



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1483/2022-LCI

ATA/568/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 mai 2024

3^{ème} section

dans la cause

A_____

recourant

représenté par Me Maud VOLPER, avocate

contre

B_____ **ET C**_____

représentés par Me Paul HANNA, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
12 septembre 2023 (JTAPI/989/2023)**

EN FAIT

- A. a.** B_____ (ci-après : B_____) a pour but la mise à disposition d'infrastructures et l'organisation de leur utilisation pour permettre à ses membres de pratiquer le golf. Elle est chargée du maintien et de l'amélioration des infrastructures.

Elle déploie ses activités sur les parcelles n^{os} 379 et 2'431, sises en zone agricole respectivement en zone 5 de la commune de C_____, qui sont propriété de la C_____ SA (ci-après : SI). Elles s'étendent sur une surface respective de 12'752 m² et 41'925 m². Seule la parcelle n^o 2'431 abrite des constructions, l'une de 117 m² et l'autre de 6 m², sises au 5, chemin E_____.

b. La parcelle n^o 2'431, formant une sorte de rectangle, borde le chemin E_____, d'un côté, et le chemin F_____, d'un autre côté. Ces deux chemins se croisent à angle droit, à un croisement à partir duquel commence le chemin G_____, situé dans le prolongement du chemin E_____.

Le reste du pourtour de cette parcelle jouxte des propriétés privées abritant des maisons d'habitation, situées en zone 5, et deux parcelles sises en zone agricole, dont l'une est la parcelle n^o 379 susmentionnée. Celle-ci, située au sud de la parcelle n^o 2'431, longe le chemin H_____.

c. A_____ est notamment propriétaire des parcelles n^{os} 1'274, 1'296, 1'275, 1'792 et 1'793, sises en zone 5 dans la même commune.

Les trois premières parcelles précitées sont situées, les unes à côtés des autres, le long du chemin F_____, en face de la parcelle n^o 2'431 abritant le golf. La parcelle n^o 1'275, de forme rectangulaire, se trouve au croisement entre le chemin F_____ et le chemin G_____. Elle borde ces deux chemins ainsi que la parcelle n^o 1'792 jouxtant le chemin G_____.

La maison sise sur la parcelle n^o 1'275 se trouve au 21, chemin F_____, tandis que celle érigée sur la parcelle n^o 1'792 se situe 4, chemin G_____. Cette dernière parcelle comprend un autre bâtiment sis au 27, chemin F_____. La nouvelle habitation sise au 29, chemin F_____ se trouve sur la parcelle n^o 1'793, qui ne borde pas le chemin F_____ mais jouxte les parcelles n^{os} 1792 et 1'296.

- B. a.** Le 25 octobre 2021, l'B_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande définitive en vue de l'agrandissement d'un filet à golf sur la parcelle n^o 379 et de la construction d'un nouveau filet à golf sur la parcelle n^o 2'431, pour un coût estimé à CHF 31'000.-.

Le projet prévoit un filet d'une hauteur de 5,10 m sur une longueur de 90 m dans la parcelle n^o 2'431, le long du chemin F_____, tandis que le filet existant sur la parcelle n^o 379, le long du chemin H_____, serait rehaussé à 6,60 m sur une longueur de 80 m.

b. Lors de l'instruction de cette demande, tous les préavis des instances spécialisées ont été favorables, avec dérogations au sens des art. 26 et 27 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) pour celui de la direction des autorisations de construire et de l'office de l'urbanisme, et au sens des art. 15 de la loi cantonale sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) et art. 41c de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux - RS 814.201) pour l'office cantonal de l'eau, et avec des conditions visant à préserver le passage de la petite faune et les arbres existants proches du chantier pour l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN).

La commune a préavisé favorablement le projet, sans observations. Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a estimé ne pas être concerné par le projet.

c. A_____ a manifesté, devant le département, son opposition à la pose du filet projeté, le long du chemin F_____, sur la parcelle n° 2'431.

d. Par décision du 24 mars 2022, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a accordé l'autorisation sollicitée en application des art. 26 et 27 LaLAT et 15 al. 7 LEaux-GE. Les conditions posées par l'OCAN faisaient partie intégrante de l'autorisation et devaient être respectées.

e. Ce même jour, le département a informé A_____ de sa décision, prise à la suite d'un examen attentif des divers préavis recueillis et des observations émises lors de l'instruction du projet, et après avoir évalué ces dernières et procédé à une pesée des différents intérêts en présence.

C. a. À la suite du recours interjeté contre cette décision par A_____ sollicitant des mesures d'instruction, puis après avoir reçu les réponses du département, de l'B_____ et de la SI ainsi que les autres écritures des parties, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a procédé, en leur présence, à un transport sur place le 2 février 2023 et à une audition de témoins le 9 mars 2023.

b. Le transport sur place a débuté à la hauteur du 21, chemin F_____, soit à une des entrées à la propriété de A_____. En entrant dans la propriété, à gauche, se trouvait une maison de maître de trois niveaux, qui était en travaux et abriterait les bureaux de ce dernier. Une visite de l'intérieur de la maison a eu lieu, avec la prise de photographies, notamment de l'intérieur de la maison vers l'extérieur, en particulier en direction du golf, ainsi que depuis la propriété de l'intéressé, à la hauteur des habitations sises au 27 et 29, chemin F_____, ceci afin d'illustrer les arbres figurant sur les plans dans le dossier.

L'habitation de A_____ sise au 29, chemin F_____, sur la parcelle n° 1'793, jouxtant la parcelle n^{os} 1'296 et 1'792, a aussi été visitée, avec la prise de photographies depuis l'intérieur vers l'extérieur, avec la vue sur les arbres du golf. Le chemin F_____, longeant la propriété de l'intéressé, est également photographié pour illustrer le cheminement aménagé pour les piétons.

Le golf a ensuite été visité à partir de son entrée sise au 5, chemin E_____, avec la prise de photographies illustrant, entre autres, le trou n° 6 et sa situation par rapport à la maison de A_____ abritant les bureaux (photographie 17) ainsi que le grand cèdre visible depuis ledit trou, point de départ du filet litigieux, et les quatre pins mentionnés par l'intéressé (photographies 19 et 20).

Sur question de ce dernier, le directeur du golf a expliqué que la promeneuse qui s'était plainte d'avoir failli recevoir une balle de golf se trouvait sur le chemin F_____ à la hauteur du n° 27. Le filet litigieux disposerait de dix à douze poteaux, situés, dans la mesure du possible, derrière les arbres du côté de la route, sur une longueur de 90 m, depuis le grand cèdre photographié situé à la hauteur du 21, chemin F_____ jusqu'à une distance de 4 m avant le 29, chemin F_____.

A_____ a indiqué que les seules balles de golf qui étaient sorties, selon lui, au cours des cinquante dernières années, s'étaient trouvées à un endroit proche du trou n° 6 où les quatre pins précités avaient été plantés par l'ancien directeur du golf afin de faire obstacle et retenir les balles.

Un échantillon du filet envisagé avait été posé à la hauteur du 27, chemin F_____, à titre d'exemple, et photographié (photographies 21 et 22), étant précisé qu'il l'avait été à une hauteur d'environ 2,5 à 3 m.

Sur question, le directeur du golf a expliqué qu'en général les filets étaient placés uniquement aux endroits nécessaires susceptibles de représenter une source de danger potentiel, à une hauteur déterminée selon la configuration et l'emplacement. Cela correspondait à la pratique des terrains de golf. La hauteur de 5,10 m sollicitée correspondait au minimum pour assurer la sécurité sur le chemin F_____, étant précisé qu'en ce qui concernait la partie « practice » du golf, les filets culminaient à plus de 20 m. La fréquentation du golf était importante surtout le week-end en fonction de la météo ; il pouvait y avoir entre 300 et 400 personnes pendant les grandes compétitions des week-ends, ayant lieu quasiment chaque semaine. L'emplacement du trou n° 6 était le même depuis le début du golf et il n'était pas possible de changer sa configuration, parce que les trous étaient déjà assez proches et qu'il n'y avait plus de place. Si les trous devaient être plus proches, cela pouvait avoir comme conséquence une mise en danger des personnes présentes sur le terrain, puisque les trous et les balles devraient alors se croiser.

c. Le juge délégué a entendu, en présence de l'intéressé, des représentants du golf et du département, les trois personnes suivantes : I_____, architecte domiciliée au 11, chemin F_____, J_____, agent immobilier, et K_____, administrateur, ancien voisin de A_____.

I_____ a rappelé le contenu de son courrier du 13 décembre 2020 adressé au « Golf Club ». Ce jour-là, elle se promenait avec sa fille sur le chemin F_____, lorsqu'elles avaient vu arriver un « projectile » à une vingtaine de centimètres de leur visage, qui avait fini sa course dans la haie de l'autre côté du chemin. Quelques minutes plus tard, une deuxième « balle » était arrivée. Elle était terrifiée et avait

trouvé cela très grave, raison pour laquelle elle avait rédigé ce courrier. Elle passait sur ce chemin tous les jours, à vélo. Sur question, elle a indiqué ne pas se souvenir avec précision où elle se trouvait sur le chemin F_____ lorsque la balle était arrivée, mais pensait être entre les parcelles n^{os} « 2'666 et 2'789 » indiquées sur un plan présenté par le recourant, à la hauteur de la propriété de celui-ci – qui, selon elle, allait du chemin E_____ jusqu'à la parcelle où il avait construit sa nouvelle maison – en arrivant depuis le chemin H_____, sur les deux premiers « 2/3 » du chemin, dans une partie où il n'y avait pas de végétation et où on voyait le golf, la haie étant plus basse que sa tête. Les balles étaient arrivées horizontalement, à une vitesse « astronomique ». Une quinzaine d'années auparavant, lorsque ses enfants allaient à l'école avec d'autres enfants du quartier, ils empruntaient ce chemin et avaient récupéré quelques balles sur le chemin, et non à l'intérieur du golf.

J_____ avait approché A_____ dans le cadre de ses fonctions. Ce dernier avait refusé de vendre sa maison mais lui avait demandé quel en pourrait être le prix. Le fait que son courrier du 4 mai 2022 coïncide avec le dépôt du recours, relevait du hasard, même s'il se doutait qu'il pourrait être utilisé dans le cadre de ce litige. Lorsqu'il avait articulé la moins-value de 15%, sur un prix de vente qu'il situait entre CHF 80 millions et CHF 120 millions, cela concernait la nouvelle maison construite. Il n'avait pas de représentation exacte du filet (aspect, couleur, transparence, etc). Il avait alors à l'esprit un filet qui serait visible depuis l'habitation et le terrain, qui se trouverait en face du dégagement de l'habitation et dont la hauteur serait importante, de l'ordre de 6 ou 7 m. Son avis serait différent s'il s'agissait d'un filet de type vert de 2 ou 3 m de hauteur. Il n'était pas au courant de l'utilité sécuritaire du filet s'agissant des balles de golf qui pourraient atterrir dans la propriété, ce qui pourrait aussi être problématique pour un futur acheteur.

K_____ a indiqué avoir été voisin de A_____ jusqu'à février 2023. Il avait habité pendant 25 ans le quartier et s'était régulièrement promené avec son chien sur le chemin F_____. Il n'avait jamais entendu que des personnes auraient été touchées par des balles de golf. Il en avait trouvé une seule, en bas de la haie contre le grillage du golf. À son souvenir, la haie était tellement haute qu'il ne voyait pas comment une balle pourrait toucher les passants du chemin F_____, étant précisé que, golfeur lui-même, il connaissait le parcours du golf pour l'avoir pratiqué plus d'une vingtaine de fois. Il ne voyait pas comment on pouvait envoyer une balle sur le chemin F_____ en visant le trou n° 6 ; le seul moyen serait de le faire exprès ou de rater complètement son coup, ce qui reviendrait à envoyer la balle à ras le sol. On ne pourrait faire monter la balle que volontairement et, même dans ce cas, les chances qu'une personne se trouve sur le chemin F_____ au moment où cette balle atterrir seraient très faibles, ce chemin n'étant pas très fréquenté. Il visualisait mal la possibilité de passer la balle directement sur la propriété de A_____. Le terrain de golf était entouré de villas, de sorte que cela pouvait arriver sur tout le pourtour. Une des propriétaires, à côté du trou n° 2, lui avait dit trouver régulièrement des balles de golf dans son jardin. Lorsqu'il faisait beau, il y avait des passants sur le chemin F_____.

d. Par jugement du 12 septembre 2023, le TAPI a rejeté le recours de A_____ qui alléguait, à titre de griefs, la violation des art. 26 et 27 LaLAT, art. 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ainsi que de la loi sur la faune du 7 octobre 1993 (LFaune - M 5 05) et de son règlement d'application.

Il a admis la qualité pour recourir de A_____. Les dispositions de droit public des constructions invoquées avaient trait à l'implantation du projet et l'admission des griefs étaient susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait.

L'objet du litige, circonscrit par les dérogations accordées, se limitait aux questions de la mise en place et du rehaussement des filets de protection découlant de l'activité sportive autorisée, en vertu de l'autorisation DD 106'482 du 28 août 2014 (rénovation du parcours du golf) entrée en force, sur les parcelles n^{os} 379 et 2'431.

En accordant les dérogations au sens des art. 26 et 27 LaLAT, le département, suivant l'avis favorable des instances spécialisées, n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le TAPI ne pouvait se substituer à l'appréciation de ces autorités conformément à la jurisprudence topique.

Les filets de protection en cause étaient intrinsèquement liés au terrain de golf et en étaient un accessoire indispensable pour des raisons de sécurité qui ne faisaient aucun doute, en dépit de l'avis de l'intéressé. Il ressortait du dossier et des auditions auxquelles il avait procédé que des balles de golf étaient sorties à plusieurs reprises du terrain de golf, en particulier sur le chemin F_____, à la hauteur des parcelles de l'intéressé. I_____ avait indiqué avoir vu sortir deux balles de golf, l'une à une vingtaine de cm de son visage, alors qu'elle se promenait sur le chemin F_____ avec sa fille. Elle avait aussi précisé que ses enfants avaient déjà récupéré des balles de golf sur ledit chemin. L'intéressé avait concédé que des balles de golf sortaient du terrain de golf à la hauteur de sa propriété, ce qui avait engendré la plantation de quatre pins à proximité du trou n° 6, dont la vocation était précisément de faire obstacle et de retenir les balles. Le fait que K_____ ait indiqué être surpris que des balles soient sorties du terrain à cet endroit et n'avoir jamais rien entendu de tel ou que personne n'ait été atteint par un tel projectile, ne rendait pas moins avérée l'existence du risque sécuritaire en cause. Il importait en effet peu de savoir combien de personnes s'étaient plaintes ou si un accident avait effectivement eu lieu ; le simple fait que des balles soient sorties du terrain étant suffisant pour considérer qu'il existait un danger d'accident justifiant d'adopter des mesures pour s'en prémunir.

Même si I_____ n'avait pas été en mesure d'indiquer précisément l'endroit où elle s'était trouvée, sur le chemin F_____, lorsqu'elle avait vu arriver les deux balles de golf, elle avait néanmoins expliqué qu'elle pensait être alors entre les parcelles n^{os} « 2'666 et 2'789 » (*recte* : n^{os} 2'566 et 3'448) en arrivant depuis le chemin H_____, au « deux premiers 2/3 » du chemin, dans une partie où il n'y avait pas de végétation et où on voyait le golf. Elle avait aussi précisé que les deux balles étaient arrivées à la hauteur de la parcelle de A_____, dont la propriété allait, pour

elle, de l'angle du chemin E_____ jusqu'à la parcelle où il avait construit sa nouvelle maison. L'emplacement projeté et autorisé pour le filet à installer sur la parcelle n° 2'431, en tant notamment qu'il englobait l'endroit où la végétation se faisait rare sur le chemin F_____ et qu'il se situait à la hauteur du trou n° 6 situé en bordure de ladite parcelle (comme cela ressortait des photographies 17 à 19), apparaissait adéquat pour sécuriser au mieux ledit chemin. Ce chemin, dont une partie était aménagée spécifiquement pour les piétons, apparaissait être en outre fréquenté, l'intéressé ayant admis s'y promener régulièrement dans son courrier du 13 décembre 2021 au département. I_____ a aussi indiqué que ses enfants l'empruntaient à l'époque quotidiennement avec d'autres enfants du quartier pour se rendre à l'école et qu'elle l'utilisait tous les jours, à vélo. K_____ avait également indiqué y avoir régulièrement promené son chien et y voir des passants lorsqu'il l'empruntait en voiture deux fois par jour. Le fait que des balles de golf soient aussi sorties depuis une autre portion du golf, loin de minimiser la nécessité d'installer le filet litigieux, confirmait l'existence d'un risque bien réel d'accident en lien avec la pratique du golf.

Dès lors, compte tenu de ces éléments et de l'incident rapporté par courrier du 13 décembre 2020 démontrant qu'un danger existait pour les usagers du chemin F_____, la mise en place d'un filet de protection, plus imperméable aux balles que la présence de quelques arbres, apparaissait non seulement être justifié par les circonstances et répondre à un intérêt public essentiel, mais encore être la solution adéquate pour éviter tout risque d'accident. Il n'apparaissait ainsi pas que l'installation projetée serait la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public mais, bien au contraire, qu'elle aurait précisément pour objectif de parer à ces derniers.

Quant à l'atteinte au site naturel et à la beauté du paysage alléguée par A_____, le TAPI avait pu se convaincre, lors du transport sur place et sur la base notamment des photographies au dossier, que, vu l'importante végétation en bordure des parcelles de l'intéressé et longeant le chemin F_____ et les caractéristiques du filet projeté, particulièrement discret, la gêne visuelle et l'atteinte alléguées étaient particulièrement limitées, rendant, dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, l'octroi d'une dérogation en vertu de l'art. 26 LaLAT parfaitement justifiée. Il n'en allait pas différemment des quelques poteaux qui seraient mis en place pour l'arrimer, lesquels se fonderaient dans la végétation. Tous les préavis émis par les autorités spécialisées avaient par ailleurs été favorables au projet, le SMS indiquant ne pas être concerné, considérant ainsi que le projet n'était pas problématique du point de vue patrimonial ou architectural.

S'agissant du filet projeté sur la parcelle n° 379 sur le chemin H_____, dont le principe et l'emplacement étaient acquis, seul son rehaussement pouvait être remis en cause. Or, l'intéressé n'invoquait à cet égard que des dispositions édictées dans l'intérêt général et n'ayant aucune influence sur sa situation de fait ou de droit. Il

ne soutenait en particulier, et à juste titre, pas qu'il serait directement visible depuis sa propriété ou qu'il le toucherait dans un intérêt personnel.

Le TAPI a écarté une prétendue violation des normes de protection de la faune alléguée par l'intéressé, selon lequel le projet litigieux impliquerait l'élagage d'arbres et empêcherait le passage de la faune et des oiseaux. L'OCAN, instance spécialisée compétente, avait préavisé favorablement le projet, sans identifier l'existence d'un biotope et/ou un quelconque besoin de protection y relatif, ni émettre de réserve, ni solliciter l'avis de la commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB), étant précisé que seule la présence du lièvre était recensée sur les parcelles concernées. L'intéressé ne démontrait pas le contraire, ni que des espèces animales et/ou des oiseaux présents dans le périmètre seraient menacés ou davantage impactés par la réalisation des installations projetées. Dans son préavis favorable, l'OCAN avait expressément exigé que la clôture prévoie des passages pour la petite faune et fixé comme condition que lors des travaux, toutes les précautions nécessaires soient prises afin de conserver valablement les arbres. Dès lors, les objectifs visés par la LFaune avaient été utilement et dûment pris en compte dans le cadre de l'instruction de l'autorisation querellée, l'intéressé ne faisant que substituer sa propre appréciation à celle d'autorités spécialisées. Il était en outre rappelé que des filets étaient déjà présents sur le golf, sans que l'intéressé ne démontre qu'ils auraient constitué un obstacle au déplacement de la faune terrestre, les oiseaux étant capables de voler à 6,60 m de hauteur.

Compte tenu des considérations susmentionnées, le TAPI a écarté l'argumentation de l'intéressé, selon laquelle le projet litigieux violerait le principe de la proportionnalité, l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone 5, son intérêt privé, notamment économique, et celui du voisinage, vu l'intérêt public sécuritaire en jeu et l'impact limité des filets projetés sur la faune, la végétation, le paysage et le voisinage. La prétendue perte de valeur du bien immobilier de l'intéressé portait sur une question de droit privé et était une simple supposition, de nature purement hypothétique. J_____ avait indiqué lors de son audition qu'au moment de rédiger le courrier du 4 mai 2022, il avait à l'esprit un autre type de filet que celui projeté (qu'il s'imaginait plus haut et plus visible) et qu'il n'avait pas connaissance de l'utilité sécuritaire du filet, tout en admettant que le risque que des balles de golf atterrisent sur la propriété pourrait également être problématique pour un futur acheteur.

- D. a.** Le 16 octobre 2023, A_____ a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation litigieuse.

Il se plaignait d'une appréciation arbitraire des faits, d'une violation des art. 26 et 27 LaLAT, de l'art. 15 LCI, de la LFaune et son règlement d'application ainsi que du principe de proportionnalité pour des motifs développés dans la partie en droit. Le filet projeté le long du chemin F_____ se situerait directement en face de la parcelle n° 1'275 sur la quasi-totalité de sa longueur et de la parcelle n° 1'296 sur

près de la moitié de sa longueur, ces parcelles lui appartenant. Les photographies produites du filet présent le long du chemin H_____ démontraient que les poteaux de soutien, dont 10 à 12 étaient prévus sur le chemin F_____, étaient parfaitement visibles, de même que le maillage du filet. Vu les déclarations de I_____, l'incident relaté dans son courrier du 13 décembre 2020 ne pouvait pas s'être déroulé à la hauteur du 27, chemin F_____, soit au niveau du chemin séparant les parcelles n^{os} 1'275 et 1'296, puisqu'il y avait, à cet endroit, de la végétation derrière la haie bordant la limite de propriété du golf, notamment des chênes et quatre pins sylvestres de belle taille, visibles sur la photographie 20 annexée au procès-verbal du transport sur place du 9 février 2023. Cet incident ne pouvait dès lors que s'être produit plus bas en direction du chemin H_____, soit à l'endroit indiqué par cette témoin entre les parcelles n^{os} « 2'666 et 2'789 » (*recte* : n^{os} 2'566 et 3'448). Par ailleurs, compte tenu de la trajectoire horizontale de la balle vue par cette passante, la présence d'une haie de 2 m de haut à cet endroit, doublée d'une clôture grillagée, suffisait à arrêter les balles en cause.

b. Le département a conclu au rejet du recours.

c. B_____ et la SI (ci-après : les intimées) ont conclu au retrait de l'effet suspensif au recours et au rejet de recours sur le fond.

d. Le recourant a répliqué, s'est opposé au retrait de l'effet suspensif et a maintenu sa position.

e. Les intimées ont contesté, le 8 février 2024, les arguments du recourant.

f. Les parties ont été informées les 25 janvier et 9 février 2024 que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente par le destinataire du jugement litigieux, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 60 al. 1 let. a, 62 al. 1 let. a et 17 al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2.** Il convient en premier lieu de cerner l'objet du litige circonscrit par l'autorisation litigieuse ainsi que les conclusions et motifs du recourant.

2.1 La décision litigieuse vise à autoriser l'agrandissement du filet existant sur la parcelle n^o 379, d'une part, ainsi que l'installation d'un nouveau filet sur la parcelle n^o 2'431, d'autre part. L'argumentation du recourant tend à remettre uniquement en cause le second de ces deux volets, à savoir la pose du filet sur la parcelle n^o 2'431 qui est en zone 5, contrairement à la parcelle n^o 379 sise en zone agricole. Dès lors,

seul cet aspect de l'autorisation querellée sera examiné par la chambre administrative. Le grief tiré d'une violation de l'art. 27 LaLAT est donc écarté, cette disposition visant uniquement les dérogations hors de la zone à bâtir.

2.2 Comme l'a relevé le TAPI, l'affectation des parcelles en cause à la pratique du golf ne peut être remise en cause dans le cadre de la présente procédure visant l'autorisation litigieuse dont le contenu vient d'être précisé, compte tenu de l'entrée en force de l'autorisation DD 106'482 du 29 août 2014 portant sur la rénovation du parcours du golf sur trois parcelles dont les deux précitées, publiée le 5 septembre 2014 dans la FAO. En effet, le contrôle des décisions administratives en force est en principe exclu, sous réserve de certains cas – non réalisés *in casu* – tels que la nullité, la révocation ou la violation d'un droit fondamental inaliénable et imprescriptible (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., 2018, p. 231, n. 640 et les références citées). Ainsi, l'argument, selon lequel il n'existe pas d'élément permettant de faire primer l'intérêt privé du club sur l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone 5, ne peut qu'être écarté, faute d'être recevable dans le cadre du présent litige.

- 3.** Bien que le recourant invoque plusieurs griefs tirés de la violation de différentes normes cantonales, évoquées plus haut et rappelées ci-après, du principe de la proportionnalité et d'une appréciation arbitraire des faits, les arguments y relatifs se recourent. Ils reposent principalement sur une perception différente, par le recourant, du problème à l'origine de la demande litigieuse et des intérêts en jeu. Ceux-ci relèvent à la fois de considérations d'intérêt public, comme la sécurité des usagers du chemin F_____, et d'ordre privé, comme la préservation de la vue paysagère, dégagée et « idyllique », depuis la propriété du recourant avec un risque hypothétique de préjudice financier pour ce dernier.

3.1 Les bases juridiques à l'appui du présent litige, que ce soient la réglementation ou la jurisprudence topiques, ont été dûment exposées par le TAPI dans le jugement attaqué, de sorte qu'il convient d'y renvoyer, avec les rappels suivants.

3.1.1 Les juridictions administratives sont habilitées, en vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, à examiner, à titre de griefs, la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b), à l'exclusion de considérations liées à l'opportunité des décisions sauf exception prévue par la loi, hypothèse non réalisée *in casu* (art. 61 al. 2 LPA).

3.1.2 L'art. 26 al. 1 LaLAT vise à régler les dérogations en zone à bâtir, comme l'indique son intitulé et l'y autorise l'art. 23 LAT, selon lequel le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir. Selon l'art. 26 al. 1 LaLAT, lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut déroger aux dispositions des art. 18 et 19 quant à la nature des constructions (1^e phr.).

La jurisprudence relative à l'application de l'art. 26 al. 1 LaLAT a été dûment exposée par le jugement querellé. On rappellera ici que la notion de circonstances

particulières au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT est un concept juridique indéterminé laissant une certaine latitude à l'autorité administrative, laquelle jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Le principe de la proportionnalité prend une place majeure et impose une pesée des intérêts militant pour et contre la mesure en cause (ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2b et les références citées).

Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c).

3.1.3 L'art. 15 LCI, invoqué par le recourant, traite de l'esthétique des constructions. 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 (art. 15 al. 1 LCI). Selon l'art. 15 al. 2 LCI, la décision du département 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 les services compétents du département.

En sus de la jurisprudence rappelée dans le jugement litigieux, on rappellera que la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Leur contenu variant selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce, ces notions laissent à l'autorité un large pouvoir d'appréciation, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus de celui-ci. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7d et les références citées).

3.1.4 Comme l'a rappelé le TAPI, il est de jurisprudence constante que chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours – qu'il s'agisse de la chambre de céans ou du TAPI – observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si l'autorité administrative 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/948/2022 du 20 septembre 2022 consid. 4e ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a).

3.2 En l'espèce, le recourant avance plusieurs arguments pour s'opposer à l'autorisation litigieuse.

Premièrement, il estime qu'un seul incident, tel que celui relaté par I_____, ne peut à lui seul pas justifier la pose d'un filet de sécurité, tel que celui prévu sur la parcelle n° 2'431, le long du chemin F_____. Il en va de même du fait que des balles de golf soient sorties à d'autres endroits, car cela reviendrait à devoir installer des filets de sécurité sur tout le pourtour du golf. Deuxièmement, vu l'endroit de la survenance de cet incident, indiqué par cette témoin sur le chemin F_____, entre les parcelles n°s 2'566 et 2'789 (la parcelle n° 2'789 étant devenue la parcelle n° 3'448), la pose du filet litigieux, qui n'est pas prévu à ce niveau du chemin, mais le long des parcelles n°s 1'275, 1'296 et 1'274 lui appartenant, n'est pas propre à atteindre le but sécuritaire allégué. Un cordon boisé constitué d'arbres persistants de la hauteur et de l'envergure de ceux présents sur place, sur deux tiers de l'emplacement du filet querellé, est aussi « imperméable » que l'installation projetée. Troisièmement, il existe, selon lui, un moyen moins incisif consistant à installer une haie de 2 m doublée d'un grillage, qui compléterait la végétation existante constituée de nombreux arbres et s'étendant sur près des deux tiers de la longueur projetée de 90 m du filet litigieux. Quatrièmement, l'absence d'arbre sur la portion du chemin F_____ située près du croisement avec le chemin E_____, à la hauteur du 21, chemin F_____ et du trou n° 6 du golf, démontre que cette partie, délimitée par une haie doublée d'un grillage, ne présente aucun risque au regard de la configuration du trou n° 6, le parcours du golf existant en sa forme actuelle depuis 50 ans, de sorte que la pose d'un filet à cet endroit ne comportant pas d'arbres ne se justifie pas pour des motifs sécuritaires. Dès lors, retenir un danger pour les usagers du chemin F_____ sur la base d'un seul incident, sur 50 ans d'exploitation du parcours inchangé du golf et considérer que le filet litigieux serait plus imperméable que la végétation à un endroit où aucun incident ne s'était produit relevait, selon le recourant, d'une appréciation des faits erronée et non admissible. Il plaide ainsi l'absence de circonstances particulières justifiant de

déroger aux règles de construction de la zone 5 et de faire primer l'intérêt privé du golf sur l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone 5.

Le recourant conteste également le fait que les poteaux arrimant le filet litigieux se fondront dans la végétation, notamment faute de plan indiquant leur emplacement et vu qu'il n'y a pas de végétation autre qu'une haie sur un tiers de l'emplacement projeté. Les poteaux installés sur cette portion seront donc visibles, tout comme le filet. Ainsi, malgré les mailles assez fines de l'échantillon posée lors du transport sur place, le recourant soutient que le filet litigieux ne restera pas « immaculé » en pleine nature et qu'il sera vite couvert de feuilles, poussières et autres salissures le rendant bien visible.

Selon le recourant, la condition exigeant l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage n'est pas non plus réalisée vu les dimensions, l'emplacement et l'aspect du filet litigieux qui nuiront fortement au caractère du quartier et à l'aspect du site naturel ainsi qu'à la vue et à l'aspect idyllique du paysage depuis sa propriété. Le recourant se retrouverait « littéralement en cage, avec de hauts filets installés à quelques mètres de ses propriétés, littéralement sous son nez », alors qu'il a une vue dégagée sur le golf avec pour seuls « obstacles visuels » la présence d'arbres assez espacés. La nuisance visuelle causée par les hauts filets projetés dans ce beau paysage constitue un grave inconvénient portant gravement atteinte à la qualité de l'habitat sans aucune justification et générant une perte importante de valeur de ses parcelles, évaluée à 15%, même s'il est difficile d'estimer de manière précise cet impact financier.

Le recourant estime en outre que le fait que la CMNS ne se soit pas prononcée sur le filet litigieux, ne signifie pas que le projet en cause ne serait pas problématique du point de vue patrimonial ou architectural pour les raisons susévoquées. Il reproche au département d'avoir exercé seul, sans l'avis d'un service spécialisé, son pouvoir d'appréciation s'agissant de l'impact esthétique de l'installation du filet litigieux.

3.3 Ce faisant, le recourant tend à substituer sa propre appréciation à celle du département, omettant le fait que ce dernier est l'autorité compétente en matière de constructions (art. 2 al. 1 LCI) et qu'il dispose d'un large pouvoir d'appréciation, notamment lorsqu'il octroie les dérogations au sens des art. 26 al. 1 et 15 LCI.

Comme l'explique à bon droit le jugement querellé, et quoiqu'en pense le recourant, il existe un risque pour la sécurité des usagers du chemin F_____, en particulier des piétons et des cyclistes (non protégés par la carrosserie d'un véhicule), découlant de la pratique du golf autorisée sur la parcelle n° 2'431, en particulier à l'endroit où est prévue la pose du filet litigieux, en raison non seulement de la proximité du trou n° 6 du golf mais également de l'absence de végétation, voire de végétation dense, à cet endroit, éléments non contestés par le recourant. À ce sujet, K_____ indique ne pas voir comment une balle de golf pourrait atteindre le chemin F_____ en visant le trou n° 6, à moins de le faire exprès ou de rater complètement son coup, ce qui reviendrait à envoyer la balle à ras le sol et amènerait à faire monter

la balle volontairement avec une faible probabilité qu'une personne se trouve alors sur le chemin F_____. Ce témoignage ne nie donc pas l'existence d'un risque, mais émet un jugement personnel sur la probabilité de la réalisation de celui-ci. Le fait que le recourant apprécie la situation différemment que le département ne signifie pas qu'une appréciation autre que la sienne ne soit pas envisageable, ni que celle du département constitue un excès ou abus de son pouvoir d'appréciation. Le fait que le nombre d'accident soit faible, compte tenu du nombre connu du département, n'annihile pas l'existence d'un tel risque dont les conséquences peuvent être graves suivant la vitesse de la balle de golf et son impact sur la personne touchée. Le risque découle de la pratique même du golf dans la configuration existante du terrain, dont la fréquentation est importante, en particulier le week-end avec 300 à 400 personnes, augmentant par voie de conséquence le risque d'accident et de mauvais lancers de balles susceptibles d'atterrir sur le chemin F_____. Les circonstances objectives précitées liées à la configuration des lieux du trou n° 6 et à la pratique du golf sur la parcelle litigieuse établissent l'existence d'un risque pour la sécurité des usagers, en particulier des piétons et cyclistes, du chemin F_____.

Le choix des emplacements appelés à accueillir un filet de sécurité découle de l'exercice du pouvoir d'appréciation du département, qui n'est contesté par le recourant qu'en ce qui concerne le filet envisagé le long du chemin F_____, en face de ses propriétés. Or, comme le démontrent les photographies n°s 4, 6, 17, 18 et 19 ainsi que le plan avec vue aérienne de la parcelle n° 2'431, la pose du filet litigieux concerne, sur quasiment la moitié de la longueur envisagée, une partie dépourvue d'arbres et située à proximité du trou n° 6 du golf, sur ladite parcelle. L'installation litigieuse est ainsi, sur cette partie, à même d'empêcher qu'une balle de golf n'atterrisse à l'extérieur du golf, que ce soit sur le chemin F_____ ou dans les propriétés voisines, faute d'autre barrière existante. Une haie de 2 m doublée d'un grillage n'offre pas de protection équivalente à un filet de 5,10 m de haut. Le besoin d'un filet de protection sur cette portion de la longueur envisagée est donc incontestable compte tenu de l'absence de végétation haute et dense et du risque en cause, susceptible de causer une atteinte potentiellement grave à l'intégrité physique d'un usager dudit chemin. La pose d'un tel filet est non seulement apte mais également nécessaire pour prévenir le risque qu'une balle lancée par une personne jouant au golf heurte un passant ou une cycliste empruntant le chemin F_____ à la hauteur des propriétés du recourant. Le fait que cela entraîne une gêne visuelle pour ce dernier doit être *in casu* mis en balance avec le besoin de protection susmentionné et le type de filet envisagé dont un échantillon a été posé lors du transport sur place. La photographie 21 est prise à côté du poteau et du filet, tandis que la photographie 22 les montre d'un peu plus loin. Il en ressort que les mailles du filet sont fines et discrètes et que plus on s'éloigne du filet, moins il est visible, sans pour autant s'estomper complètement. Dans ces circonstances, le fait que le département ait fait pencher la balance de la pesée des intérêts en faveur de l'intérêt public à assurer la sécurité des usagers du chemin F_____ par rapport à l'atteinte

visuelle – limitée – alléguée depuis la propriété du recourant, ne constitue ni un excès ni un abus de son pouvoir d'appréciation.

Sur l'autre partie de la longueur litigieuse de 90 m, il existe certes quelques arbres, notamment les quatre pins représentés sur la photographie 20 depuis le trou n° 6. Cela étant, ils sont espacés, ce qui est admis par le recourant et visible sur la photographie 13, prise depuis la nouvelle construction du recourant sise au 29, chemin F_____, ainsi que sur le plan avec la photographie aérienne de la parcelle n° 2'431. Malgré la hauteur et l'envergure des arbres, leur espacement n'est objectivement pas à même d'empêcher les balles de sortir du terrain de golf, vu la configuration des lieux, en particulier la proximité du trou n° 6, et la pratique du golf proche audit chemin, ce qui confirme la nécessité du filet de protection sur cette partie. Comme déjà évoqué, la solution proposée par le recourant, consistant à remplacer le filet de protection de 5,10 m de haut par une haie de 2 m doublée d'un grillage, ne garantit pas la même sécurité pour les usagers du chemin F_____. Quant à la pesée des intérêts entre la préservation intacte de la vue depuis la propriété du recourant et la garantie de sécurité des usagers, en particulier passants et cyclistes, du chemin F_____, la chambre administrative ne peut que constater, en dépit de l'avis du recourant, que les poteaux, qu'il est prévu de planter au même niveau que les arbres selon les propos tenus par le directeur du golf lors du transport sur place, et les mailles discrètes du filet telles que cela ressort des photographies 21 et 22, se confondront avec la végétation existante. Aucun élément du dossier ne permet de douter des déclarations précitées du directeur du golf. Dès lors, l'impact du filet litigieux sur la vue depuis la propriété du recourant sera limité de sorte que l'atteinte visuelle alléguée ne sera que légère, voire minime. La condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage est donc réalisée et le principe de proportionnalité respecté. La perte alléguée de valeur de la propriété du recourant n'est, comme l'a déjà relevé le TAPI, qu'hypothétique et non étayée. Le préavis de la CMNS qui, consultée, a considéré ne pas être concernée par la pose du filet litigieux, n'est requis par aucun élément du dossier, sans que le contraire ne soit démontré, le recourant se contentant d'opposer son appréciation à celle de l'autorité compétente.

Dès lors, en sécurisant les 90 m depuis le grand cèdre figurant sur la photographie 19, situé à la hauteur du 21, chemin F_____, jusqu'à 4 m avant le 29, chemin F_____, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation, comme l'a déjà, sur la base de faits dûment établis, constaté la juridiction précédente après un transport sur place et l'audition des témoins. L'autorisation litigieuse résulte d'une pesée des intérêts par l'autorité compétente s'appuyant sur les préavis positifs des instances spécialisées, sans qu'aucun motif prépondérant ne soit omis au regard du dossier. Par ailleurs, outre la configuration des lieux, l'intérêt public est important. Il vise à assurer la sécurité des usagers du chemin F_____, aménagé, qui plus est, avec des bancs et un cheminement piéton, séparés de la route par une haie, comme cela ressort de la photographie 15. Les griefs précités invoqués par le recourant doivent donc être rejetés.

La question, soulevée par le recourant, de savoir si tout le pourtour du golf doit être muni de filets de protection relève également d'une question d'appréciation qui doit être examinée de manière concrète en tenant compte de tous les intérêts en présence. Elle est *in casu* exorbitante au présent litige circonscrit par l'autorisation querellée et les conclusions et motifs du recourant. Quant au fait que le filet litigieux ne soit pas posé au lieu indiqué par I_____, il ne rend pas pour autant arbitraire l'exercice du pouvoir d'appréciation par le département pour les raisons susévoquées.

- 4.** Le recourant invoque, à l'appui du plan directeur communal, également une violation de la LFaune et de son règlement d'application, motivée d'une part par la présence de haies bocagères à chênes abritant de nombreuses espèces, dont des oiseaux, tels que le rougequeue à front blanc, la huppe fasciée et la chevêche d'Athéna, et des chauves-souris et, d'autre part, par l'existence du contrat corridors Arve-Lac, identifié comme un espace assurant une continuité paysagère et biologique.

4.1 Sur la base de la réglementation topique exposée par le TAPI, à laquelle il sera renvoyé, celui-ci a considéré que l'OCAN, instance spécialisée compétente, avait émis un préavis favorable sans mentionner l'existence d'un biotope ou autre besoin de protection y relatif, ni solliciter l'avis de la CCDB, ni formuler de réserve autre que l'exigence d'une clôture prévoyant des passages pour la petite faune et celle liée aux travaux visant à conserver les arbres. À cela s'ajoute qu'il n'a pas été établi que les filets existants sur le golf constituent un obstacle au déplacement de la faune terrestre, les oiseaux étant capables de voler au-dessus de 6,60 m.

4.2 Le recourant se limite à invoquer les art. 11 et 12 du règlement d'application de la LFaune du 13 avril 1994 (RFaune - M 5 05.01). Par atteinte à un biotope risquant de porter préjudice à la faune, il faut entendre notamment le brûlage, l'assèchement de terrains marécageux, le défrichage de haies, la coupe d'arbres, le fauchage de roselières, la coupure de voies de déplacement et de migration de la faune, l'édification de lignes électriques et téléphoniques du réseau aérien, ainsi que de balises, l'éclairage nocturne en milieu rural, la transformation de bâtiments abritant des espèces intéressantes de la faune indigène (art. 11 RFaune). Les mesures compensatoires comprennent l'aménagement d'abris artificiels pour la faune, la mise hors culture de surfaces exploitées, l'implantation de cultures attractives pour la faune, la réalisation d'ouvrages et de plantations facilitant les déplacements de la faune, la conservation de vieux arbres ou d'installations (art. 12 al. 1 RFaune). À défaut de mesures compensatoires, un montant de remplacement est versé au fonds de la faune (art. 12 al. 2 RFaune).

4.3 En l'espèce, bien qu'admettant ne pas avoir fait un recensement personnel des espèces animales présentes dans le quartier, ni fait établir une expertise privée à cet effet, le recourant soutient que des espèces animales telles que le chevreuil, le blaireau, la fouine, la martre, le hérisson et le lièvre, qui étaient liées aux terres agricoles ouvertes, seraient impactées par la présence d'un filet de 90 m de long et de 5,10 m de haut, malgré le passage prévu pour la petite faune et la capacité des

oiseaux à voler à plus de 5 et 6 m de haut. Les oiseaux et animaux se réfugiant dans les arbres concernés par l'installation du filet litigieux devraient faire face à un obstacle « infranchissable », la présence de filets au milieu des arbres étant une entrave évidente pour la faune, mammifères et oiseaux, faisant partie du biotope du lieu. La réserve quant au passage pour la petite faune, dont la mise en œuvre n'était pas précisée, ne permettait pas non plus, selon lui, de compenser l'atteinte sur le biotope résultant de la pose du filet.

Il convient d'admettre avec le TAPI que l'OCAN est l'instance spécialisée compétente à même d'assurer la protection des espèces animales présentes sur le terrain du golf, en particulier sur la parcelle n° 2'431 sise en zone 5 et non dans des terres agricoles ouvertes susceptible d'accueillir les animaux listés par le recourant. L'exigence relative au passage de la petite faune devant être prévu par la clôture, posée dans le préavis positif de l'OCAN, permet d'éviter de couper les voies de déplacement et de migration de la faune, susceptible de porter une atteinte à un biotope au sens de l'art. 11 RFaune. Le fait que la mise en œuvre de cette exigence ne soit pas détaillée ne signifie pas qu'elle ne sera pas respectée, aucun élément au dossier ne permettant d'en douter, en dépit de l'avis contraire que semble avoir le recourant. Faute d'éléments étayés démontrant la mise en péril concrète de la faune existante sur ladite parcelle affectée à la pratique du golf, la chambre administrative ne peut que confirmer le jugement querellé prenant dûment en compte le préavis favorable de l'OCAN, suivi par le département. Le grief tiré d'une violation de la réglementation précitée sera donc écarté.

En conséquence, en octroyant l'autorisation litigieuse en suivant les préavis positifs des instances spécialisées, le département n'a pas commis d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation, ni enfreint les dispositions invoquées par le recourant. Le recours sera donc rejeté.

La demande du retrait d'effet suspensif émanant de l'B_____ et de la SI devient ainsi sans objet.

5. Vu l'issue du litige, un émolument CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- en faveur de l'B_____ et de la SI, pris solidairement, qui y ont conclu et ont recouru aux services d'un avocat, sera mise à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 octobre 2023 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 12 septembre 2023 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

alloue au B_____ et à la C_____, pris solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, mise à la charge de A_____ ;

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

communique le présent arrêt à Me Maud VOLPER, avocate du recourant, à Me Paul HANNA, avocat du B_____ et de la C_____, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

