

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1764/2023 et A/1767/2023 LCI

JTAPI/252/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 21 mars 2024

dans la cause

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, représentés par Me Philippe PROST, avocat,
avec élection de domicile

Monsieur C _____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Monsieur D _____ et **Madame E** _____, représentés par Me François BELLANGER,
avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. Monsieur B_____ est propriétaire de la parcelle n° 2_____, sise chemin F_____ à _____[GE] (ci-après : la commune). Il vit avec son épouse, Madame A_____ dans la villa érigée sur celle-ci.
2. Monsieur C_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune, à l'adresse chemin des H_____.
3. Madame E_____ et Monsieur D_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 3_____ de la commune. Deux habitations à un logement ainsi qu'un garage sont érigés sur cette parcelle, de 1'667 m², qui se trouve à l'extrémité du chemin F_____, lequel débouche sur le chemin G_____.
4. Les parcelles n° 2_____ et 3_____ sont uniquement accessibles par le chemin privé F_____ situé sur les parcelles de dépendance n° 4_____ et 5_____ détenues en copropriété par plusieurs biens fonds, dont les parcelles n° 2_____, 1_____ et 3_____.

La parcelle n° 1_____ est uniquement desservie par le chemin des H_____.

5. Ces parcelles sont situées en zone 5.
6. Le 4 novembre 2022, les époux D_____ et E_____ (ci-après : les époux D_____) ont déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département), soit pour lui l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), par le biais de leur mandataire professionnellement qualifié, 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° 4_____ et n° 5_____, abattage et/ou élagage d'arbres, laquelle a été enregistrée sous le n° APA 6_____.

L'accès à la nouvelle construction se ferait, comme aujourd'hui, par le chemin F_____.

7. En parallèle, ils ont sollicité l'autorisation de démolir la maison se trouvant sur la parcelle n° 3_____ (MPA 7_____).
8. Dans le cadre de l'instruction de l'APA 6_____, les préavis suivants ont notamment été rendus :
 - le 9 novembre 2022, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement le projet sans observation ;
 - le 10 novembre 2022, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a émis un préavis favorable sous conditions notamment du respect du standard THPE ;
 - le 21 novembre 2022, la commune a rendu un préavis favorable sans observation ;
 - le 24 novembre 2022, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a émis un préavis favorable sous conditions notamment de procéder

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

- le 15 décembre 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir demandé une modification du projet afin d'en améliorer la sécurité, s'est prononcé favorablement, 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, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir demandé des compléments et une modification du projet, a rendu un préavis liant favorable à l'abattage d'arbres projeté, 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, l'OCAN a en outre rendu un préavis favorable, sous certaines conditions relatives à la protection de la végétation et au suivi des travaux. Ce faisant, il a octroyé une dérogation permettant que certains éléments de la construction empiètent sur le domaine vital de certains arbres ;
 - le 30 mars 2023, l'office cantonal de l'eau (OCEau), après avoir requis plusieurs compléments, notamment relatifs aux canalisations, a émis un préavis favorable sous conditions que les canalisations soient raccordées au système public d'assainissement des eaux du chemin G_____. Les requérants étaient par ailleurs invités à utiliser, dans la mesure du possible, les équipements privés existants ;
 - le 11 avril 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir notamment demandé la production de pièces complémentaires et des modifications du projet, a préavisé favorablement ce dernier, sans observation.
9. Le 17 avril 2023, les époux D_____ ont signé un engagement déclarant accepter que soit inscrite au Registre foncier, au feuillet des parcelles n° 3_____, 4_____ et 5_____ les réductions des droits à bâtir suivantes : d'une surface de 33.3 m² sur la parcelle n° 4_____ au profit de la parcelle n° 3_____ et de 61 m² sur la parcelle n° 5_____ au profit de la parcelle n° 3_____.
10. Par décision du _____ 2023, le département a délivré l'APA 6_____, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.
11. Par acte du 19 mai 2023, sous la plume d'un conseil, les époux A_____ et B_____ (ci-après : les époux B_____) ont formé recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont conclu à ce qu'il soit ordonné à l'OAC de produire l'intégralité du dossier relatif à l'APA 8_____ [recte : APA 6_____], à la tenue d'un transport sur place, à ce que

la pose de gabarits soit ordonnée et à ce que, ceci fait, la possibilité de compléter leur argumentation leur soit donnée.

Un transport sur place était nécessaire afin que le tribunal ne commette pas la même erreur que l'autorité intimée en statuant sans connaître ni appréhender l'ensemble des éléments du cas d'espèce et pour acquérir une connaissance directe de la situation de la parcelle n° 3_____ vis-à-vis de la leur. La pose de gabarits permettrait d'avoir une idée précise des hauteurs de la villa projetée et de son impact sur leur parcelle et le paysage du quartier.

Alors que dans son préavis du 30 mars 2023 l'OCEau indiquait que les intimés devaient utiliser, dans la mesure du possible, les équipements privés existants pour raccorder les canalisations au système public d'assainissement des eaux du chemin G_____, les éléments privés n'avaient fait l'objet d'aucune vérification. Or, le plan cadastral du 14 mars 20203 visé ne varietur indiquait que les eaux usées seraient raccordées au collecteur privé R9_____ se situant sur leur parcelle, sans qu'ils n'aient jamais été informés ou approchés par les époux D_____ ou leur mandataire à ce propos. En tout état, ils n'y accèderaient pas. Par ailleurs, la parcelle n° 3_____ ne bénéficiait d'aucune servitude de canalisations et d'embranchement lui octroyant le droit de venir raccorder le conduit de ses eaux usées au collecteur privé précité. Faute d'accord du propriétaire et de servitude quant à l'utilisation du collecteur privé, l'équipement du terrain n'était pas garanti et l'autorisation querellée ne pouvait ainsi être octroyée, conformément à l'art. 22 al. 2 let. b loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

À la lecture des plans, l'escalier d'accès à la toiture n'avait pas été pris en compte dans le calcul des gabarits, sans que cela soit justifié par aucune raison ni dérogation. La réalisation de cet escalier, représenté de manière très légère et sans structure apparente tant sur les plans de l'étage d'habitation que sur ceux relatifs à la terrasse en toiture, était par ailleurs énigmatique. Partant, la hauteur du bâtiment s'élevant à 9.42 m à son point le plus haut, il était manifeste que la structure de l'escalier, en particulier sa sortie sur le toit, ne pouvait s'inscrire dans la hauteur maximale de 10 m autorisée par la loi (art. 61 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). L'absence de l'escalier sur les plans posait au surplus un problème s'agissant du calcul thermique. En effet, aucun autre élément qu'une toiture plate isolée n'ayant été pris en compte dans ce calcul, il n'était absolument pas garanti que le bâtiment réponde aux normes THPE et qu'il puisse bénéficier de la dérogation sur l'utilisation du sol y relative. L'autorité intimée avait ainsi excédé son pouvoir d'appréciation, en délivrant l'autorisation querellée sans avoir des calculs de gabarits et thermique exacts.

Comme cela ressortait du préavis du GESDEC du 24 novembre 2022, le chantier impliquait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le risque de fuites de gaz et leurs conséquences sur la santé ne pouvant en particulier pas totalement être exclus, malgré les mesures imposées par cette instance.

Par ailleurs, aucune étude n'avait été réalisée afin de déterminer si la parcelle n° 3_____ pouvait supporter le nombre et la profondeur des forages projetés, respectivement leurs éventuelles conséquences néfastes sur leur parcelle et leur villa (murs lézardés, affaissement de terrain, désordres géomécaniques en surface, etc.). En l'absence de ces éléments, le département ne pouvait octroyer l'autorisation de construire sans excéder son pouvoir d'appréciation.

Le projet querellé portait également atteinte au chemin F_____ et violait l'art. art. 15 LCI. En effet, la majorité des villas étaient de taille moyenne avec un toit à deux pans et leurs surfaces étaient relativement réduite par rapport à celle des parcelles concernées, ce qui permettait la conservation d'espaces de verdure. La construction projetée était en revanche imposante et ne leur permettrait pas de préserver leur intimité dès lors que les époux D_____ auraient une vue plongeante, respectivement directe sur leur parcelle depuis la terrasse en toiture et les larges baies vitrées de leur villa. Par ailleurs, sur les trois arbres se trouvant en limite de propriété avec leur parcelle qui seraient abattus, seul un spécimen serait remplacé. Enfin, la surface en pleine terre de la parcelle n° 3_____ passerait de 72.30 % à 66.06 %, soit une réduction de 200 m² et la surface perméable de 93.54 % à 75.54 %, soit une diminution de 300 m².

Ils ont joint un chargé de pièces dont notamment plusieurs photographies des lieux.

Le recours a été enregistré sous le numéro de procédure A/1764/2023.

12. Par acte du 22 mai 2023, M. C_____ a également formé recours contre l'APA 6_____ auprès du tribunal, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Les époux D_____ avaient signé une lettre d'engagement afin qu'une partie des droits à bâtir des parcelles n° 4_____ et 5_____ soit transférée à la parcelle n° 3_____. Or, il n'avait jamais donné, en sa qualité copropriétaire des parcelles n° 4_____ et 5_____, son accord à un tel transfert. À sa connaissance, il n'en allait pas différemment des autres copropriétaires, alors même que l'accord de tous était nécessaire pour autoriser ledit transfert. Faute de transfert valable des droits à bâtir des parcelles n° 4_____ et 5_____, les époux D_____ ne pouvaient s'en prévaloir dans le calcul du rapport des surfaces de leur projet. Par ailleurs, les surfaces du dressing de 11 m² et de la prétendue salle de gym de 25.9 m² n'avaient, à tort, pas été prises en compte, dans le calcul des rapports de surface alors que ces pièces se trouvaient en majeure partie au-dessus du niveau du terrain et étaient habitables. Il en résultait une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 515.3 m² (36.9 m² aux 489.4 m²). Partant, en prenant compte de la superficie de la parcelle n° 3_____ (à l'exclusion des droits à bâtir des parcelles n° 4_____ et 5_____), soit 1'667 m², la densité du projet était de 30.91 %, dépassant, d'une part, les 27.8 % mentionnés dans la décision et excédant, d'autre part, le maximum légal autorisé de 30 % en THPE, cela en violation de l'art. 59 LCI.

Le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) était également erroné, dès lors que la surface de l'escalier extérieur jouxtant la piscine n'avait pas été prise en compte, comme cela avait été le cas pour l'escalier d'accès à la villa. La surface des CDPI du projet était ainsi potentiellement supérieure au maximum autorisé 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).

Les plans illustraient qu'une partie de la dalle en toiture ainsi qu'un des acrotères du dernier étage étaient hors gabarits, sans qu'aucune dérogation ne permettant un tel dépassement. La hauteur du projet l'affectait tout particulièrement puisque la vue sur le lac dont il jouissait depuis la terrasse du premier étage de sa villa disparaîtrait totalement. Il fallait dès lors retenir une violation des art. 60 ss LCI.

Plusieurs parties du projet seraient construites à moins d'un mètre de la couronne de certains arbres, soit au sein du domaine vital de ceux-ci. Or, aucun impératif majeur ne justifiait l'emplacement des constructions susvisées, ce que l'OCAN avait confirmé en n'accordant aucune dérogation en ce sens. Les art. 14 et 16 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) n'avaient ainsi pas été respectés.

Enfin, le projet relevant de la zone « reste du canton » du tableau de l'art. 5 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP - L 5 05.10), un minimum de neuf places pour les voitures - et non pas trois comme en l'espèce - devait être prévu. De la même manière, un espace de 16 m² était requis pour les vélos (art. 5 al. 9 RPSFP) et non pas un local vélo de 12.3 m².

Il a joint un chargé de pièces.

Le recours a été enregistré sous le numéro de procédure A/1767/2023.

13. Le 12 juin 2023, les époux B_____ ont complété leur recours (cause A/1764/2023) dans le délai octroyé par le tribunal, persistant dans leurs conclusions.

Ils avaient fait établir un constat photographique, le 26 mai 2023, par un huissier visant à illustrer la vue depuis leur propriété sur la parcelle n° 3_____ et l'état actuel du chemin F_____, qui constituait le seul accès à ladite parcelle. Ce constat venait appuyer les griefs développés dans leur recours.

Ils ont joint ledit constat.

14. Le 31 juillet 2023, le département a transmis ses observations dans la cause A/1764/2023, concluant au rejet du recours.

Les mesures d'instruction sollicitées devaient être écartées. Le tribunal disposait de tous les éléments utiles pour statuer sur le litige sans qu'il soit nécessaire de procéder à un transport sur place et la pose de gabarits ne se justifiait pas dans la mesure où la construction projetée ne nécessitait pas de dérogation et était conforme aux dispositions ordinaires du droit de la construction.

L'équipement du terrain était garanti puisqu'un raccordement au réseau public situé sur le chemin G_____, tel qu'exigé par l'OCEau, apparaissait réalisable, ce que les recourants ne contestaient pas. Concernant le raccordement des eaux usées sur leur parcelle et leur absence d'accord, pour rappel, la parcelle était déjà construite et projet querellé ne ferait que remplacer la villa présente en utilisant en grande partie les canalisations d'ores et déjà existantes. Il ressortait au demeurant des plans que les interventions sur les canalisations n'étaient pas prévues sur la parcelle des recourants. La description de l'objet de l'autorisation de construire indiquant « canalisations sur parcelle(s) 4_____ et 5_____ » le prouvait également. Quoi qu'il en soit, il s'agissait d'une question de droit privé dans laquelle il n'appartenait pas à l'administration de s'y immiscer.

Il ressortait très clairement des plans que le gabarit avait été calculé au niveau supérieur de la dalle de couverture et qu'il s'inscrivait en deçà de la limite de 10 m fixée par la loi. La DAC avait examiné le dossier à de nombreuses reprises et s'était en particulier assuré de la conformité du gabarit projeté, preuve en était son préavis favorable sans observation du 11 avril 2023. Quant à l'escalier jouxtant la piscine, il apparaissait bien sur les plans et les recourants ne démontraient pas d'incidence sur les calculs thermiques. Enfin, le préavis de l'OCEN du 10 novembre 2022 conditionnait expressément la construction au respect du standard THPE variante MoPEC et cette condition étant reprise dans l'autorisation querellée.

Sous l'angle de l'art. 14 LCI, les recourants n'invoquaient pas un danger en lien avec la construction une fois réalisée, mais uniquement un danger qui pourrait survenir durant la phase de chantier, soit lors de la réalisation des forages géothermiques. Or, un tel inconvénient potentiel n'avait rien de durable et échappait au champ d'application de cette disposition. Par ailleurs, le GESDEC, soit l'instance spécialisée en la matière, avait préavisé favorablement le projet et fixé plusieurs conditions spécifiques à respecter, ce qu'elle n'aurait pas fait si elle avait estimé que le risque encouru était trop important.

Les considérations esthétiques des recourants, qui entendaient avant tout substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité, ne pouvait être suivies. Il ne pouvait au demeurant lui être reproché, en présence de préavis favorables, soit en particulier ceux de la commission d'architecture et de la commune, d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. S'agissant de la vue plongeante du projet sur leur parcelle et de la perte d'intimité alléguée, la législation en matière de construction appréhendait les inconvénients d'une construction pour le voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit, de hauteur, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites. Quant aux arbres qui seraient abattus, rien n'empêchait les recourants de prévoir sur une arborisation leur parcelle pour retrouver une certaine intimité.

Concernant enfin la végétation, l'OCAN avait examiné à plusieurs reprises le projet et avait rendu un préavis liant quant à l'abattage d'arbres le 8 février 2023 et un préavis favorable sous conditions le 15 février 2023. En outre, la surface de

pleine terre maintenue étant de plus de 65 %, elle apparaissait plus que raisonnable et conforme à la loi.

15. À la même date, le département a aussi transmis ses observations dans la cause A/1767/2023, concluant au rejet du recours.

À teneur du registre foncier, les quotes-parts des parcelles n° 4_____ et 5_____ étaient expressément déterminées et les époux D_____ en détenaient 1/13^{ème}. Seules les surfaces liées à ces quotes-parts avaient fait l'objet d'un transfert et étaient concernées par la restriction de droits à bâtir. Un tel transfert était autorisé, sans que l'accord des autres copropriétaires ne soit nécessaire, puisque les droits à bâtir transférés appartenaient uniquement aux époux D_____. Quoi qu'il en soit, une éventuelle violation des droits des copropriétaires était une question de droit privé. En tout état, le taux maximum de 30 % pour une construction THPE était respecté même sans le report desdits droits à bâtir.

Le dressing et la salle de sport évoqués par le recourant se trouvaient majoritairement en-dessous du terrain naturel et donc sans aucun doute possible en sous-sol. Dès lors, ces surfaces n'avaient pas à être comptabilisées en tant que SBP. Leur affectation n'était au demeurant aucunement dédiée à l'habitation. Les suppositions du recourant relevait avant tout du procès d'intention.

Les escaliers, représentant des aménagements extérieurs permettant d'accéder à des espaces, n'entraient pas dans la catégorie des CDPI. L'escalier menant à la piscine, comme celui d'accès à la villa (vu sa couverture de moins de 1.5 m), n'avaient ainsi pas à être pris en compte comme CDPI. En tout état, le total des CDPI calculé par les requérants (avec l'escalier d'accès au rez) s'élevait à 48.9 m², de sorte qu'il restait au moins 51.1 m² de CDPI disponibles sur la parcelle.

S'agissant du gabarit, il ressortait très clairement des plans qu'il avait été calculé au niveau supérieur de la dalle de couverture et qu'il s'inscrivait sous la limite de 10 m fixée par la loi. Les acrotères n'avaient pas à être pris en compte dans le calcul. La question du gabarit avait au surplus été examinée par la DAC qui avait rendu un préavis favorable sans observation.

L'OCAN, après avoir demandé des compléments afin d'appréhender le terrassement et les mesures de protections prévues, avait rendu un préavis favorable. Il avait octroyé une dérogation pour les éléments de la construction intervenant dans le domaine vital des arbres, en fixant toutefois des conditions afin de les protéger. De plus, cette dérogation avait été accordée au regard de l'emprise minimale de la construction sur le domaine vital de certains arbres.

La loi exigeait enfin, pour la construction querellée, soit une maison individuelle excédant 125 m², au moins deux places pour les voitures. Le projet en prévoyant trois, il était conforme au RPSFP. Quant aux places pour les vélos, la disposition invoquée par le recourant (art. 5 al. 9 RPSFP) ne s'appliquait pas pour une villa individuelle. Il se questionnait par ailleurs sur l'intérêt digne de protection du recourant à invoquer ce grief.

16. Par courrier du 31 juillet 2023, sous la plume de leur conseil, les époux D_____ ont communiqué leurs observations dans la cause A/1764/2023, concluant au rejet du recours.

Compte tenu des pièces figurant au dossier dont notamment les plans, les préavis ainsi que les photographies et de la possibilité de consulter le site SITG, les actes d'instruction sollicités par les recourants n'apparaissaient pas utiles.

Leur parcelle accueillait déjà une maison individuelle raccordée aux canalisations construites sur les deux parcelles de dépendance (n° 5_____ et 4_____). La situation une fois le projet réalisé serait ainsi identique à celle prévalant actuellement.

En leur qualité de copropriétaires des parcelles n° 5_____ et 4_____, ils étaient également copropriétaires des conduites qui s'y trouvaient. Par ailleurs, à teneur du plan cadastral auquel se référaient les recourants, aucune intervention n'aurait lieu sur leur parcelle ou le connecteur qui s'y trouvait. En effet, les « nouvelles » canalisations se connecteraient sur celles qui existaient déjà sur la parcelle de dépendance n° 4_____. Quoi qu'il en soit, ce grief concernait des questions de droit privé.

S'agissant du gabarit de la construction querellée, les recourants se fondaient sur les plans du géomètre, pour retenir une hauteur de 9.42 m, en partant de la prémisse erronée que la hauteur de la ligne verticale était calculée du côté de la façade avec la plus grande hauteur, et que la hauteur maximale de 10 m concernerait le bâtiment dans son intégralité, escalier compris. Or, la hauteur était calculée selon le terrain naturel moyen, sous réserve d'autres prescriptions du département. De plus, la hauteur maximale de 10 m concernait exclusivement le niveau supérieur de la dalle de couverture du dernier étage. Les plans du géomètre étaient corrects, puisqu'ils mentionnaient les altitudes jusqu'à la dalle de couverture, laquelle ne dépassait à aucun moment 10 m. Pour le surplus, les gabarits figuraient dans les plans d'architectes qui illustraient clairement que l'escalier s'inscrivait dans le gabarit calculé.

Le respect du standard THPE était une des conditions figurant dans le préavis favorable de l'OCEN du 10 novembre 2022, lequel faisait partie intégrante de l'autorisation de construire.

Le risque de remontée de gaz lors des forages géothermiques résultait d'un avis subjectif et non étayé des recourants. En effet, l'instance spécialisée, soit le GESDEC, avait examiné le dossier dans le détail, en identifiant le risque existant puis en imposant toute une série de mesures et de conditions pour y pallier dans son préavis motivé, lequel était obligatoire et faisait partie intégrante de l'autorisation de construire. Les recourants ne rendaient pour le surplus aucunement vraisemblable les autres risques qu'ils mentionnaient (murs lézardés, affaissement de terrains, etc.) lesquels relèveraient en tout état du droit privé qui échappaient par conséquent à la compétence du tribunal de céans, voire du respect de la règlementation sur les chantiers.

Concernant l'esthétique des constructions et l'abattage des trois arbres, les recourants tentaient une nouvelle fois de substituer leur propre appréciation à celles des instances spécialisées qui avaient préavisé favorablement. Au demeurant, plusieurs maisons au design moderne et à la toiture plate avaient déjà été érigées dans le quartier.

La perte d'intimité alléguée ne saurait constituer un inconvénient grave dans la mesure où tous les préavis étaient favorables, avec ou sans conditions, et que le bâtiment projeté respectait les normes du droit de la construction. Au surplus, les deux parcelles étaient séparées par une importante végétation.

Enfin, la pleine terre conservée était suffisante, tant qualitativement que quantitativement, puisque le projet impliquait la préservation de 65.12 % de surface de pleine terre, soit un ratio largement supérieur à celui exigé par la CA (entre 40 et 60 %). Le taux de perméabilisation du sol était de 75.54 %, dépassant, à titre de comparaison, le taux de 66 % exigé par certaines instances de préavis en zone de protection des rives du lac, alors même que la parcelle n° 3_____ ne se trouvait pas dans une zone protégée.

Ils ont joint un chargé de pièces.

17. Le même jour, sous la plume de leur conseil, les époux D_____ ont également transmis leurs observations dans la cause A/1767/2023, concluant au rejet du recours.

Les quotes-parts des parcelles de dépendances n° 4_____ et 5_____ appartenant à la parcelle n° 3_____ étaient connues et déterminées, soit 1/13 dans les deux cas. Ces indications avaient été expressément reprises dans l'engagement du 17 avril 2023. Les conditions d'un report des droits à bâtir avaient ainsi été scrupuleusement respectées. Une éventuelle violation des droits de copropriété, question de droit privé, ne serait en tout état pas de la compétence des juridictions administratives.

Le plancher du dressing était intégralement situé en-dessous du niveau du sol. Il en allait de même pour la salle de gym. Ces pièces n'avaient dès lors pas à être comptabilisées dans le calcul des SBP. Au demeurant, le dressing n'accueillait aucune fenêtre et la salle de gym n'en disposait que d'une petite, de sorte que ces pièces, dont la destination ressortait clairement des plans de l'autorisation de construire, ne pouvaient servir à l'habitation. Par ailleurs, même en tenant compte des surfaces de ces pièces, le maximum autorisé ne serait pas dépassé.

L'escalier jouxtant la piscine, lequel n'était pas couvert, ne constituait pas une CDPI mais un aménagement extérieur, à l'instar des voies d'accès ou des cheminements. Quand bien même, la surface maximale de CDPI autorisée par la loi ne serait pas atteinte.

Selon la loi, seule la dalle de couverture servait de référence pour déterminer si le gabarit était respecté. D'après les plans de géomètres, cette dernière s'inscrivait intégralement dans le gabarit légal, l'acrotère dépassant n'ayant pas à être pris en

compte dans le calcul du gabarit. Quant à la perte de vue, elle ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI selon la jurisprudence.

S'agissant du domaine vital des arbres, l'OCAN avait accordé une dérogation après avoir procédé à une pesée des intérêts et avait également fixé des conditions à respecter. Aucun élément ne laissait à penser que ces mesures ne seraient pas aptes à assurer la protection des végétaux concernés. L'emprise des constructions sur le domaine vital de certains arbres apparaissait en outre minime.

Concernant enfin les places de stationnement, le recourant n'avait pas d'intérêt pratique à invoquer ce grief, sa parcelle n'étant pas desservie par le chemin F_____. Quoi qu'il en soit, en prévoyant deux places de stationnement, le projet respectait les exigences légales. Il en allait de même des cinq places vélos prévues, largement suffisante pour une famille. Aucun motif ne justifiait de s'écarter du préavis favorable de l'OCT.

Ils ont joint un chargé de pièces.

18. Dans le délai prolongé au 15 septembre 2023 pour leur réplique, les époux B_____ ont persisté dans leurs conclusions (cause A/1764/2023).

Outre les mesures d'instruction demandées dans leur recours, ils sollicitaient l'audition de Monsieur I_____ du bureau d'architecte J_____ SA, ainsi que celle des parties.

Au vu de l'importance de la nouvelle habitation projetée, il était insoutenable que le flux des eaux demeure identique à celui qui prévalait actuellement pour une villa de bien plus petite taille, par ailleurs inhabitée. Ils avaient par le passé déjà subi des dégâts dans le sous-sol de leur habitation en raison de refoulement de leurs canalisations auxquelles la maison actuellement érigée sur la parcelle litigieuse était vraisemblablement déjà raccordée. Mise à part le fait qu'il n'existait aucune servitude de canalisations et d'embranchement en faveur de la parcelle n° 3_____ justifiant un tel raccordement, aucun document du dossier de l'autorisation de construire ne mentionnait l'état actuel des canalisations. Il n'existait ainsi aucune assurance qu'ils ne subiraient aucun désagrément, une fois les eaux usées de la villa nouvellement construite raccordées à leurs canalisations. Il était de plus erroné de prétendre que leur collecteur privé ne serait pas touché par le nouveau raccordement puisque les nouvelles canalisations d'eaux usées se connecteraient au réseau existant, lequel se déversait dans le collecteur privé R9_____ se trouvant sur leur parcelle et étant leur propriété.

S'agissant des gabarits, selon l'architecte qu'ils avaient consulté, soit M. I_____, les éléments figurant sur les plans n'étaient pas suffisants pour confirmer que l'escalier en toiture s'inscrivait dans le gabarit calculé. De même, l'absence d'indication quant à la réalisation dudit escalier (notamment son volume et sa structure) ne permettait pas de vérifier son incidence sur les calculs thermiques. Cela était déterminant dans la mesure où, si les normes THPE n'étaient pas

respectées, la surface de construction du projet dépasserait le taux maximum autorisé pour de telles constructions, de sorte que ledit projet ne saurait être autorisé.

19. Par réplique du même jour, dans le délai prolongé à sa demande, M. C_____ a persisté dans ses conclusions (cause A/1767/2023).

Il ressortait du plan de géomètre que le gabarit de la construction projetée dépassait les limites légales, et ce même sans tenir compte des acrotères. La DAC avait ainsi erré dans son appréciation.

Le géomètre du projet s'était manifestement trompé, les relevés effectués et produits dans le cadre du dossier d'autorisation ne reflétant en aucun cas la situation réelle des arbres. Selon le dossier, les branches d'un des arbres de la parcelle litigieuse étaient beaucoup plus courtes qu'elles ne l'étaient réellement. En effet, il ressortait d'une des photographies produites dans son recours que certaines branches de cet arbre arrivaient jusqu'au bâtiment actuel. L'analyse de l'OCAN avait donc été réalisée sur la base de plans erronés. Il en allait de même pour la dérogation qu'il avait octroyée, laquelle n'était par ailleurs justifiée par aucun impératif majeur, comme l'exigeait pourtant la directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres.

Il demandait enfin que de nouveaux relevés de gabarits et plans d'aménagement paysager soient faits par un géomètre indépendant.

20. Dans sa duplique du 9 octobre 2023, le département a persisté dans ses conclusions et arguments dans la cause A/1764/2023.

Les mesures d'instruction supplémentaires n'étaient pas nécessaires pour les mêmes raisons que celles sollicitées dans le recours. S'agissant de l'équipement de la parcelle, une villa individuelle était déjà existante et raccordée sur lesdites canalisations et le projet, qui ne nécessitait aucune intervention sur la parcelle des recourants, prévoyait également la construction d'une seule villa. Il ressortait clairement des plans que le gabarit légal était respecté, la dalle supérieure de couverture étant située en-dessous des 10 m. Les recourants ne démontraient pas le contraire. Les plans d'élévation et les coupes démontraient que la superstructure en toiture s'intégrait non seulement dans le gabarit de toiture mais également dans les 10 m, étant rappelé que le gabarit se mesurait à partir du niveau moyen du sol adjacent. Les recourants ne disposaient enfin d'aucun intérêt pratique à invoquer le respect de la norme THPE. Quoi qu'il en soit, au vu de la condition émise dans le préavis de l'OCEN, le respect du standard énergétique relevait de l'examen de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, soit de son exécution, dont le contrôle échappait aux juridictions administratives.

21. Par duplique du même jour, le département a également persisté dans ses conclusions dans la cause A/1767/2023.

La dalle supérieure de couverture s'inscrivait bien dans le gabarit fixé par le géomètre. En effet, l'acrotère dépassant ladite dalle (que ce soit le rebord au-dessus de la dalle ou celui dépassant légèrement le côté des façades) ne devait pas être pris

en compte dans le calcul du gabarit. Quant au domaine vital des arbres, outre le fait qu'il doutait de l'intérêt personnel et pratique du recourant à invoquer ce grief, cette question avait été minutieusement examinée par l'OCAN. Pour ces raisons, il ne saurait enfin être donné suite à la demande d'expertise par un géomètre indépendant.

22. Le 16 octobre 2023, dans le délai prolongé à leur demande, les époux D_____ ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions (cause A/1764/2023).

Les mesures d'instruction complémentaires apparaissaient superfétatoires pour les mêmes raisons que celles invoquées concernant les mesures sollicitées dans le recours.

Concernant les raccordements, les recourants invoquaient désormais de potentiels problèmes de refoulement, soit, en d'autres termes, des risques d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. Or, en se limitant à alléguer qu'il n'existait pas de preuve de l'absence de risque de désagrément pour leur parcelle, ils ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle de l'instance de préavis spécialisée, sans même fournir de données techniques ou de circonstances qui justifieraient de s'écarter de l'avis de celle-ci. Par ailleurs, en alléguant l'inexistence de servitude de canalisations, les recourants omettaient que ces dernières traversaient le chemin F_____, qui était une dépendance détenue en copropriété y compris par la parcelle n° 3_____ pour 1/13, qu'une servitude de canalisations existait bel et bien sur ce chemin et que le projet, destiné à une seule famille à l'instar de la villa existante, ne modifiait pas l'emplacement des canalisations existantes, n'engendrant ainsi pour eux aucune modification de la situation juridique existante sous l'angle des droits réels. Ce grief relevait en tout état d'une problématique de droit civil, exorbitante au présent litige.

Les gabarits figuraient enfin dans les plans d'architectes, lesquels illustraient de manière claire que l'escalier s'inscrivait dans le gabarit calculé.

23. Par duplique du même jour, les époux D_____ ont persisté dans leurs conclusions (cause A/1767/2023).

Les limites légales de gabarit étaient respectées sur le plan de géomètre.

Le recourant se trompait en prétendant que les branches d'un arbre atteindraient le bâtiment, cela ayant par ailleurs été minutieusement examiné par l'OCAN. Quant à l'absence d'impératif majeur justifiant une dérogation, outre le fait qu'une directive n'avait pas force de loi et ne liait ni les administrés ni les tribunaux, l'OCAN avait non seulement exigé des compléments d'information, sous la forme de reportage photographique, mais également des modifications du projet et des mesures de protection spécifiques supplémentaires pour assurer la pérennité des arbres, ainsi que le respect du PAP. Il ressortait également des plans que l'intervention dans le domaine vital de l'arbre n'était que temporaire, soit le temps du chantier, pendant lequel un matelas pédologique serait installé. La pérennité de l'arbre était ainsi garantie.

Au vu de ces éléments et de ceux figurant au dossier, la réalisation d'une expertise par un ingénieur géomètre n'était enfin nullement justifiée.

24. Le 21 décembre 2023, M. C_____ (cause A/1767/2023) a transmis trois plans, établis par un bureau de géomètre, présentant la situation de la parcelle litigieuse avec le projet de construction, avec la maison existante et avec l'arborisation.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. À teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.
3. En l'espèce, les procédures A/1764/2023 et A/1767/2023 portent sur la même autorisation de construire. Par conséquent, il se justifie de prononcer leur jonction, sous le n° de procédure A/1764/2023.
4. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 LPA.
5. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
6. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

7. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en

l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

8. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).
9. En l'occurrence, les recourants sont propriétaires de parcelles directement voisines de celle sur laquelle le projet litigieux est prévu. Ils disposent ainsi a priori de la qualité pour recourir.
10. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

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

11. La question de la recevabilité de certains des griefs soulevés par les recourants sera examinée ci-après.
12. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision

attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

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 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

13. Les recourants sollicitent préalablement plusieurs mesures d'instruction, soit la tenue d'un transport sur place, la pose de gabarits, l'audition des parties, celle d'un architecte, ainsi que la réalisation d'une expertise par géomètre indépendant.
14. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche 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 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

Par ailleurs, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale imposant une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

15. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par les recourants et statuer sur le litige. En particulier, les pièces versées au dossier, dont notamment les plans, les fiches techniques, les photographies, ainsi que le site du SITG sont suffisants pour appréhender correctement l'environnement et les caractéristiques des lieux, sans qu'il soit nécessaire de s'y rendre ou de poser des gabarits. Pour les mêmes raisons, la réalisation d'une expertise par un géomètre indépendant n'est pas nécessaire, le recourant sollicitant cette mesure ayant au

surplus déjà transmis des plans réalisés par un géomètre qu'il a consulté. Quant à l'audition des parties, les recourants n'expliquent pas quels éléments de la procédure écrite les auraient empêchés de s'exprimer de manière pertinente et complète. De la même manière, ils n'expliquent pas en quoi les auditions de l'autorité intimée et des intimés seraient pertinentes dans la mesure où la première a produit son dossier ainsi que transmis ses observations et les seconds ont fait usage du double échange d'écritures. Il en va enfin de même pour l'audition de l'architecte, les recourants ayant au demeurant déjà fait état de son point de vue dans leur réplique.

Partant, ces mesures d'instruction, en soi non obligatoires, seront rejetées, dès lors qu'elles n'apporteraient pas un éclairage différent sur le dossier.

16. 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. Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).
17. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal 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/332/2022 du 29 mars 2022 consid. 4b ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).
18. Dans un premier grief, les époux B_____ estiment que l'équipement du terrain du projet litigieux ne serait pas garanti, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, dans la mesure où le branchement des canalisations des eaux usées doit être réalisé sur leur collecteur sans qu'ils aient préalablement donné leur accord.
19. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).
20. L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.
21. Selon la jurisprudence, l'exigence de garantie juridique ne s'étend pas en matière de conduites de canalisation. D'une part, car elle ne ressort pas du texte de l'art. 19 al. 1 LAT et d'autre part, le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe

de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales. Si l'analyse globale répond aux exigences de l'art. 19 al. 1 LAT, l'absence d'inscription d'une servitude de canalisation au registre foncier ne permet pas de considérer que le terrain ne serait pas équipé au sens de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.2 et les références citées).

22. Il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée (« spätestens im Zeitpunkt der Realisierung »), étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, ad. art. 19 n. 36 p. 555).
23. Tout comme le Tribunal fédéral, la doctrine ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée en eaux et d'évacuation des eaux usées, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 36 et ss ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021).
24. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8 ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).
25. En l'espèce, la question des canalisations a été examinée par l'OCEau qui, dans son préavis favorable du 30 mars 2023, a exigé que le raccordement se fasse au système public d'assainissement des eaux du chemin G_____ et a invité les requérants à utiliser, dans la mesure du possible, les équipements privés existants, tout en réservant les droits des tiers. L'équipement du terrain apparaît ainsi garanti.

S'agissant du raccordement des eaux usées, il ressort des plans qu'aucune intervention n'est prévue sur la parcelle des époux B_____, mais uniquement sur les parcelles de dépendance n° 4_____ et n° 5_____ dont les époux D_____

sont copropriétaires. Le tribunal constatera en outre que le projet querellé consiste à remplacer une villa individuelle par une autre construction du même genre qui sera raccordée au même réseau de canalisations, de sorte que la situation après la réalisation du projet sera identique à celle prévalant actuellement. Quoi qu'il en soit, il s'agit d'une question de droit privé, dont les recourants ne sauraient tirer aucun argument valable dans le cadre du présent litige.

Partant, le grief est écarté.

26. Dans un deuxième grief, les recourants soutiennent que le projet querellé ne respecterait pas les gabarits légaux, en violation des art. 60 ss LCI.

En lien avec ce grief, les époux B_____ reprochent au projet de ne pas respecter les normes THPE, car l'escalier d'accès en toiture ne figurerait pas sur les plans et n'aurait pas été pris en compte dans le calcul thermique.

27. À teneur de l'art. 60 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2).

L'art. 61 al. 2 LCI indique qu'à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \frac{1}{2} D + 1$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ($H D + 1$) (al 3). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture ; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des art. 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (al. 4).

28. Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 RCI).
29. En l'espèce, il ressort clairement des plans que le gabarit a été calculé au niveau supérieur de la dalle de couverture et que ce dernier ne dépasse à aucun moment la limite de 10 m. C'est ainsi de manière parfaitement fondée que la DAC, qui doit précisément analyser cet aspect, a rendu un préavis favorable sans observation le 11 avril 2023.

S'agissant du respect des normes THPE, le tribunal ne peut que constater que l'escalier d'accès en toiture apparaît bien sur les plans. Les époux B_____ ne démontrent pour leur part pas dans quelle mesure ces normes ne seraient pas respectées, se contentant d'émettre des suppositions. En tout état, le préavis favorable de l'OCEN du 10 novembre 2022 fixe plusieurs conditions dont celle du respect des normes THPE, condition reprise dans l'autorisation querellée. Aucun élément ne permet dès lors de retenir que le projet ne respectera pas ce

standard ou que l'OCEN ne s'assurera pas du respect des prescriptions et standards énergétiques applicables.

Le grief est dès lors écarté.

30. Dans un troisième grief, les recourants invoquent plusieurs inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI qu'engendreraient le projet et le chantier. À ce propos, les époux B_____ soutiennent qu'il y aurait des risques de remontée de gaz lors des forages géothermiques et de refoulement des canalisations sur leur parcelle ainsi qu'une perte d'intimité due à la vue plongeante sur leur propriété. Quant à M. C_____, il explique que le gabarit de la construction querellée lui fera perdre la vue dont il dispose sur le lac.
31. À teneur de l'art. 14 let. a LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).

Selon la jurisprudence, cette disposition n'a pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 12a et références citées).

Par ailleurs, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les références citées ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d).

S'agissant de la perte de vue, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018

consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte de constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7d).

32. En l'espèce, à la lumière de la jurisprudence susmentionnée, les nuisances liées au chantier ne constituent nullement un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La question des remontées lors de la réalisation des forages a au demeurant été analysée par le GESDEC, instance spécialisée dans le domaine concerné, qui a rendu un préavis favorable le 24 novembre 2022 avec des conditions spécifiques à respecter. Il en va de même du risque de refoulement des canalisations, lequel a été examiné par l'OCEau, qui a également fixé des conditions à respecter en conséquence. Il doit ainsi être admis que ces deux instances ont rendu leurs préavis favorables en parfaite connaissance de la situation. Quant aux recourants, ils ne font que tenter de substituer leur appréciation à celle des instances spécialisées, émettant à nouveau de pures suppositions.

S'agissant enfin des pertes de vue et d'intimité alléguées, elles ne constituent pas, conformément à la jurisprudence précitée, des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI, étant rappelé que la construction projetée, et en particulier son gabarit, sont conformes à la zone.

Ce grief doit aussi être rejeté.

33. Dans un quatrième grief, les époux B_____ allèguent que le projet se heurterait à l'art. 15 LCI en rompant l'harmonie du quartier. Dans le même grief, ils se plaignent de l'abattage de trois arbres prévu par le projet ainsi que des réductions inadmissibles de la surface en pleine terre et de la surface perméable de la parcelle.
34. Selon l'art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou ses services compétents (art. 15 al. 2 LCI).
35. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

Cette disposition reconnaît ainsi au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 ; TANQUEREL, opt. cit. p. 179).

36. L'art. 59 al. 3bis LCI dispose qu'une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

Selon la directive LCI 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1er mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après : directive 021-v7 ; <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger>), il est précisé, s'agissant de l'al. 3bis de cette disposition, qu'il « indique qu'une surface pleine terre doit être préservée. Il définit précisément la notion de pleine terre. Par contre, il ne définit rien sur les aspects qualitatif ou quantitatif de cette dernière. A cette effet, le département a établi une marche à suivre intitulée "Densification de la zone 5" (www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5). Selon l'expérience de la CA, il peut être considéré, en règle générale, qu'une surface pleine terre inférieure à 40% n'est ni qualitative, ni suffisamment quantitative. À l'inverse une surface supérieure à 60% peut être considérée comme suffisamment quantitative et qualitative ».

Cette directive n'a pas force de loi et ne lie ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elle ne dispense pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances concrètes du cas d'espèce. Par ailleurs, elle ne peut sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elle est censée concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elle ne peut 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). Le juge peut toutefois en tenir compte lorsqu'elle permet une application correcte des normes légales dans un cas concret (cf. ATA/25/2022 du 11 janvier 2022 consid. 3g).

37. En l'espèce, l'ensemble des préavis émis, dont notamment ceux de la CA et de la commune, sont favorables au projet querellé. Aucun ne fait état d'une quelconque atteinte à l'harmonie du quartier. Le fait que ces différentes instances ne se soit pas rendues sur les lieux n'est pas relevant dans la mesure où elles sont spécialisées dans l'aménagement du territoire genevois et disposent d'outils informatiques, comme le site du SITG, pour se déterminer en toute connaissance de cause. Au demeurant,

les recourants n'apportent pas d'éléments convaincants qui permettraient de douter de l'objectivité de l'appréciation de la CA, ou qui laisseraient entendre que celle-ci se serait basée sur des éléments erronés ou étrangers au but de la loi. En délivrant l'autorisation querellée sur la base desdits préavis, le département n'a ainsi commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation, étant rappelé que le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). Les recourants ne font pour leur part que substituer leur propre appréciation à celle des instances de préavis consultées.

S'agissant de l'abattage des trois arbres, le tribunal relèvera que l'OCAN a examiné cette question et a rendu un préavis favorable dont l'une des conditions est l'obligation de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 16'200. Compte tenu de la retenue dont il doit faire preuve en présence de préavis d'instances spécialisées suivis par le département, le tribunal ne peut que constater que ce dernier n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation.

Quant à la surface en pleine terre, elle sera de 65.12 % après la réalisation du projet, ce qui est conforme à la loi, au regard de la pratique du département consacrée par la marche à suivre « densification de la zone 5 ». Il en découle que les époux B_____ ne sauraient pas plus tirer argument de la réduction de la surface perméable de la parcelle. Ces questions ont au demeurant été analysées par les instances de préavis spécialisées, qui ont toutes rendu des préavis favorables.

Ce grief est dès lors écarté.

38. Dans un sixième grief, M. C_____ soutient que le transfert de droits à bâtir des parcelles n° 4_____ et n° 5_____ à la parcelle n° 3_____ ne pouvait s'effectuer sans l'accord de l'ensemble des copropriétaires.
39. De façon générale, en droit suisse, même sans disposition expresse, les droits à bâtir d'une parcelle peuvent être transférés à une autre parcelle en main du propriétaire, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (arrêts du Tribunal fédéral 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1).
40. Il est ainsi admis dans le cadre de l'application de l'art. 59 LCI que la surface d'un terrain dont le constructeur est copropriétaire et qui sert principalement de voie

d'accès privée à ses propres biens-fonds puisse être prise en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation d'un projet érigé sur une autre parcelle, selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 4 ; ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019 ; ATA/849/2005 du 13 décembre 2005).

41. La directive 021-v7 (p. 6) précise qu'il est admis qu'un propriétaire utilise la quote-part d'une dépendance dont il est copropriétaire, sans l'accord des autres copropriétaires, pour autant que la quote-part soit définie.
42. Le Tribunal fédéral a déjà jugé que l'opposition d'un copropriétaire ne saurait empêcher l'application faite de l'art. 59 LCI (arrêts du Tribunal fédéral 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3 et 1A.105/2005 du 29 novembre 2005 consid. 5.3).
43. En l'espèce, à teneur du registre foncier, les quotes-parts des parcelles de dépendance n° 4_____ et n° 5_____ sont expressément déterminées, les propriétaires de la parcelle n° 3_____, soit les époux D_____, détenant 1/13 de celles-ci. Dans la mesure où seules les surfaces des parcelles n° 4_____ et n° 5_____ liées à ces quotes-parts ont fait l'objet d'un transfert et sont concernées par la restriction des droits à bâtir, l'accord des autres copropriétaires n'était pas nécessaire.

En tout état, une éventuelle violation des droits des copropriétaires relèverait du droit privé et une opposition de l'un d'eux n'est quoiqu'il en soit pas suffisante pour empêcher un transfert des droits à bâtir, conformément à la jurisprudence précitée.

Les conditions du report des droits à bâtir ayant été respectées, le grief est écarté.

44. Dans un septième grief, M. C_____ estime que l'art. 59 LCI est violé, dans la mesure où les surfaces de la salle de gym et du dressing n'ont, à tort, pas été prises en compte dans le calcul des SBP.
45. À teneur de l'art. 59 LCI, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27.50 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards (al. 1). Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol (al. 2).
46. L'art. 76 al. 1 LCI, relatif au sous-sol, précise que les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.
47. La notion de SBP relève du droit cantonal (arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.1 ; 1C_55/2016 du 3 mars 2016 consid. 3.2).

-
48. Afin de préciser la portée de l'art 59 LCI, le département a établi la directive 021-v7 qui donne, par le biais de schémas, des précisions sur la manière de calculer la SBP.
49. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a déjà jugé que lorsque l'ensemble de la surface de plancher d'une pièce est située en dessous de la surface du sol, celle-ci se trouve en sous-sol et n'est donc pas prise en considération dans le calcul de la SBP (ATA/25/2022 précité consid. 3g). Dans ce même arrêt, elle a précisé que ce n'est que lorsque la partie enterrée d'une construction est proportionnellement inférieure à celle qui se situe au-dessus du sol qu'elle doit être qualifiée de surface hors sol et, partant, comptabilisée comme SBP. Il a également été précisé qu'il n'est pas possible de fixer une seule valeur référence de dépassement du niveau naturel du sol, laquelle permettrait de retenir que la totalité du niveau se situerait hors-sol, mais qu'il convient d'analyser de manière spécifique chacune des pièces en cause (ATA/25/2022 précité consid. 4).
50. La jurisprudence cantonale a modifié sa position quant à l'impact de l'affectation des niveaux d'un bâtiment situés en sous-sol. Auparavant, elle retenait que de tels niveaux, lorsqu'ils étaient affectés à l'habitation ou au travail, devaient être pris en compte dans le calcul de la SBP et que seuls des locaux communs dépourvus de rentabilité devaient être exclus du calcul (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 5). Ensuite, sa position ayant été remise en cause par le Tribunal fédéral qui 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 de la totalité de la construction hors sol, sans égard aux surfaces en sous-sol et à leur habitabilité objective et subjective (arrêt 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4), elle a adopté la position du Tribunal fédéral (ATA/25/2022 précité consid. 3h).

Il sied de relever que ce dernier avait précisé que le fait que les pièces du rez inférieur présentaient des caractéristiques compatibles avec l'habitation ne permettait pas encore de considérer qu'elles seraient utilisées à cette fin de manière contraire à l'art. 76 al. 1 LCI et de prendre en compte leur surface dans le calcul de la SBP (arrêt 1C_225/2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.4).

51. En l'espèce, la jurisprudence mentionnée par M. C_____ (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014) consacre l'ancienne pratique des tribunaux quant à l'affectation des pièces en sous-sol. Elle n'est plus applicable, compte tenu de la jurisprudence plus récente précitée. Il ne saurait dès lors en tirer un quelconque argument.

Il ressort pour le surplus des plans que le plancher du dressing et de la salle de gym se situe intégralement en dessous du niveau du sol. L'affectation de ces pièces n'est de plus aucunement dédiée à l'habitation, les doutes à cet égard de M. C_____ ne repose sur aucun fondement et relève du procès d'intention. Les surfaces de ces pièces n'avaient donc pas à être comptabilisées en tant que SBP.

Le tribunal relèvera enfin que la DAC, chargée de vérifier la conformité du projet aux normes de la LCI, l'a préavisé favorablement.

Partant, le grief est écarté.

52. Dans un huitième grief, M. C_____ soutient que la surface totale des CDPI pourrait excéder le maximum prévu par l'art. 3 al. 3 RCI, l'escalier extérieur menant à la piscine n'ayant pas été comptabilisé, contrairement à celui d'accès à la villa.
53. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1^{ère} phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faitage située à 4.50 m du sol au maximum (let. c).

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 commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total (2^{ème} phrase).

Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (3^{ème} phrase) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

54. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI).rcva
55. De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c).

La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces, hauteur et de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2).

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive CDPI y relatifs que la surface prise en compte diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1.50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est

prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits, les corniches (let. b), les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).

56. 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). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).
57. En l'espèce, il ressort des pièces que le projet querellé présente des CDPI pour une surface totale de 48.9 m², cela en tenant compte de l'escalier d'accès à la villa mais pas de celui jouxtant la piscine. Ce dernier n'étant pas couvert, c'est à juste titre qu'il n'a pas été comptabilisé comme CDPI. Il s'agit en effet d'un aménagement extérieur qui, conformément à la jurisprudence précitée, ne constitue pas une CDPI. S'agissant de l'escalier d'accès à la villa, comme relevé par l'autorité intimée, il n'aurait également pas dû être comptabilisé comme CDPI au vu de sa couverture de moins de 1.50 m. La surface totale des CDPI du projet est ainsi, en réalité, inférieure à 48.9 m².

En tout état, la surface maximale de 100 m² n'est pas dépassée, de sorte qu'aucune violation de l'art. 3 al. 3 RCI ne saurait être retenue.

Le grief est ainsi écarté.

58. Dans un neuvième grief, M. C_____ invoque une violation de l'art. 14 RCVA du fait que la construction empièterait sur le domaine vital de certains arbres.
59. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L - 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).
60. En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Ce règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA). À teneur de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe : a) de traiter les

arbres malades ou dépérissants ; b) de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département ; c) d'appliquer les mesures arrêtées par le département destinées à prévenir et réparer les dégâts causés par des organismes nuisibles particulièrement dangereux (al. 2).

61. La « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres » (version 1.0, août 2008) édictée par le département sur la base de l'art. 16 RCVA, contraignante pour tous les propriétaires, mandataires, requérants, entrepreneurs ou autres usagers de terrain effectuant des travaux dans le domaine de l'arbre, a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (ch. 1).

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

Le domaine vital de l'arbre (qui « correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre ») est constitué d'un périmètre équivalant au rayon de la couronne + 1m, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1m, tandis que le domaine de l'arbre (« l'espace nécessaire au développement optimal de celui-ci ») représente le double du rayon de la couronne, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1m (ch. 2).

En principe, aucune intervention n'est autorisée à l'intérieur du domaine vital de l'arbre. « Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple) » (ch. 2).

« Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux. Dans tous les cas, la responsabilité des mandataires et entreprises chargés de l'exécution des travaux reste engagée pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital » (ch. 2).

62. En l'espèce, l'OCAN a examiné le projet à plusieurs reprises avant de rendre un préavis favorable le 15 février 2023. Il ressort de ce préavis qu'il a octroyé une dérogation pour les éléments de la construction intervenant dans le domaine vital des arbres. Il a en outre fixé comme conditions que le PAP soit intégralement respecté, que toutes les précautions nécessaires soient prises pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux ou encore qu'un arboriste soit mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres concernés. Dans ces circonstances, rien ne permet de retenir que le département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant ce préavis, étant rappelé que la prise de mesures a été exigée afin de limiter l'impact de l'intervention envisagée, comme la directive précitée le requiert. Enfin, aucun élément ne laisse à penser que les mesures préconisées par l'instance spécialisée ne seraient pas aptes à assurer la protection des végétaux concernés.

Partant, le grief est écarté.

63. Dans un dernier grief, M. C_____ soutient que l'art. 5 RPSFP aurait été violé, le projet ne prévoyant pas un nombre suffisant de places de stationnement pour les voitures et les vélos.

64. L'art. 5 al. 1 RPSFP fixe des ratios de stationnement pour les voitures selon les secteurs concernés.

Selon l'art. 5 al. 3 RPSFP toutefois, dans tous les périmètres, le nombre minimum exigé de places pour les voitures est de deux pour les maisons individuelles ou contiguës dont la SBP excède 125 m².

65. Pour les vélos dans tous les secteurs, trois places pour 100 m² de SBP doivent être prévues. Les places pour vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol, avec si possible un tiers de l'offre de stationnement situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. En fonction des projets, une partie du stationnement vélos peut se réaliser sur l'espace public. En termes d'affectation, 30 % de l'offre doit être accessible aux personnes en visite des logements et 10 à 20 % pour des vélos spéciaux. L'emprise prévue pour la réalisation d'une place standard doit être de 2 m², accès compris (art. 5 al. 8 RPSFP).

66. En l'espèce, le projet prévoit trois places de parking pour une villa individuelle dont la SBP excède 125 m², soit plus que le minimum exigé par l'art. 5 al. 3 RPSFP.

S'agissant des places pour les vélos, le projet en prévoit cinq dans le local à vélo, ce qui apparaît largement suffisant pour la maison individuelle projetée. L'on peut au demeurant se demander, au regard de la formulation de l'art. 5 al. 8 RPSFP, si ce dernier s'applique à ce type de logement. Sa stricte application, dans le cas d'espèce, reviendrait en effet à exiger la réalisation de douze places vélos - compte-tenu des SBP de la villa -, ce qui fait peu de sens. Cette question souffrira de rester ouverte dès lors qu'en tout état, la parcelle des intimés, respectivement la villa projetée, sont suffisamment grandes pour accueillir d'éventuels vélos

supplémentaires. En fonction des projets, une partie du stationnement vélos peut enfin également se réaliser sur l'espace public.

L'OCT, soit l'instance spécialisée en la matière, a au surplus rendu un préavis favorable et aucune raison ne justifie de s'en écarter.

Dès lors, ce grief ne peut pas plus être admis.

67. Entièrement mal fondé, les recours sont rejetés.
68. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 4'000.- répartis comme suit : CHF 2'000.- à la charge des époux B_____ et CHF 2'000.- à celle de M. C_____ ; il est partiellement couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.
69. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 4'000.-, soit CHF 2'000.- à la charge des époux B_____ et CHF 2'000.- à la charge de M. C_____, sera allouée aux époux D_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. ordonne la jonction des procédures A/1764/2023 et A/1767/2023 sous le numéro de cause A/1764/2023 ;
2. déclare recevable le recours interjeté le 19 mai 2023 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
3. déclare recevable le recours interjeté le 22 mai 2023 par Monsieur C_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
4. rejette les recours ;
5. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 4'000.-, selon la clef de répartition précisée aux considérants du jugement ;
6. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à Madame E_____ et Monsieur D_____ une indemnité de procédure de CHF 4'000.-, selon la clef de répartition précisée aux considérants du jugement ;
7. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

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

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier