



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1764/2023-LCI

ATA/1482/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 17 décembre 2024**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A** \_\_\_\_\_

**recourant**

contre

**B** \_\_\_\_\_

**C** \_\_\_\_\_

représentés par Me François BELLANGER, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

et

**D** \_\_\_\_\_

**E** \_\_\_\_\_

représentés par Me Philippe PROST, avocat

**intimés**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
21 mars 2024 (JTAPI/252/2024)**

---

## EN FAIT

- A.**
- a.** B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 5'738 de la commune de F\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune). Une habitation de 133 m<sup>2</sup> au sol, une autre de 42 m<sup>2</sup> au sol ainsi qu'un garage de 33 m<sup>2</sup> sont érigés sur cette parcelle, de 1'667 m<sup>2</sup>, qui se trouve à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin G\_\_\_\_\_ qui débouche sur le chemin H\_\_\_\_\_.
- b.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 5'586 de la commune, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin I\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'564 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifée une habitation à deux logement de 189 m<sup>2</sup> au sol ainsi qu'un autre bâtiment de 22 m<sup>2</sup>. Les constructions qu'elle abrite sont situées en amont de celles érigées sur la parcelle n° 5'738 voisine.
- c.** E\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 5'587 de la commune, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin G\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'337 m<sup>2</sup>, sur laquelle sont construits une habitation de 137 m<sup>2</sup> au sol dans laquelle il vit avec son épouse D\_\_\_\_\_, un garage privé ainsi qu'un bâtiment souterrain de 27 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est adjacente de la parcelle n° 5'738.
- d.** Ces trois parcelles, ainsi que d'autres, ont pour dépendances les parcelles n° 5'590 et 5'600 constituant le chemin G\_\_\_\_\_ qui dessert les trois parcelles. Elles sont situées en zone 5 dans le quartier de villas sis derrière le village de J\_\_\_\_\_.
- B.**
- a.** Le 4 novembre 2022, les époux C\_\_\_\_\_ ont sollicité l'autorisation de démolir les constructions se trouvant sur la parcelle n° 5'738 auprès du département du territoire (ci-après : le département).
- L'autorisation MPA 2\_\_\_\_\_ a été octroyée le 22 février 2023.
- b.** Parallèlement, le 4 novembre 2022, les époux C\_\_\_\_\_ ont déposé auprès du département une requête en autorisation de construire ayant pour objet : édification d'une villa (27.8 % THPE) avec garage, piscine, pompe à chaleur, aménagements extérieurs, canalisations sur les parcelles n° 5'590 et n° 5'600, abattage et/ou élagage d'arbres, laquelle a été enregistrée sous le n° APA 3\_\_\_\_\_.
- c.** Dans le cadre de l'instruction de l'APA 3\_\_\_\_\_, les préavis favorables suivants ont été rendus :
- le 9 novembre 2022, par l'office de l'urbanisme (ci-après : OU), sans observation ;
  - le 10 novembre 2022, par l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN), sous conditions notamment du respect du standard THPE ;
  - le 21 novembre 2022, par la commune, sans observation ;
  - le 24 novembre 2022, par le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC), sous conditions notamment de procéder à des contrôles

et de prendre certaines précautions lors de la réalisation des forages géothermiques ;

- le 15 décembre 2022, par l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir demandé une modification du projet afin d'en améliorer la sécurité, sous condition d'informer le propriétaire de la première place de stationnement prévue dans le garage que l'accessibilité de cette dernière pourrait être « contrainte » avec un véhicule de grandes dimensions ;
- le 8 février 2023, par l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir demandé des compléments et une modification du projet, à la condition notamment qu'il soit procédé à la replantation d'arbres pour un montant minimum de CHF 16'200.- ;
- le 15 février 2023, par l'OCAN, sous certaines conditions relatives à la protection de la végétation et au suivi des travaux. Une dérogation permettant que certains éléments de la construction empiètent sur le domaine vital de certains arbres était octroyée ;
- le 30 mars 2023, par l'office cantonal de l'eau (OCEau), après avoir requis plusieurs compléments, notamment relatifs aux canalisations, sous conditions que les canalisations soient raccordées au système public d'assainissement des eaux du chemin H\_\_\_\_\_. Les requérants étaient par ailleurs invités à utiliser, dans la mesure du possible, les équipements privés existants ;
- le 11 avril 2023, par la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir notamment demandé la production de pièces complémentaires et des modifications du projet.

**d.** Le 17 avril 2023, les époux C\_\_\_\_\_ ont signé un engagement déclarant accepter que soit inscrite au Registre foncier, au feuillet des parcelles n<sup>os</sup> 5'738, 5'590 et 5'600 les réductions des droits à bâtir suivantes : d'une surface de 33.3 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 5'590 au profit de la parcelle n° 5'738 et de 61 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 5'600 au profit de la parcelle n° 5'738.

**e.** Par décision du 20 avril 2023, le département a délivré l'APA 3\_\_\_\_\_, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

**f.** Par acte du 19 mai 2023, les époux E\_\_\_\_\_ ont formé recours contre l'autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation.

**g.** Par acte du 22 mai 2023, A\_\_\_\_\_ a également formé recours contre l'APA 3\_\_\_\_\_, concluant à son annulation. Il sollicitait au préalable la pose de gabarits, ainsi que la réalisation d'une expertise par un géomètre indépendant.

Il a transmis des plans réalisés par un géomètre qu'il avait consulté.

Il n'avait pas donné son accord afin qu'une partie des droits à bâtir des parcelles n<sup>os</sup> 5'590 et 5'600 soit transférée à la parcelle n<sup>o</sup> 5'738.

Les surfaces du dressing de 11 m<sup>2</sup> et de la salle de gym de 25,9 m<sup>2</sup> n'avaient pas, à tort, été prises en compte dans le calcul des rapports de surface alors qu'elles se trouvaient en majeure partie au-dessus du niveau du terrain et étaient habitables. Le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) était erroné, la surface de l'escalier extérieur jouxtant la piscine n'avait pas été prise en compte comme celui de l'escalier d'accès à la villa.

Une partie de la dalle en toiture ainsi qu'un des acrotères du dernier étage étaient hors gabarits. Cela l'affectait particulièrement puisque la vue sur le lac dont il jouissait depuis la terrasse du premier étage de sa villa disparaîtrait totalement.

Plusieurs parties du projet seraient construites à moins d'un mètre de la couronne de certains arbres, sans impératif majeur. La dérogation était infondée. Le plan du géomètre ne reflétait pas la situation réelle des arbres, les branches étaient beaucoup plus longues que celles indiquées pour certains arbres.

Le projet ne respectait pas les exigences en matière de places de stationnement voitures et de vélos.

**h.** Après avoir ordonné un double échange d'écritures, dans les deux procédures ouvertes et joint les procédures sous n<sup>o</sup> A/1764/2023, le TAPI a rejeté les recours par jugement du 21 mars 2024.

Des mesures d'instruction n'étaient pas nécessaires.

Les griefs des époux E\_\_\_\_\_ étaient rejetés.

Le transfert des droits à bâtir respectait la directive émise en la matière, laquelle prévoyait qu'un propriétaire utilise la quote-part d'une dépendance dont il était copropriétaire sans l'accord des autres copropriétaires. Les propriétaires détenaient 1/13<sup>e</sup> des dépendances. Une éventuelle violation des droits des copropriétaires relèverait du droit privé et l'opposition de l'un d'eux n'était pas suffisante pour empêcher le transfert des droits à bâtir, conformément à la jurisprudence.

Le plancher du dressing et de la salle de gym se situait intégralement en dessous du niveau du sol et ces pièces n'étaient pas affectées à l'habitation. Elles n'avaient pas à être comptabilisées dans le calcul des surfaces.

L'escalier de la villa avait été comptabilisé et celui de la piscine n'étant pas couvert ne devait pas l'être. Le premier avait été comptabilisé à tort, la couverture étant de moins de 1,5 m. Le total des CDPI du projet était en réalité inférieur à 48,9 m<sup>2</sup>.

L'OCAN avait examiné le projet à plusieurs reprises avant d'octroyer la dérogation et un préavis favorable.

Les trois places de parking pour une villa individuelle de plus de 125 m<sup>2</sup> dépassaient le minimum requis et les cinq places dans le local à vélo étaient largement suffisantes.

- C. a. Par envoi du 4 mai 2024, A\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire APA/3\_\_\_\_\_.

Il faisait valoir six griefs, dont certains déjà soulevés devant le TAPI, à l'encontre de l'autorisation de construire.

Le transfert des droits à bâtir des parcelles n<sup>os</sup> 5'590 et 5'600 à la parcelle n<sup>o</sup> 5'738 ne respectait pas les principes d'un tel transfert en raison de l'absence de contiguïté des parcelles et de l'absence de consentement des autres copropriétaires.

La densité maximale autorisable était dépassée par le projet si l'on tenait compte de certaines pièces situées en sous-sol, à savoir le dressing et la salle de gym, qui devaient être comptabilisées hors sol, la majeure partie se situant au-dessus du niveau du terrain.

Certaines CDPI n'avaient pas été comptabilisées, à savoir la terrasse extérieure du rez-de-chaussée au nord de la piscine de 45 m<sup>2</sup> et la terrasse extérieure du 1<sup>er</sup> étage jouxtant le « séjour invité » de 14,8 m<sup>2</sup>. Le total des CDPI était donc de 108,7 m<sup>2</sup>, excédant celui autorisable.

Certains éléments du projet, l'escalier permettant d'accéder à la terrasse en toiture et le coin supérieur de la dalle en toiture étaient hors-gabarit légal.

Certaines constructions étaient prévues au sein du domaine vital de certains arbres. Une dérogation avait été accordée par l'OACAN sans aucun impératif majeur.

Le nombre de places pour voitures et pour vélos projeté était insuffisant en violation des dispositions réglementaires.

b. Le 30 mai 2024, l'OAC a répondu au recours, concluant à son rejet, répondant point par point aux griefs du recourant.

c. Le 5 juin 2024, les époux E\_\_\_\_\_ ont déposé des observations, soutenant l'argumentation du recourant.

d. Le 7 juin 2024, les époux C\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours.

Les griefs du recourant étaient infondés et le jugement du TAPI ainsi que l'autorisation de construire devaient être confirmés.

e. Le 15 août 2024, le recourant a répliqué persistant dans ses conclusions et son argumentation.

f. Le 23 août 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## **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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. L'objet du litige est l'autorisation de construire une villa THPE avec garage, piscine, pompe à chaleur, aménagements extérieurs, canalisations et abattage et/ou élagage d'arbres, en 5ème zone.

2.1 En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3).

2.2 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. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées).

2.3 Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/1296/2022 du 20 décembre 2022 consid. 6c ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2).

3. Le recourant invoque une violation de l'art. 59 LCI en raison de la prise en compte illicite de droits à bâtir reportés et de la non prise en compte de deux surfaces du sous-sol.

3.1 Lorsque la construction est conforme à un standard THPE, comme en l'espèce, ce qui n'est pas contesté, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle (art. 59 al. 1 LCI).

**3.2** La parcelle concernée étant de 1'667 m<sup>2</sup>, sans tenir compte de report de surface, la surface maximale en m<sup>2</sup> de plancher de la construction est de 500.1 m<sup>2</sup> (1'667 X 30%)

**3.2.1** Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher (ci-après : SBP) de la totalité de la construction hors sol (art. 59 al. 2 LCI).

**3.2.2** Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher : a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m ; b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages ; c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal ; d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (art. 59 al. 3 LCI).

Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

**3.2.3** Selon l'art. 76 al 1 LCI, intitulé « sous-sol », les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.

**3.2.4** La directive 021-V8 rapport des surfaces en zone 5 du 1<sup>er</sup> mars 2013 (ci-après : la directive 59 LCI) contient notamment des schémas de coupe A-A et B-B illustrant la notion de locaux hors-sol pour des pièces se situant en sous-sol d'un bâtiment construit dans une pente. Il est précisé qu'en application de la jurisprudence, un abaissement de l'ordre de 30 cm du plancher par rapport au terrain naturel adjacent n'était pas suffisant pour qualifier l'étage comme en sous-sol.

**3.2.5** Dans une affaire dans laquelle le plafond d'un rez inférieur se situait à environ 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel alors que près de 2.40 m se situaient en dessous du sol, la chambre administrative a considéré qu'un si faible écart entre le plafond du rez inférieur et la pente naturelle ne pouvait avoir pour conséquence que l'entier de l'étage se situât au-dessus du sol. Par conséquent, la surface du sous-sol, destiné à une salle de jeux, ne devait pas être comptabilisée dans la SBP (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4). Le Tribunal fédéral a confirmé ce raisonnement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 59 al. 2 LCI était clair et non équivoque en tant qu'il enjoignait de prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la SBP la totalité de la construction hors-sol, sans égard aux surfaces en sous-sol et à leur habitabilité objective et subjective (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2020 précité consid. 2.4).

**3.3** Le recourant ne remet pas en cause le fait qui résulte des plans versés au dossier, que les sols du dressing et de la salle de gymnastique sont entièrement au-dessous du terrain naturel. Il ressort du plan élévation NE et coupe C-C que le sol du dressing, à son point le moins enterré est à environ 1m sous le niveau du sol. Celui

de la salle de gymnastique également, comme cela ressort du plan de l'élévation SO et coupe D-D.

En application de la jurisprudence en la matière, ces locaux ne doivent donc pas être pris en compte dans la SBP, s'agissant de locaux en sous-sol.

Il découle de ce qui précède que la SBP telle qu'elle ressort des plans figurant au dossier est de 489,4 m<sup>2</sup> (composée d'un étage de 223,2 m<sup>2</sup>, d'un rez de chaussée de 217,3 m<sup>2</sup> ainsi que d'un studio au sous-sol de 48,9 m<sup>2</sup>) et qu'elle est inférieure à la surface maximale autorisable de 500,1 m<sup>2</sup>, calculée en application de l'art. 59 al. 1 LCI.

En conséquence, la question de savoir si les droits à bâtir reportés l'ont été à bon droit peu souffrir de rester ouverte, ceux-ci n'ayant quoiqu'il en soit pas à être pris en compte dans le calcul à effectuer pour vérifier l'application de l'art. 59 al. 1 LCI.

Pour le surplus, les griefs en lien avec l'absence d'accord des autres copropriétaires des parcelles constituant le chemin G\_\_\_\_\_ sont exorbitants au litige et relèvent du droit privé.

Le grief sera donc écarté.

- 4.** Le recourant fait grief au département d'avoir omis de prendre en compte certaines CDPI, soit une terrasse extérieure au rez-de-chaussée au nord de la piscine de 45 m<sup>2</sup> et une terrasse au 1<sup>er</sup> étage de 14,8 m<sup>2</sup>.

**4.1** Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont des CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité que l'article réglementaire définit (phr. 1). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total (phr. 2). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (phr. 3).

**4.2** D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d).



Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée pour la dernière fois le 20 septembre 2024 sous le numéro 024-v8 (ci-après : la directive CDPI) afin d'intégrer les changements en lien avec l'adoption de l'art. 247 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) qui porte notamment sur la définition des prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone, tels que des balcons ou loggias, avant-toits et corniches, d'une certaine dimension, couvertures de terrasses, etc. Il en ressort notamment que les éléments en saillie du bâtiment, tels des avant-toits ou des balcons, sont qualifiés de « prolongations extérieurs aux étages » (ci-après : PEE) à certaines conditions liées à leur taille notamment mais ne constituent pas de CDPI. Des schémas illustratifs précisent les différents cas de figure et la distinction faite par la prise en compte au titre de CDPI des surfaces couvertes par des surplombs du bâtiment principal de plus de 1,5 m.

Toutefois, cette disposition, et donc la directive dans sa version 8, s'applique aux projets autorisés après l'entrée en vigueur fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2024 des modifications du RCI du 12 juin 2024 (art. 269 al. 4 RCI).

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

S'agissant de balcon/terrasses superposées à celles du rez-de-chaussée, les surfaces n'avaient pas à être prises en compte dans les CDPI, leur emprise au sol recouvrant celle des terrasses du rez-de-chaussée (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.6 et les références citées). C'est donc à tort que le recourant invoque la prise en compte de cette surface de 14,8 m<sup>2</sup> dans le total des CDPI.

Quant à la surface de la terrasse du rez, de 45 m<sup>2</sup>, s'agissant d'une surface couverte en partie par un balcon/terrasse sans pilier, il convient de soustraire 1,5 m sur sa longueur, en application de la directive, soit environ 10 m<sup>2</sup>.

**4.3** Outre que le grief n'a pas été soulevé devant le TAPI s'agissant des terrasses mais uniquement en lien avec un escalier, qui n'est plus contesté, et qu'il est donc, en principe, irrecevable devant la chambre de céans qui doit pouvoir exercer sa

fonction de contrôle et afin de préserver le double degré de juridiction (art. 69 al. 3 LPA ; ATA/1299/2022 du 20 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités), il est également infondé.

Enfin, même si cette terrasse était prise en compte en entier, le total des CDPI, après déduction de la surface de l'escalier d'accès non couvert pris à tort en compte par le département, comme constaté par le TAPI (consid. 57) et non contesté ici, un total de 80,4 m<sup>2</sup> (45 + 48,9 – 13.15) inférieur à la limite de 100 m<sup>2</sup> devrait être retenu.

En conséquence, le grief est écarté.

**5. Le recourant invoque le dépassement du gabarit légal par l'escalier permettant d'accéder à la terrasse en toiture et par le coin supérieur de la dalle en toiture.**

**5.1** La question du gabarit est traitée par les dispositions spécifiques à la zone 5 aux art. 60 ss LCI et par les dispositions générales ancrées aux art. 20 ss RCI sous l'intitulé « Modes de calcul » (section 3).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure à partir du niveau moyen du sol adjacent (art. 63 al. 1 LCI, cf. aussi art. 20 al. 1 RCI). Elle ne peut dépasser nulle part 10 m au « niveau supérieur de la dalle de couverture » (art. 61 al. 4 phr. 1 LCI), L'art. 21 RCI, intitulé « Mesure du gabarit théorique », prévoit, à son al. 2, qu'en zone 5, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la « dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat » (let. c phr. 1).

En conséquence, le plan permettant de contrôler ces conditions, soit la coupe B-B du géomètre, sur lequel se fonde le recourant, permet de vérifier que le niveau supérieur de la dalle de couverture (en rouge et en gras sur le plan) se trouve bien dans le gabarit théorique (en vert sur le plan). L'acrotère qui dépasse la dalle formant un rebord au-dessus de la dalle ou sur le côté des façades n'est pas concerné par le respect de ce gabarit, comme cela ressort des explications données par le département et par la lettre des dispositions légales susmentionnées qui fixent comme référence pour le respect du gabarit la dalle de couverture et non d'autres éléments de construction tel l'acrotère. La jurisprudence l'a également déjà confirmé, dans un cas où, comme en l'espèce, le coin de l'acrotère dépassait légèrement du gabarit légal (JTAPI/1222/2021 du 1<sup>er</sup> décembre 2021 consid. 11 en fait et 29 en droit confirmé par ATA/685/2022 et par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_469/2022).

**5.2** La question des toitures est traitée, d'une part, par l'art. 64 LCI applicable uniquement à la zone 5 et intitulé « Toitures et superstructures », et, d'autre part, par l'art. 24 RCI, applicable à toutes les zones et intitulé « Toitures ».

Selon l'art. 64 al. 1 LCI, les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35°. Des dérogations peuvent toutefois être accordées, sur préavis de la commission d'architecture, si des motifs

d'esthétique le justifient. Des dérogations peuvent également être accordées en vue de faciliter la pose d'installations de captage de l'énergie solaire (art. 64 al. 2 LCI).

L'art. 24 RCI prévoit, à son al. 1, que les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit fixé au croquis n° IX annexes du RCI qui concerne les « toitures et superstructures ». Les installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture (art. 27 al. 1 RCI).

En l'espèce, le recourant ne démontre pas et cela ne ressort pas des plans figurant au dossier que l'escalier litigieux dépasserait du gabarit de toiture tel que défini par le RCI. Le recourant démontre uniquement par le schéma qu'il a produit que l'escalier dépasse le niveau de la terrasse du toit, ce qui n'est pas contraire à l'art. 27 al. 1 RCI, s'il est prévu à l'intérieur du gabarit de toiture.

**5.3** Pour le reste, conformément à la jurisprudence en la matière, la perte de vue résultant des constructions ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Elle n'est pas en tant que telle protégée en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7 ; ATA/1158/2018 du 30 octobre 2018 consid. 6)

En conséquence, le grief est écarté.

- 6.** Le recourant estime que le TAPI a erré en considérant que l'autorisation respecterait la directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres et ne pouvait entériner la dérogation octroyée au principe d'interdiction de travaux dans le domaine vital des arbres.

**6.1** Le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) 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 notamment 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, sous réserve de l'al. 2, non pertinent en l'occurrence.

En application de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département (al. 2 let. b).

À teneur de l'art. 15 RCVA, l'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des

mesures compensatoires (al. 1). Une valeur de remplacement est attribuée aux végétaux dont l'abattage ou le défrichage est autorisé (al. 2).

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

C'est dans ce cadre qu'ont été élaborés par la direction générale de la nature et du paysage des directives concernant la conservation des arbres et les critères de maintien et les motifs d'abattage (directive sur la conservation – version 1.0, août 2008) ainsi que la directive concernant tles mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres (version 1.0, août 2008), laquelle a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (art. 1).

Le domaine vital de l'arbre correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre. Il correspond à l'espace aérien et souterrain à protéger défini par la projection au sol de la couronne plus 1 mètre (cf. figure 1a). Pour les arbres fastigiés cet espace protégé est défini par la projection au sol d'un tiers de la hauteur de l'arbre plus 1 m selon le même principe. Par principe, aucune construction ne sera tolérée dans le domaine vital de l'arbre (art. 2).

Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple ; art. 2).

Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux (ch. 2).

**6.3** En l'espèce, l'OCAN, instance spécialisée en la matière, a analysé le projet à plusieurs reprises.

Dans sa demande de complément et de modification du 18 novembre 2022, il a demandé un plan des terrassements et des protections (barrière type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, plus 1 m) autour du domaine vital des arbres maintenus à proximité du chantier, un plan d'aménagement paysager mentionnant les arbres à abattre, ceux à conserver, les nouvelles plantations projetées, l'implantation des structures anciennes et futures, notamment. Il a relevé une différence sur l'emplacement d'une canalisation EP traversant le domaine vital de trois arbres qui figurait sur le plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) mais n'apparaissait pas au même endroit sur un autre, le plan devant être mis à jour.

Dans sa demande de modification et de complément du 15 décembre 2022, il relevait que le terrassement entrainait en conflit avec le domaine vital d'un arbre et devait être modifié, comme le sens d'ouverture du portail d'accès chantier qui

entraîné également en conflit avec le domaine vital des arbres. Il fallait également vérifier que les camions puissent passer vers trois arbres sans leur porter préjudice. Pour compléter le dossier, il exigeait un reportage photographique de tous les arbres.

Dans son préavis sous conditions du 15 février 2023, l'OCAN posait six conditions, dont celle de prendre toutes les précautions nécessaires afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux par la pose de barrières spéciales et de mandater un arboriste-conseil en transmettant son nom à l'OCAN qui serait responsable 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 pour intervenir dans le domaine vital des végétaux afin de permettre la réalisation de l'ouvrage projeté.

**6.4** Il apparaît ainsi que le projet de construction, de demande d'abattage et d'élagage d'arbres a été examiné par l'instance spécialisée. Les différents préavis et demandes de modifications et de compléments attestent, au besoin, de l'exhaustivité de l'examen auquel il a été procédé en lien avec les critères de maintien et les motifs d'abattage des arbres, l'élagage de certains ainsi que de les mesures à prendre pour la conservation des autres arbres, lesquelles sont des conditions de la décision d'autorisation.

Les critiques du recourant à l'égard de cette procédure ne convainquent pas, notamment s'agissant du dessin des arbres sur les différents plans figurant au dossier. En effet, comme vu ci-dessus, l'OCAN a instruit la demande, notamment par différentes demandes de compléments, tel un reportage photographique complet, lui permettant d'établir les faits.

En définitive, le recourant ne fait que tenter de substituer sa propre appréciation, notamment sur l'emprise des constructions sur le domaine vital de certains arbres, à celle de l'instance spécialisée.

Le grief sera donc écarté.

- 7.** Le recourant fait encore valoir que l'autorisation de construire consacre une violation des dispositions sur le nombre de places de parkings pour véhicules à moteur et pour vélos. Leur nombre serait insuffisant.

**7.1** Sans examiner la recevabilité de ce grief qui paraît douteuse, en l'absence d'impact sur l'accès à la parcelle du recourant notamment, il est également infondé.

En effet, le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) prévoit différents ratios de stationnement selon le secteur dans lequel se situe la construction. En l'espèce, la parcelle est sise dans une zone « reste du canton » pour laquelle il est prévu 1,3 places de stationnement pour personnes résidentes et 0,1 place pour visiteurs (art. 5 RPSFP). Dans tous les secteurs, le nombre minimum de places pour les voitures est de 2 pour les maisons individuelles dont la SBP excède 125 m<sup>2</sup>. Les trois places prévues par le projet sont donc suffisantes.

On peine donc à suivre le recourant qui motive son grief par le fait que ce nombre serait insuffisant, sans toutefois contester qu'il est conforme à la législation applicable.

Quant aux critiques concernant le nombre de place pour vélos, le RPSFP lie le nombre de places aux m<sup>2</sup> de SBP (art. 5 al. 8 RPSFP) en prévoyant 3 places pour 100 m<sup>2</sup>, soit 12 pour la SBP du projet. Les cinq places existantes sont largement suffisantes pour répondre aux besoins d'une maison individuelle projetée et c'est à juste titre que le TAPI a retenu que l'art. 5 al. 8 RPSFP, s'il devait s'appliquer à une villa individuelle, ce qui faisait débat, indiquait également qu'en fonction du projet, une partie du stationnement vélos pouvait se réaliser sur l'espace public. En outre, compte tenu de la taille de la parcelle, des vélos supplémentaires pourraient trouver à se garer dans le local prévu à cet effet et hors local.

Finalement, l'OCT, instance spécialisée en la matière a rendu un préavis favorable dont il n'y a aucune raison de s'écarter.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant et un émolument réduit de CHF 500.- sera mis à la charge solidaire de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ qui ont pris des conclusions en admission du recours (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ qui y ont conclu, à la charge du recourant à hauteur de CHF 1'000.- et à hauteur de CHF 500.- à la charge solidaire de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

### **PAR CES MOTIFS**

### **LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

#### **à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 4 mai 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 21 mars 2024 ;

#### **au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, à hauteur de CHF 1'000.- à la charge de A\_\_\_\_\_ et à hauteur de CHF 500.- à la charge solidaire de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ;

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 A\_\_\_\_\_, à François BELLANGER, avocat de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, à Me Philippe PROST, avocat de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX , président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

D. WERFFELI BASTIANELLI

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :