



POUVOIR JUDICIAIRE

A/73/2022-LCI

ATA/1364/2023

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 19 décembre 2023**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ , B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_**

représentés par Me Mathieu GRANGES, avocat  
et

**D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_**

représentés par Me Paul HANNA, avocat

**recourants**

contre

**CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA**

représentées par Me Aurèle MÜLLER

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

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

et

**COMMUNE DE I\_\_\_\_\_**

représentée par Didier DE MONTMOLLIN

**intimés**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
27 avril 2023 (JTAPI/480/2023)**

---

## EN FAIT

- A. a.** CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA sont, depuis le 19 novembre 2018, copropriétaires de la parcelle n° 2'309 de la commune de I\_\_\_\_\_, qu'ils ont acquise de J\_\_\_\_\_. Cette parcelle, d'une surface de 14'516 m<sup>2</sup>, est située au chemin K\_\_\_\_\_, en cinquième zone de construction. Elle borde notamment la parcelle n° 2'310 de la même commune, sise en zone agricole.

La parcelle n° 2'309 et le chemin K\_\_\_\_\_, dont la frontière commune s'étend sur environ 9 m, sont actuellement séparés par une haie. Un candélabre situé sur ledit chemin se trouve dans l'axe de cette frontière.

**b.** A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sont respectivement domiciliés aux 4, 6, 8 et 13 chemin K\_\_\_\_\_. Chacune de leur habitation se trouve à moins de 70 m de la parcelle n° 2'309.

**c.** D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_) sont domiciliés au 16B, chemin des L\_\_\_\_\_. Leur maison se situe à environ 70 m de la parcelle n° 2'309.

- B. a.** Par requête enregistrée le 31 octobre 2019 sous la référence DD 1\_\_\_\_\_, CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'autorisation de construire, sur la parcelle n° 2'309, quatre immeubles de trois étages totalisant 52 appartements et répondant à un standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE). La surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet serait de 48%, et un garage souterrain ainsi qu'un éco-point seraient aménagés. La rubrique « Propriétaire » de la requête a été laissée vierge.

Plusieurs plans et documents ont été joints, notamment le formulaire A08 intitulé « Liste de propriétaires ». Ce document indiquait CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA comme propriétaires de la parcelle n° 2'309 et était muni de la signature de leur représentant respectif.

**b.** À la suite de demandes des instances spécialisées, le projet a été modifié.

Dans la version définitive de celui-ci, la SBP de la construction a été abaissée à 44%. Le nombre de bâtiments est passé de quatre à cinq. Le nombre de niveaux a été réduit à deux étages pour deux des bâtiments projetés, et 37 appartements, au lieu de 52, seraient construits. La parcelle n° 2'309 ferait l'objet d'une mutation parcellaire prévoyant sa division en huit nouvelles parcelles de respectivement 798 m<sup>2</sup>, 562 m<sup>2</sup>, 733 m<sup>2</sup>, 812 m<sup>2</sup>, 915 m<sup>2</sup>, 1'036 m<sup>2</sup>, 1'081 m<sup>2</sup> et 8'578 m<sup>2</sup>, la dernière parcelle étant une dépendance. Les cinq immeubles projetés représentaient sept habitats groupés répartis sur les sept parcelles principales.

Une piste d'accès au chantier pour les camions serait temporairement aménagée sur la parcelle n° 2'310 pendant la durée des travaux. Une fois la construction achevée, l'accès à la parcelle se ferait par le chemin K\_\_\_\_\_.

**C. a.** Au cours de l'instruction de la demande, le projet a fait l'objet de plusieurs préavis, dont certains mentionnaient J\_\_\_\_\_ comme propriétaire de la parcelle n° 2'309. Toutes les instances, à l'exception de la commune, ont préavisé favorablement – sous conditions, avec dérogation ou souhaits ou sans observation – le projet définitif.

**b.** La commune a émis des préavis défavorable et favorable avant de délivrer un dernier préavis défavorable.

La parcelle n° 1'436, devenue la parcelle n° 1'810 – qui accueille une partie du chemin K\_\_\_\_\_ –, lui avait été cédée gratuitement par acte de donation des 30 août, 5 et 8 octobre 1993 (ci-après : l'acte de donation), à condition qu'elle fût aménagée et entretenue par ses soins selon un plan visé *ne varietur*, de sorte qu'elle devait refuser la création d'un accès au projet querellé à travers ladite parcelle.

**c.** La police du feu a émis un préavis favorable sous conditions, soit le respect des mesures définies dans l'étude de protection incendie d'M\_\_\_\_\_ SA (version au 29 septembre 2020), dont elle avait demandé des compléments en cours d'instruction. De plus, les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours (ci-après : SIS) devaient être conformes à la directive applicable.

**d.** Le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) s'est prononcé favorablement sous conditions.

Selon l'étude acoustique réalisée le 23 septembre 2020 par le bureau N\_\_\_\_\_, le trafic induit par l'exploitation du projet n'engendrerait pas une perception du bruit plus importante. Les exigences légales relatives à la protection contre le bruit étaient respectées.

**e.** La commission d'architecture (ci-après : CA) a émis un préavis favorable avec dérogations et sous conditions.

Dès lors que la version définitive du projet faisait état d'une implantation cohérente et d'une volumétrie maîtrisée permettant de garantir suffisamment de surface végétale et des espaces de qualité, elle était favorable à une densification dérogatoire. Le projet s'intégrait dans le contexte environnant en expansion.

**f.** L'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), amené à se prononcer sur la création d'un accès au chantier du projet *via* la parcelle n° 2'310, a rendu un préavis favorable sous conditions.

Il a motivé son préavis par l'impossibilité pour les camions, durant le chantier, de sortir sur la route de P\_\_\_\_\_ depuis le chemin K\_\_\_\_\_ et par le fait que la création d'une piste de chantier pour les camions et le stockage de matériaux terreux serait uniquement provisoire. De plus, la requérante devrait notamment redonner à la parcelle n° 2'310 une bonne qualité agronomique à l'issue des travaux, incluant un apport de terre végétale si nécessaire.

**g.** L'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a délivré un préavis favorable sous conditions, mentionnant que le projet ne se situait pas dans un secteur de protection des eaux.

**h.** Dans ses premier et deuxième préavis, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a requis la modification du projet, notamment l'adaptation de la géométrie du débouché de l'accès privé sur le chemin K\_\_\_\_\_ afin de maximiser l'espace disponible pour améliorer les conditions de déplacements des usagers. Les aménagements à réaliser sur la parcelle n° 1'810 à la hauteur du débouché de l'accès privé sur le chemin K\_\_\_\_\_, notamment la suppression d'une haie et d'un candélabre, étaient indispensables pour permettre l'accessibilité du projet. Le rapport technique de l'étude de mobilité réalisée par O\_\_\_\_\_ SA (ci-après : O\_\_\_\_\_) devait être complété afin de démontrer que la mise en place d'une rampe unidirectionnelle était compatible avec le nombre de places de stationnement prévu en sous-sol et ne risquait pas d'engendrer des refoulements de véhicules sur le domaine public aux heures de pointe.

Dans son dernier préavis, favorable sous conditions, l'OCT a requis l'installation, du côté nord du débouché de l'accès privé sur le domaine public, d'un panneau de signalisation type 2.02 OSR (accès interdit) afin de rappeler le sens unique de circulation existant le long de la section concernée du chemin K\_\_\_\_\_. Dès la phase de chantier, et en tous les cas préalablement à la mise en service du bâtiment, il conviendrait d'organiser une coordination avec la commune afin qu'il fût procédé aux adaptations nécessaires du domaine public du chemin K\_\_\_\_\_ pour que le débouché du chemin d'accès privé offrît les conditions de fluidité et de sécurité requises.

**i.** Après avoir rendu plusieurs préavis défavorables, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a émis un préavis favorable, compte tenu de l'évolution du projet, dont la densité et le nombre de logements avaient baissé, et du traitement paysager adéquat.

**j.** La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis un préavis favorable.

Les surfaces du projet hors-sol étaient de 6'387 m<sup>2</sup>, celles du sous-sol de 2'555.5 m<sup>2</sup> et celle du garage souterrain de 2'630 m<sup>2</sup>. Le total des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) était de 539 m<sup>2</sup>.

**k.** Compte tenu des demandes de modifications formulées par les instances de préavis en cours d'instruction et de la modification du projet, le requérant a déposé auprès de l'OAC de nouveaux documents et plans.

Parmi eux figurait un projet de mutation parcellaire établi le 25 septembre 2020 par des ingénieurs, qui prévoyait la division de la parcelle n° 2'309 en huit nouvelles parcelles.

Selon l'étude de protection incendie d'M\_\_\_\_\_ SA (version au 29 septembre 2020), s'agissant de bâtiments de deux ou trois niveaux hors-sol dont la hauteur du garde-corps du dernier compartiment était inférieure à 8 m depuis le terrain de référence, une place de travail « SIS » devrait permettre d'atteindre au moins une façade de chaque bâtiment.

À teneur du rapport technique relatif à l'étude de mobilité et d'aménagement de O\_\_\_\_\_ (version au 17 février 2021), le trafic généré par le projet représentait 300 mouvements de véhicules par jour, dont 45 à 50 aux heures de pointe du matin, respectivement du soir. Les futurs habitants du projet devraient accéder à leurs logements depuis la route de P\_\_\_\_\_ et en sortir *via* les chemins de la Q\_\_\_\_\_ ou des L\_\_\_\_\_. Cette situation pourrait augmenter les files d'attente le matin sur le chemin de la Q\_\_\_\_\_, sans toutefois gêner les transports publics qui bénéficiaient d'une voie réservée.

**l.** Par décision du 26 novembre 2021, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré l'autorisation DD 1\_\_\_\_\_, laquelle a été publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) du même jour.

Les conditions figurant notamment dans les préavis de l'OCT, de l'OCAN, de l'OCEau, du SABRA et de la police du feu, ainsi que dans les préavis liant joints à la décision devraient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation. Le tableau de mutation définitif relatif à la modification du parcellaire devrait être inscrit et validé au registre foncier avant l'ouverture du chantier.

**D. a.** La décision précitée a fait l'objet de trois recours déposés auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) par la commune, par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ainsi que par les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

Tous les recourants ont conclu à la tenue d'un transport sur place. De plus, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont requis la comparution personnelle des parties.

**b.** CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA, qui ont conclu au rejet des recours, ont informé le TAPI que la commune avait tenté de régulariser les

constructions situées sur le chemin K\_\_\_\_\_ à l'entrée de la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux. La demande d'autorisation de construire y relative, dont la description était « régularisation I-8150 construction d'un candélabre, d'une borne et d'une bordure », avait fait l'objet d'une décision de refus notifiée le 8 novembre 2022. Aucun recours n'avait été publié dans la FAO. Ainsi, les aménagements réalisés sans droit sur le domaine public entravant l'accès à la parcelle n° 2'309 devaient être démolis.

**c.** Le 10 février 2023, dans une procédure séparée, les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès du TAPI contre la décision du 8 novembre 2022, concluant au constat de sa nullité et subsidiairement à son annulation.

Par jugement du 27 avril 2023 (JTAPI/468/2023), le TAPI a déclaré irrecevable le recours interjeté par les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ dans le cadre de cette procédure séparée, écartant pour le surplus la nullité des actes visés dans ce recours.

**d.** Par jugement du même jour, le TAPI a joint les trois recours interjetés contre l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ sous le numéro de cause A/73/2022. Il a rejeté les demandes d'acte d'instruction et a admis très partiellement les recours, dans la mesure où il a soumis l'autorisation précitée à la condition supplémentaire suivante (ch. 4) :

« l'ouverture du chantier de l'autorisation DD 1\_\_\_\_\_ ne pourra avoir lieu qu'après division parcellaire telle que prévue par le dossier d'autorisation et après inscription au registre foncier, pour chacune des nouvelles parcelles, de la mention qu'elles ne disposent plus d'aucun droit à bâtir en matière de surface brute de plancher selon la teneur de l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) au jour du présent jugement, ni d'aucun droit à bâtir en matière de construction de peu d'importance selon la teneur de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) au jour du présent jugement ».

La densité du projet était conforme à la loi, tant en ce qui concernait la SBP que les CDPI. La division parcellaire projetée ne constituait pas un moyen de contourner la loi. En effet, si la jurisprudence avait certes eu l'occasion de dire qu'il n'était pas possible de baser le calcul de l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et des CDPI sur deux situations différentes, à savoir pour l'IUS sur la situation existante avant division parcellaire et pour les CDPI sur la situation après division parcellaire, cette jurisprudence ne semblait toutefois pas tenir compte de l'hypothèse suivante. Lorsqu'une requête en autorisation de construire des villas contiguës ou des habitats groupés au sens de l'art. 59 al. 4 LCI concernait plusieurs parcelles, il était sans aucune importance que ces dernières fussent éventuellement issues d'une division parcellaire intervenue longtemps auparavant

ou même dans un passé récent. Un tel cas de figure n'empêchait pas, d'une part, d'attribuer à chaque parcelle une surface de CDPI conforme à l'art. 3 al. 3 RCI et, d'autre part, de répartir librement les SBP en tenant compte de l'ensemble des parcelles en question, grâce à des reports de droits à bâtir. Or, une telle répartition pouvait avoir pour conséquence une plus grande concentration des SBP sur certaines parties du périmètre concerné, sans qu'il y eût lieu de se préoccuper de savoir si l'IUS était respecté sur ces parties, pour autant qu'il le fût sur l'ensemble du périmètre.

La parcelle concernée était équipée, et son accès apparaissait suffisamment garanti, y compris pour les SIS. Aucun inconvénient grave ne découlait du projet, lequel s'intégrait dans le quartier.

- E. a.** Par acte remis au guichet du greffe le 5 juin 2023, C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_.

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendus en refusant de donner une suite favorable à leur demande d'actes d'instruction. Il avait également commis plusieurs dénis de justice en refusant de se prononcer sur certains de leurs griefs.

La requête en autorisation de construire n'avait pas été signée par J\_\_\_\_\_, si bien que la demande n'aurait pas dû être enregistrée. L'accès au projet n'était factuellement et juridiquement pas garanti, et le chemin K\_\_\_\_\_ n'était pas adapté pour supporter l'augmentation du trafic que générerait le projet.

Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'une densification se justifiait sur une parcelle limitrophe à une zone agricole et à une pénétrante de verdure. Le projet était contraire au plan directeur communal (ci-après : PDCom). Par ailleurs, les surfaces maximales de construction hors-sol et en sous-sol n'étaient pas respectées. La division parcellaire prévue par le projet contournait l'art. 3 al. 3 RCI et le violait, ce qui était constitutif d'un abus de droit.

L'accès à la parcelle pour les secours n'était pas conforme au règlement applicable. De plus, les places de parking avaient été conçues en violation de la norme VSS 640'291a.

L'autorisation de construire délivrée entrainait en contradiction avec l'obligation de la commune d'aménager le chemin K\_\_\_\_\_ conformément à l'acte de donation.

- b.** Par acte remis à la poste le 5 juin 2023, les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont également interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_.



Le TAPI avait constaté les faits de façon inexacte puisque le jugement querellé ne faisait pas état de l'existence d'un cours d'eau sur la parcelle agricole devant servir d'accès au chantier.

La mutation projetée était artificielle dès lors que l'une des futures parcelles était créée dans le seul but de contourner la limite maximale des 100 m<sup>2</sup> de CDPI, qui était largement dépassée.

La création d'un chemin d'accès de 100 m sur la parcelle n° 2'310 aurait dû faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire spécifique, ce d'autant plus que le chantier durerait au minimum 24 mois. Une étude d'impact aurait dû être réalisée. Ce chemin n'était de toute façon pas autorisable puisque que son aménagement contrevenait aux principes destinés à protéger la zone agricole.

Les requérants n'avaient fourni aucune pièce permettant de vérifier que les prescriptions relatives aux aménagements pour les services du feu étaient respectées.

c. Le département a conclu au rejet du recours déposé par les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et n'a pas répondu à celui interjeté par C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

d. CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA ont conclu au rejet des recours, ajoutant qu'elles ne devaient pas être privées d'un IUS de 0.48 alors que leur projet respectait un standard de THPE. Par conséquent, il semblait judicieux que la chambre administrative rectifiât le jugement entrepris en modifiant le texte de la mention à inscrire au registre foncier afin qu'il correspondît à celui prévu par la directive applicable.

e. Dans leur réplique, C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leur argumentation et leurs conclusions. Ils ont ajouté qu'au vu des modifications que le projet avait subies en cours de procédure non-contentieuse, le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire aurait dû s'imposer.

f. Dans leur réplique, les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont également persisté dans leur argumentation et leurs conclusions. Ils ont ajouté que l'obstruction du cours d'eau pendant la durée du chantier serait susceptible de provoquer un assèchement irréversible.

g. CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA ainsi que le département ont dupliqué, persistant chacun dans leur argumentation.

h. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**



1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent de violations de leur droit d'être entendus sous plusieurs aspects et de dénis de justice.

Relevant que le TAPI n'a pas donné suite à leurs offres de preuve, soit la tenue d'un transport sur place ainsi que la comparution personnelle des parties, ils soutiennent que les juges précédents n'auraient pas expliqué les motifs de ce refus. À leur sens, les mesures d'instruction sollicitées étaient indispensables pour constater l'existence d'un cours d'eau traversant la parcelle n° 2'310, pour dater et comprendre la mise en place du candélabre sur la parcelle n° 1'810, pour constater que l'accès par l'ancienne parcelle n° 1'436 était trop exigü et qu'il existait des solutions alternatives à l'accès au fond 2'309 et pour se rendre compte de la réalité de la mobilité et du trafic routier dans la zone du chemin K\_\_\_\_\_.

De plus, le TAPI aurait ignoré leurs griefs liés à la violation de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011), à l'absence d'accès suffisant à la parcelle, à la non-prise en compte de l'ensemble des CDPI, à la non-conformité du projet aux règles sur la protection contre les incendies, à la violation de la norme VSS 640 291a ainsi qu'à la violation du principe de l'interdiction des décisions contradictoires.

2.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_551/2015 du 22 mars 2016 consid. 2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

De plus, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; 132 V

368 consid. 3.1). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (art. 9 Cst. ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 136 I 229 consid. 5.3).

En droit genevois, la procédure administrative est en principe écrite ; toutefois, si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). Elle réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). S'il y a lieu, elle peut notamment recourir à l'interrogatoire des parties (art. 20 al. 2 let. b LPA) ou, afin de constater un fait par elle-même, ordonner le transport sur place (art. 37 let. c LPA).

**2.2** La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; 142 II 154 consid. 4.2). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 148 III 30 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige, commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 136 I 6 consid. 2.1 ; 117 Ia 116 consid. 3a et les références citées). S'agissant d'une autorité judiciaire, le déni de justice peut constituer une violation de la garantie de l'accès au juge ancrée à l'art. 29a Cst. (ATF 137 I 235 consid. 2.5 et consid. 2.5.2).

**2.3** En l'espèce, s'agissant des actes d'instruction sollicités, le TAPI a rappelé qu'il n'existait pas un droit à l'accomplissement de tels actes et les a écartés au motif que le dossier contenait déjà les éléments utiles lui permettant de statuer en connaissance de cause. Il a également précisé que la production d'éléments permettant de dater l'installation du candélabre n'apparaissait pas nécessaire, eu égard au résultat auquel il est parvenu sur le fond.

Ce raisonnement, qui satisfaisait aux exigences de motivation même s'il est succinctement motivé, n'est pas critiquable. En effet, la chambre de céans constate que les recourants se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant l'autorité intimée, soit le département, et le TAPI et qu'ils se sont exprimés de manière circonstanciée sur l'objet du litige. Le dossier transmis à la chambre de céans, volumineux, contient par ailleurs de nombreux plans du projet qui ont permis au TAPI d'apprécier la situation en connaissance de cause.

De plus, les recourants n'ont pas expliqué en quoi eux ou la commune auraient été empêchés d'apporter par écrit des explications sur la datation du candélabre, lesquelles pouvaient, en l'absence d'éléments suggérant le contraire, être produits de cette manière. Ils n'ont pas non plus indiqué quels autres éléments qu'ils auraient jugés pertinents et qui n'auraient pu être produits par écrit les auditions sollicitées auraient permis d'apporter à la solution du litige. Par conséquent, ces dernières n'apparaissent pas nécessaires.

Il apparaît également que les éléments dont les recourants ont requis la constatation par un transport sur place peuvent être vérifiés *via* le SITG ou les plans versés au dossier – en particulier la présence ou non d'un cours d'eau sur la parcelle n° 2'310, la largeur du chemin d'accès et l'existence de solutions alternatives à celui-ci –, ou ressortent déjà des documents fournis au dossier, à l'instar de la réalité de la mobilité et du trafic routier dans la zone du chemin K\_\_\_\_\_, une étude de mobilité ayant été réalisée. Un transport sur place ne se justifiait donc pas.

Pour ces raisons, le TAPI pouvait, sans violer le droit d'être entendus des recourants, procéder à une appréciation anticipée des preuves et rejeter leur demande d'actes d'instruction.

En ce qui concerne les dénis de justice dont se prévalent les recourants, il ressort du jugement querellé que le TAPI n'a pas statué sur le grief lié à la violation de l'OEIE. Or, dans la mesure où ce grief, comme on le verra, n'est pas pertinent, le TAPI pouvait renoncer à le traiter sans commettre de déni de justice. Pour le reste, les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment que le TAPI aurait omis de statuer sur les autres griefs concernés. En effet, les questions relatives aux CDPI, à l'accès à la parcelle, à la conformité du projet aux règles sur la protection contre les incendies ainsi qu'au respect de la norme VSS 640 291a ont fait l'objet d'une analyse approfondie, tant juridique que factuelle, à la lumière des circonstances concrètes, développée sur respectivement neuf pages (consid. 28-38), sept pages (consid. 39-52) et deux fois deux pages (consid. 53-55 et 56-58). Enfin, si le TAPI n'a certes pas énoncé la base légale applicable aux principes de coordination et de l'interdiction des décisions contradictoires (art. 25a LAT), il a en revanche abordé cette problématique aux considérants 13, 14 et 52 du jugement querellé.

Il sera également relevé que, vu le raisonnement détaillé et motivé du TAPI sur les questions précitées et sur lequel il sera revenu en tant que de besoin dans la suite du présent arrêt, les recourants ont pu se rendre compte de la portée du jugement querellé à leur égard et recourir contre celui-ci en connaissance de cause.

Compte tenu de ce qui précède, ledit jugement, qui compte pas moins de 54 pages, ne consacre aucun déni de justice ni aucune violation du droit d'être entendus des recourants.

Le grief sera dès lors écarté.

- 3.** Les recourants se plaignent d'une constatation inexacte des faits au motif que le TAPI aurait omis de mentionner l'existence d'un cours d'eau sur la parcelle agricole destinée à accueillir le chemin d'accès au chantier.

**3.1** 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).

**3.2** En l'espèce, il ressort de la consultation du SITG que le prétendu cours d'eau existant sur la parcelle n° 2'310 dont font état les recourants est en réalité un fossé de récupération qui participe à l'évacuation des eaux de surface jusqu'au réseau d'assainissement des eaux. Il ne s'agit donc pas d'un cours d'eau au sens de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05). Ceci est par ailleurs confirmé par le préavis de l'OCEau puisque cette instance spécialisée y a indiqué que le projet ne se situait pas dans un secteur de protection des eaux.

Le grief sera donc écarté.

- 4.** Invoquant une violation des art. 11 al. 4 et 13 al. 1 RCI, les recourants contestent la validité de la requête en autorisation de construire. Ils font valoir que J\_\_\_\_\_ n'aurait signé aucun document versé à la procédure d'autorisation, alors qu'elle était mentionnée comme propriétaire de la parcelle n° 2'309 sur certains de ces documents. De plus, G\_\_\_\_\_ SA n'aurait pas signé la requête en autorisation de construire.

**4.1** Toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié conformément à l'art. 2 al. 3 LCI (art. 11 al. 4 RCI).

Les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés (art. 13 al. 1 RCI).

**4.2** En l'espèce, la requête en autorisation de construire a été enregistrée le 31 octobre 2019. Il ressort de l'extrait du registre foncier relatif au bien-fonds n° 2'309 produit par CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA en annexe de leurs observations devant le TAPI, que ces deux sociétés sont devenues

copropriétaires de cette parcelle le 19 novembre 2018, à la suite de son achat à J\_\_\_\_\_.

Par conséquent, CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA étaient seules propriétaires de la parcelle concernée au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire querellée.

Deux conséquences doivent être tirées de ce constat. D'une part, J\_\_\_\_\_ n'avait ni le devoir ni même le droit de signer un quelconque document. À cet égard, le fait que son nom apparaisse sur certains des préavis n'emporte aucune conséquence sur le plan juridique. D'autre part, seules CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA avaient le droit et le devoir de signer, en leur qualité de propriétaires, la demande d'autorisation de construire. La rubrique « propriétaire » de celle-ci mentionne qu'en cas de pluralité de propriétaires, comme c'est le cas en l'occurrence, ces derniers doivent remplir le formulaire A08. Il ressort de la demande (p. 5) que ledit formulaire y a été annexé. Ce dernier, dont une copie a été produite devant le TAPI, mentionne CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA comme seules propriétaires, et les signatures des personnes habilitées à les représenter y sont apposées. Il apparaît donc que tant CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA que G\_\_\_\_\_ SA ont signé la demande d'autorisation de construire, si bien que celle-ci n'est entachée d'aucun vice de ce point de vue.

Le grief sera par conséquent écarté.

5. Invoquant une violation des art. 59 al. 4 LCI – dans sa teneur jusqu'au 27 novembre 2020 – et 3 al. 3 RCI, les recourants soutiennent que la division parcellaire prévue par le projet aurait pour seul objectif de respecter facticement l'art. 3 al. 3 RCI, ce qui serait constitutif d'un abus de droit, dans la mesure où, à la suite de la division parcellaire, le rapport des surfaces prévu par l'art. 59 al. 4 LCI ne serait plus respecté. De plus, plusieurs constructions n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de la surface totale des CDPI.

**5.1** Sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation (art. 1 al. 1 let. a LCI).

En zone villas, 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 (ci-après : HPE), respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur jusqu'au 27 novembre 2020, applicable au présent litige (sur cette question : cf. art. 156 al. 5 LCI et ATA/1102/2022 du 1<sup>er</sup> novembre 2022 consid. 5), lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

**5.2** En zone villas, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont 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).

Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI).

À teneur de ce document, 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).

**5.3** Dans un arrêt de 2020 (ATA/805/2020), la chambre administrative a confirmé que, 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> ni 8% de la parcelle (consid. 12). Rappelant que le RCI ne prévoit pas de possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire, elle a également considéré qu'il n'était pas admissible de prendre en considération la totalité de la parcelle avant division pour le calcul de la SBP au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, d'une part, et de



tenir compte de la surface des futures parcelles pour le calcul des CDPI, d'autre part. Dans cet arrêt, le plan de division parcellaire n'avait pas été soumis au département (consid. 13).

**5.4** Si, dans le cadre d'une promotion immobilière, une autorisation de construire plusieurs bâtiments sur une parcelle a été délivrée avant la division de celle-ci et la vente à des tiers, il y a lieu, pour le calcul de l'IUS généré par un projet de nouvelle construction sur l'une des parcelles issues de la division, de se référer non seulement à la surface de la parcelle du requérant, mais aussi à celle des différents autres bien-fonds qui formaient la parcelle initiale au moment de la délivrance de ladite autorisation. Cette solution permet d'éviter 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/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4a et l'arrêt cité).

**5.5** En droit suisse, même sans disposition expresse, les droits à bâtir d'une parcelle peuvent être transférés à une autre parcelle en main du propriétaire, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289).

Les coefficients et les indices d'occupation et d'utilisation du sol doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol. Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement. Aussi, lorsqu'un bien-fonds a été construit de manière à épuiser les droits à bâtir, une division ultérieure de ce fonds ne saurait avoir pour conséquence de redonner de nouvelles possibilités de construire. L'interdiction qui en résulte d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul ne constitue pas une restriction inadmissible à la propriété, comme l'a déjà jugé le Tribunal fédéral (ATF 108 Ib 116 consid. 2c arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 du 10 mai 2007 consid. 3.4). Cette interdiction existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). Les cantons peuvent prévoir que de telles restrictions fassent l'objet d'une mention au registre foncier, conformément à l'art. 962 al. 1 CC, pour leur assurer une certaine publicité, mais une telle mention n'est pas exigée et n'a qu'une portée déclaratoire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 précité consid. 3.4 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid 4a).

**5.6** L'interdiction de l'abus de droit représente un correctif qui intervient dans l'exercice des droits. L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à



des fins étrangères au but même de la disposition 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. 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 et les références citées).

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).

**5.7** En l'espèce, il convient au préalable de revenir sur l'allégation des recourants selon laquelle la boîte à colis, le couvert à vélo, la rampe de parking, le portail portillon, le feu de circulation, les bornes escamotables et le muret longeant l'ouest de la parcelle depuis l'entrée n'auraient pas été pris en compte dans le calcul de la surface des CDPI.

L'analyse effectuée sur cette question par le TAPI, qui a conclu que la surface des CDPI retenue, soit 535 m<sup>2</sup>, était correcte, ne prête pas le flanc à la critique. En effet, il ressort du plan B03 intitulé « calcul des [CDPI] » que la surface du couvert à vélos, soit 13.44 m<sup>2</sup>, a été prise en compte dans le calcul des CDPI, qui plus est pour un nombre supérieur (13.46 m<sup>2</sup>), en raison vraisemblablement d'une erreur de plume. La rampe de parking et le muret ne sont, selon la jurisprudence, pas des CDPI mais de simples aménagements extérieurs (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 10). Il doit en aller de même de la boîte à colis, du portail portillon, du feu de circulation et des bornes escamotables, ces éléments ne répondant manifestement pas à la définition de CDPI. Enfin, la partie couverte de la rampe d'accès au parking souterrain a été prise en compte dans le cadre du calcul des CDPI.

**5.7.1** Le projet querellé prévoit une mutation parcellaire. À teneur des plans versés au dossier, la parcelle n° 2'309, destinée à accueillir le projet litigieux, sera divisée en huit nouvelles parcelles de respectivement 798 m<sup>2</sup>, 562 m<sup>2</sup>, 733 m<sup>2</sup>, 812 m<sup>2</sup>, 915 m<sup>2</sup>, 1'036 m<sup>2</sup>, 1'081 m<sup>2</sup> et 8'578 m<sup>2</sup>, la dernière parcelle étant une dépendance. Chacun des sept futurs immeubles, désignés par les lettres A, A", B,

C, D, E et E" dans le plan B03 versé au dossier, est inclus à l'intérieur de l'une des sept futures petites parcelles principales issues de la division parcellaire.

Avant la mutation parcellaire, la totalité de la SBP des sept futurs immeubles est de 6'387 m<sup>2</sup> (voir le plan B03 intitulé « calcul des [SBP] – plans généraux », ce qui correspond à un IUS de 0.44 respectant l'art. 59 al. 4 LCI. Après la mutation, l'IUS sera, pour chacune des parcelles destinées à accueillir les immeubles A, A" et B, de 0.9. Il sera de 1.48 pour la parcelle destinée à accueillir l'immeuble C, de 0.98 pour celle destinée à accueillir l'immeuble D et de 1.29 pour celles destinées à accueillir les immeubles E et E". Ces ratios sont supérieurs à la limite fixée par l'art. 59 al. 4 LCI.

Avant la mutation parcellaire, la surface des CDPI est d'environ 535 m<sup>2</sup>. Elle excède donc la limite des 100 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 3 al. 3 RCI. Après la mutation, la surface des CDPI pour l'immeuble A est de 73.67 m<sup>2</sup> (7.11% de la parcelle). Elle de 81.57 m<sup>2</sup> pour l'immeuble A" (7.55%), 61.85 m<sup>2</sup> pour l'immeuble B (6.76%), 61.99 m<sup>2</sup> pour l'immeuble C (7.63%), 61.25 m<sup>2</sup> pour l'immeuble D (7.68%), 49.39 m<sup>2</sup> pour l'immeuble E (7.72%), 58.25 m<sup>2</sup> pour l'immeuble E" (7.95%) et 91.26 m<sup>2</sup> pour la dépendance (1.06%). Par conséquent, les deux limites posées par l'art. 3 al. 3 RCI sont respectées pour chacune des parcelles issues de la division parcellaire.

Cette situation présente ainsi la particularité suivante : avant la mutation parcellaire, la totalité de la SBP des sept futurs immeubles correspond à un IUS qui respecte l'art. 59 al. 4 LCI, alors que la surface des CDPI n'est pas conforme à l'art. 3 al. 3 RCI. Après la division, la SBP de chaque immeuble correspond à un IUS qui ne respecte plus l'art. 59 al. 4 LCI, alors que la surface des CDPI pour chacune des huit parcelles est désormais conforme à l'art. 3 al. 3 RCI.

Jusqu'à présent, la chambre de céans a considéré qu'il n'était pas possible de baser le calcul de l'IUS et des CDPI sur deux situations différentes, à savoir pour l'IUS sur la situation existante avant division parcellaire et pour les CDPI sur la situation après division parcellaire. Il sera relevé que la chambre de céans n'a eu à traiter que de cas dans lesquels la future mutation parcellaire n'était pas incorporée dans l'autorisation de construire.

La présente situation est différente, dans la mesure où un projet de mutation parcellaire a été fourni dans le cadre de l'instruction – le département, singulièrement ses différents services, en ayant eu ainsi connaissance au moment de préavisier le projet –, et constitue l'une des conditions de l'autorisation querellée, dans laquelle il a été incorporé. Celle-ci indique en effet que le tableau de mutation définitif relatif à la modification du parcellaire devra être inscrit et validé au registre foncier avant l'ouverture du chantier.

**5.7.2** Vu ce qui précède, se pose la question de savoir si, dans le cas présent, les règles relatives à la SBP et aux CDPI peuvent être respectées simultanément, soit dans la perspective d'une version du projet avant ou après division parcellaire.

Il apparaît d'emblée que tel ne peut être le cas avant la division parcellaire. En effet, la chambre de céans a rappelé à plusieurs reprises que le respect des 100 m<sup>2</sup> de CDPI, qui fait défaut en l'espèce, était impératif. Le législateur n'est du reste pas intervenu sur la question des CDPI en même temps qu'il procédait à la modification de l'art. 59 al. 4 LCI, autorisant la densification de la zone villa. De plus, le Conseil d'État n'a pas modifié l'art. 3 al. 3 RCI et rien n'indique qu'une modification serait en cours.

Après division parcellaire, seule la question de la conformité à l'art. 59 al. 4 LCI se pose, puisque l'art. 3 al. 3 RCI est respecté, la surface totale des CDPI n'excédant ni 8% de la surface de chaque parcelle ni 100 m<sup>2</sup> par parcelle. Il n'est pas contesté que les sept parcelles indépendantes accueillent chacune un bâtiment dont l'IUS dépasse les ratios maximaux imposés par l'art. 59 al. 4 LCI. Cela étant, cela ne signifie pas que le projet, conforme à l'art. 59 al. 4 LCI avant division parcellaire, n'est plus autorisable après mutation parcellaire. En effet, 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 registre foncier. Ainsi, un projet de construction qui, par hypothèse, serait conforme à l'art. 59 al. 4 LCI en termes d'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 compris celles qui, par hypothèse, resteraient vierges de toute construction, ne disposent plus du moindre potentiel constructible et que cette condition figure au registre foncier. 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. Il apparaît donc 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 puissent plus faire l'objet de SBP supplémentaires à hauteur de la limite légale actuelle.

En l'occurrence, après division parcellaire, le projet dans son ensemble reste conforme au droit s'agissant de la SBP en raison du report des droits à bâtir et respecte également l'art. 3 al. 3 RCI s'agissant des CDPI. De plus, le projet de mutation a pu être instruit par le département lors de l'instruction de la demande,

et, conformément à la jurisprudence précitée, le TAPI a assorti l'autorisation de construire querellée de la condition supplémentaire que devra figurer au registre foncier la mention selon laquelle l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire ne puissent plus faire l'objet de SBP supplémentaires à hauteur de la limite légale actuelle. À défaut, l'autorisation précitée aurait contrevenu au droit. Il sera précisé que la chambre de céans ne saurait accéder à la requête des intimés tendant à la modification du texte de la mention à inscrire au RF, le droit administratif ne connaissant pas l'institution du recours joint (ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 2 et l'arrêt cité).

Le TAPI a également assorti l'autorisation querellée de la condition que devra figurer au registre foncier la mention selon laquelle l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire ne puissent plus faire l'objet d'aucun droit à bâtir en matière de construction de peu d'importance selon la teneur de l'art. 3 al. 3 RCI au jour du jugement attaqué. Ce point n'étant pas litigieux, il n'y sera pas revenu.

Au vu de ce qui précède, le projet est conforme au droit et ne consacre aucune fraude à la loi.

Le grief sera donc écarté.

6. Invoquant une violation des art. 19 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les recourants estiment que l'accès à la parcelle serait insuffisant. La commune ayant pris un engagement irrévocable de maintenir les aménagements réalisés conformément au plan visé *ne varietur* joint à l'acte de donation, la garantie juridique de l'accès à la parcelle ferait défaut car la commune ne pourrait pas offrir une voie d'accès. De plus, l'accès au projet par le chemin K\_\_\_\_\_ serait trop exigü, et la décision querellée ne mentionnerait pas que l'autorisation de construire devra être assortie de la condition que l'accès routier soit garanti.

Enfin, le projet aurait un effet significatif sur le trafic. Il aurait pour conséquence d'augmenter d'un peu plus de 10% la charge du trafic le matin et d'un peu moins de 10% la charge du trafic du soir. Aucune mesure n'aurait été prise pour garantir la sécurité des usagers et limiter les nuisances dans le voisinage.

**6.1** L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b).

Selon l'art. 19 al. 1 LAT, 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).

De manière générale, il n'est pas exclu que des droits fondamentaux puissent s'opposer à une application stricte du droit matériel, en particulier si celle-ci leur cause une atteinte disproportionnée. Dans l'examen de cette question, il convient de prendre en compte tous les intérêts en présence et de s'assurer que les principes majeurs de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ne soient pas compromis. 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\_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

**6.2** 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a). Cela suppose simplement que de telles installations existent sous une forme ou une autre. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; 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\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 et les références citées ; 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1 et l'arrêt cité).

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. Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes VSS (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1), étant précisé qu'elles ne sont pas contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et 5.3.3).

**6.3** La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1).

Selon la jurisprudence, en cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées).

Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 5.1 et les références citées ; 1C\_341/2020 précité consid. 3.3.1 et les références citées).

Le Tribunal fédéral a déjà estimé qu'une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire lorsque l'augmentation du trafic est modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2017 précité consid. 5.3.3).

**6.4** Dans un arrêt récent, dans le cadre duquel la police du feu avait considéré que l'accès à la parcelle destinée à accueillir la construction litigieuse « pourrait facilement intervenir si les deux murs situés à son entrée étaient partiellement démolis et que le candélabre était déplacé », le Tribunal fédéral a retenu que même si l'accès à la parcelle concernée depuis le domaine public ne devait pas être garanti « en l'état actuel », les circonstances particulières du cas d'espèce ne justifiaient pas d'empêcher la construction de la parcelle litigieuse. Il a également rappelé que la tâche de veiller à l'aménagement des voies publiques incombe à la collectivité dont elles dépendent et non au particulier qui sollicite un permis de bâtir. C'est ainsi à la commune de s'assurer que l'accès depuis le domaine public soit assuré si celui-ci devait ne pas être garanti « en l'état actuel ». Une condition ou une charge en ce sens ne saurait en effet être imposée à la constructrice dans l'autorisation de construire (ATF 123 II 337 consid. 7a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.2.1 et 3.2.2).

**6.5** De jurisprudence constante, la chambre de céans considère que les différends relevant du droit privé sont sans influence sur la procédure administrative portant sur la conformité de la délivrance d'une autorisation de construire en application du droit public de la construction. À la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 précité, qui portait sur un cas où l'accès suffisant au sens de la LAT dépendait de la constitution d'une servitude, elle a observé qu'il s'agissait d'un cas particulier (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 7f et les arrêts cités).



**6.6** Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et 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. Selon une jurisprudence constante, 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. 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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités).

**6.7** En l'espèce, il ressort du « plan de mobilité et accès stationnement – rez-de-chaussée (N01) », dans sa version définitive du 26 janvier 2021, que l'accès direct à la parcelle n° 2'309, destinée à accueillir le projet litigieux, s'effectuera, pour les véhicules automobiles, *via* une entrée d'environ 5.4 m qui servira également de sortie. Lesdits véhicules, de même que les cyclistes et les piétons, qui bénéficieront d'un accès séparé à la parcelle à ce même endroit, arriveront exclusivement par le chemin K\_\_\_\_\_ *via* la route de P\_\_\_\_\_ et sortiront de la parcelle n° 2'309 par le chemin de la Q\_\_\_\_\_ ou celui des L\_\_\_\_\_. Selon l'étude de mobilité et d'aménagement réalisée par O\_\_\_\_\_, l'accès situé à l'entrée de ladite parcelle permet à deux voitures de se croiser.

En ce qui concerne l'accès depuis le chemin K\_\_\_\_\_, celui-ci fait partie du réseau communal secondaire et est accessible aux riverains. La largeur du chemin circulaire varie entre 4.8 et 5.10 m sur le premier tronçon entre la route de P\_\_\_\_\_ et le futur accès au projet, étant précisé que ce tronçon est à sens unique. Ainsi, même un camion, dont la dimension de base est de 2.50 m selon les normes VSS (fiche info 06/2017 [https://mobilitepietonne.ch/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/06\\_2017\\_Fiche-info\\_Cas\\_de\\_croisement.pdf](https://mobilitepietonne.ch/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/06_2017_Fiche-info_Cas_de_croisement.pdf)) peut s'y déplacer. On ne saurait donc suivre les recourants quand ils prétendent que le chemin K\_\_\_\_\_ serait trop exigü.

Dès lors, il apparaît que l'accès à la parcelle n° 2'309, tant s'agissant de la partie concernée du chemin K\_\_\_\_\_ que de l'entrée à ladite parcelle, est suffisant d'un point de vue dimensionnel.

En ce qui concerne les questions de sécurité, l'OCT, qui a préavisé favorablement le projet après s'être prononcé à son sujet à plusieurs reprises et avoir demandé des compléments, n'a pas émis de réserve à ce propos, étant précisé que l'ensemble du chemin K\_\_\_\_\_ se situe déjà en zone 30 km/h, ce qui permet de modérer la circulation et de réduire les risques d'accident. De plus, l'instance en question a conditionné son préavis favorable à l'installation d'un panneau de signalisation type 2.02 OSR (accès interdit) du côté nord du débouché de l'accès privé sur le



domaine public afin de rappeler le sens unique de circulation existant le long de la section concernée du chemin K\_\_\_\_\_. Dès lors, il n'apparaît pas que la sécurité des usagers ne sera pas garantie.

**6.7.1** Les recourants font valoir que l'accès ne pourra pas être aménagé en raison des engagements de la commune. Cette question peut toutefois rester indécise dans la mesure où sa réponse, quelle qu'elle soit, ne saurait remettre en cause la validité de l'autorisation de construire querellée. En effet, d'une part, la parcelle n° 2'309 étant limitrophe au chemin K\_\_\_\_\_, elle peut être raccordée directement à celui-ci, et les intimés, en tant que propriétaires de ladite parcelle, ont le droit d'exiger de la commune qu'elle lui cède le passage nécessaire (art. 694 al. 1 CC). La réalisation de la voie d'accès est dès lors juridiquement garantie, étant précisé que la démolition de la haie, du conteneur à ordures et du candélabre qui se trouvent à la hauteur de l'entrée prévue à la parcelle n° 2309 ne pose matériellement aucun problème. D'autre part, même si, en l'état, l'accès prévu n'est pas encore aménagé, l'OCT a assorti son préavis de la condition qu'une coordination ait lieu avec la commune, à tout le moins préalablement à la mise en service du bâtiment, afin de procéder aux adaptations nécessaires du domaine public du chemin K\_\_\_\_\_ pour que le débouché du chemin d'accès privé offre la fluidité et la sécurité requises. Ces adaptations sont d'ailleurs illustrées dans le plan N01 intitulé « adaptation du domaine public communal » visé *ne varietur*. Au regard de la jurisprudence précitée, cette condition suffit à garantir que le terrain sera suffisamment équipé au moment de la réalisation du projet. Elle devra par ailleurs être respectée puisque le préavis fait partie intégrante de la décision attaquée. Par souci de clarté, il sera précisé que l'éventuelle renonciation de la commune de procéder aux aménagements nécessaires aura pour unique effet d'empêcher, sur le plan factuel, l'exécution des travaux. En revanche, elle ne saurait remettre en cause la conformité du projet avec les normes de droit public de la construction.

À titre superfétatoire, il ressort des éléments versés au dossier que les objets empêchant l'accès à la voie publique à partir de la parcelle destinée à accueillir le projet querellé ont fait l'objet d'une demande de régularisation qui a été refusée le 8 novembre 2022. Le recours contre cette décision a été déclaré irrecevable par jugement du 27 avril 2023 (JTAPI/468/2023). Ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'un recours, la décision du 8 novembre 2022 est entrée en force. Parallèlement, le département a prononcé, le 11 novembre 2022, un ordre de remise en état desdits objets qui n'a pas fait l'objet d'un recours et est donc également entré en force. Par conséquent, plus rien, y compris l'acte de donation, ne permet à la commune de renoncer à la démolition de ces installations. Elle en a même l'obligation.

**6.7.2** Au vu de l'ampleur du projet, il reste encore à déterminer si l'exploitation des bâtiments à construire serait de nature à entraîner un accroissement du trafic qui ne pourrait pas être absorbé par le réseau routier. On rappellera que l'OCT a

analysé l'étude de mobilité et d'aménagement réalisée par O\_\_\_\_\_ sans remettre en cause sa pertinence et a préavisé favorablement le projet. La chambre de céans doit ainsi s'imposer une certaine retenue dans l'examen de cette problématique, afin de ne pas substituer sa propre appréciation à celle de l'OCT, autorité composée de spécialistes.

Il ressort de l'étude de mobilité et d'aménagement réalisée par O\_\_\_\_\_ que, selon les comptages effectués aux heures de pointe en janvier 2019, la charge de trafic actuelle au carrefour P\_\_\_\_\_/K\_\_\_\_\_ aux heures de pointes du matin (ci-après : HPM) est de 550 véhicules par heure (ci-après : v/h) en direction de la ville et de 850 v/h le soir en direction de P\_\_\_\_\_. Le trafic au chemin K\_\_\_\_\_ est marginal, avec un ou deux véhicules en sortie et 10 véhicules en entrée. Le trafic sur la route de P\_\_\_\_\_ est important à l'HPM avec des files d'attente remontant du carrefour P\_\_\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ jusqu'au giratoire R\_\_\_\_\_/P\_\_\_\_\_. Le trafic au carrefour K\_\_\_\_\_/L\_\_\_\_\_ est faible, le chemin des L\_\_\_\_\_ accueillant environ 220 v/h le matin et 100 le soir sans file d'attente. Le carrefour Q\_\_\_\_\_/S\_\_\_\_\_ accueillait environ 130 v/h le matin et 50 v/h le soir. Une file d'attente avait été observée à l'HPM depuis le carrefour avec la route de P\_\_\_\_\_ jusqu'au-delà du chemin de la S\_\_\_\_\_, ce qui provoquait irrégulièrement de courtes files d'attente de trois à quatre véhicules sur le chemin de la S\_\_\_\_\_. Le trafic moyen pour un jour ouvrable généré par le projet querellé, au vu des 62 places habitants, des onze places visiteurs, de la place réservée aux personnes handicapées et de la place livraison prévues, serait de 300 véhicules, dont 10 v/h arrivant et 35 v/h partant durant l'HPM et 30 v/h arrivant et 25 v/h partant durant l'HPS. L'essentiel du trafic supplémentaire quittant le périmètre K\_\_\_\_\_/S\_\_\_\_\_ sortirait sur le chemin de la Q\_\_\_\_\_ et, avec une augmentation du trafic de 20% à l'HPM dans le chemin de la S\_\_\_\_\_, la file d'attente pourrait passer de trois à quatre véhicules actuellement à six ou sept véhicules dans ce chemin. Le carrefour P\_\_\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ étant déjà en limite de capacité à l'heure de pointe du matin, l'augmentation du trafic provenant du chemin de la S\_\_\_\_\_ pourrait occasionner un allongement des files d'attente sur le chemin de la Q\_\_\_\_\_. Le trafic y étant plus faible à l'HPS, les quelques 20 v/h supplémentaires ne poseraient pas de problèmes particuliers. L'impact de l'augmentation du trafic aux autres carrefours serait mineur, et le trafic d'entrée au carrefour K\_\_\_\_\_/P\_\_\_\_\_ ne poserait pas de problème particulier sur le réseau.

Il n'est pas contesté que la construction de 37 logements n'aura pas un effet anodin sur le trafic dans le secteur. Or, comme l'a retenu le TAPI, si le trafic au chemin K\_\_\_\_\_ est certes marginal, il ressort de l'étude que la circulation est déjà dense dans le secteur concerné et que le chemin de la Q\_\_\_\_\_ ainsi que la route de P\_\_\_\_\_ sont déjà saturés. L'impact de l'augmentation du trafic aux différents carrefours, à l'exception de ceux de Q\_\_\_\_\_/S\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_/Q\_\_\_\_\_, sera mineur, et le trafic d'entrée au carrefour K\_\_\_\_\_/P\_\_\_\_\_ ne posera pas de problème particulier sur le réseau. Au vu de ces éléments, deux constats

s'imposent. D'une part, la situation actuelle n'est pas idéale. D'autre part, ni l'étude ni l'OCT n'ont estimé que l'augmentation du trafic serait incompatible avec les caractéristiques du quartier. Seuls les recourants le prétendent. Ils avancent toutefois des chiffres qui ne ressortent pas de l'étude ni d'aucun autre document et substituent ainsi leur propre appréciation à celle de l'OCT.

Rien ne permet dès lors de retenir que le projet entraînera un accroissement du trafic qui ne pourra pas être absorbé par le réseau routier. De plus, même si la situation préexistante au projet est insatisfaisante, elle ne peut, conformément à la jurisprudence précitée, justifier le refus de l'autorisation querellée.

Il s'ensuit que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le terrain concerné était suffisamment équipé au regard des art. 19 et 22 LAT.

Le grief sera donc écarté.

7. Invoquant une violation de l'art. 14 LCI, les recourants estiment que la circulation engendrée par le projet sera excessive. Or, aucune mesure n'aurait, selon eux, été prise pour garantir la sécurité des usagers et limiter les nuisances dans le voisinage. La seule pose d'un panneau de signalisation « accès interdit » serait insuffisante pour garantir la sécurité requise.

**7.1** Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ou 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 (let. e).

L'art. 14 LCI 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/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.2. 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 (ATA/1060/2023 précité consid. 5.2. et l'arrêt cité)

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation

au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1086/2023 du 3 octobre 2023 consid. 4.5 et l'arrêt cité).

**7.2** En l'espèce, il a été vu précédemment que, contrairement à ce que prétendent les recourants, la circulation engendrée par le projet ne sera pas excessive. De plus, les nouvelles constructions sont conformes à la destination de la zone dans laquelle elles se situeront, puisque le projet prévoit la construction d'habitats groupés dans une parcelle sise en zone villa (art. 59 al. 4 LCI). Par conséquent, l'accroissement du trafic routier engendré par le projet ne créera pas de gêne durable pour la circulation ni ne constituera un inconvénient grave pour le voisinage. Si les recourants allèguent qu'aucune mesure n'a été prise pour garantir la sécurité des usagers, ils perdent toutefois de vue que tel n'est pas le cas puisque l'OCT a conditionné son préavis à l'installation, du côté nord du débouché de l'accès privé sur le domaine public, d'un panneau de signalisation type 2.02 OSR (accès interdit) afin de rappeler le sens unique de circulation existant le long de la section concernée du chemin K\_\_\_\_\_. À cet égard, rien ne permet de considérer que cette mesure serait insuffisante pour garantir la sécurité requise. Les recourants n'opèrent aucune démonstration propre à l'établir et ne proposent du reste aucune autre mesure. En outre, l'ensemble du chemin K\_\_\_\_\_ se situe déjà en zone 30 km/h, ce qui permet de modérer la circulation et de réduire les risques d'accident.

La circulation induite par le projet n'est pas non plus susceptible de causer des nuisances sonores graves. En effet, d'une part, la limitation de la vitesse à 30 km/h sur le chemin K\_\_\_\_\_ permet de lutter contre le bruit routier. D'autre part, le SABRA, se référant à l'étude acoustique réalisée le 23 septembre 2020 par le bureau N\_\_\_\_\_, dont rien ne permet de remettre en cause la pertinence, a retenu que le trafic induit par l'exploitation du projet n'engendrera pas une perception du bruit plus importante et que les exigences légales relatives à la protection contre le bruit étaient respectées.

Au vu de ce qui précède, le projet ne consacre aucune violation de l'art. 14 LCI.

Le grief sera par conséquent écarté.

- 8.** Les recourants estiment que, compte tenu des modifications substantielles apportées au projet en cours d'instruction, celui-ci aurait dû faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. La jurisprudence fribourgeoise retenait que si la modification affectait le projet initial de manière importante, la procédure d'autorisation de construire devait être reprise à son début, comme s'il s'agissait d'un nouveau projet. Tel serait en l'occurrence le cas.

**8.1** Selon l'art. 10A RCI, intitulé « demande complémentaire », est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré (al. 1). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial ou qui porte sur l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance est traitée comme une demande nouvelle et distincte (al. 2).

La limite entre un projet dont l'instruction peut se poursuivre en tant que variante et un projet nouveau devant faire l'objet d'une demande nouvelle est clairement posée par l'art. 10A RCI : c'est le « projet sensiblement différent » du projet initial qui constitue cette limite. Cette différence sensible peut découler d'aspects architecturaux, de l'implantation ou du volume du projet (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3).

La présence de différences entre le projet initial et le projet autorisé est inhérente à l'évolution habituelle d'un dossier de construction entre le début et la fin de l'instruction, du fait qu'il est soumis aux instances consultées chargées d'émettre des préavis, dont les considérations sont susceptibles de conduire à des modifications du projet initial dont la demande a été publiée dans la FAO (ATA/1299/2019 précité consid. 3e).

**8.2** En l'espèce, comme le relèvent les recourants, le projet a fait l'objet de modifications en cours de procédure. En particulier, le nombre de bâtiments est passé de quatre à cinq ; le nombre d'étages des bâtiments situés à proximité de la zone agricole a été réduit d'une unité et le nombre de logements est passé de 54 à 37. Le nombre places de stationnement est passé de 97 à 80 et la densité globale du projet de 0.48 à 0.44.

La question qui se pose est celle de savoir si de telles modifications nécessitaient le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. Dans ce cadre, l'art. 10A al. 2 RCI peut trouver application.

Vu les modifications susmentionnées, avec notamment une réduction marginale de l'IUS (8%) ainsi qu'une réduction légère, respectivement modérée, du nombre de places de stationnement (17.53%) et de logements (31,48%), l'ampleur du projet initial s'est uniquement réduite, et ce légèrement, en cours d'instruction. La suppression d'un seul étage pour les bâtiments situés à proximité de la zone agricole n'a pas pour effet de modifier sensiblement la conception architecturale du projet.

L'ajout d'un nouveau bâtiment n'est pas anodin. Cela étant, il convient de considérer le projet dans sa globalité ainsi que de tenir compte du fait que ce dernier prévoyait déjà quatre bâtiments et que l'immeuble supplémentaire, à

l'instar des autres modifications, n'a pas eu pour effet de donner une autre orientation au projet ni d'en augmenter l'ampleur.

Il apparaît donc que le projet modifié ne diffère pas notablement du projet déposé, mais en constitue une variante, si bien que le dépôt d'une nouvelle d'autorisation n'était pas nécessaire.

Par ailleurs, la présence de ces quelques différences entre le projet initial et le projet autorisé découle du fait que le projet a été soumis aux instances consultées chargées d'émettre des préavis. Comme l'a relevé le TAPI et le retient la jurisprudence, ces quelques différences sont inhérentes à l'évolution habituelle d'un dossier de construction entre le début et la fin de l'instruction et ne sauraient conduire à l'obligation de déposer une nouvelle autorisation de construire, sauf à compliquer à l'excès la procédure d'autorisation de construire dans de pareilles circonstances.

Enfin, la jurisprudence fribourgeoise citée par les recourants (arrêt de la 2<sup>e</sup> Cour administrative du Tribunal cantonal fribourgeois 602 2019 110 du 8 juin 2020) n'est pas pertinente puisqu'en sus de se référer à des normes cantonales qui ne trouvent pas application dans le canton de Genève, elle porte sur la nécessité de soumettre à une nouvelle enquête publique des projets modifiés en cours de procédure et non sur la nécessité de déposer une nouvelle demande d'autorisation pour de tels projets.

Le grief sera donc écarté.

9. Les recourants allèguent une violation de l'art. 59 al. 4 LCI au motif que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'une densification se justifiait sur une parcelle limitrophe à une zone agricole et la pénétrante de verdure. De plus, le TAPI aurait ignoré les préavis défavorables de la commune du 6 mars 2020 et de l'OU des 22 avril 2020 et 10 août 2021, dans lesquels ces instances avaient indiqué qu'une dérogation à l'art. 59 al. 1 LCI était exclue. Il aurait également fait fi du PDCom, à teneur duquel les parcelles pour lesquelles une densification était exclue ne devaient pas se trouver nécessairement dans une zone agricole ou une pénétrante de verdure, mais sur les parcelles limitrophes à l'espace rural ou en contact direct avec la zone agricole, ce qui serait en l'occurrence le cas.

**9.1** L'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur jusqu'au 27 novembre 2020 rappelée ci-avant (consid. 5.1), applicable au présent litige, est entré en vigueur le 26 janvier 2013. Il est issu d'une modification législative qui visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas pour répondre à la crise du logement sévissant à Genève (exposé des motifs du projet de loi 10'891 modifiant la LCI du 15 novembre 2011 [ci-après : PL 10'891], Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève [ci-après : MGC] 2011-2012



II A p. 1335). Il ressort de l'exposé des motifs que ce projet de loi visait également à fournir une alternative aux déclassements de la zone villas, laquelle était essentielle à l'équilibre sociologique du canton et à son attractivité (exposé des motifs du PL 10'891, MGC 2011-2012 II A pp. 1335-1336 ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 8a).

Le législateur a eu conscience de l'évolution du visage des quartiers de villas et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (intervention de Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A p. 1432 ss). Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire aux problèmes de l'exiguïté du territoire et à la pénurie de logements (ATA/95/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 8 et l'arrêt cité).

**9.2** Le caractère justifié des circonstances au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI ne relève pas de l'opportunité mais de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation dont la chambre de céans est habilitée, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_204/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.3 et l'arrêt cité).

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose 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).

**9.3** Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 précité consid. 6b). Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1101/2022 précité consid. 5d et l'arrêt cité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 4.8. et les arrêts cités).



**9.4** Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT).

La fiche A04 du PDCn, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5 », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer. Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation. En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale, étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des

effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/1086/2023 du 3 octobre 2023 consid. 5.3 et les arrêts cités).

**9.5** En l'espèce, le projet de construction querellé est au bénéfice de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Il a notamment été préavisé par la CA et la commune, dont les consultations sont obligatoires dans ce contexte, et par l'OU.

La CA a examiné à plusieurs reprises le projet. Dans son dernier préavis, favorable, elle a relevé que la version définitive du projet faisait état d'une implantation cohérente et d'une volumétrie maîtrisée permettant de garantir suffisamment de surface végétale et des espaces de qualité et que le projet s'intégrait dans le contexte environnant en expansion. Elle n'a en revanche pas émis de réserve sur la comptabilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'OU a également émis un préavis favorable, compte tenu de l'évolution du projet, dont la densité et le nombre de logements avaient baissé, et du traitement paysager adéquat. Contrairement à ce que prétendent les recourants, il est sans importance que ses préavis précédents aient été défavorables puisqu'il a expliqué les motifs l'ayant conduit à modifier son appréciation et que des changements d'avis sont inhérents à la procédure d'autorisation de construire vu les modifications qui sont apportées aux projets en cours d'instruction.

La commune a rendu un premier préavis défavorable au motif que la parcelle n° 2'309 se trouvait dans le périmètre de protection des pénétrantes vertes, ce qui excluait l'application de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Or, à la suite des modifications apportées au projet, elle a rendu un nouveau préavis, cette fois-ci favorable, sans émettre de réserve sur la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Elle s'est certes finalement opposée au projet, mais uniquement en raison des obligations découlant pour elle de l'acte de donation, comme cela ressort de son dernier préavis défavorable et du procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> juillet 2021 produit par les recourants devant le TAPI (pièce 45).

Il ressort donc de ce qui précède qu'aucune des instances de préavis dont la consultation est nécessaire dans le cadre d'une éventuelle application de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI ne s'est opposée à une telle dérogation.

Par ailleurs, l'autorité intimée, dans ses écritures devant le TAPI, a ajouté que le projet tenait compte des intérêts poursuivis par la LAT, qui préconisait le

développement de l'urbanisation vers l'intérêt du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et la densification des surfaces de l'habitat, en précisant que le fait que la parcelle litigieuse figurait parmi celles dont l'IUS maximal était fixé à 0.6% par le PDCn 2030 le corroborait. Ces critères sont pertinents et ne sauraient être ignorés, ce d'autant plus qu'ils prennent en compte la situation concrète. En effet, il ressort de la consultation du SITG que la parcelle n° 2'309 se trouve à moins de 100 m d'une zone 3 de développement déjà densifiée et qu'elle aurait pu, moyennant l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale, faire l'objet d'une densification plus importante (art. 59 al. 4 let. b LCI). À cela doit s'ajouter le fait qu'aucun bâtiment alentours ne fait l'objet d'une protection particulière.

Il s'ensuit que rien ne permet de retenir que l'autorité intimée, qui a suivi les préavis susmentionnés, aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

En ce qui concerne la question du caractère justifié des circonstances, le bâtiment projeté accueillera 37 appartements, ce qui n'est pas négligeable. Il permettra de contribuer à offrir une réponse à la pénurie notoire de logements qui sévit à Genève, tout en contribuant à donner une solution aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Il s'inscrit dans ce contexte pleinement dans l'objectif d'une densification sans modification de zone de la zone 5 prévu par la fiche A04, en favorisant l'habitat contigu ou groupé. Par ailleurs, comme déjà évoqué, le secteur de la Q\_\_\_\_\_, dont fait partie la parcelle litigieuse, connaît déjà une densification de son secteur sud et sud-ouest.

Reste à examiner la question de l'influence du PDCom sur la décision litigieuse.

Dans la mesure où l'art. 59 al. 4 LCI donne un pouvoir d'appréciation à l'autorité, le contenu du PDCom doit être pris en compte dans la pesée des intérêts. Selon ce document, sur le plateau sud de la commune, où se situe la parcelle litigieuse, « pour les aires en contact direct avec la zone agricole, la demande de dérogation de l'article 59 de la LCI n'est pas autorisée » (p. 200). La parcelle destinée à accueillir le projet se trouvant en contact direct avec la zone agricole, ce dernier contrevient au PDCom. Néanmoins, conformément à la jurisprudence précitée, cela ne signifie pas encore que le projet doit être refusé pour ce motif. Tous les intérêts en présence doivent être examinés et pondérés. Il faut en l'occurrence tenir compte du besoin de logements à Genève et de l'intérêt des propriétaires à exploiter le potentiel constructible de leur parcelle. À cela s'ajoute le fait que la parcelle n° 2'309 figure parmi celles dont l'IUS maximal est fixé à 0.6% par le PDCn 2030, soit au-delà de la densité projetée, que la parcelle agricole adjacente à la parcelle n° 2'309 a été fortement endommagée à la suite de son utilisation comme base de vie et parking pour un chantier de la région (voir le préavis de l'OCAN du 5 mai 2021) et que la commune, directement concernée par le projet,

ne s'est pas prévalu de la teneur de son PDCOM pour motiver son préavis négatif. Par conséquent, les intérêts à la réalisation du projet doivent primer sur le respect du PDCOM. Il est ainsi sans conséquence, vu les circonstances particulières, que le projet lui contreviene.

L'autorité intimé n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation sollicitée.

Le grief sera par conséquent écarté.

- 10.** Invoquant une violation de l'art. 59 al. 9 et 10 LCI, les recourants soutiennent que la surface maximale de construction en sous-sol, soit 20%, serait dépassée puisque la surface bâtie du sous-sol représenterait 35,8% de la surface de la parcelle. Il n'aurait pas été démontré qu'il était effectivement possible de réaliser des constructions en surface afin de pouvoir valablement y renoncer pour construire des parkings au sous-sol afin d'éviter la réalisation de places de stationnement en surface.

**10.1** En zone villas, la surface des constructions en sous-sol, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'art. 59 al. 1 LCI (art. 59 al. 8 LCI). Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 9 LCI). Le département peut toutefois admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini à l'art. 59 al. 8 et 9 LCI, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface (art. 59 al. 10 LCI).

**10.2** Selon la jurisprudence de la chambre de céans, le but de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas tant de fixer une limite à l'utilisation du sous-sol, mais d'éviter que les places destinées aux voitures n'occupent la superficie d'une parcelle. Ainsi, l'application de l'art. 59 al. 10 LCI n'est pas subordonnée à la question de savoir si les garages à construire en sous-sol auraient pu être légalement construits en surface vu la présence d'autres CDPI occupant toute la surface (maximale) admise par l'art. 3 al. 3 RCI (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid. 5c ; ATA/156/2021 du 9 février 2021 consid. 5d, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 4.2.2).

**10.3** Le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de

la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installation (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).

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 (art. 4 al. 1 RPSFP).

En matière de logement, les « ratios de stationnement » pour les voitures sont fixés selon le tableau figurant à l'art. 5 al. 1 RFSFP. Pour le secteur IV, concerné par le projet litigieux, le RPSFP prévoit un nombre de cases habitants de 0.8/100 m<sup>2</sup> de SBP et un nombre de cases visiteurs de 0.1/100 m<sup>2</sup> de SBP.

**10.4** En l'espèce, il ressort des plans versés au dossier, en particulier des plans A04\_02 visés *ne varietur* intitulés « immeubles A et B – sous-sol » et « immeubles C, D et E – sous-sol », ainsi que du préavis de la DAC que les surfaces du projet en sous-sol seront de 2'555.5 m<sup>2</sup> et celle du garage souterrain de 2'630 m<sup>2</sup>.

C'est à bon droit que l'autorité intimée puis le TAPI ont retenu que la surface du garage ne devait pas être prise en compte dans le calcul des surfaces du sous-sol. En effet, le bien-fondé de l'approche téléologique de l'art. 59 al. 10 LCI adoptée par la chambre de céans ayant été confirmé par le Tribunal fédéral, il n'est pas nécessaire que le garage à construire en sous-sol ait pu, par hypothèse, être légalement construit en surface compte tenu de la présence d'autres CDPI occupant toute la surface (maximale) admise par l'art. 3 al. 3 RCI. Il suffit que l'aménagement des places de parking au sous-sol permette d'éviter la réalisation de places de stationnement en surface, ce qui est en l'occurrence le cas, dès lors qu'au minimum 52 places de stationnement doivent être aménagées eu égard aux exigences légales en la matière.

Dès lors, la surface du projet en sous-sol à retenir pour le calcul visé par l'art. 59 al. 8 et 9 LCI est de 2'555.5 m<sup>2</sup>. Elle n'excède pas la surface de plancher hors-sol (art. 59 al. 8 LCI), qui est de 6'387 m<sup>2</sup>, ni le 24% de la surface totale de la parcelle (14'516 m<sup>2</sup>) puisque son ratio atteint 17.60%.

Le grief devra donc être écarté.

- 11.** Les recourants soutiennent que les accès des services de secours à la parcelle n° 2'309 seraient insuffisants. À l'appui de leur grief, ils exposent que le TAPI a retenu qu'un accès pour les secours à la parcelle qui accueillerait le projet litigieux n'était réalisable qu'à la condition que les éléments présents sur le chemin K\_\_\_\_\_ fussent détruits. Or, selon eux, en raison de son obligation de droit

privé, la commune ne pourrait pas détruire ces éléments. De plus, à teneur des plans, l'entrée de la parcelle ne mesurerait que 5 m de largeur, continuant sur une route de 3.5 m de largeur, sans que le rayon de virage soit mentionné.

Enfin, le rapport d'M\_\_\_\_\_ SA serait incomplet. Il appartenait en effet au requérant de fournir les schémas permettant de démontrer que les exigences légales étaient respectées. Or, de tels schémas feraient défaut. La police du feu, qui s'était fondée sur le rapport d'M\_\_\_\_\_ SA, n'aurait donc été pas en mesure de déterminer si les prescriptions applicables pourraient être respectées.

**11.1** 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.

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

Le ch. 7.4 de cette directive 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).

Pour les places de travail, le ch. 7.5 de la directive prévoit que la largeur de la zone de travail doit être de 5 m au minimum et que la longueur de la zone de travail doit être de 12 m au minimum. La distance entre l'axe de la place de travail et la façade doit être de 5 à 12 m pour un bâtiment dont la dernière dalle est inférieur à 9 m de hauteur (let. b).

La pente de la voie d'accès doit être de 15% au maximum (let. c).

**11.2** La directive de la Coordination Suisse des Sapeurs-pompiers (CSSP) concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers du 4 février 2015 qui règle les exigences de base concrètes concernant l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments et aménagements, précise que, pour les bâtiments de faible hauteur (jusqu'à une hauteur totale de 11 m), la surface d'appui du véhicule d'extinction doit être d'une largeur minimum de 6 m sur une longueur de 11 m (art. 8, page 11).

Les directives sont des ordonnances administratives dont les destinataires sont ceux qui sont chargés de l'exécution d'une tâche publique, et non les administrés



(ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 9.3). Elles ne constituent pas des règles de droit et ne lient pas le juge (ATF 138 V 50 consid. 4.1 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.3 ; ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.2.3 et les références citées).

**11.3** En l'espèce, la chambre de céans relève au préalable que le grief des recourants selon lequel l'accès pour les secours à la parcelle n° 2'309 ne serait pas réalisable compte tenu des obligations de la commune doit être d'emblée écarté, au vu des développements exposés au consid. 6.7.1 du présent arrêt. Il sera également précisé que l'étude réalisée par M\_\_\_\_\_ SA, à laquelle la police du feu s'est référée pour préavisier le projet, n'a rien de critiquable et ne saurait être considérée comme lacunaire. En effet, d'une part, elle a été réalisée par un spécialiste en protection incendie AEAI et a fait l'objet, en cours d'instruction, de plusieurs demandes de compléments de la part de la police du feu. Ces compléments ont été dûment apportés. D'autre part, pour évaluer en particulier la conformité des accès sapeurs-pompiers aux règles applicables, M\_\_\_\_\_ SA s'est basée sur le plan des aménagements extérieurs – dans sa version au 16 septembre 2020 – réalisé par T\_\_\_\_\_ ASSOCIÉS Sàrl, soit un bureau spécialisé dans l'architecture paysagère. Si ce plan a certes été reproduit dans l'étude à une taille réduite, il a toutefois été réalisé en format A0, a été versé au dossier, indique l'échelle utilisée (1:250) et reproduit en détails les aménagements extérieurs du projet. Il permettait ainsi aisément de vérifier le respect des prescriptions en matière de sécurité incendie.

La police du feu a préavisé favorablement le projet, sous conditions, soit le respect des mesures définies dans l'étude de protection incendie réalisée par M\_\_\_\_\_ SA et la conformité à la directive n° 7 des voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours. L'étude précitée retient, sur la base du plan des aménagements extérieurs, que, s'agissant de bâtiments de deux ou trois niveaux hors-sols dont la hauteur du garde-corps du dernier compartiment est inférieure à 8 m, une place de travail SIS permettra d'atteindre au moins une façade de chaque bâtiment, que la charge admissible de la dalle sur sous-sol sera dimensionnée pour supporter les accès SIS et que les places de travail seront dimensionnées conformément à la directive n° 7. 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.

La lecture et l'analyse du plan des aménagements extérieurs permettent du reste de constater, comme cela ressort également de l'attestation d'M\_\_\_\_\_ SA du 10 mars 2022, que les accès et places de travail prévus sont conformes au RPSSP. En effet, les cinq places de travail aménagées mesureront 5 m sur 12 m (soit 2 et 4.8 cm sur le plan). À cet égard, il est sans conséquence que leur largeur soit inférieure aux 6 m prévus par la directive du CSSP, celle-ci étant primée par le



RPSSP, qui est en l'occurrence respecté (ch. 7.5 de la directive n°7), et n'étant au demeurant pas contraignante. Ces places seront situées à une distance de 5 à 8 m des différentes façades permettant de desservir au moins une façade de chaque bâtiment, étant précisé que la dernière dalle de ces immeubles ne dépasse pas, selon les trois plans A04\_02 intitulés « coupes et élévations », une hauteur de 9 m. La largeur des voies d'accès SIS sera de 5 m en ligne droite (soit 2 cm sur le plan), ce qui est supérieur à la largeur minimale requise de 3.5 m. Elle sera également de 5 m dans les virages (soit 2 cm sur le plan) ; dans la mesure où le rayon intérieur de ces voies sera de 7 m au minimum, cette largeur n'est pas inférieure à la largeur minimale de la chaussée requise en virage, soit 5 m. Enfin, il ressort de l'attestation précitée que les rayons de braquage de l'accès à la parcelle respectent les dimensions minimales de 7 m.

Vu ce qui précède, le grief est mal fondé et devra être écarté.

- 12.** Invoquant une violation de l'art. 25a al. 3 LAT, les recourants estiment que la décision querellée entrerait en contradiction avec la situation matérielle qui prévaut au « coude » du chemin K\_\_\_\_\_. Selon eux, dans la mesure où les engagements de la commune et les aménagements conformes au plan visé *ne varietur* dans l'acte de donation étaient autorisables et antérieurs à la décision querellée, il appartenait à l'autorité intimée de prendre en compte le fait que la commune avait une obligation de procéder aux aménagements, ce qui aurait dû la mener à refuser de délivrer l'autorisation querellée.

**12.1** Le principe de coordination formelle et matérielle est ancré à l'art. 25a LAT. Selon cet article, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités (al. 1). Les décisions ne doivent pas être contradictoires (al. 3). Le principe de la coordination est également applicable lorsque plusieurs décisions émanent d'une même autorité (arrêts du Tribunal 1C\_536/2019 et 1C\_537/2019 du 16 septembre 2020 consid. 7 et la référence citée). La loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante, ce que précisent les textes allemand et italien de l'art. 25a al. 1 LAT. Le contenu ou l'ampleur d'une coordination « suffisante » ressort des principes généraux (notamment de la nécessité d'effectuer une pesée globale des intérêts, dans la mesure où elle est exigée dans le droit de la construction et de l'aménagement) ou de prescriptions spéciales (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 2.1 et les références citées).

**12.2** En l'espèce, la procédure ayant conduit à la délivrance de l'autorisation querellée n'a pas nécessité la prise de plusieurs décisions par l'autorité intimée. L'art. 25a LAT ne trouve donc pas application.

Par surabondance, dans une procédure séparée, l'autorité intimée a ordonné à la commune de démolir les aménagements situés sur le chemin K\_\_\_\_\_ à la

hauteur de la future entrée de la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux. L'exécution de cette décision, qui est entrée en force, aura pour effet de rendre matériellement possible l'accès à ladite parcelle et, par voie de conséquence, la réalisation du projet. Il apparaît donc qu'aucune décision contradiction n'a été rendue en lien avec le projet contesté.

Le grief sera donc écarté.

- 13.** Les recourants invoquent une violation de la norme VSS 640 291a en lien avec la largeur des places de stationnement.

**13.1** Selon l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée 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 de manière à exclure l'action populaire. Le voisin ne peut ainsi 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 (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les références citées).

**13.2** En l'espèce, si les recourants disposent certes, en tant que voisins de la parcelle litigieuse, de la qualité pour recourir, ils n'ont en revanche pas d'intérêt pratique à se plaindre d'une éventuelle violation de la norme VSS 640 291a. En effet, n'ayant pas allégué avoir l'intention de s'établir dans l'un des appartements des bâtiments qui seront construits, on ne voit pas en quoi ils seraient concernés par la largeur des places de parking aménagées en sous-sol. De plus, comme l'a retenu à juste titre le TAPI, ils ne peuvent retirer personnellement aucun avantage des modifications que le projet devrait, à leur sens, subir du fait de l'application de la norme précitée, dans la mesure où l'admission de ce grief ne serait pas susceptible de conduire à l'annulation de la décision attaquée mais seulement à une éventuelle modification du projet s'agissant du nombre de places de stationnement prévues en sous-sol.

Le grief sera donc déclaré irrecevable.

- 14.** Se plaignant de la violation des art. 1, 2 al. 3 et 3 LCI, les recourants soutiennent qu'une autorisation aurait dû être requise puis délivrée pour l'installation de la piste d'accès au chantier. Le chemin étant projeté sur une parcelle contenant des surfaces d'assolement, la demande d'autorisation de construire aurait dû être accompagnée d'une notice d'impact et faire l'objet de préavis spécifiques. Or, aucun préavis n'aurait été sollicité par rapport à la création du chemin. De plus, le propriétaire de la parcelle n° 2'310 n'aurait pas signé l'autorisation de construire, alors même qu'une construction sur sa parcelle était prévue.

**14.1** Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment aménager des voies de circulation (art. 1 let. e LCI).

S'agissant des aspects liés au chantier, un plan des installations de chantier doit accompagner tant la demande définitive de construire que la demande de démolir (art. 2 al. 2 LCI ; art. 9 al. 2 let. s et art. 10 al. 2 let. g RCI). Ces plans doivent indiquer « l'occupation du domaine public et privé par les installations de chantier ; y doivent être mentionnés les emplacements des signaux de chantier et de circulation, l'aménagement des accès, les sens de circulation, ainsi que toutes les mesures de sécurité dictées par les circonstances » (art. 9 al. 2 let. s et art. 10 al. 2 let. g RCI).

**14.2** En l'espèce, il ressort de l'interprétation systématique de l'art. 9 al. 2 let. s RCI que les installations de chantier ne nécessitent pas d'autorisation de construire indépendante, dès lors qu'elles font l'objet d'un examen dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire sollicitée. Par conséquent, l'installation de la piste d'accès au chantier ne nécessitait pas d'autorisation distincte de celle querellée. Le fait que la piste soit projetée sur une parcelle intégrée dans des surfaces d'assolement n'y change rien puisqu'aucune loi n'impose qu'une autorisation indépendante soit délivrée pour des installations de chantier prévues sur ce type de parcelle.

La chambre de céans constate au demeurant que l'aménagement de la piste, tel qu'il ressort du plan M02 intitulé « plan installation de chantier » enregistré le 12 mars 2021, a été validé par l'OCAN à la suite d'un examen minutieux tenant compte des circonstances concrètes et des différents intérêts en présence. En effet, après avoir émis plusieurs préavis, cette instance spécialisée a rendu un dernier préavis favorable sous conditions, motivé par le fait que la parcelle n° 2'310 a été fortement endommagée à la suite de son utilisation comme base de vie et parking pour un chantier de la région et par le fait que le stockage de matériaux terreux sur ladite parcelle permettra d'éviter de mettre sur le réseau routier un nombre très important de camions.

Enfin, contrairement à ce que prétendent les recourants, il n'était pas nécessaire que le propriétaire de la parcelle n° 2'310 signe la requête d'autorisation de construire puisque celle-ci porte sur les bâtiments qui seront érigés sur la parcelle

n° 2'309 exclusivement. L'ancienne propriétaire de la parcelle n° 2'310 a par ailleurs donné son accord à l'aménagement de la piste de chantier puisqu'il il ressort de l'acte notarié de vente de la parcelle n° 2'309 du 5 novembre 2018 (p. 9) qu'elle a accordé gratuitement aux intimés le droit d'aménager sur la parcelle n° 2'310 un accès provisoire au chantier.

Le grief sera donc écarté.

- 15.** Les recourants allèguent une violation des art. 16 et 16a LAT ainsi que 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) au motif que la création du chemin d'accès au chantier, pour une durée de plus de deux ans au moins, contreviendrait aux intérêts protégés par ces dispositions.

**15.1** Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole (art. 16 al. 1 LAT). Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (art. 16a al. 3 LAT).

L'art. 20 LaLAT prévoit que la zone agricole genevoise est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal (let. a), respectent la nature et le paysage (let. b) et respectent les conditions fixées par les art. 34 ss de l'ordonnance fédérale.

**15.2** En l'espèce, d'une part, il apparaît douteux que les recourants aient qualité pour invoquer ce grief. D'autre part, l'installation de la piste d'accès au chantier ne nécessitant pas d'autorisation distincte de celle querellée, l'art. 20 LaLAT ne trouve pas application, et ce quelle que soit la durée du chantier.

De plus, il ressort du préavis favorable de l'OCAN que rien ne permet de retenir que l'aménagement de la piste irait à l'encontre des intérêts protégés par la LAT. Cette instance spécialisée a d'ailleurs conditionné son préavis à la prise de plusieurs mesures permettant de garantir les qualités agricoles de la parcelle. Dans ce cadre, les intimés devront notamment redonner à la parcelle, à l'issue des travaux, une bonne qualité agronomique, avec notamment un apport de terre végétalisée si nécessaire. À cela s'ajoute le fait que la parcelle a déjà subi des dommages et que l'aménagement de la piste n'est que provisoire.

Mal fondé, le grief sera écarté.

- 16.** Les recourants allèguent une violation de l'art. 3 al. 2 let. a LAT, aux motifs que la création du chemin d'accès impliquerait une perte irréversible de la fertilité de la terre et qu'aucune compensation n'aurait été prévue. De plus, l'obstruction du cours d'eau sur la parcelle n° 2'310 serait susceptible de provoquer un assèchement irréversible pendant la durée du chantier.

**16.1** La création et la préservation des SDA est une exigence prévue par la Cst., selon laquelle la Confédération veille à ce que l'agriculture, par une production répondant à la fois aux exigences du développement durable et à celles du marché, contribue substantiellement à la sécurité de l'approvisionnement de la population (art. 104 al. 1 let. a Cst.).

Ce principe est repris par la LAT et l'OAT. L'art. 3 al. 2 let. a LAT prévoit qu'il convient de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier les SDA. Les SDA font partie du territoire qui se prête à l'agriculture (art. 26 al. 1 OAT).

**16.2** En l'espèce, à l'instar de ce qui a été retenu pour le grief qui précède, la qualité des recourants pour se plaindre d'une violation de l'art. 3 al. 2 let. a LAT apparaît douteuse. Par ailleurs, il n'est pas contesté, d'une part, que le chemin d'accès au chantier sera aménagé sur une parcelle – soit la parcelle n° 2'310 – qui est située, dans sa majeure partie, en surface d'assolement et, d'autre part, qu'il convient de préserver cette surface. Cela étant, dans la mesure où le chantier ne sera que provisoire, la perte de la surface d'assolement engendrée par la réalisation du chemin d'accès ne sera que provisoire, et du reste marginale. De plus, la parcelle sera redonnée à l'agriculture à issue des travaux. Par conséquent, l'aménagement dudit chemin ne contrevient pas aux buts poursuivis par l'art. 3 al. 2 let. a LAT.

L'allégation des recourants selon laquelle la création du chemin d'accès impliquerait une perte irréversible de la fertilité de la terre, compte tenu notamment de l'obstruction du cours d'eau, n'est pas de nature à remettre en cause ce qui précède. En effet, cette allégation n'est soutenue par aucun élément autre que leurs propres assertions et se heurte au préavis favorable de l'instance spécialisée, soit l'OCAN, lequel n'a pas émis de réserve sur ce point. On rappellera également que des mesures devront être prises par les intimés afin de s'assurer de la préservation des qualités agricoles de la parcelle, tel que cela ressort dudit préavis, qui fait partie intégrante de l'autorisation querellée et devra de la sorte être respecté.

Mal fondé, le grief sera écarté.

- 17.** Dans un ultime grief, les recourants, invoquant une violation des art. 10a ss 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'OEIE, estiment que

l'aménagement de la route de chantier sur la parcelle agricole n° 2'310 aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact, au motif notamment que l'écoulement de l'eau sur la parcelle serait complètement bouché durant le chantier.

**17.1** Aux termes de l'art. 10a LPE, avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations, l'autorité examine le plus tôt possible leur compatibilité avec les dispositions en matière d'environnement (al. 1). Doivent faire l'objet d'une étude de l'impact sur l'environnement (étude d'impact) les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site (al. 2). Le Conseil fédéral désigne les types d'installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact (al. 3).

Les installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact sont mentionnées dans l'annexe à l'OEIE (art. 1 OEIE).

**17.2** En l'espèce, l'aménagement d'une piste de chantier d'une centaine de mètres sur une parcelle agricole traversée par un fossé de récupération n'est pas mentionné dans l'annexe à l'OEIE, si bien qu'aucune étude d'impact n'était nécessaire.

Le grief sera donc écarté et le recours, entièrement mal fondé, sera rejeté.

- 18.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge solidaire d'A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, de même qu'un autre du même montant à la charge solidaire des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 5'000.- sera allouée à CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA, pris solidairement, à la charge solidaire pour CHF 2'500.- d'A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ainsi qu'à la charge solidaire des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ pour CHF 2'500.- (art. 87 al. 2 LPA).

Aucun émolument ne sera mis à la charge de H\_\_\_\_\_ ni de la commune, et aucune indemnité ne leur sera allouée, dans la mesure où elles n'ont pas pris de conclusions dans le cadre de la procédure devant la chambre de céans.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**



---

déclare recevables les recours interjetés le 5 juin 2023 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, d'une part, ainsi que par D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, d'autre part, contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 avril 2023 ;

**au fond :**

les rejette ;

confirme le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 avril 2023 ;

met un émolument de CHF 2'500.- à la charge solidaire d'A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ;

met un émolument de CHF 2'500.- à la charge solidaire d'D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 5'000.- à CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA pris solidairement, à la charge pour CHF 2'500.- d'A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pris solidairement, et pour CHF 2'500.- à celle d'D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, pris solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Mathieu GRANGES, avocat d'A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, à Me Paul HANNA, avocat de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, à H\_\_\_\_\_, à Me Didier de MONTMOLLIN, avocat de la commune de I\_\_\_\_\_, à Me Aurèle MÜLLER, avocat de CONSTRUCTION F\_\_\_\_\_ SA et G\_\_\_\_\_ SA, au département du territoire - OAC, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'aux offices fédéraux du développement territorial (ARE) et de l'agriculture (OFAG) pour leur information.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Claudio MASCOTTO, Eleanor McGREGOR, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :