre d'une division parcellaire projetée (consid. 21 du jugement attaqué). D'autre part, il a indiqué qu'une mutation parcellaire était à ce jour formellement décidée (parcelles A, B et C) et qu'il s'agissait d'une condition formellement assortie à la délivrance de l'autorisation de construire querellée (point n° 15). Aucune disposition légale n'exigeait qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des immeubles. La recourante ne pouvait donc pas se plaindre des contours des futures parcelles. Il était par ailleurs possible, à teneur de la jurisprudence, de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul des SBP et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Il convenait donc de prendre en considération la surface non de l'ensemble des parcelles concernées par le projet litigieux, mais des trois futures parcelles (consid. 24 du jugement attaqué). Par conséquent, contrairement à ce que soutient la recourante, il apparaît que le TAPI n'a pas omis d'examiner la question de la conformité au droit de la surface des CDPI. Il n'a dès lors pas violé le droit d'être entendu de la recourante. Autre est la question de savoir si le raisonnement du TAPI portant sur cette question est suffisamment étayé pour que la recourante ait pu se rendre compte de la portée de celui-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Tel est le cas en l'occurrence puisque la recourante a pu saisir la portée du jugement sur ce point et le contester. Ce n'est pas parce qu'elle estime que le jugement n'a pas abordé suffisamment, selon sa propre appréciation, son argument, que l'on doit en déduire pour autant une violation de son droit d'être entendue. En toute hypothèse, même si la chambre de céans devait retenir une éventuelle violation de son droit d'être entendue sur ce point, cette violation serait toutefois sans conséquence. En effet, elle devrait être considérée comme ayant été réparée devant la chambre de céans, celle-ci disposant du même pouvoir d'examen – portant sur les faits et le droit, à l'exclusion de l'opportunité (art. 61 al. 1 et 2 LPA) – que le TAPI, et la recourante ayant pu faire valoir ses arguments devant la chambre administrative aussi efficacement que devant le TAPI. Par ailleurs, un renvoi à cette juridiction aboutirait à un allongement inutile de la procédure. Le grief sera écarté. 5. La recourante reproche au TAPI d'avoir admis la validité de la mutation parcellaire alors même qu'elle n'aurait pas été formellement réalisée faute d'avoir été inscrite, respectivement déposée auprès du RF, que l'autorisation de construire ne serait pas formellement conditionnée à l'obligation de mise en œuvre, respectivement de respect de la mutation parcellaire projetée et que la mutation parcellaire ne répondrait à aucune logique foncière, économique ou constructive, preuve de la commission d'un abus de droit. Il ne serait de plus pas possible de tenir compte de la surface de la parcelle initiale pour le calcul de la SBP admissible et de celle du projet de mutation parcellaire pour les CDPI. Le ratio de 30% annoncé pour le calcul des SBP par parcelles, à la suite de la division parcellaire, ne serait pas respecté. En outre, les deux surfaces couvertes de l'entrée seraient des CDPI. Le

- 32/49 - A/1019/2023 détail des calculs des CDPI des parcelles projetées A, B et C n'aurait pas été effectué par le TAPI. Le RCI ne prévoirait pas de possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire. Enfin, même après division parcellaire, le quota des CDPI ne serait pas respecté pour la parcelle A à tout le moins. 5.1 Aux termes de

l'art. 59 LCI, concernant le rapport des surfaces en 5e zone, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards (al. 1) 5.2 L'art. 3 RCI a fait l'objet d'une modification le 12 juin 2024, avec une entrée en vigueur le 1er septembre 2024. L'art. 269 al. 4 RCI précise toutefois que cette modification s'applique à toutes les demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur, de sorte que c'est l'ancien droit qui demeure applicable dans le cas d'espèce. Selon l'ancien art. 3 al. 3 aRCI, sont des CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité que l'article réglementaire définit (phr. 1). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total (phr. 2). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (phr. 3). 5.3 D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d). 5.4 Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée pour la dernière fois le 20 septembre 2024 sous le numéro 024-v8 (ci-après : la directive CDPI) afin d'intégrer les changements en lien avec l'adoption de l'art. 247 RCI qui porte notamment sur la définition des

- 33/49 - A/1019/2023 prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone, tels que des balcons ou loggias, avant-toits et corniches, d'une certaine dimension, couvertures de terrasses, etc. Compte tenu de la disposition transitoire de l'art. 269 al. 4 RCI, il convient de prendre en compte la directive CDPI dans sa version 7 (024-v7) modifiée le 9 mars 2021 intégrant la jurisprudence de la chambre de céans pour le calcul relatif aux balcons/terrasses (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.4 ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 et ATA/1300/2019 du 27 août 2019 et les arrêts cités). En effet, la chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). Il en ressort que les types de constructions pouvant être considérés comme des CDPI sont les « garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool house » (ATA/896/2023 du 22 août 2023 consid. 2.1). S'agissant de

balcon/terrasses superposées à celles du rez-de-chaussée, les surfaces n'avaient pas à être prises en compte dans les CDPI, leur emprise au sol recouvrant celle des terrasses du rez-de-chaussée (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.6 et les références citées).

5.5 À teneur de cette directive, dans le cadre d'un projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle, la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m<sup>2</sup>. Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (le cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est également impératif (p. 5).

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

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

- 34/49 - A/1019/2023 légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger s'avère manifeste (Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3e éd., 2012, n. 6.4.4 p. 933 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, p. 208 n. 583).

L'interdiction de l'abus de droit vaut, tout comme la notion de fraude à la loi qui en constitue une composante, en droit administratif (ATF 142 II 206 consid. 2.3), et ce tant pour les administrés que pour l'administration (ATA/872/2023 du 22 août 2023 consid. 6.3). Selon la jurisprudence, il y a fraude à la loi lorsqu'un justiciable cherche à éviter l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction destinée à la contourner (ATF 134 I 65 consid. 5.1 ; 131 I 166 consid. 6.1 et les arrêts cités). Pour décider s'il existe une fraude à la loi, il faut interpréter la norme d'interdiction en cherchant si, selon son sens et son but, celle-ci s'applique aussi à l'opération litigieuse, ou si cette dernière est exclue du champ d'application de la norme d'interdiction et est ainsi valable (ATA/1105/2023 du 10 octobre 2023 consid. 4.8 et la référence citée).

5.8 L'art. 3 al. 3 LCI prévoit que les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de 30 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve. Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/1265/2024 du 29 octobre 2024 consid. 5.3 et les références citées). Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis

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

- 35/49 - A/1019/2023 5.9 En l'espèce, le département explique qu'un projet de mutation établi par un géomètre produit dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation de construire suffit et que les démarches auprès du RF pour une inscription seraient disproportionnées. Il doit être suivi. En effet, pour des motifs d'économie de procédure, on ne saurait exiger d'un requérant d'une autorisation de construire de procéder aux démarches auprès du RF avant l'entrée en force de l'autorisation de construire, à plus forte raison lorsque la question d'une division parcellaire s'inscrit dans le cadre de l'instruction même de l'autorisation de construire sollicitée. C'est d'ailleurs la même situation rencontrée dans l'ATA/1364/2023 précité où un projet de mutation parcellaire a été fourni dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire sollicitée (consid. C.k. en fait et 5.7.1 en droit). Il est exact que le point n° 8 de l'autorisation de construire relatif aux conditions figurant dans les préavis ou dans les analyses du département ne fait pas mention de l'obligation d'exécuter la mutation parcellaire envisagée. Néanmoins, cette problématique figure sous le point n° 15 où il est précisé qu'en lien avec le projet de mutation/division parcellaire inclus et visé à la présente autorisation de construire, une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir) devait être inscrite au RF selon un modèle détaillé qui correspond à ce qu'indique la directive n° 034-v1 intitulée « Mutation parcellaire en zone 5 : Gestion des droits à bâtir » du 31 mars 2023. Il ressort en outre de l'autorisation de construire en question que le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 établi le

## **E. 23**

novembre 2023 par HEIMBERG & Cie SA a bien été pris en considération par le département dans le cadre de l'instruction. Comme l'a retenu à juste titre le TAPI, aucune disposition légale n'exige qu'une mutation parcellaire se fasse en respectant les limites des bâtiments. Il ne saurait donc y avoir d'abus de droit puisque par la division parcellaire, les exigences légales relatives aux CDPI sont respectées, comme il sera vu ci-dessous. Contrairement à ce que soutient la recourante, le TAPI pouvait se prévaloir des principes dégagés par l'ATA/1364/2023 puisque, comme examiné ci-dessus, l'autorisation de construire traite à son point n° 15 de la question de la mutation parcellaire et que le projet de division a bien été instruit par le département (« Vu le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 établi le 23 novembre 2023 par HEIMBERG & Cie SA »). De plus, la jurisprudence de la chambre de céans a retenu que les droits à bâtir d'une parcelle peuvent être transférés à une autre parcelle en main du propriétaire, moyennant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Le respect de cette restriction peut être assuré par une mention au RF. Ainsi, un projet de construction qui, par hypothèse, serait conforme à l'art. 59 al. 4 LCI en termes d'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et serait accompagné d'une division parcellaire entraînant un dépassement de l'IUS légal sur certaines des

nouvelles subdivisions parcellaires est autorisable moyennant que les subdivisions issues de la mutation, y

- 36/49 - A/1019/2023 compris celles qui, par hypothèse, resteraient vierges de toute construction, ne disposent plus du moindre potentiel constructible et que cette condition figure au RF. Cette solution permet d'éviter les abus puisqu'elle empêche d'augmenter à l'envi, notamment par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/1364/2023 précité consid. 5.7.2). Ainsi, le fait que les SBP aient été comptabilisées sur la parcelle initiale s'avère conforme au but de la loi, étant rappelé que le point n° 15 de l'autorisation de construire prévoit une mention de restriction du droit de propriété (droits à bâtir). Au surplus, il ressort des pièces du dossier, plus particulièrement du calcul des surfaces, que l'IUS de 30% est bien respecté pour chacune des parcelles avant division. Le TAPI a retenu que les deux surfaces couvertes des entrées, situées devant les cages d'escaliers, ne répondaient pas à la définition de CDPI. La directive 024-v7 précitée précise le type de construction considérée comme des CDPI et force est de constater qu'on ne saurait assimiler ces surfaces à des « garage, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (p. 1). Ces surfaces ne desservant en réalité que des surfaces extérieures non fermées. C'est dès lors à juste titre que le TAPI n'a pas comptabilisé ces surfaces dans le calcul des CDPI. Renvoyant implicitement au courrier du département du 31 mai 2024, le TAPI, faisant référence à l'art. 3 al. 3 aRCI et à la directive précitée, a également retenu que le département était en droit de ne pas prendre en considération certains balcons dans le calcul des CDPI dans la mesure où ces constructions se situaient à plus de 4.50 m du sol. La recourante erre donc en essayant d'inclure dans le calcul des surfaces des CDPI les balcons du R+2 de la parcelle A. Ainsi, en ajoutant l'entier de la surface du local vélo qui doit être pris en compte en tant que CDPI (49.40 m<sup>2</sup>), la surface des CDPI pour la parcelle A est de 98.16 m<sup>2</sup> (couvert à vélo de 49.40 m<sup>2</sup> + passage de 33.90 m<sup>2</sup> + balcons R+1 de 14.86 m<sup>2</sup> = 98.16 m<sup>2</sup>). Enfin, force est de constater que la DAC, instance consultative, après avoir demandé la modification du projet le 5 août 2022 pour tenir compte que la surface totale maximum des CDPI ne devait pas dépasser 100 m<sup>2</sup> a rendu le 3 novembre 2022 un préavis favorable sans observation. Pour les deux autres parcelles, les écritures de la recourante déposées par-devant le TAPI ne comportent pas de griefs précis sur le calcul des surfaces des CDPI de ces parcelles. Le courrier du département du 31 mai 2024 démontre en toute hypothèse que les surfaces des CDPI sont effectivement inférieures à la limite de 100 m<sup>2</sup>, puisque le total est de 97.69 m<sup>2</sup> pour la parcelle B et de 97.69 m<sup>2</sup> pour la parcelle C. Dans ce même courrier, le département explique que les balcons situés à plus de 4.5 m de hauteur ne sont pas comptabilisés. Il appartenait ainsi à la recourante de les discuter si elle les estimait erronés, ce qu'elle n'a pas fait. Enfin, s'il est vrai que le RCI ne dit rien sur la possibilité de calculer les surfaces de CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire, la directive 024-v7 précitée précise bien qu'il « peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête » en autorisation de construire.

- 37/49 - A/1019/2023 Compte tenu de ces considérations, les surfaces du projet litigieux devant in casu être prises en compte à titre de CDPI ne dépassent pas la limite de 100 m<sup>2</sup> posée par l'art. 3 al. 3 phr. 3 aRCI. Le grief est infondé en tant qu'il est recevable. 6. La recourante soutient que la parcelle ne serait pas équipée dans la mesure où l'accès pour les services de secours ne serait pas adapté du fait de la largeur du chemin, des arbres qui le

bordent et de la nature privée d'une partie du chemin. 6.1 Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si : a) la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone ; b) le terrain est équipé (al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3). 6.2 L'art. 19 al. 1 LAT prévoit qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Cette disposition comporte des notions indéterminées. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a). 6.3 Selon la jurisprudence, un terrain est notamment réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_298/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1 ; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine ; 96 I 369 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_298/2023 précité consid. 6.1 ; 1C\_309/2019 du 8 mai 2020 consid. 6.2 ; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1). 6.4 Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2.2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, - 38/49 - A/1019/2023 ce même s'il devait apparaître finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (ATA/372/2024 du 12 mars 2024 consid. 3 ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 28 ad art. 19 LAT et les références citées). 6.5 Dans un arrêt du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. Le projet de construction portait sur un immeuble de 23 appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de 17 places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6). Dans un arrêt du 24 août 2022, le Tribunal fédéral a confirmé qu'un accès imposant des croisements « probablement malcommodes » et pouvant « parfois impliquer de relativement longues manœuvres en marche arrière », soit sur 60 m, pouvait rester conforme aux exigences minimales du droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.2.2). 6.6 Conformément à l'art. 96 al. 1 RCI, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c RCI, doit être facilement accessible aux engins du service du feu. 6.7 Le ch. 7.4 de

la directive n° 7 RPSSP intitulé (« voies d'accès ») prévoit, s'agissant de la résistance de celles-ci, que les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 t (let. a). La largeur minimale de la chaussée doit être de 3.50 m en ligne droite. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m, pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 9 m, de 4.50 m et pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, de 4 m. La hauteur libre de passage doit être de 4.50 m et un dévers de 5% maximum est possible (let. b). 6.8 En l'espèce, vu le sort du grief, la question de savoir si la recourante peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer ces dispositions peut souffrir de rester indécise. La recourante peut être suivie sur la pertinence de la comparaison faite par le TAPI avec les autorisations de construire délivrées en été 2007 portant sur les parcelles nos 2'077 à 2'082 (chemin G \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_). En effet, ces autorisations portaient sur la construction de six villas mitoyennes, si bien que la directive n° 7 RPSSP ne trouvait pas application. Il en est de même de la référence à la pénurie de logements du canton revêtant un caractère prépondérant qui permettrait de faire fi des questions de sécurité et notamment de la problématique de l'accès des services de secours. Cela dit, le TAPI ne s'est pas limité à cette comparaison ou à

- 39/49 - A/1019/2023 évoquer le manque de logements à Genève. Au contraire, il a procédé à une analyse détaillée de la question. En l'occurrence, il a fait référence aux préavis délivrés par la police du feu et de l'OCT, ainsi qu'aux documents figurant au dossier. Ainsi, l'accès des pompiers devrait s'effectuer par le chemin G \_\_\_\_\_. Le rapport H \_\_\_\_\_ indique que ce document a été élaboré avec la prise en compte des exigences et recommandations, des directives et règles en vigueur en Suisse, norme et différentes directives. La loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 30 octobre 2020 (LPSSP - F 4 05) est d'ailleurs citée. Il ressort également de ce document qu'un entretien a eu lieu le 16 décembre 2021 avec un collaborateur de la police du feu. À la page 5, au point « Accès pompiers », il est précisé que l'accès feu à une façade est prévu depuis le chemin G \_\_\_\_\_. L'axe de la place de travail sera positionné entre 5 et 10 m de la façade du bâtiment B conformément à la directive n° 7 RPSSP qui autorise un accès sur une des façades pour les bâtiments de trois niveaux. Les chaussées et aires d'accès aux places de travail devraient être construites en matériaux durs pouvant supporter une charge de 25 t. La résistance du sol de la zone de travail d'une largeur de 5 m devait être de 8 kg/cm<sup>2</sup> pour la pose de vérins. S'il est vrai que ce rapport ne fait pas mention de la largeur dudit chemin, force est néanmoins de constater que le rapport en question a été établi à la suite d'un entretien avec la police du feu, que cette instance spécialisée a rendu, le 4 février 2022, un préavis favorable sous conditions, notamment que le RPSSP – comprenant la directive n° 7 en question – soit respecté et que l'OCT, dans deux préavis, n'a rien trouvé à dire à ce sujet. Au vu de ces éléments, rien ne permet de considérer que la police du feu aurait rendu son préavis en méconnaissance de cause ou en s'abstenant de vérifier la conformité du projet aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP. Il ressort en outre du « Test camion pompiers » établi le 17 mai 2022 par un bureau d'ingénieurs que le passage d'un véhicule à échelle d'une largeur de 2.5 m et d'une longueur de 9.68 m. est assuré tout le long du chemin G \_\_\_\_\_. Les légendes montrent bien qu'il existe une petite « Marge carrosserie ». Dès lors, la lecture et l'analyse du plan des aménagements extérieurs permettent de constater que l'accès des services de secours est conforme au RPSSP. En réalité, par son argumentation, la recourante se borne à opposer sa propre appréciation à celle du département qui a suivi les préavis établis par des spécialistes

capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. Enfin, selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7c et les arrêts cités). Ainsi, le fait qu'une portion du chemin G\_\_\_\_\_ se trouve sur la parcelle de la recourante et

- 40/49 - A/1019/2023 qu'une servitude de passage serait nécessaire n'est pas pertinent dans l'examen de l'accès des services de secours. La surface dudit chemin appartenant à la recourante pouvait dès lors être prise en considération dans le calcul de la largeur disponible pour l'accès des services de secours et des pompiers. En conséquence, le grief sera écarté, en tant qu'il est recevable. 7. La recourante se plaint d'une violation des normes sur le bruit par rapport à la cheminée de rejet d'air vicié du parking souterrain du centre sportif. 7.1 La LPE a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1 LPE). Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodes seront réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2 LPE). La notion d'atteintes est définie à l'art. 7 al. 1 LPE ; il s'agit entre autre des pollutions atmosphériques, bruit ou vibration. Les atteintes sont dénommées « émissions » au sortir des installations et « immissions » au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE). Par installations, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain. Les outils, machines, véhicules, bateaux et aéronefs sont assimilés aux installations (art. 7 al. 7 LPE). Les valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI), les valeurs de planification et les valeurs d'alarme sont des valeurs limites d'exposition. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (art. 2 al. 5 OPB). Selon l'art. 11 al. 2 LPE, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions nuisibles, dont le bruit, dans la mesure que permettent l'état de la technique ainsi que les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable. Cette disposition peut notamment justifier de procéder à l'étude d'une autre variante d'un projet ou d'un site préférable et disponible en vue d'assurer une réduction des immissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1 ; Anne-Christine FAVRE, La protection contre le bruit dans la LPE, 2002, p. 118). 7.2 Outre la réglementation des émissions, la LPE prévoit que le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des VLI applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 13 LPE), de façon à ne pas gêner de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Les installations existantes qui ne satisfont pas aux prescriptions légales seront assainies (art. 16 al. 1 LPE). Des allègements peuvent être accordés lorsque l'assainissement ne répond pas au principe de la proportionnalité, pour autant que les valeurs d'alarme demeurent respectées (art. 17 LPE ; cf. également art. 14 OPB). 7.3 Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et

- 41/49 - A/1019/2023 économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b). 7.4 Les équipements sont les installations qui font corps

avec le bâtiment, tels que chauffage, ventilation, installations pour l'alimentation et l'évacuation, ascenseurs ou machines à laver (art. 33 al. 3 OPB). Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation Lr ou de niveau maximum Lmax sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). L'art. 43 al. 1 let. b OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques. 7.5 Le ch. 1 al. 1 let. e de l'annexe 6 OPB prévoit que les valeurs limites d'exposition selon le ch. 2 s'appliquent au bruit produit par les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation. D'après le ch. 2 de l'annexe 6 OPB (valeurs limites d'exposition), dans une zone de degré de sensibilité II, la valeur de planification Lr est 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission Lr est de 60 dB(A) de jour et 50 dB(A) de nuit. La valeur d'alarme Lr est de 70 dB(A) de jour et 65 dB(A) de nuit. 7.6 Le principe de prévention implique de limiter les nuisances au maximum, le cas échéant en examinant des variantes au projet prévu. La seule existence d'un intérêt public manifeste à la réalisation d'un projet ne saurait exclure d'emblée de prendre en considération diverses variantes lorsque d'autres intérêts publics – la protection contre le bruit est un intérêt public majeur – ou privés sont en jeu, en particulier lorsque ces autres intérêts publics sont fondés sur des normes de droit fédéral qui s'imposent aux dites autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_54/2019 précité consid. 2.2.1). Le Tribunal fédéral a déjà relevé que si les recourants invoquent l'examen de variantes de façon plausible, celle-ci ne sauraient être écartées au simple motif que les opposants n'apportent aucune démonstration de la faisabilité de telles options. Il appartient au minimum aux autorités d'exposer – brièvement lorsque cela est manifeste – en quoi elles seraient irréalisables (ibid.). 7.7 Le SABRA est le service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants (art. 4 al. 1 du règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations du 12 février 2003 - RPBV - K 1 70.10). 7.8 En l'espèce, un rapport acoustique détaillé établi le 22 juillet 2022 a été joint à la demande d'autorisation de construire. Selon ce document, l'extraction d'air vicié du parking du centre sportif sera assurée par un ventilateur installé dans le parking au sous-sol avec un rejet d'air à l'extérieur au moyen d'une cheminée de hauteur d'environ 2 m. La puissance acoustique émise à l'extérieur par la cheminée de rejet d'air vicié ne devra pas dépasser un niveau de 65 dB(A). Un silencieux sera installé

- 42/49 - A/1019/2023 en sortie du ventilateur et sera dimensionné en fonction de l'appareil sélectionné. En première approche, une longueur de 1.5 m est à réserver pour la mise en place du silencieux. Des calculs ont été effectués pour chaque point d'immission, valables pour les périodes diurne et nocturne, étant précisé qu'il a été tenu compte du cas le plus défavorable (un fonctionnement de l'ensemble des installations techniques à pleine puissance pendant 100% du temps en période diurne [7h00-19h00] et nocturne [19h00-7h00]). Ainsi, par rapport au projet d'habitations de la recourante situé au 30, chemin E\_\_\_\_\_, le niveau d'évaluation Lr nuit pour les installations techniques – dont la cheminée en question – sera de 39 dB(A), soit un niveau inférieur à la valeur de planification OPB de nuit dans une zone de degré de sensibilité II. Or, force est de constater que la recourante n'apporte aucun élément qui mettrait en doute ces données. Plus particulièrement, elle ne démontre pas que la distance séparant la cheminée de rejet d'air vicié du parking par rapport au point d'immission aurait été surévaluée, se contentant d'annoncer « peiner à imaginer que le niveau du bruit puisse diminuer de 65 dB(A) à 39 dB(A) sur une distance d'à peine 25 m en ligne droite, tel que cela ressort de l'étude

acoustique ». En outre, rien ne permet de considérer que le SABRA – service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants – aurait rendu son préavis en méconnaissance de cause ou en s'abstenant de vérifier la conformité du projet aux exigences de la LPE et de l'OPB. Au contraire, selon son préavis du 5 septembre 2022, lequel fait référence à l'étude acoustique précitée, le SABRA a exigé du maître de l'ouvrage qu'il s'assure du respect des exigences des art. 7 OPB et 11 LPE, au moyen justement du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. Il a précisé que l'étude acoustique précitée donnait les conditions minimales à respecter et a explicitement rappelé au maître d'ouvrage qu'il devait s'assurer du respect de l'installation des appareils selon les exigences du/des constructeur/s. Le SABRA a ainsi posé des cautions permettant de s'assurer que les normes environnementales seront respectées. Au surplus, il ressort de la consultation du SITG que le projet de la recourante sur sa parcelle a été modifié depuis la remise du rapport acoustique et que les habitations prévues se trouvent plus à gauche, en retrait du chemin G\_\_\_\_\_, et donc plus éloignées encore de la cheminée en question (APA 2\_\_\_\_\_/2). Enfin, il apparaît que compte tenu de la configuration des lieux, l'emplacement choisi, du côté du chemin G\_\_\_\_\_, est adéquat. En effet, les arbres présents le long dudit chemin – qui seront maintenus – devraient contribuer à limiter les nuisances qui pourraient être perçues et cela devrait permettre d'assurer le maintien d'une plus grande tranquillité du côté sud, où se trouvent les équipements sportifs (tennis et piscine) ainsi que le bâtiment A. Au vu de ces éléments, force est de constater que la recourante se contente de substituer sa propre appréciation de la situation à celle du département, fondée sur les préavis du SABRA qui est le service spécialisé en matière de protection contre le bruit, les vibrations et les rayonnements non ionisants. Le grief est infondé.

- 43/49 - A/1019/2023 8. La recourante considère que le projet empièterait dans le domaine vital des arbres préservés, s'agissant de la rampe d'accès au parking, de la cheminée de rejet d'air vicié et du cheminement piétons. 8.1 La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS). 8.2 Le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Il est notamment applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA). Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché, sans autorisation préalable du département, sous réserve de l'al. 2, non pertinent en l'occurrence. En application de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département (al. 2 let. b). À teneur de l'art. 15 RCVA, l'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures

compensatoires (al. 1). Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage ou le défrichage est autorisé (al. 2). L'art. 16 RCVA prévoit que le département édicte des directives en matière de sauvegarde des végétaux maintenus, de leur mise en valeur et de l'exécution correcte des mesures compensatoires. 8.3 C'est dans ce cadre qu'ont été élaborés par la direction générale de la nature et du paysage des directives concernant la conservation des arbres et les critères de maintien et les motifs d'abattage (directive sur la conservation – version 1.0, août 2008) ainsi que la directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres (version 1.0, août 2008), laquelle a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (art. 1). Le domaine vital de l'arbre correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre. Il correspond à l'espace aérien et souterrain à protéger défini par la

- 44/49 - A/1019/2023 projection au sol de la couronne plus 1 m (cf. figure 1a). Pour les arbres fastigiés cet espace protégé est défini par la projection au sol d'un tiers de la hauteur de l'arbre plus 1 m selon le même principe. Par principe, aucune construction ne sera tolérée dans le domaine vital de l'arbre (art. 2). Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple ; art. 2). Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux (ch. 2). 8.4 En l'espèce, l'OCAN, instance spécialisée en la matière, a analysé le projet à plusieurs reprises. Dans sa demande de complément et de modification du 17 mars 2022, il a demandé de modifier l'accès au parking dans la mesure où l'emprise sur le domaine vital des deux pins à conserver était trop conséquente. Le numéro de téléphone et l'adresse e-mail d'un collaborateur de l'OCAN (plus particulièrement du service du paysage et des forêts [arbre]) était indiqué afin d'obtenir toutes les informations nécessaires concernant les arbres hors forêt. De plus, le cheminement piétons devait être réalisé en matière perméable et devait être grevé d'une servitude de passage public. Il ressort du dossier que, le 4 avril 2022, l'architecte de l'intimée a contacté, par courriel, ce collaborateur (« Technicien arbres ») afin d'étudier les options possibles. Celui-ci a répondu que concernant l'emprise de la future trémie sur les pins, il s'agissait de se tenir à 4 m du pied de celui le plus au nord (limite des travaux). Il semblait que cela fut possible dans la mesure où le relevé des couronnes avait été quelque peu surestimé. Le projet a donc été modifié en ce sens, ce qui ressort du plan d'aménagement paysager « Mise à jour selon préavis OCAN et OCEau 28.07.2022 ». Il est en effet spécifiquement précisé « Depuis l'axe du tronc, distance de 4m minimum libre de toute intervention ». De plus, il est également précisé que le chemin piétons sera réalisé en « Matière semi-perméable (selon coordination OCAN - M. Bianchi le 05.04.2022). Réalisation en sur-épaisseur (env. 30 cm), écroutage, pas de décaissement et d'intervention sur le système racinaire ». Le projet a donc été une nouvelle fois soumis à l'appréciation du service du paysage et des forêts (arbre) et de l'OCAN pour préavis. Après étude de cette modification, l'OCAN a rendu un préavis favorable avec dérogations et sous conditions du 29 septembre 2022, l'OCAN posait neuf conditions, dont celle de prendre toutes les précautions nécessaires (barrière type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m), afin de protéger valablement

- 45/49 - A/1019/2023 les arbres maintenus à proximité des travaux et de mandater un arboriste-conseil en transmettant son nom à l'OCAN, à l'ouverture du chantier, pour le suivi des travaux de la rampe d'accès au sous-sol, à proximité des pins conservés, et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation. L'OCAN devra également être convié, à l'ouverture du chantier, pour valider la pose des barrières de protection. De plus, l'OCAN a repris sa condition relative au cheminement piétons en matière perméable. Il appert ainsi que le projet de construction, avec les questions de la préservation des arbres et du chemin piétons, a été examiné par l'instance spécialisée, en coordination avec un de ses collaborateurs. Les différents préavis et demandes de modifications et de compléments attestent, au besoin, de l'exhaustivité de l'examen auquel il a été procédé en lien avec les mesures de protection des arbres, lesquelles sont des conditions de la décision d'autorisation. Enfin, les critiques de la recourante à l'égard de la cheminée d'air vicié du parking souterrain du centre sportif ne sauraient prospérer. En effet, comme vu ci-dessus, l'OCAN a instruit le dossier, notamment par différentes demandes de compléments et de modifications lui permettant d'établir les faits. En définitive, la recourante ne fait que tenter de substituer sa propre appréciation, notamment sur l'emprise des constructions sur le domaine vital de certains arbres, à celle de l'instance spécialisée. Enfin, il ne ressort pas des différents préavis au dossier de l'OCAN ou du service du paysage et des forêts (arbre) que la cheminée d'air vicié du parking souterrain du centre sportif mettrait fondamentalement en danger les arbres présents sur la parcelle. Le grief sera donc écarté. Compte tenu de ces éléments, le département, en suivant les préavis favorables des instances spécialisées, n'a pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. À cet égard, il sera encore rappelé la retenue dont doivent faire preuve les autorités de recours afin d'éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, qui disposent des connaissances techniques, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, ce qui est le cas du projet litigieux. 9. La recourante invoque enfin une violation de l'art. 106 CPC, puis l'art. 63 al. 1 PA, pour contester le fait que les frais et dépens ont été mis à sa charge. 9.1 Selon l'art. 67 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (al. 1). Toutefois, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). L'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3). 9.2 Selon la doctrine, cette conséquence n'est pas automatique et il appartient à l'autorité de recours d'examiner dans quelle mesure tel est le cas. Elle admettra que

- 46/49 - A/1019/2023 le recours est devenu sans objet lorsque la nouvelle décision crée un état de droit tel que l'intérêt juridique du recourant à ce qu'il soit statué sur le recours a disparu, ce qui arrive lorsque la nouvelle décision fait entièrement droit aux conclusions du recourant. Lors de cet examen, l'autorité de recours est ainsi liée par la nouvelle décision dans la mesure où elle correspond aux conclusions du recourant. Lorsque la nouvelle décision ne donne que partiellement gain de cause au recourant, le recours n'est privé de son objet que dans la même mesure. L'instruction se poursuit pour les points encore litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.3.1 ; ATA/240/2016 du 15 mars 2016 consid. 5 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 866, p. 230). 9.3 L'art. 87 LPA prévoit que la juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments (art. 87 al. 1 1ère phr. LPA). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu

entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours, dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) et cela, conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). Selon l'art. 1 RFPA, les frais de procédure qui peuvent être mis à la charge de la partie comprennent l'émolument d'arrêté au sens de l'art. 2 et les débours au sens de l'art. 3. En règle générale, l'émolument d'arrêté n'excède pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA). L'art. 6 RFPA prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-.

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

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

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

- 47/49 - A/1019/2023 l'émolument sont notamment la complexité de l'affaire, l'ampleur de la procédure et des moyens engagés ainsi que l'importance du travail impliqués tant par le jugement que par l'instruction qui le précède. Il est par ailleurs notoire que, en matière judiciaire, les émoluments encaissés par les tribunaux n'arrivent pas, et de loin, à couvrir leurs dépenses effectives (ATF 143 I 227 consid. 4.3.1 ; 141 I 105 consid. 3.3.2).

9.7 La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'indemnité allouée et, de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/46/2022 du 18 janvier 2022 consid. 1 ; et les arrêts cités), ce qui résulte aussi, implicitement, de l'art. 6 RFPA, dès lors que ce dernier plafonne l'indemnité à CHF 10'000.-. Pour déterminer le montant de l'indemnité, il convient de prendre en compte les différents actes d'instruction, le nombre d'échanges d'écritures et d'audiences. Quant au montant retenu, il doit intégrer l'importance et la pertinence des écritures produites et de manière générale la complexité de l'affaire (ATA/1042/2021 précité consid. 1b).

9.8 En l'espèce, dans la mesure où le dossier concerne une décision prise par une autorité administrative cantonale, puis une juridiction administrative, la loi de procédure applicable à la présente cause est la LPA (art. 1 LPA) et non le CPC ou encore la PA. Cela relevé, la recourante avait conclu principalement devant le TAPI à ce que la décision d'autorisation de construire du 14 février 2023 soit annulée. Le département a rendu, le 6 décembre 2023, une nouvelle décision d'autorisation de construire, laquelle « Annule et remplace la décision en date du 14.02.2023 ». Cela étant, il ressort du jugement attaqué que la recourante, qui a également fait recours contre l'autorisation de construire du 6 décembre 2023 et repris les mêmes griefs soulevés contre la première autorisation de construire, a entièrement succombé. Elle a ainsi été condamnée à un émolument de CHF 2'200.- et à une indemnité

de procédure de CHF 2'800.- pour moitié à la commune de C\_\_\_\_\_ et pour moitié à D\_\_\_\_\_. Le montant de l'émolument auquel la recourante a été condamnée se trouve dans la fourchette basse de l'art. 2 al. 1 RFPA. En outre, le travail occasionné par le recours devant le TAPI a été important. L'acte de recours – de 26 pages –, la réplique – de 16 pages – et les trois écritures spontanées – de deux pages chacune – comportent de nombreux griefs et les 49 considérants du jugement du TAPI – qui fait 43 pages – ne font que répondre aux griefs soulevés. Ainsi, dans son résultat, l'émolument de CHF 2'200.- est justifié par l'importance du travail que le recours a engendré, si bien qu'il ne prête pas le flanc à la critique. Les mêmes considérations peuvent être avancées s'agissant de l'indemnité de procédure à laquelle la recourante a été condamnée. Tant la commune que l'intimée, sous la plume de leurs conseils, ont dû se déterminer plusieurs fois sur les différentes écritures de la recourante et répondre

- 48/49 - A/1019/2023 à ses nombreux griefs. En outre, l'indemnité de procédure de CHF 1'400.- pour la commune et l'intimée se situe vers le bas de la fourchette fixée dans le RFPA, de sorte que le TAPI n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant les émoluments et indemnités de procédure. En tous points infondé, le recours doit être rejeté. 10. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à D\_\_\_\_\_, à la charge de la recourante. Il sera également alloué à la commune intimée, qui y a conclu et qui compte moins de 10'000 habitants, selon les statistiques cantonales (ATA/1043/2024 du 3 septembre 2024 consid. 5 et les arrêts cités), une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à B\_\_\_\_\_ qui n'a produit aucune écriture dans le cadre de la procédure de recours.

\* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.