



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1977/2021-LCI

ATA/1102/2022

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1^{er} novembre 2022

3^{ème} section

dans la cause

Madame et Monsieur A _____

Madame et Monsieur B _____

Madame C _____

Monsieur D _____

Madame E _____ **et Monsieur F** _____

représentés par Me Diane Schasca, avocate

contre

G _____

représentée par Mes Paul Hanna et Yannick Fernandez, avocats

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
24 mai 2022 (JTAPI/542/2022)**

EN FAIT

- 1) G_____ est propriétaire de la parcelle n° 2'525, plan 1_____ de la commune de H_____, située en 5^{ème} zone à bâtir au sens de l'art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT- L 1 30), à l'adresse route I_____.

Cette parcelle, d'une superficie de 2'416 m², est en l'état vierge de toute construction. Entourée de tous côtés d'autres parcelles, son cœur, de forme plus ou moins rectangulaire, se situe à environ 60 m de la route I_____, à laquelle il est relié par une bande longeant notamment les parcelles n^{os} 2'154, appartenant à Madame et Monsieur A_____, 2'152, à Madame et Monsieur B_____, et 2'155, à Madame E_____ et Monsieur F_____.

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

Selon le « formulaire statistique bâtiment (B04) » produit, la construction, dont les six logements seraient soumis au régime de la propriété par étages (deux au rez, deux au 1^{er} étage et deux au 2^{ème} étage ou attique), serait composée de quatre niveaux hors sol et d'un niveau en sous-sol. Le sous-sol, auquel seraient adjointes deux cours anglaises permettant un accès depuis l'extérieur, comprendrait notamment un parking de douze places, quatre boxes, un hall, des caves, deux « ateliers », deux « fitness », deux salles de bain avec WC séparé, deux « disponible [sic] » (de 30,2 m² et 26,3 m²) et des locaux techniques. Les niveaux 1 et attiques seraient dotés de deux terrasses de 51,4 m² chacune. Le niveau « terrasses » comprendrait en particulier deux terrasses de 186,5 m² chacune, deux vérandas non chauffées de 20 m² chacune et deux salles de bain de 4,3 m² chacune.

Il ressort du plan n° 3_____ « rapport de surfaces » que le sous-sol aurait une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 213,5 m² ; le rez-de-chaussée de 370,8 m², outre une « surface de peu d'importance » de 40,5 m² ; le 1^{er} niveau et les attiques auraient tous deux une SBP de 370,8 m² et une « surface de peu d'importance » de 29,4 m² ; les « terrasses » auraient une SBP de 46,9 m², une « surface de peu d'importance » de 62,4 m² et une « surface de vérandas » de deux fois 20 m². Le projet comptait donc une SBP totale de 1'159,3 m² et des « surfaces de peu d'importance » de 161,7 m², sans compter la surface des vérandas.

À teneur de ce même plan et du plan n° 4 _____ « plan des terrasses », les SBP prises en compte pour le niveau des terrasses se rapportaient à un espace d'environ 7 m/7 m comprenant les deux salles de bain de 4,3 m², deux cages d'escalier et deux dégagements de 5,4 m² chacun.

3) Dans le cadre de l'instruction de cette requête les préavis suivants ont été émis :

- le 22 février 2016, par la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), laquelle a sollicité des pièces complémentaires, observé que la surface des sous-sols serait « d'environ 850 m² selon concept sécurité incendie » et qu'elle « accept[ait] le dépassement des 24 % autorisés par la loi car il n'y a[vait] pas de garage en surface » ;

- le 8 mars 2016, par la commission d'architecture (ci-après : CA) qui a demandé la modification du projet, à savoir la suppression des courettes anglaises des sous-sols et l'abaissement du vide d'étage de l'attique, « afin de minimiser l'impact de la superstructure » ; « la demande de dérogation selon art. 59 LCI (48 % THPE) [était] en suspens » ;

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

- le 1^{er} avril 2016, par la police du feu, favorable sous conditions ; « les mesures de sécurité définies dans le concept de sécurité incendie du 8 février 2016 établi par J _____ d[evaient] être respectées » ;

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

- le 13 avril 2016, par la direction générale de la nature et du paysage, désormais office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), par deux fois favorables, dont un « préavis liant » basé sur le « dossier d'abattage et d'élagage N° 5 _____ selon le plan d'abattage et de protection des arbres 6 _____ du 09.02.2016 », avec conditions ;

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

- le 17 mai 2016, par la CA, favorable, sous condition que les teintes et matériaux lui soient soumis pour approbation avant la commande.
- 4) Le 4 août 2016, G_____, faisant suite à une demande du département du 25 avril 2016, a produit un projet modifié. Une note l'accompagnant indiquait notamment que selon le représentant de la CA les cours anglaises pouvaient être finalement conservées, qu'elle avait baissé la toiture de 32 cm pour atteindre une hauteur de 13.37 m, validée par la CA le 18 mai 2016. Après une séance le 27 mai 2016 avec une personne en charge de l'urbanisme à la commune de H_____, elle avait dû étudier un nouveau plan de masse pour limiter l'impact du projet sur le site, comprenant le remodelage des places de parc en surface, le dégagement d'une zone de replantation en limite de propriété ouest, et la modification de la géométrie de la rampe d'accès au parking souterrain dans le but d'éviter d'abattre les trois arbres voisins. Un représentant de l'OCAN avait autorisé l'implantation de la berlinoise à une distance de 5 m par rapport à la limite de propriété sud dans le but de conserver lesdits arbres.
- 5) De nouveaux préavis ont été émis :
- le 22 août 2016, par l'OCAN, qui a sollicité des compléments et la production d'un projet modifié ;
 - le 23 août 2016, par la CA, favorable, sous condition que les teintes et matériaux lui soient soumis pour approbation avant la commande ; elle était favorable à l'octroi de la dérogation (« 48 % THPE ») prévue par l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;
 - le 12 septembre 2016, par l'OCT, qui a renouvelé son préavis du 9 mars 2016 ;
- 6) Le 20 septembre 2016, G_____ a produit un troisième projet modifié pour faire suite aux dernières demandes formulées par l'OCAN.
- 7) Ont ensuite été délivrés des préavis :
- le 28 septembre 2016, par la commune, favorable sous réserve « de présenter comme convenu le PAP à la Commune avant ouverture du chantier, mettre en œuvre toutes les mesures propres à maintenir le maximum d'arbres au sud-est de la parcelle, ne procéder à l'élagage du chêne qu'en cas de nécessité absolue » ;
 - a. le 19 octobre 2016, par l'OCAN, « liant arbres hors-forêt » favorable, remplaçant celui du 13 avril 2016, sur la base du « dossier d'abattage et d'élagage No 5_____ selon le plan d'abattage et de protection des arbres 6_____ du 14.09.2016 », sous les conditions suivantes : « - Replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 21'000.-. À défaut, tout ou partie de cette somme vous

sera facturée ; - Fournir un projet chiffré de replantation à l'[OCAN] pour accord préalable ; - Élagage de l'arbre No 9 : Élagage des branches en porte-à-faux sur 2-3 m et rééquilibrage de la couronne ; - Les travaux d'élagage sont à effectuer hors sève (mi-novembre à mi-mars) ; - les abattages devront être réalisés SOUS RESERVE DE L'ACCORD DU PROPRIETAIRE » ;

- b. un second préavis favorable, s'agissant du projet de construction proprement dit, aux conditions suivantes : « 1. Conditions mises au préavis liant, concernant le dossier d'abattage n° 5_____ pour les arbres hors forêt, en relation au présent dossier (DD 2_____), au sens des art. 3 et 9 du règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA - L 4 05.04) ; 2. Le plan d'aménagement paysager (PAF) 7_____ et le plan d'abattage et de protection des arbres 6_____ du 14.09.2016 devront être intégralement respectés, au sens des art. 1, 14 et 16 [RCVA] ; 3. La dalle suspendue devra être réalisée à l'ouverture du chantier, au sens des art. 1, 14 et 16 du [RCVA] ; 4. Un mulch ainsi qu'un arrosage devront être mis en place sous les arbres conservés, au sens des art. 1, 14 et 16 [RCVA] ; 5. La zone de parking visiteurs devra être réalisée en matériau perméable posé sur terrain naturel, au sens des art. 1, 14 et 16 [RCVA] ; 6. Un arboriste-conseil devra être mandaté, à l'ouverture du chantier, conformément à la « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres », pour le suivi des travaux à proximité des arbres conservés et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation valable. Ceci au vu de la dérogation accordée par [l'OCAN] pour intervenir dans le domaine vital des végétaux afin de permettre la réalisation de l'ouvrage projeté. L'arboriste, comme référent à [l'OCAN], sera le responsable de la bonne mise en œuvre des travaux en conformité avec la directive cantonale, au sens des art. 1, 14 et 16 [RCVA] ; 7. [l'OCAN] (M. K_____ - 022_____) devra être convié 30 jours après l'ouverture du chantier, pour valider les mesures de protection susmentionnées ».

- 8) Par décision DD 2_____-3 du 11 novembre 2016, publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 18 novembre suivant, le département a délivré « l'autorisation globale sollicitée », sur la base du « projet n° 3 du 20 septembre 2016 », du préavis liant de l'OCAN du 19 octobre 2016, et de l'art. 59 LCI. Les conditions contenues dans les préavis de ce dernier, de l'OCT, de la CA et de la police du feu faisaient partie intégrante de sa décision et devraient être strictement respectées (condition n° 5).
- 9) Par acte du 19 décembre 2016, enregistré sous le n° de cause A/4365/2016, Mme et M. A_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette autorisation de construire, dont ils ont requis l'annulation pour différents motifs.
- 10) Par jugement du 18 septembre 2017, le TAPI a annulé ladite autorisation, retenant que le projet ne respectait pas les conditions cumulatives posées par

l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

- 11) Sur recours de G_____, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a, par arrêt ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018, annulé ce jugement et retourné le dossier au TAPI pour analyse des griefs non traités.

Le département n'avait à juste titre pas tenu compte des surfaces des vérandas non chauffées de 20 m² chacune, estimant que les conditions de l'art. 59 al. 3 let. d LCI étaient remplies, se fondant notamment sur le préavis favorable de la CA. C'était contrairement aux principes développés par la jurisprudence que les balcons/terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages, qui étaient superposés à ceux du rez-de-chaussée, avaient été pris en compte dans la surface totale des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) de 161,7 m², pour une surface de 58,8 m² (29,4 x 2), puisque leur emprise au sol recouvrait celle des terrasses du rez-de-chaussée, déjà comptabilisées. En excluant les surfaces des balcons des étages, la surface totale des CDPI se montait alors à 102,9 m², soit moins de 3 % au-dessus de la limite des 100 m² prévue à 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), la question du bien-fondé de la prise en compte des autres surfaces de CDPI du projet, telles que les terrasses prévues sur le toit, restant ouverte. C'était donc à tort que le TAPI avait annulé l'autorisation de construire pour violation de l'art. 3 al. 3 RCI, étant précisé que le respect de la limite des 8 % n'était pas contesté.

- 12) Par arrêt du 3 décembre 2018 (1C_625/2018), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé par Mme et M. A_____ contre cet arrêt.
- 13) Le 7 mars 2019, le TAPI a invité le département à soumettre à la police du feu le projet litigieux tel qu'autorisé pour nouveau préavis, soit sur la base des plans dans leur version du 4 août 2016, « en attirant spécifiquement son attention sur la modification intervenue au niveau du parking souterrain ».
- 14) Le 18 mars 2019, le département a produit l'avis émis le 12 mars 2019 par la police du feu, qui, considérant que le dossier qui lui avait été présenté ne lui permettait pas de juger du respect des prescriptions de protection incendie AEAI 2015, sollicitait la production de pièces complémentaires et des modifications du projet : « Directive 8_____ SIS : 1. Les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du RPSSP* / (F 4 05.01) ; DPI* 16-15fr (voies d'évacuation et de sauvetage) : 2. Dans le parking, les voies d'évacuation doivent être conformes au point 3.3.4 de la directive ; Divers : a) Fournir le formulaire 001 dûment rempli ; b) Fournir le plan du sous-sol corrigé ; c) Fournir un nouveau plan masse et coupes nécessaires des zones d'intersection entre la rampe de sortie du parking et la zone de travail du

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

15) Plusieurs échanges d'écritures ont ensuite eu lieu entre les parties et le TAPI.

- les 29 mars et 25 avril 2019, G_____ a indiqué qu'elle renonçait à la construction du couvert à poubelles, tout en maintenant le revêtement en goudron qui devait recevoir cette installation. Elle renonçait à la construction de la cave B3, qui serait exclusivement destinée au local technique attenant. Ses plans faisaient état d'un dévers de 5 %, dans le strict respect de l'art. 7.4 let. b de la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01), et au demeurant nullement problématique pour la police du feu. Le formulaire 001 avait été dûment produit ;

- le 29 mai 2019, Mme et M. A_____ ont sollicité des mesures d'instruction complémentaires à savoir la comparution personnelle des parties, un transport sur place et l'audition d'un représentant de la CA, du département, de l'OCAN, du service de l'énergie et de la police du feu, le cas échéant la délivrance d'un nouveau préavis de cette instance tenant compte des dernières modifications du projet.

16) La police du feu a transmis au TAPI un préavis du 17 juin 2019, favorable sous conditions, dans la mesure où G_____ renonçait à la construction de la cave B3 et du couvert à poubelles sur l'emprise de la place de travail du SIS ; moyennant le respect des règles de déclivité inscrites dans la directive 7 sur les zones concernées par la place de travail des sapeurs-pompiers.

Pour le surplus, les libellés de son préavis du 1^{er} avril 2016 demeuraient entièrement valables.

17) Par jugement du 13 août 2019, le TAPI a admis le recours interjeté par Mme et M. A_____ le 19 décembre 2016, annulé l'autorisation DD 2_____-3 et renvoyé la cause au département pour complément d'instruction.

Il ne pouvait être exclu que les deux modifications du projet requises par la police du feu précitées aient une incidence sur l'appréciation de la commune dont le préavis était obligatoire et qui bénéficiait d'un droit de recours spécialement prévu par la loi.

18) Par nouvelle requête du 8 novembre 2019, enregistrée par le département sous la référence DD 9_____, G_____ a sollicité la délivrance d'une autorisation définitive de construire sur sa parcelle un habitat groupé de douze logements THPE.

Cette autorisation a été délivrée par le département le 26 janvier 2022.

Elle fait l'objet d'un recours au TAPI (cause A/662/2022).

- 19) Par arrêt ATA/804/2020 du 25 août 2020, la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours interjeté par G_____ contre le jugement du TAPI du 13 août 2019, considéré comme une décision incidente, retenant que les conditions posées par l'art. 57 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) n'étaient pas réunies.
- 20) Le 19 novembre 2020, le département a enregistré les plans n^{os} 10_____ (« plan du sous-sol/canalisation ») et 11_____ (« plan de masse ») produits par G_____, desquels il ressort que la cave B3 était devenue une extension du local technique attenant et que le couvert à poubelles initialement prévu sur l'emprise de la place de travail du service d'incendie et de secours (ci-après : SIS) était supprimé.
- 21) Interpellés par le département quant au projet de construction modifié :
- le 16 décembre 2020, la police du feu, se référant au plan de masse enregistré le 19 novembre 2020, a émis un préavis favorable, sans observations ;
 - le 28 janvier 2021, la commune s'est prononcée défavorablement, retenant que le projet avait « une emprise en sous-sol beaucoup trop importante au niveau de la rampe d'accès ». « À supposer qu'un projet soit re-présenté sur cette parcelle », le prononcé d'un préavis favorable nécessiterait « de respecter la disposition B3 de la stratégie d'évolution de la zone 5 du PDCOM », soit notamment de « renoncer à toutes les parties en sous-sol se trouvant en dehors de construction hors-sol, de respecter au minimum 50 % de la surface de la parcelle en pleine terre, de respecter la disposition D1 du Plan directeur communal qui vise à maintenir des espaces non construits avec une distance : 1. d'au moins 5 m avec l'espace public ou assimilé à un usage public, 2. d'au moins 2 m avec une limite parcellaire privée, de maintenir l'arborisation existante à l'est de la parcelle et de réduire le nombre de places de stationnement afin de limiter l'emprise en sous-sol à la verticale du bâti hors-sol ; ceci est particulièrement judicieux vu la proximité immédiate de la ligne de bus 8 ». Diverses autres conditions étaient encore énoncées.
- 22) Par décision DD 2_____-3 du 4 mai 2021, publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré « l'autorisation globale sollicitée » sur la base du « projet version n° 4 du 19 novembre 2020 », précisant notamment que les conditions figurant dans le préavis liant de l'OCAN du 19 octobre 2016 relatif à l'abattage d'arbres et dans les préavis de l'OCT du 12 septembre 2016, de l'OCEAU du 29 août 2016, de la CA du 23 août 2016, de la police du feu du 16 décembre 2020, de la direction de la mensuration officielle du 26 février 2016 et

de la direction générale du génie civil du 24 mars 2016, en faisaient partie intégrante et devaient être strictement respectées (condition n° 5).

- 23) Par courrier du même jour, le département a informé la commune de la délivrance de cette autorisation de construire.

Elle a répondu sur les divers points de son préavis et a notamment relevé que ni la transformation d'une cave en extension du local technique ni l'abandon du couvert à poubelles sur la place de travail du SIS n'avaient suscité de remarque de sa part. Le respect des surfaces non construites, telles que prévues dans son plan directeur communal (ci-après : PDCom), ne pouvait être imposé, ledit PDCom n'ayant pas été approuvé par le Conseil d'État et ses limitations s'écartant des prescriptions légales et réglementaires applicables.

- 24) Par acte du 3 juin 2021, Mme et M. A_____, Mme et M. B_____, Mme E_____ et M. F_____, ainsi que Madame C_____ et Monsieur D_____ (ci-après : les époux A_____ et consorts) ont recouru auprès du TAPI contre cette nouvelle autorisation de construire, concluant principalement à son annulation, subsidiairement au renvoi du dossier au département pour complément d'instruction, afin de prendre en compte le préavis de la commune. En cas de rejet du recours, il devrait être fait interdiction à l'OCAN de mandater un arboriste-conseil au sein de la société de Monsieur L_____, puisque celle-ci avait agi en tant que paysagiste pour G_____. À titre préalable, ils ont sollicité l'audition d'un représentant de la CA et des époux A_____.

Ils exposaient les éléments fondant leur qualité pour recourir.

L'art. 59 al. 4bis LCI – dans sa teneur actuellement en vigueur – avait été violé, puisqu'un préavis favorable de la commune, faisant défaut en l'espèce, était désormais nécessaire.

L'art. 59 al. 4 let. a LCI n'avait pas été respecté à plusieurs égards, à savoir quant au calcul des SBP de la terrasse, des deux salles de bain chauffées et des vérandas situées sur le toit de l'immeuble. En outre, une partie des pièces prévues au sous-sol serait à l'évidence habitable, puisqu'un accès hors sol particulier était prévu en empruntant les cours anglaises, de sorte qu'elles devaient être prises en compte dans le calcul de la SBP. En retenant ces surfaces, la SBP totale excédait la limite légale de 48 %. Vu la forme très particulière de la parcelle, seul son centre, comptabilisant environ 2'092 m², aurait dû être pris en compte dans le calcul du coefficient de SPB utile.

En tenant compte des deux vérandas de 20 m² prévues sur le niveau des terrasses, la surface totale des CDPI atteignait 201,7 m², dépassant donc le seuil maximum de 8 % et les 100 m² autorisés.

Le projet, de par son volume, y compris en sous-sol, sa taille et son « expression architecturale monumentale », était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement d'un quartier de villas particulièrement verdoyant. L'accès au bâtiment était mal étudié, dès lors que son tracé était peu pratique et ne permettait pas à deux véhicules de se croiser. La CA n'avait pas motivé l'octroi de la pourtant importante dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI et avait émis des préavis contradictoires les 8 mars et 19 avril 2016, sans motiver son changement de position.

Les six logements prévus seraient vendus à tout le moins entre CHF 2'800'000.- et 3'500'000.-, selon le plan marketing, et ne correspondaient manifestement pas au besoin prépondérant de la population. Une rentabilisation de la meilleure façon possible de la parcelle en cause ne saurait être protégée.

L'art. 61 LCI n'avait pas été respecté. La hauteur maximale de la construction projetée, atteignant 13,37 m, était bien supérieure à la hauteur légale maximale de 10 m autorisée en 5^{ème} zone. Il ressortait du plan cadastral que cette construction se situerait à 11,78 m (en prenant en compte l'endroit le plus éloigné) de leur parcelle. Même en y ajoutant 1 m, la hauteur maximale devrait être de 12,78 m. De plus, elle serait située à 8,52 m de la parcelle n° 2'155. Dans ce cas, seule une hauteur de 9,52 m était autorisable.

L'art. 96 a1. 1 RCI et la directive n° 7 du RPSSP n'avaient pas été respectés s'agissant du poids que la dalle pouvait supporter, de l'emplacement prévu pour le camion pompier et de la largeur minimale du virage.

Le projet de construction mettrait en péril leurs arbres, en violation des art. 1, 14 et 16 RCVA. Les plans relatifs à l'abattage des arbres n'étaient pas corrects. Les impacts de la dalle suspendue et de la berlinoise sur le milieu naturel n'avaient pas fait l'objet d'un examen approfondi par l'instance concernée, dont le préavis était vicié.

25) Le département a conclu, le 9 août 2021, au rejet du recours.

Les propriétaires de la parcelle n° « 1'167 » ne s'étaient pas plaints de la prétendue mise en péril des arbres, de sorte que l'intérêt des époux A_____ et consorts à contester les plans d'abattage d'arbres apparaissait douteux.

26) G_____ a conclu, le 10 août 2021, au rejet du recours.

27) Les époux A_____ et consorts ont répliqué le 7 septembre 2021.

28) Par duplique du 28 septembre 2021, G_____ a dénoncé l'attitude contraire à la bonne foi de M. A_____ qui avait été mandaté par ses soins pour vendre le projet querellé et lui avait présenté un acquéreur pour un attique. Une telle attitude devait être condamnée en application de l'art. 88 LPA.

- 29) Le département a dupliqué le 5 octobre 2021.
- 30) Par courrier du 23 décembre 2021, les époux A_____ et consorts ont transmis au TAPI un article de presse paru le 1^{er} décembre 2021 dans le quotidien « 20 Minutes » relatif à un incendie ayant touché une bâtisse située sur une parcelle voisine du projet litigieux le 30 novembre 2021. On voyait sur la photographie illustrant cet article que les pompiers n'ayant pas été en mesure d'entrer dans la propriété, le chemin d'accès étant insuffisant, avaient été contraints de dérouler les tuyaux d'intervention depuis la route I_____. Cet incident illustre la problématique de l'accès au projet querellé.

- 31) Le TAPI a tenu une audience le 18 mai 2022 :

- le représentant du département a expliqué que même si le plan de masse litigieux n'avait pas été visé ne varietur, il était évident qu'il avait une valeur contraignante et devrait être strictement respecté, étant rappelé que le préavis de la police du feu le citait expressément ;

- Monsieur M_____, inspecteur auprès de la police du feu et auteur du préavis du 16 décembre 2020, a confirmé sa teneur. Il n'appartenait pas à la police du feu, au moment où elle établissait son préavis, de s'assurer que la dalle suspendue avait une capacité suffisante pour supporter une charge de 25 t. Le constructeur devrait produire une attestation de conformité « AEAI » à la fin des travaux, laquelle devrait confirmer que la directive n° 7 du RPSSP était respectée. La police du feu avait pris en compte le rayon de courbure du « virage », qui était de 9 m, comme cela ressortait du plan de masse n° 11_____ du 17 novembre 2020, de sorte que la largeur minimale de la chaussée devait y être de 4,5 m. Les normes figurant au chiffre 7.4 de ladite directive concernaient avant tout les camions de pompiers avec échelle et les immeubles d'une hauteur moyenne, étant précisé que la construction envisagée serait d'une hauteur bien moindre, de sorte que l'intervention d'un camion-échelle ne serait pas nécessaire. Au vu de la configuration des lieux, telle que représentée sur le plan précité, l'accès d'un camion du SIS à la « plateforme pompiers » par le virage ne poserait pas de problème, même si ce véhicule devait emprunter la rampe, qui avait une déclivité de 5 %.

- 32) Le TAPI a rejeté le recours par jugement du 24 mai 2022.

La question du respect des seuils fixés par l'art. 3 al. 3 RCI s'agissant de la surface admissible des CDPI avait été tranchée par la chambre administrative dans son arrêt du 9 octobre 2018.

Les plans visés ne varietur montraient que les sous-sols de la construction projetée n'étaient pas destinés à de l'habitation. Rien ne justifiait de s'écarter de ce constat. L'usage futur que les occupants feraient des lieux devrait en tout état

être conforme à l'autorisation délivrée, le contrôle de cette conformité revenant au département.

Pour la demande de construction déposée en février 2016, et quand bien même l'autorisation querellée avait été délivrée après le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI applicable était celui adopté le 26 janvier 2013. Partant, un préavis favorable de la commune n'était pas indispensable. Pour le surplus, le département avait invité cette dernière à formuler des préavis et à s'exprimer sur le projet et de plus répondu le 4 mai 2021 à toutes ses remarques.

La surface de sous-sol du projet n'était pas prise en compte dans le cadre du calcul de la SBP, conformément au texte clair de l'art. 59 al. 2 et 8 à 10 LCI. En outre, on ne voyait pas ce qui devrait conduire, en particulier quelle loi ou règlement, à ne pas prendre en compte l'entier de la surface de la parcelle en cause, de 2'416 m², pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) admissible, même si celle-ci avait une forme particulière.

La surface des deux vérandas (40 m² au total) – non chauffées – n'avait pas à être comptabilisée comme SBP, comme l'avait rappelé la chambre administrative dans son arrêt ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018.

Aucun élément ne permettait de retenir que la CA n'aurait pas procédé à un examen minutieux de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 LCI. Le fait qu'elle ait, dans un premier temps, requis la suppression des courettes et finalement accepté leur réalisation ne prêtait pas le flanc à la critique. Elle avait requis l'abaissement du vide d'étage de l'attique du projet, afin de minimiser l'impact de la superstructure, ce à quoi la requérante avait acquiescé, ce qui démontrait qu'elle avait examiné le projet avec soin.

Le projet querellé s'inscrivait pleinement dans l'obligation de densification des autorités genevoises résultant du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant) adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015. L'allégation selon laquelle l'intérêt du projet querellé serait de rentabiliser au maximum la parcelle concernée, et non de créer des logements, contrairement au but de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, purement subjective, était irrelevante.

Il ressortait de l'extrait du plan cadastral enregistré le 15 février 2016 et visé ne varietur le 4 mai 2021 que les distances minimales aux limites de propriétés, de part et d'autre du projet de construction, étaient de 9,69 m s'agissant de la façade Nord-Ouest, de 12,58 m pour la façade Nord-Est, de 8,52 m pour la façade Sud-Est et de 9,48 m pour la façade Sud-Ouest. L'art. 69 LCI trouvait application pour calculer la hauteur autorisée du gabarit et non pas l'art. 61 al. 2 LCI. Ainsi, conformément à l'art. 61 al. 3 LCI, la hauteur théorique du gabarit, soit $H \leq D + 1$, était de respectivement 10,69 m, 13,58 m, 9,52 m et 10,48 m, étant néanmoins

rappelé que cette hauteur était en tout état plafonnée à 10 m (art. 61 al. 4 LCI). Or, à teneur des plans de coupe enregistrés le 15 février 2016, les distances entre le niveau moyen du terrain naturel adjacent et le dessus de la dalle brute de couverture du dernier étage étaient, respectivement de 9,67 m (plan de coupe A-A'), 9,75 m (plan de coupe B-B'), ainsi que 9,71 m et 9,48 m (plan de coupe C-C', correspondant à la façade Sud-Est). Le gabarit de la construction projetée respectait donc les hauteurs légales admissibles. Il en allait de même des limites de propriété avec les parcelles voisines. Les installations en toiture s'inscrivaient dans le gabarit de celle-ci, dans un angle de pente qui n'excédait pas 35°, comme l'exigeait l'art. 64 al. 1 LCI.

La requérante avait modifié son projet pour tenir compte des demandes de la police du feu en lien avec les voies d'accès, laquelle avait considéré en dernier lieu que lesdites voies étaient conformes à la directive n° 7 du RPSSP. La largeur de la chaussée dans le virage n'apparaissait pas inférieure à 4,5 m, pour un rayon de courbure de 9 m, comme requis par le ch. 7.4 de ladite directive. L'auteur du préavis avait confirmé devant le TAPI que l'accès d'un camion du SIS à la « plateforme pompiers » figurant sur le plan de masse n° 11_____ du 17 novembre 2020, qui bien que non visé ne varietur faisait partie intégrante de la décision querellée, ne serait pas problématique, même si le camion devait emprunter la rampe. La construction litigieuse devant être considérée comme de faible hauteur, l'utilisation d'un camion tonne-pompe de dimension réduite, serait suffisante en cas de sinistre, selon les déclarations du représentant de la police du feu.

L'OCAN avait estimé qu'une dérogation au principe de préservation de la végétation était admissible, étant rappelé que la prise de mesures avait été exigée afin de limiter l'impact de l'intervention envisagée. L'OCAN devrait être convié, 30 jours après l'ouverture du chantier, pour valider l'ensemble des mesures de protection mises en œuvre. Le fait que certains végétaux situés sur les parcelles voisines figurent sur les plans – à l'emplacement qui était réellement le leur, soit en dehors de la parcelle concernée par le projet – n'apparaissait pas être de nature à tromper l'instance spécialisée dont un représentant s'était rendu sur place.

On ne voyait pas ce qui, par principe, devrait empêcher G_____ de choisir un arboriste-conseil au sein de la société de M. L_____, laquelle avait élaboré le « plan d'aménagement paysager » et le « plan d'abattage et de protection des arbres » soumis à l'OCAN. G_____ serait en définitive responsable en particulier « pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital ».

Les conclusions visant au prononcé d'une amende à l'encontre de G_____ étaient irrecevables.

- 33) Les époux A_____ et consorts ont formé recours contre ce jugement par acte expédié le 24 juin 2022 à la chambre administrative. Ils ont conclu

préalablement à ce que l'audition d'un représentant de la CA soit ordonnée et principalement à l'annulation dudit jugement, de même que de l'autorisation de construire du 4 mai 2021, subsidiairement au renvoi de la cause au TAPI pour complément d'instruction dans le sens des considérants, plus subsidiairement encore au département dans ce même but.

L'art. 59 LCI avait été violé à plusieurs égards, à savoir faute de motivation du préavis de la CA, d'obtention du préavis communal favorable nécessaire, vu l'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et vu l'absence, à tort, de prise en compte, dans le calcul de la SBP, de la surface des deux vérandas.

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendu en refusant de procéder à l'audition d'un représentant de la CA. Celle-ci n'avait pas motivé son changement d'avis par rapport aux courettes ni sa décision favorable à la dérogation prévue à l'art. 59 LCI. Un représentant devait être entendu afin qu'ils puissent se déterminer en toute connaissance de cause sur les arguments qui avaient conduit cette commission à brusquement changer d'avis à la suite de préavis divergents. Ceci était d'autant plus vrai que la CA s'était contredite sur les deux projets quasiment identiques sur le plan architectural, sur la même parcelle, dans le cadre de la DD 9 _____ également requise par G _____, projet comportant un étage de moins et présentant quasiment le même IUS. La CA avait relevé, s'agissant de cet autre projet, que l'implantation centrée de la construction ne tenait pas compte de la topographie du terrain et que l'expression architecturale, monumentale, était peu appropriée au site. Ces contradictions donnaient le sentiment que le présent dossier avait été analysé de façon lacunaire.

Le TAPI n'aurait pas dû appliquer la jurisprudence cantonale selon laquelle l'art. 59 al. 4^{bis} LCI ne s'appliquait pas au cas d'espèce et qu'un préavis favorable de la commune n'était pas indispensable. Cette disposition devait au contraire s'appliquer dès son entrée en vigueur et donc également aux demandes d'autorisation de construire déposées antérieurement au 28 novembre 2020, comme en l'espèce, d'autant plus que la dernière version du projet n'avait finalement été autorisée que le 4 mai 2021. La commune avait rendu son préavis négatif après l'entrée en vigueur de l'art. 59 al. 4^{bis} LCI. Le législateur avait, comme développé, voulu sans délai impliquer les communes dans la planification de leur territoire, afin d'éviter les effets catastrophiques observés à la suite de l'accélération de la densification spontanée dans la 5^{ème} zone. Cette jurisprudence de la chambre administrative contrevenait à la jurisprudence cantonale et fédérale relative à l'application de la loi dans le temps, en particulier en matière de construction. Dans cette matière, la loi applicable était en effet celle en vigueur au moment où la dernière instance saisie statuait. Le Tribunal fédéral considérait qu'il pouvait être fait application du nouveau droit lorsque la nouvelle règle répondait à un intérêt public majeur, soit en l'espèce afin d'éviter un bétonnage

massif de la zone villas ATF 141 III 393 consid. 2.4). Un même projet que celui querellé, déposé après le 28 novembre 2020, n'aurait pas été autorisé.

Le département avait délivré de manière arbitraire l'autorisation de construire un immeuble incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le TAPI avait omis d'analyser la question de savoir si les circonstances justifiaient l'octroi d'une dérogation, importante, et s'en était remis arbitrairement au préavis favorable de la CA. Ainsi, l'implantation du projet au centre de la parcelle ne tenait compte ni des espaces verts l'entourant, avec pour conséquence la suppression d'un îlot de fraîcheur, ni de la topographie du terrain ; le sous-sol était invasif, le projet n'était pas à l'échelle du quartier, surplombant de deux étages toute la zone résidentielle comprenant au titre de seuls habitats groupés autorisés, des villas jumelles. Le toit plat démarquait l'immeuble de toutes les autres maisons du quartier et l'expression architecturale était massive. Ni la CA, ni le département, ni le TAPI n'avaient démontré que la construction en cause était justifiée par les circonstances. Pourtant, les six logements prévus, au vu des prix de vente prévus, ne correspondaient pas aux besoins de la population. L'implantation d'un tel habitat groupé aurait pour effet l'édification d'autres constructions imposantes dans le quartier, ce qui lui ferait perdre son identité, sa particularité de véritable poumon d'oxygène, et aurait pour effet une bétonisation importante du sous-sol avec des conséquences néfastes pour les nappes phréatiques. La présence de 12 places de parking, et partant le passage de plus de 12 véhicules automobiles sur le seul chemin d'accès extrêmement étroit, qui ne permettait pas de croiser deux voitures, engendrerait inévitablement d'importantes nuisances sonores.

Ils ont repris leur argumentation s'agissant de l'obligation de prendre en compte dans le calcul de la SBP les deux vérandas cumulant 40 m², sises sur le toit de l'immeuble et séparées uniquement par deux petites salles-de-bains, de manière surprenante, de sorte que le rapport de surface légalement autorisé, de 48 %, était dépassé.

Les art. 96 al. 1 RCI et la directive n° 7 du RPSSP avaient été violés. Le plan de masse 11_____ modifié le 17 novembre 2020, qui n'était pas visé ne varietur, faisait état d'un rayon de courbure de 7 m et n'était pas le même que celui soumis à la police du feu pour préavis, ce qui apportait une confusion inacceptable. Ils craignaient que personne ne s'assure en définitive que la dalle suspendue aurait la capacité suffisante pour supporter une charge de 25 t, ce qui pourrait avoir des conséquences désastreuses sur l'arbre sur lequel elle serait posée. L'emplacement prévu pour le camion des pompiers ne mesurait pas le minimum de 5 m de largeur et 12 m de longueur prévu par la directive n° 7 du RPSSP exigé pour une hauteur totale du bâtiment de 13,37 m. Le rebord de la pente devant s'élever à 40 cm au minimum, ils doutaient sérieusement des capacités d'un camion du SIS à franchir cet obstacle pour atteindre la plate-forme.

Le TAPI avait constaté les faits de manière inexacte en retenant que la bande reliant le cœur de la parcelle en cause à la route I_____ avait une largeur d'environ 5,40 m, alors qu'il ressortait clairement du système d'information du territoire à Genève (SITG) qu'elle était de 5 m au maximum. Ainsi, « jusqu'à preuve du contraire », la largeur minimale du virage de 5 m requise n'était pas respectée.

Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant les préavis lacunaires de l'OCAN. Aucune information n'était donnée dans celui du 19 octobre 2016 s'agissant de l'impact de la berlinoise sur les arbres n° 12_____ et 13_____ des époux A_____, ni de la dalle suspendue sur leur arbre n° 14_____, l'existence d'un impératif majeur permettant une dérogation et une atteinte dans l'espace vital desdits arbres n'étant nullement documentée et partant ne faisant pas partie des conditions de l'autorisation.

- 34) Le département a conclu, le 28 juillet 2022, au rejet du recours, revenant sur chacun des griefs des recourants.
- 35) G_____ a fait de même dans ses observations du 29 juillet 2022.
- 36) Dans leur réplique du 2 septembre 2022, les époux A_____ et consorts sont revenus en détail sur chacun des griefs développés dans leur recours.

Ils y ont ajouté qu'ils avaient pris note de ce qu'il était admis que le chemin d'accès menant à la partie centrale de la parcelle en cause mesurait 5 m de large.

Ne pas prendre en compte le préavis de la commune au motif que la première demande d'autorisation de construire avait en l'occurrence été déposée avant l'entrée en vigueur de l'art. 59 al. 4^{bis} LCI démontrait une volonté d'accorder plus d'importance à la seule date de dépôt de la demande qu'aux préoccupations légitimes des communes et de ses habitants.

Seuls six appartements luxueux seraient construits, à des prix inabordables pour la grande majorité de la population, de sorte que l'utilisation maximale des possibilités légales de construire n'était manifestement pas justifiée.

La chambre administrative, dans son arrêt ATA/1064/2018 précité, avait laissé ouverte la question de la prise en compte ou non des surfaces des vérandas dans le total des CDPI. Elle avait considéré que leur surface ne pouvait pas être prise en compte dans le calcul des CDPI sous l'angle de l'art. 3 al. 3 RCI, tranchant ainsi définitivement cette question sous cette unique angle, mais non pas dans le calcul de la SBP totale du projet. Le TAPI ne s'y était d'ailleurs pas trompé, puisqu'il avait examiné sans réserves leurs griefs relatifs à l'art. 59 al. 3 let. d LCI.

Les pompiers devaient pouvoir intervenir rapidement et sans entrave jusqu'au dernier étage du bâtiment, des attiques habités, puisque constitués de vérandas équipées de cuisines, salles de bains et salons. Ils illustraient les différences dans les plans produits par G_____ s'agissant du rayon de courbure et partant de l'accessibilité aux engins du SIS.

Ni le département, ni G_____ ne contestaient qu'une intervention aurait lieu à l'intérieur du domaine vital de leurs arbres, sans qu'un quelconque impératif majeur soit invoqué pour le justifier. L'inspection d'un collaborateur de l'OCAN en 2016 n'était nullement documentée. S'y ajoutait que depuis plus de cinq ans, les arbres en question s'étaient développés et leur domaine vital avait augmenté. Les époux A_____ n'avaient au demeurant pas été consultés sur ce point, alors même qu'il était possible de prévoir un accès au parking préservant lesdits arbres.

- 37) À la suite d'une duplique de G_____ du 30 septembre 2022, les époux A_____ et consorts ont spontanément réagi le 10 octobre 2022.
- 38) Les parties ont été informées, le 11 octobre 2022, que la cause était gardée à juger, attirant en outre leur attention sur le fait qu'aucune écriture supplémentaire ne serait acceptée.
- 39) Les écritures spontanées déposées ce nonobstant par les époux A_____ et consorts le 14 octobre 2022 leur ont en conséquence été retournées par pli du 17 octobre 2022.
- 40) Les arguments des parties, de même que la teneur des pièces de la procédure, seront pour le surplus repris ci-dessous dans la mesure nécessaire au traitement du litige.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 – LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).
- 2) Le recours porte sur l'autorisation de construire DD 2_____-3 délivrée par le département le 4 mai 2021 et confirmée par le TAPI dans son jugement du 24 mai 2022.
- 3) Les recourants estiment que leur droit d'être entendus a été violé par le TAPI qui n'a pas donné suite à leur demande d'audition d'un représentant de la CA, demande qu'ils réitèrent devant la chambre de céans.
 - a. 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 l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_539/2019 du 19 mars 2020 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_41/2020 du 24 juin 2020 consid. 5.1.1). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_41/2020 du 9 décembre 2020 consid. 3.1).

b. En l'espèce, à l'instar du TAPI, la chambre de céans considère que le dossier est complet et en état d'être jugé. La procédure contient d'ores et déjà le dossier du département, dont de nombreux plans. Les outils numériques (loi relative au système d'information du territoire à Genève du 17 mars 2000 - LSITG - B 4 36) permettent de plus d'apprécier avec précision l'environnement, les caractéristiques architecturales du quartier, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel le projet s'insérerait.

Par appréciation anticipée de preuve, il apparaît que l'audition d'un représentant de la CA n'est ni utile, ni nécessaire à la solution du litige, comme cela ressort des considérants qui suivent.

Il ne sera ainsi pas donné suite à la demande d'acte d'instruction des recourants.

Pour les mêmes motifs, le grief d'une prétendue violation du droit d'être entendu par le TAPI sera écarté.

- 4) Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. a LPA) ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. b LPA). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.
- 5) Les recourants font valoir que l'art. 59 al. 4^{bis} LCI aurait dû s'appliquer au projet querellé, entraînant l'annulation de l'autorisation de construire faute d'un préavis favorable de la commune.

a. Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment : élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ; modifier la configuration du terrain (let. d), aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e), abattre un arbre d'une essence protégée (let. g).

b. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone villas (5^{ème} zone).

Dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020, cet article prévoyait que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 al. 4^{bis} prévoit en outre que pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.

L'art. 156 al. 5 LCI précise que les al. 3^{bis}, 4 et 5 de l'art. 59, dans leur teneur du 1^{er} octobre 2020, s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

c. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI (PL 12'566) que le département a proposé une disposition légale, en l'occurrence l'art. 156 al. 4 LCI qui deviendra l'art. 156 al. 5 précité, prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai (p. 16 et p. 36).

d. Le 28 novembre 2019, le département a annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité, communiqué de presse du département du 28 novembre 2019) dans l'attente de l'établissement de conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de la 5^{ème} zone.

e. La chambre de céans, depuis l'arrêt ATA/439/2021 du 20 avril 2021, que l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_315/2021 du 22 mars 2022 n'a pas remis en question notamment sur ce point, et ce en dernier lieu dans un ATA/792/2022 du 9 août 2022, retient que le nouvel art. 59 al. 4^{bis} LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, compte tenu de l'intention du législateur exprimée dans les travaux préparatoires et quand bien même il n'était pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, est applicable seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020.

f. Selon le Tribunal fédéral, de jurisprudence constante, l'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué. Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant. Pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'imposait en instance de recours, il se dégageait de sa jurisprudence que par analogie avec les règles du Titre final du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), il fallait que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffrait aucun délai. Il convenait ensuite de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause était pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité pouvait déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_449/2014 du 7 octobre 2015 consid. 2.4 et références citées).

g. En l'espèce, la demande d'autorisation de construire litigieuse a été déposée le 15 février 2016, soit avant l'entrée en vigueur de la modification de l'art. 59 al. 4^{bis} LCI, le 28 novembre 2020, de sorte que ladite disposition modifiée ne s'applique pas. Le fait que cette demande d'autorisation de construire fasse l'objet d'une procédure qui dure depuis plusieurs années n'y change rien. Il n'apparaît pas que l'intérêt public protégé par cette nouvelle disposition puisse être qualifié de majeur ou prépondérant, au sens où l'entend la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, au point de justifier son application par le TAPI puis la chambre de céans, ayant à statuer dans la présente cause après son entrée en vigueur, nonobstant leur pouvoir d'examen en fait et en droit.

L'art. 59 al. 4^{bis} LCI ne trouve donc pas application pour l'autorisation de construire querellée. C'est donc l'art. 59 LCI adopté le 26 janvier 2013 qui est applicable au cas d'espèce. Partant, un préavis favorable de la commune n'était pas indispensable.

Ce grief est rejeté.

- 6) Les recourants font valoir pour diverses raisons une violation de l'art. 59 al. 4 LCI et un abus du pouvoir d'appréciation.

a. 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, à certaines conditions précisées aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à un taux de densification plus élevé que ceux mentionnés à l'art. 59 al. 1 LCI.

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5). La délivrance de telles autorisations de construire demeure toutefois de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

c. 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/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. 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/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017

confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicites soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

e. La CA donne son avis en matière architecturale au département (art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 - LCUA - L 1 55).

f. 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 plan directeur cantonal (ci-après : PDCn ; art. 10 al. 1 et al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

La fiche A04 du PDCant, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », 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).

Au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d).

- 7) En l'espèce, le département a correctement instruit la demande d'autorisation de construire, en se penchant sur quatre projets successifs dont la dernière

modification enregistrée le 19 novembre 2020 a reçu son agrément. Il a recueilli l'ensemble des préavis nécessaires, dont ceux de la commune – défavorable – et de la police du feu – favorable – en dernier lieu.

Dans un premier temps, la CA a demandé, en mars 2016, la suppression des courettes anglaises des sous-sols, l'abaissement du vide d'étage de l'attique, afin de minimiser l'impact de la superstructure, et a réservé la dérogation selon l'art. 59 LCI. À la suite du dépôt du deuxième projet, elle a, le 23 août 2016, rendu un préavis favorable, sous la seule condition que lui soient soumises pour approbation les teintes et matériaux avant commande, et avec dérogation à l'art. 59 LCI.

Aucun élément au dossier ne permet de retenir que la CA n'aurait pas examiné de façon attentive la requête d'autorisation de construire. Le fait qu'elle ait d'abord émis un premier préavis critique témoigne du contraire. L'intimée a modifié son projet s'agissant de la hauteur du vide d'étage. La CA ne s'est effectivement pas opposée au projet quelques mois après son premier préavis, nonobstant l'absence de modification quant aux courettes anglaises. Il ne ressort toutefois pas du dossier que ces courettes poseraient problème sur le plan architectural ou violeraient des dispositions légales ou réglementaires. La CA a donc effectivement changé d'avis sur ce point, mais n'a émis aucune réserve concernant les qualités architecturales du projet ni une quelconque incompatibilité de celui-ci avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Comme déjà retenu par la chambre de céans, la brièveté de la motivation de son préavis ne signifie pas qu'elle n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée l'intégration du projet dans le quartier. Enfin, les recourants produisent, en lien avec la DD 9_____, ayant fait l'objet de la délivrance le 26 janvier 2022 d'une autorisation définitive de construire sur cette même parcelle un habitat groupé de douze logements THPE, uniquement un préavis de la CA du 3 décembre 2019. On ignore toutefois sur quelle version du projet en cause elle s'est penchée et si en définitive elle a rendu un préavis favorable, en quoi le projet autorisé a répondu à ses demandes de modifications.

À ce préavis de la CA, les recourants opposent un entassement qui résulterait de la création des nouveaux logements qui serait incompatible avec l'harmonie du quartier et ses espaces verts. L'équilibre du quartier résulterait notamment des villas de dimensions modérées, sises sur des parcelles verdoyantes. Aucune des constructions situées aux alentours n'aurait, en outre, le caractère extrêmement massif du projet. La construction d'un habitat groupé ferait en quelque sorte boule de neige et en appellerait d'autres, non souhaitables dans cet environnement.

Si le projet est censé s'insérer sur une parcelle en l'état vierge de toute construction, au sein d'un quartier constitué de villas, la modification de l'aménagement de tels quartiers a d'ores et déjà été entamée dans nombre de

communes afin de pallier les problématiques d'aménagement du territoire, conformément à la volonté du législateur.

En effet, celui-ci 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 (cf. l'intervention de Monsieur 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/285/2021 précité consid. 6 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f).

Dans ce contexte, il est difficile de reprocher au département de faire une application systématique de l'art. 59 al. 4 LCI ou de considérer la dérogation comme étant devenue la règle alors qu'il met en oeuvre la volonté du législateur dans le respect des exigences légales et jurisprudentielles.

La position défavorable au projet de la commune du 28 janvier 2021, laquelle n'a pas fait recours contre l'autorisation de construire litigieuse, apparaît comme une volonté de défendre la biodiversité, conformément à son PDCOM. Son avis ne constitue toutefois qu'un intérêt parmi d'autres dont l'appréciation de la pertinence incombe au département dans le cadre de sa liberté d'appréciation lors de l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI. L'avis de la commune s'oppose à la volonté de densification qui résulte du PDCant, mais le projet querellé s'inscrit 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. Il s'oppose également aux préavis favorables recueillis, dont celui de la CA. Par ailleurs, le chemin N_____, perpendiculaire aux routes I_____ et de O_____, séparant la ville de la commune de H_____, situé deux parcelles au nord de celle appelée à recevoir la construction litigieuse, connaît déjà une densification de son côté section P_____, en zone de développement 3, notamment dans le cadre du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 15_____, adopté le 4 mai 2005 par le Conseil d'Etat. Ce PLQ porte sur un périmètre qui borde le cycle d'orientation de Q_____ et le chemin N_____.

Quant au prix allégués des futurs logements, dont les recourants soutiennent qu'ils sont contraires au but de l'art. 59 al. 4 LCI, il faut retenir que la volonté de densification en 5^{ème} zone ne se confond pas avec l'exigence de construction de logements à prix abordables, répondant à un besoin d'intérêt public, telle que prévue dans la zone de développement, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; ATA/1325/2017 du 26 septembre 2017 consid. 7f). Il ne peut en conséquence être fait le grief à la société intimée d'avoir choisi de construire, en 5^{ème} zone, un habitat groupé d'un standing

supérieur à celui imposé par la LGZD (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c).

Finalement, il n'est pas possible non plus de suivre les recourants lorsqu'ils allèguent que l'augmentation du trafic et les nuisances sonores induites par la circulation de véhicules supplémentaires, à hauteur de 12 si l'on se réfère aux nombres de places de parking prévues, seraient importantes au point de constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. En effet, selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable et engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne crée pas une gêne durable ni un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

Les recourants ne font ainsi que substituer leur propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement.

8) Les recourants persistent à soutenir que la surface des deux vérandas devrait être comptabilisée au titre de SBP.

a. La LCI distingue, concernant le rapport des surfaces en zone villas, les CDPI - lesquelles ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI) - des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes que le département peut renoncer à prendre en compte dans le calcul du rapport des surfaces, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 3 let. d LCI).

b. Dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il est admis que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m² n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/475/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 ; ATA/125/2008 du 18 mars 2008 consid. 7).

c. En l'espèce, la chambre de céans a déjà retenu dans le cadre du projet litigieux, au consid. 5 de son arrêt ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018, que la surface des deux vérandas projetées, de 40 m² au total – non chauffées – n'avait pas à être comptabilisée comme SBP. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

Il sera toutefois ajouté, pour répondre au grief des recourants, que nulle pièce intitulée « salon » ne figure sur le plan de l'attique, repris dans leurs écritures du 10 octobre 2022.

9) Les recourants soutiennent que le projet envisagé ne respecterait pas les exigences de sécurité, en particulier d'accès au service du feu.

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

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

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).

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

b. En l'espèce, la requérante a modifié son projet pour tenir compte de l'avis de la police du feu du 12 mars 2019, à savoir a renoncé au couvert à poubelles et supprimé la cave B3, dont l'évacuation ne pouvait pas transiter par le parking. Elle a aussi soumis un projet modifié dont les pentes pour les places de travail des SIS devaient être de 11 % (déclivité) et 5 % (dévers). La police du feu a sur ce émis un préavis favorable, sous conditions, le 17 juin 2019, puis le 16 décembre 2020, sans observations. Elle n'a, à cette dernière occasion, élevé aucune remarque quant aux voies d'accès pour les engins du SIS.

Comme retenu à juste titre par le TAPI, le fait que le plan de masse n° 11_____ du 17 novembre 2020, sur la base duquel ce dernier préavis a été formulé, ce qui a été confirmé en audience par son auteur, n'ait pas été visé ne varietur par le département, n'empêche pas qu'il fasse partie intégrante de l'autorisation litigieuse et doive être strictement respecté. Il en ressort que la largeur de la chaussée dans le virage n'apparaît pas inférieure à 4,5 m, pour un rayon de courbure de 9 m, comme requis par le ch. 7.4 de la directive 7 du RPSSP. Le représentant de la police du feu a confirmé en audience devant le TAPI que l'accès d'un camion du SIS à la plateforme pompiers figurant sur le plan précité ne serait pas problématique, même si celui-ci devait emprunter la rampe. Ce représentant a aussi confirmé que les dimensions de cette plateforme étaient

suffisantes pour le projet en cause, compte tenu de son gabarit, considéré par la police du feu comme un « bâtiment de faible hauteur », de sorte que l'utilisation d'un « camion tonne-pompe », de dimension réduite, serait suffisante en cas de sinistre. Le département rappelle que selon les plans, le dernier étage de la construction sera occupé uniquement par des vérandas non chauffées et des salles-de-bains. Le représentant de la police du feu a quant à lui précisé que les pompiers pourraient intervenir dans les étages supérieurs avec des échelles portatives.

Vu la teneur fouillée du premier préavis de la police du feu et les diverses exigences y requises, les modifications apportées au projet en conséquence, le préavis en définitive favorable de cette instance et sa confirmation en audience par son auteur, étant rappelé l'aspect technique des questions en cause, il convient de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée.

Par ailleurs, et comme justement relevé par le TAPI, la bonne réalisation du projet fera l'objet d'une attestation de conformité, devant notamment certifier que la directive n° 7 du RSSP, et plus globalement que la construction est conforme à l'autorisation de construire, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force (art. 7 al. 1 et 2 LCI ; art. 38 al. 2, 3 et 4 RCI).

Rien ne permet en définitive de considérer que l'instance spécialisée aurait rendu son préavis en s'abstenant de vérifier la conformité du projet sur les deux points mis en exergue par les recourants, notamment aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP, de sorte que la chambre de céans ne s'en éloignera pas.

Mal fondé, le grief tiré de la violation de l'art. 96 RCI et de la directive technique n° 7 du RSSP doit ainsi être écarté.

10) Les recourants se plaignent d'une mise en danger inacceptable de leurs arbres, en violation des art. 1, 14 et 16 RCVA.

a. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a notamment pour but d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c).

À teneur de l'art. 36 al. 1 LPMNS, le Conseil d'État édicte les dispositions nécessaires à la protection, la conservation et l'aménagement des sites visés à l'art. 35 LPMNS.

b. En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Il est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10), ainsi

qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché sans autorisation préalable du département.

Il ressort de l'art. 14 RCVA que les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Selon l'al. 2, il leur incombe : de traiter les arbres malades ou dépérissants (let. a) ; de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département (let. b) ; d'appliquer les mesures arrêtées par le département destinées à prévenir et réparer les dégâts causés par des organismes nuisibles particulièrement dangereux (let. c).

L'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures compensatoires (art. 15 al. 1 RCVA). Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage ou le défrichage est autorisé (art. 15 al. 2 RCVA).

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

C'est dans ce cadre qu'a été élaborée la directive de la DGNP, laquelle a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (art. 1). Le domaine vital correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre. Par principe, aucune construction ne sera tolérée dans ce domaine. Il correspond à l'espace aérien et souterrain à protéger défini par la projection au sol de la couronne plus 1 m. Pour les arbres fastigiés cet espace protégé est défini par la projection au sol d'un tiers de la hauteur de l'arbre plus 1 m selon le même principe (art. 2).

c. En l'espèce, le TAPI a fait un raisonnement détaillé s'agissant de la question de la végétation concernée par le projet litigieux et il y sera expressément renvoyé (jugement p. 37-38 consid. 36).

C'est ainsi à juste titre qu'il a relevé que l'OCAN a exigé la prise de mesures strictes et dûment détaillées dans son préavis du 19 octobre 2016 afin de limiter l'impact de l'intervention envisagée, à compter de l'ouverture du chantier, comprenant l'intervention d'un arboriste-conseil, mesures de protection devant de plus être validées par cette instance 30 jours après l'ouverture du chantier. Quand

bien même la végétation est susceptible d'avoir évolué depuis lors, c'est bien à ce moment-là que l'OCAN pourra concrètement déterminer que les mesures nécessaires à la préservation des essences en cause auront été prises.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

- 11) Vu son issue, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à G_____ qui y a conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 juin 2022 par Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 mai 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à G_____, à la charge solidaire de Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____ ;

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, 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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Diane Schasca, avocate des recourants, au département du territoire-oac, à Mes Yannick Fernandez et Paul Hanna, avocats de G_____, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mmes Krauskopf et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :