



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2084/2018-LCI

ATA/805/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 25 août 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Alain BEAUGHEON**

représenté par Me Pascal Petroz, avocat

et

**Monsieur Franck RISLER**

représenté par Me Mark Muller, avocat

contre

**Madame Valérie D'HOEDT-MEYER et Monsieur Frédéric MEYER**

**Monsieur Patrick RAMSEY**

**Madame Mia TAMARI**

représentés par Me Anthony Walter, avocat

et

**Madame Vessela KUYLEVA STANKOVA et Monsieur Martin STANKOV**

représentés par Me Bénédicte Fontanet, avocat

et

**Madame Marie-Laurence et Monsieur Robert-Henri SECHAUD**

représentés par Nicolas Cuenoud, avocat

et

---

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
17 octobre 2019 (JTAPI/914/2019)**

## EN FAIT

- 1) Monsieur Franck RISLER est propriétaire de la parcelle n° 6'821, feuille 65 de la commune de Collonge-Bellerive, à l'adresse 7/9, chemin de Marly. Cette parcelle d'une surface de 5'507 m<sup>2</sup> est située en cinquième zone de construction.

Elle est accessible par le chemin de Marly. Ce chemin vicinal, situé sur la parcelle n° 8'144, dessert plusieurs parcelles. Il débouche sur le chemin du Château-de-Bellerive d'un côté et sur le chemin du Milieu, de l'autre.

- 2) Madame Mia TAMARI est propriétaire de la parcelle n° 6'427, à l'adresse 23, chemin de Marly où elle habite. Madame Valérie D'HOEDT-MEYER et Monsieur Frédéric MEYER sont domiciliés, 31B, chemin du Château-de-Bellerive, sur la parcelle n° 9'503. Monsieur Patrick RAMSEY est domicilié 31C, chemin du Château-de-Bellerive, sur la parcelle n° 9'502. Madame Vessela KYULEVA STANKOVA et Monsieur Martin STANKOV sont copropriétaires de la parcelle n° 6'933 à l'adresse 27, chemin de Marly. Madame Marie-Laurence et Monsieur Robert-Henri SECHAUD sont copropriétaires de la parcelle n° 4'598 située 15, chemin de Marly.

- 3) Le 26 mai 2016, M. RISLER, par l'intermédiaire de Monsieur Alain BEAUGHEON, architecte, a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le 1<sup>er</sup> juin 2018 le département du territoire (ci-après : DT ou le département), une demande d'autorisation de construire portant sur deux habitats groupés (HPE - 42,8%), un garage souterrain, un abri vélos, l'installation de sondes géothermiques, l'aménagement d'une place de jeux et l'abattage d'arbres, enregistrée sous DD 109'099.

- 4) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été recueillis par le département :

- le 26 juillet 2016, la commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé un projet modifié. Il convenait notamment de retravailler l'expression architecturale de certains éléments qui n'étaient pas en adéquation avec l'architecture contemporaine proposée, de repenser le périmètre naturel des habitations ou encore l'emplacement des patios ;

- le 13 juin 2017, la CA a préavisé favorablement le projet sous conditions. Elle était favorable aux demandes de dérogation selon les art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (42,8 % HPE) et 70 LCI, relatif aux distances entre constructions, à condition de supprimer les chaînages d'angle et de soumettre les teintes des matériaux pour approbation avant la commande ;

- le 6 octobre 2017, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a délivré un préavis favorable avec dérogations selon les art. 59 al. 4 et 70 LCI notamment.

5) Par décision du 17 mai 2018, publiée le jour même dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO), le DT a délivré l'autorisation globale sollicitée sur la base du projet n° 4 du 19 décembre 2017 ainsi que l'autorisation de démolir M 7'653.

6) a. Par acte du 14 juin 2018, Mmes TAMARI et D'HOEDT-MEYER, MM. MEYER et RAMSEY ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité diverses mesures d'instruction.

b. Le 18 juin 2018, Mme et M. SECHAUD ont recouru contre la décision du département, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la tenue d'un transport sur place. Cette procédure a été inscrite sous A/2085/2018.

c. Le 18 juin 2018 également, Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV ont recouru contre la décision précitée, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la tenue d'un transport sur place.

7) Les recourants ont soulevé de nombreux griefs.

Le présent arrêt ne porte que sur le grief relatif aux constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI).

8) Par décision du 25 juillet 2018, le TAPI a ordonné la jonction des procédures.

9) En date du 20 août 2018, M. RISLER a conclu au rejet des recours et à la confirmation de l'autorisation de construire.

Dans son préavis du 26 mai 2017, l'OAC avait retenu que l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) du projet autorisé était de 42,8 %, soit 2'356.86 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (ci-après : SBP) hors-sol. Il avait constaté que la surface des CDPI répondait aux conditions de l'art. 3 al. 3 RCI et ne devait pas être comptabilisée dans le rapport de surfaces.

10) Le 10 septembre 2018, le DT a conclu au rejet des recours.

Concernant les CDPI, il ressortait de la pratique du département depuis plusieurs années, qu'en cas de projet d'habitat groupé ou de villas contiguës, la limite des 100 m<sup>2</sup> n'était pas prise en compte, pour autant que cela ne prétérite pas l'harmonie et l'aménagement du quartier. En revanche, le respect du 8 % de CDPI

sur l'ensemble de la parcelle restait impératif. Depuis 2003, le taux de l'indice d'utilisation avait sensiblement augmenté, et notamment la possibilité de bénéficier de ces mesures pour les villas contiguës et habitats groupés (art. 59 al. 4 let. a LCI), sans que l'art. 3 al. 3 RCI n'évolue. Or, dans l'hypothèse où quatre villas ou quatre logements en habitat groupé étaient érigés sur une parcelle de 1'500 m<sup>2</sup>, une application stricte de l'art. 3 al. 3 RCI imposerait aux quatre propriétaires de limiter la surface totale de leur CDPI à 100 m<sup>2</sup> au maximum, soit 25 m<sup>2</sup> chacun alors que si une seule villa avait été prévue, le propriétaire pourrait concevoir des CDPI d'une surface totale de 100 m<sup>2</sup> pour lui tout seul. La pratique du département visait à atténuer cette différence de traitement afin de ne pas léser les projets qui permettaient de densifier la zone villas. Dans ce sens, elle était conforme à la volonté du législateur.

En outre, la directive relative aux CDPI LCI 024-V5 du 3 février 2014, dans sa version du 10 mars 2017 (ci-après : la directive) énonçait quels éléments devaient être comptabilisés (couvert, éléments en saillie...).

Le DT relevait des erreurs commises dans son calcul. Par conséquent, le projet comprenait un total de 208,84 m<sup>2</sup> de CDPI sur la parcelle et non pas 182,24 m<sup>2</sup> ce qui représentait une surface de 3,78 % au lieu de 3,3 % initialement comptés. La différence était mineure par rapport au calcul de base et le total des CDPI était inférieur aux 8 % fixés par la loi.

- 11) Le 24 septembre 2019, M. BEAUGHEON a indiqué se rallier intégralement à l'argumentation du DT.
- 12) Le 12 octobre 2018, Mme TAMARI, Mme D'HOEDT-MEYER, M. MEYER et M. RAMSEY ont persisté dans leurs conclusions, à l'instar des époux SECHAUD et de Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV.
- 13) M. RISLER et M. BEAUGHEON ont répliqué se ralliant à la position du département concernant les CDPI.
- 14) Dans sa duplique, le DT a rappelé que la double condition de l'art. 3 al. 3 RCI, soit que la totalité de la surface des CDPI ne devait pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> était inapplicable et même contraire au but de la loi. Cette disposition avait été édictée dans un but d'urbanisme et de protection des voisins, raison pour laquelle seule la condition du 8 % devait être impérativement respectée. Comme déjà relevé, l'application des deux conditions cumulativement aboutirait à des résultats arbitraires, voire contraires au but même de la norme. En effet, appliquée par exemple à une parcelle de 1'200 m<sup>2</sup> sur laquelle seraient construites trois villas contiguës, cette règle permettrait d'ériger trois grands balcons potentiellement gênants pour le voisinage (d'une surface de 32 m<sup>2</sup> attribuée aux CDPI, soit 96 m<sup>2</sup>). À l'opposé, cette règle appliquée à la construction de vingt-quatre logements contigus sur une

parcelle de 5'000 m<sup>2</sup> ne permettrait, si la condition des 100 m<sup>2</sup> devait être scrupuleusement respectée, que la construction de vingt-quatre tout petits balcons (de 4 m<sup>2</sup> attribués aux CDPI soit 96 m<sup>2</sup>). Cette incongruité était renforcée par le fait que la surface des CDPI sur la parcelle de 1'200 m<sup>2</sup> représenterait 8 % de la surface de la parcelle alors qu'elle ne représenterait que le 1,92 % de la parcelle de 5'000 m<sup>2</sup>. Les restrictions liées aux CDPI n'avaient dès lors de sens qu'en relation avec la surface à bâtir, soit proportionnellement à celle-ci. Ainsi, seule la condition des 8 % devait être respectée de manière stricte. La volonté du législateur n'avait raisonnablement pas pu être différente.

- 15) Le 9 avril 2019, M. RISLER a présenté des écritures spontanées. Il prévoyait désormais de vendre les futurs appartements de l'un des deux bâtiments en propriété par étages et de conserver le second dans son patrimoine, voire de le vendre ultérieurement. Cette situation imposerait la création de deux immeubles distincts. Un projet de mutation parcellaire et un plan de servitudes avaient été établis en date du 28 février 2019. La mutation parcellaire avait été visée par l'office de l'urbanisme le 1<sup>er</sup> mars 2019. En cas d'entrée en force de l'autorisation de construire DD 109'099, trois nouvelles parcelles seraient créées en lieu et place de la parcelle n° 6'821.

Sous l'intitulé « projet de plusieurs villas », la directive prévoyait : « partant du principe que la parcelle sera divisée à terme, la limite des 100 m<sup>2</sup> de CDPI n'est pas prise en compte, pour autant que cela ne préterite pas l'harmonie et l'aménagement du quartier ». De plus conformément à l'art. 3 al. 3 RCI, il découlait du tableau du rapport de surface du 16 janvier 2017 produit par le département que sur chacune des deux futures parcelles, qui recevrait chacune l'un des deux bâtiments prévus, la limite de 100 m<sup>2</sup> de CDPI serait respectée. Partant, vu la division parcellaire projetée, le projet querellé était conforme à la directive. Elle rendait, le grief de violation de l'art. 3 al. 3 RCI sans objet.

Était joint le projet de mutation parcellaire. La future parcelle n° 9'976, d'une surface de 1'232 m<sup>2</sup>, accueillerait le bâtiment A projeté dont la SBP au sol était de 403,48 m<sup>2</sup>. La future parcelle n° 9'977, sur laquelle le deuxième immeuble serait érigé, aurait une surface de 1'130 m<sup>2</sup>. Ces deux parcelles étaient comprises au milieu du solde de la parcelle, dorénavant n° 9'978 d'une surface résiduelle de 3'135 m<sup>2</sup> avec le statut de parcelle de dépendance des deux autres.

- 16) Le 18 avril 2019, le département a indiqué que la division parcellaire en cours aurait pour effet de rendre sans objet le grief des recourants, relatif aux CDPI.
- 17) Le 29 avril 2019, Mme TAMARI, Mme D'HOEDT-MEYER, M. MEYER et M. RAMSEY ont relevé que le projet de division parcellaire ne pouvait empêcher l'application de la limite des 100 m<sup>2</sup>. En effet, si le respect des conditions d'une autorisation de construire dépendait d'une future division

parcellaire, celle-ci aurait dû être soumise à l'autorité administrative au stade de l'instruction du dossier afin que le permis de construire soit cas échéant conditionné à l'exécution de la division parcellaire.

- 18) Dans leur réplique, les époux SECHAUD ont indiqué que le raisonnement du propriétaire ne pouvait être suivi car il permettrait à l'intimé d'éluider les règles impératives posées par la LCI en invoquant une prétendue division parcellaire future. De plus à le suivre, le calcul des rapports de surface s'en trouverait totalement hors de proportion puisque les nouvelles parcelles de 1'232 m<sup>2</sup> et 1'130 m<sup>2</sup> n'autoriseraient qu'une SBP de respectivement 542 m<sup>2</sup> et 497.2 m<sup>2</sup> soit une limite maximale totale de 1'039.2 m<sup>2</sup>, laquelle serait alors largement dépassée puisque le projet querellé prévoyait une SBP de 2'735 m<sup>2</sup>. Enfin, l'intimé ne pouvait se prévaloir durant la procédure de recours d'éléments qui n'avaient pas été soumis au DT durant la phase d'instruction alors qu'il en avait pourtant déjà connaissance à ce moment.
- 19) Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV ont relevé que la division parcellaire étant réalisée postérieurement à la délivrance de l'autorisation, ni le département ni les services spécialisés n'avaient été à même de vérifier si en fonction de ce changement majeur dans l'implantation du projet, les règles de la LCI et du RCI notamment celles se rapportant au respect des distances aux limites ou au calcul du gabarit étaient encore respectées.
- 20) Selon le propriétaire, contrairement à ce qu'invoquaient les recourants, la division parcellaire ne modifiait pas le projet à l'exception du calcul des CDPI, conformément à la directive.

Le calcul du rapport de surface devait se faire sur l'ensemble de la parcelle d'origine, même si une division était ultérieurement envisagée. La pratique du département était constante à cet égard et n'avait pas été remise en cause par la jurisprudence.

L'implantation des constructions ne changeait pas, ni la manière dont il convenait de tenir compte des distances aux limites.

Une cession des droits à bâtir de la future parcelle n° 9'978 en faveur des futures parcelles n<sup>os</sup> 9'976 et 9'977 n'avait aucun sens puisque l'intimé était l'unique propriétaire des trois parcelles. De plus, lorsque tel ne serait plus le cas, les droits à bâtir déjà utilisés ne pourraient plus l'être. Enfin, il s'engageait à mentionner les restrictions du droit de propriété au registre foncier (art. 267 RCI).

- 21) Par jugement du 17 octobre 2019, le TAPI a admis les recours et annulé l'autorisation DD 109'099.

C'était à tort que le DT s'était estimé fondé à autoriser un projet dont les CDPI dépassaient la limite des 100 m<sup>2</sup> prévue à l'art. 3 al. 3 RCI, étant relevé

qu'en l'espèce, le dépassement autorisé correspondait à plus du double du maximum prévu par cette norme, le total des CDPI s'élevant à 208,84 m<sup>2</sup>.

- 22) Par acte du 20 novembre 2019, M. RISLER a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité.

Il a conclu principalement à son annulation et à la confirmation de la DD 109'099, subsidiairement avec la précision qu'il pouvait lui être donné acte qu'il s'engageait à procéder à la division parcellaire concernée.

a. Le TAPI avait violé le principe de la garantie de la propriété. La restriction qu'il imposait au recourant ne reposait sur aucun intérêt public et violait le principe de la proportionnalité.

b. Les art. 59 al. 7 LCI et 3 al. 3 RCI poursuivaient un but urbanistique et de protection des voisins. La limite relative de 8 % était compréhensible. Celle, absolue de 100 m<sup>2</sup>, en tant qu'elle ne tenait pas compte des critères usuels de proportions entre les surfaces à construire et de la parcelle était inusuelle. La surface concernée était vaste, soit 5'507 m<sup>2</sup>. Les 208,84 m<sup>2</sup> de CDPI représentaient en conséquence 3,7 % de la parcelle. La limitation de 100 m<sup>2</sup> ne répondait en conséquence à aucun intérêt public.

c. Par ailleurs, la restriction imposée à la propriété du recourant violait le principe de la proportionnalité. Il ne contestait pas l'intérêt public à la limitation de la surface des CDPI, mais exclusivement pour le critère, relatif, des pourcentages. La limite, absolue, des 100 m<sup>2</sup> n'était pas apte à concourir à la qualité urbanistique de la densification. Le sous-critère de l'aptitude n'était pas rempli.

Par ailleurs, la pratique du DT qui ne tenait compte que du critère du 8 % était mieux adaptée que la règle actuelle. La limite de 100 m<sup>2</sup> rapportée à la règle des 8 % correspondait à une superficie de 1'250 m<sup>2</sup>, soit la surface ordinaire d'une parcelle en zone villa. Les densités aujourd'hui autorisées dans ladite zone avaient été modifiées postérieurement à l'adoption de l'art. 3 al. 3 RCI. La limitation querellée n'était pas nécessaire. De surcroît, il avait déposé, en cours de procédure devant le TAPI, un projet de division parcellaire. Conformément à la directive du DT, la limite de 100 m<sup>2</sup> n'était pas prise en compte en cas de division parcellaire, pour autant que cela ne prétérite pas l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le TAPI avait reconnu dans son jugement que le projet permettrait de remédier au problème des surfaces des CDPI, chacune des parcelles prévues respectant la limite querellée. C'était à tort que le TAPI avait refusé d'en tenir compte. En effet non seulement la chambre administrative avait déjà reconnu la possibilité de renoncer au respect de la limite supérieure des 100 m<sup>2</sup>, mais il découlait de la pratique du DT que même lorsqu'un projet de division parcellaire était joint à la

requête, l'autorisation de construire n'était pas conditionnée à l'exécution du morcellement. Le but poursuivi par l'art. 3 al. 3 RCI était en conséquence atteint par cette mesure. La limitation querellée ne remplissait en conséquence pas le sous-critère de la nécessité.

S'agissant enfin de la pesée des intérêts, dans le cadre du sous-critère de la proportionnalité au sens étroit, le TAPI avait fait prévaloir le supposé intérêt public à limiter à 100 m<sup>2</sup> la surface de CDPI sur l'objectif de densification de la zone villa et de lutte contre la pénurie de logements, intérêt public reconnu par la chambre de céans. La limite querellée revenait à 8,3 m<sup>2</sup> pour chacun des douze logements prévus, soit insuffisamment pour les terrasses et les balcons, qui seraient plus petits qu'une place de parking, pour assurer la qualité des logements. De plus, le TAPI avait omis de tenir compte tant de la proportion réelle des CDPI prévues, de 3,7 % seulement par rapport à la surface de la parcelle, que du préavis positif de la CA. L'intérêt privé du recourant prévalait. Le principe de la proportionnalité était violé.

d. Le TAPI avait violé le principe de l'égalité de traitement.

La situation d'une parcelle de 5'507 m<sup>2</sup> était différente de celle, usuelle, de 1'250 m<sup>2</sup> pour laquelle le critère des 100 m<sup>2</sup> était prévu. Exiger le respect des 100 m<sup>2</sup> revenait à autoriser des CDPI à hauteur de 1,81% seulement (100 m<sup>2</sup> sur 5'507 m<sup>2</sup>) en comparaison de 8 % pour une parcelle normale. C'était en conséquence à bon droit que le DT avait tenu compte des particularités du cas d'espèce. Il ne revendiquait pas le droit de pouvoir réaliser une surface de 8 %, mais le constat que la surface de CDPI de 3,70 % devait être admise en vertu du principe de l'égalité de traitement. Le TAPI avait violé ledit principe.

e. Enfin, si par impossible, la chambre de céans n'annulait pas le jugement entrepris, il convenait d'admettre que la parcelle faisait l'objet d'une division parcellaire et que les conditions de l'art. 3 al. 3 RCI seraient respectées. La position du TAPI consistant à refuser d'en tenir compte au motif que le projet avait pas été déposé ultérieurement à la délivrance de l'autorisation de construire ne résistait pas à l'examen. Un projet de densification comportait par définition plusieurs logements. Une division parcellaire était inhérente audit projet et n'avait pas besoin de faire l'objet d'une condition de l'autorisation de construire.

23) Par acte du 20 novembre 2019, M. BEAUGHEON a interjeté recours contre ledit jugement auprès de la même instance.

Les conclusions principales et subsidiaires étaient formulées de façon identiques à celles de M. RISLER. Plus subsidiairement, la chambre de céans devait dire que l'autorisation de construire portait sur la version du 11 novembre 2019 des plans produits à l'appui du recours du 20 novembre 2019.

Ses arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

24) Dans le délai imparti pour répondre aux recours, M. RISLER a complété ses conclusions par une conclusion identique à celle de M. BEAUGHEON, à savoir que la chambre administrative dise que l'autorisation de construire portait sur la version du 11 novembre 2019 des plans produits à l'appui du recours.

25) Le DT a conclu à l'admission des recours et au renvoi de la cause au TAPI pour l'examen des autres griefs.

a. La condition des 100 m<sup>2</sup> ne pouvait pas s'appliquer sauf à violer les principes de la bonne foi, des droits acquis et de l'égalité de traitement au regard de la pratique du département en ce qui concernait l'application de l'art. 3 al. 3 RCI.

Sa pratique, depuis plusieurs années, était, en cas d'habitat groupé ou de villas contiguës, de ne pas prendre en compte la limite des 100 m<sup>2</sup> de CDPI, pour autant que cela ne préterite pas l'harmonie et l'aménagement du quartier. Référence était faite à un arrêt du Tribunal fédéral de 2005 et à un serait de la chambre de céans de 2011 sur lesquels il sera revenu dans la partie en droit du présent arrêt. En s'écartant de cette pratique, le jugement querellé mettait à mal le principe d'égalité de traitement puisque d'autres situations comparables à celle litigieuse avaient été « et seront » autorisées.

b. La double condition de l'art. 3 al. 3 RCI était contraire au but même de la loi et lésait excessivement les projets qui servaient à densifier la zone villas, la disposition règlementaire n'ayant pas été adaptée lors de l'adoption de l'art. 59 al. 4 LCI qui autorisait cette densification.

c. C'était à tort que le TAPI avait retenu l'absence d'un projet de division parcellaire. Non seulement une telle division n'était pas nécessaire pour passer outre la limite des 100 m<sup>2</sup>, mais le TAPI aurait pu en prendre acte, ce qui aurait imposé au recourant d'y procéder avant l'ouverture du chantier. Un projet d'habitat groupé ou contigu impliquait, de facto, une division parcellaire. Par économie de procédure, la chambre de céans pouvait rajouter la condition de la division parcellaire dans son dispositif. Une telle façon de procéder permettrait de garantir le respect de l'art. 3 al. 3 RCI même si la chambre de céans devait en faire une interprétation différente du DT.

d. Les nouveaux plans produits par le recourant démontraient qu'avec une légère adaptation du projet (déplacement des poteaux de soutien des balcons/terrasses et suppression de la profondeur du couvert), le total de 100 m<sup>2</sup> serait respecté. Le DT laissait à la libre appréciation de la chambre administrative

de choix de valider la DD querellée à la condition que son exécution soit conforme auxdits plans.

- 26) Par écritures séparées, les voisins ont conclu au rejet des recours. Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV ont conclu toutefois à l'irrecevabilité du recours de l'architecte en application d'une récente jurisprudence du Tribunal fédéral.

Mme et M. SECHAUD ont notamment relevé qu'à suivre les recourants, il serait possible de construire, par exemple, un garage ou un atelier non professionnel de 440,56 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 5'507 m<sup>2</sup> telle que celle concernée. Cette limitation de 100 m<sup>2</sup> permettait d'éviter une densification abusive des parcelles en zone villas par des CDPI et d'éviter que les limites des surfaces constructibles ne soient ainsi contournées. L'architecte n'était par ailleurs plus mandataire du recourant depuis 2016 selon le système de suivi des dossiers (ci-après : SAD).

Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV ont invoqué l'intérêt public tendant à sauvegarder, en zone à bâtir, des espaces verts en suffisance afin de préserver l'équilibre entre constructions, CDPI incluses, et aménagements paysagers et/ou espaces verts (art. 3 al. 2 let. b et al. 3 let. e LAT notamment). Cet intérêt s'était vu conforté par le moratoire relatif à l'application de l'art. 59 al. 4 LCI relatif aux dérogations permettant la densification de la zone villa. Le législateur n'avait pas voulu autoriser de plus grandes CDPI lors de la modification de la LCI sur les densifications. À suivre le recourant, compte tenu des rapports de surfaces, une construction de 2'400 m<sup>2</sup> de SBP auxquels s'ajouteraient 400 m<sup>2</sup> de CDPI serait autorisable. Un projet de division parcellaire devait être joint à la requête en autorisation de construire afin de s'assurer que le respect aux distances aux limites ou l'IUS notamment soient respectés. Le DT n'avait enfin produit aucun exemple de comparaison pour illustrer le grief de violation de l'égalité de traitement. Le département ne pouvait se prévaloir d'une pratique illégale.

Mme TAMARI, Mme D'HOEDT-MEYER, M. MEYER et M. RAMSEY ont relevé les nuisances que pouvaient causer au voisinage des CDPI tels que piscines, terrasses ou balcons en saillie. De surcroît les balcons des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages n'étaient pas comptés comme CDPI, ce qui impliquait qu'en réalité ce n'était pas moins de 1'225 m<sup>2</sup> de terrasses réelles, soit environ 22 % de la parcelle, qui seraient sources de vues directes et plongeantes pour le voisinage. Un plafond absolu de 100 m<sup>2</sup> était apte, nécessaire et proportionné pour maintenir les terrasses dans des proportions raisonnables pour des projets sur des grandes parcelles. La division parcellaire n'était pas inhérente à ce type de projets, d'autres formes juridiques telles que la copropriété, la PPE, ou un immeuble locatif étant concevables. L'on ne pouvait par ailleurs considérer les CDPI sur la base des parcelles remaniées et les SBP sur la base de la parcelle d'origine. Enfin, la

chambre de céans avait confirmé dans un récent arrêt que la condition des 100 m<sup>2</sup> devait être respectée.

- 27) Dans sa réplique, M. BEAUGHEON a relevé que le DT, garant de l'intérêt public, confirmait que la limite des 100 m<sup>2</sup> ne répondait à aucun intérêt public, ce qui prouvait qu'il était effectivement inexistant.
- 28) Dans sa réplique, M. RISLER a relevé que la jurisprudence de la chambre administrative avait admis l'application de la directive pour l'habitat groupé. Le projet de division parcellaire n'avait pas à être joint à la demande d'autorisation.
- 29) Sur ce, les parties ont été informées par courrier du 18 mai 2020 que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les deux recours sont recevables de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. Ont qualité de partie les personnes dont les droits ou les obligations pourraient être touchés par la décision à prendre, ainsi que les autres personnes, organisations ou autorités qui disposent d'un moyen de droit contre cette décision (art. 7 LPA).  
  
b. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/799/2018 du 7 août 2018 et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).  
  
c. De jurisprudence constante, cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle de l'art. 89 al. 1 loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), à savoir que le recourant doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se

trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 consid. 3.1 ; 1C\_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, *Le contentieux administratif*, éd. 2013, pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, pp. 115-116).

d. Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel (ATF 138 II 42 consid. 1). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 consid. 4.2). Si l'intérêt actuel fait défaut lors du dépôt du recours, ce dernier est déclaré irrecevable (ATF 139 I 206 consid. 1.1) ; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 137 I 23 consid. 1.3.1).

Il n'est qu'exceptionnellement fait abstraction de l'exigence d'un intérêt actuel lorsque la contestation peut se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues, que sa nature ne permet pas de la trancher avant qu'elle ne perde son actualité et que, en raison de la portée de principe, il existe un intérêt public suffisamment important à la solution de la question litigieuse (ATF 142 I 143 consid. 1.3.1 et les références citées).

e. En matière de droit des constructions, l'architecte n'a en principe qu'un intérêt indirect et économique à la délivrance d'une autorisation de construire. Il n'a par conséquent pas qualité pour recourir contre la décision n'autorisant pas (complètement) un projet de construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2019 du 12 juillet 2019 consid. 1.2 et les références citées ; Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, *Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure*, 2020, ad art. 34, n. 101 p. 482).

Dans un arrêt récent le Tribunal fédéral a nié la qualité de partie à la procédure devant la chambre de céans et donc la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral d'un architecte, uniquement mandataire des propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2019 précité). Le seul fait d'avoir été interpellé pour déposer des observations par l'autorité précédente ne « l'impliqu[ait] » pas. Le recourant ne pouvait non plus tirer de sa participation à la procédure de première instance une qualité de partie devant l'autorité précédente conformément à l'art. 73 LPA, le TAPI l'ayant manifestement confondu avec les propriétaires lesquels n'apparaissaient pas en qualité d'intimés.

f. En l'espèce, l'architecte a recouru devant la chambre de céans en son nom propre. Selon son acte de recours, il avait qualité pour recourir dès lors qu'il avait participé à la procédure précédente, était touché par la décision querellée et avait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée. La décision querellée le mentionne comme requérant et mandataire. Il n'allègue toutefois pas qu'il serait propriétaire, copropriétaire ou même futur propriétaire de la parcelle visée par l'autorisation. Il ressort de surcroît de la plate-forme SAD qu'il n'est plus mandataire du propriétaire depuis le 26 mai 2016 à tout le moins, ce que l'intéressé n'a pas contesté dans ses dernières écritures.

En conséquence, l'intéressé, en l'absence d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 60 LPA, n'avait pas la qualité de partie devant le TAPI et n'a pas la qualité pour recourir devant la chambre de céans.

Son recours sera déclaré irrecevable.

g. Le recours interjeté par le propriétaire est recevable, compte tenu de son intérêt personnel digne de protection à ce que le jugement soit annulé ou modifié.

3) a. Selon l'art. 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (al. 1). Il contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (al. 2).

b. L'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture de recours ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions. Partant, des conclusions nouvelles prises au stade de la réplique sont irrecevables (ATA/467/2020 du 12 mai 2020 consid. 3c ; ATA/371/2020 du 16 avril 2020 consid. 2c).

c. En l'espèce, les conclusions nouvelles formulées par le propriétaire dans son écriture du 29 janvier 2020 l'ont été hors du délai de recours et sont par conséquent tardives. Elles seront déclarées irrecevables.

Le fait qu'elles se fondent sur des pièces nouvelles, soit les nouveaux plans produits par l'architecte dans le cadre de son propre recours est sans incidence compte tenu de l'irrecevabilité du recours du mandataire.

4) Le litige porte sur la question de savoir si c'est à bon droit que le TAPI a annulé l'autorisation de construire au motif que les surfaces totales des CDPI ne respectaient pas l'art. 3 al. 3 RCI.

5) Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation de la garantie de sa propriété.

a. À teneur de l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), la propriété est garantie. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol. Pour être admissible, sa restriction doit répondre aux exigences de l'art. 36 Cst., soit reposer sur une base légale (al. 1 ; ATF 135 I 233 consid. 2.1), répondre à un intérêt public (al. 2 ; ATF 140 I 201 consid. 6.7 ; 137 I 167 consid. 3.6) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3 ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 135 I 233 consid. 3.1).

En matière de restrictions aux droits fondamentaux, une atteinte grave exige en principe une base légale formelle, claire et précise, alors que les atteintes plus légères peuvent, par le biais d'une délégation législative, figurer dans des actes de niveau inférieur à la loi, ou trouver leur fondement dans une clause générale (ATF 135 I 233 consid. 2.1 ; 130 I 16 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2015, n. 481). Constituent une atteinte grave à la garantie de la propriété, nécessitant une base légale formelle, les mesures par lesquelles la propriété foncière se trouve enlevée de force, ou les interdictions et prescriptions qui rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation conforme à la destination (ATF 135 III 633 consid. 4.3). En revanche, l'obligation de réserver une partie d'un bâtiment à une affectation déterminée ne constitue pas une atteinte grave (ATF 115 Ia 378 consid. 3b/bb).

Le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en œuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité); il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts) (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 135 I 233 consid. 3.1).

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

b. À teneur de l'art. 3 al. 3 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, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par :

a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m,

b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°,

c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum.

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il

---

n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total.

Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 RCI).

c. Il ressort des travaux préparatoires que l'habitabilité constitue l'élément décisif pour juger qu'une construction est de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 RCI (MGC 1983 p. 437 ss).

d. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre de céans a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_55/2016 du 3 mars 2016).

e. À la différence de l'habitat en ordre contigu, l'habitat groupé n'impose pas d'entrée de plain-pied pour chaque logement (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6d et les références citées).

- 7) a. En l'espèce, le projet concerne un habitat groupé. La surface des CDPI a été estimée dans un premier temps à 182,24 m<sup>2</sup>. Suite à un nouveau calcul, elle a été détaillée par le DT à 208,84 m<sup>2</sup>. Ce calcul est intervenu dans le cadre de la procédure devant le TAPI, soit après le préavis de la CA.

À teneur de l'art. 3 al. 3 RCI, seule une CDPI de 50 m<sup>2</sup> est autorisable, à certaines conditions.

À titre dérogatoire exclusivement, cette surface peut être de plus de 50 m<sup>2</sup> au total, mais au maximum de 100 m<sup>2</sup>. Plusieurs conditions sont posées à cette éventuelle dérogation que peut accorder le DT, à savoir se trouver dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, que la finalité en soit d'améliorer l'insertion dans le site, qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage et que la CA ait été consultée.

- 8) Est contesté le refus d'une dérogation à la limitation à la construction d'une CDPI de 100 m<sup>2</sup>.
- 9) À considérer que dite limitation soit une atteinte à la garantie de la propriété, question qui peut rester indécise, le recourant ayant bénéficié de la surface de 50 m<sup>2</sup> réglementairement prévue ainsi que de la dérogation supplémentaire, la restriction doit être qualifiée de légère, s'agissant d'une limitation d'une construction, en zone villa, ne servant pas à l'habitation, et qu'il n'est pas fait interdiction à l'intimé de disposer du terrain concerné (ATF 140 I 168 consid. 4).

Cette limitation est prévue par l'art. 3 al. 3 RCI, soit un règlement du Conseil d'État, en application de l'art. 59 al. 7 LCI. Elle repose en conséquence sur une base légale suffisante, ce que le recourant de conteste au demeurant pas.

10) a. Les parties divergent sur les intérêts publics concernés, certaines faisant état de la nécessité de réduire toutes les constructions annexes à l'habitation aux fins de sauvegarder, en zone à bâtir, des espaces verts suffisants pour préserver l'équilibre entre constructions, les autres invoquant l'intérêt public à une densification laquelle se devrait de prendre en compte aussi, proportionnellement, les CDPI.

b. La parcelle n° 6'821 se trouve dans une zone où le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030), adopté en septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé en avril 2015 par le Conseil fédéral, prévoit une utilisation diversifiée de la zone 5, objet de la fiche A04 du schéma directeur du PDCn 2030. Ladite parcelle demeure dans le périmètre précité, au regard de la première mise à jour du PDCn 2030, adoptée le 10 avril 2019 par le Grand Conseil.

L'un des objectifs de cette première mise à jour est de développer davantage l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, conformément aux art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) introduits le 1<sup>er</sup> mai 2014 (Rapport du Conseil d'État du 5 septembre 2018 au Grand Conseil sur le projet de 1<sup>ère</sup> mise à jour du PDCn 2030, ci-après : le rapport du 5 septembre 2018 du Conseil d'État, p. 4, 5 et 7 ss). Parmi les mesures destinées à répondre à cet objectif, figure la fiche A04 relative à une utilisation diversifiée de la zone 5 (p. 9 s. dudit rapport).

Selon le rapport du 5 septembre 2018 du Conseil d'État (p. 9 s.), la zone 5 recèle encore un potentiel considérable, en diversifiant les formes bâties et les types de logements, tout en étant plus économe en sol. Cet objectif est atteignable par la poursuite du processus en cours de densification légère, afin de permettre une mutation progressive du tissu bâti. Si la densification recherchée découlant de l'art. 59 al. 4 LCI est fréquemment atteinte en termes quantitatifs, celle-ci se concrétise souvent avec peu de qualité (répétition du même type de bâtiments contigus, forte imperméabilisation du sol, quartiers en cul-de-sac, perte des valeurs naturelles et paysagères, etc.). L'établissement du guide « Pour une densification de qualité dans la zone 5 sans modification de zone à Genève » édicté en juin 2017 (ci-après : le guide), ainsi que le mandat fait aux communes d'élaborer une stratégie pour le développement de leur zone 5 dans le cadre de la révision des plans directeurs communaux, sont des éléments visant à cadrer l'utilisation de l'art. 59 al. 4 LCI pour une amélioration de la qualité des projets et leur insertion dans leur contexte. Le guide ne fait pas mention des CDPI.

Par ailleurs, la question de la densification de la zone villa a encore récemment, fait l'objet d'un moratoire par le DT. Le communiqué de presse

mentionnait « Le département du territoire (DT) n'accordera plus de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'article 59 al. 4 LCI. Cette mesure, qui concerne la zone villas appelée à le rester, entre en vigueur le 28 novembre 2019. Elle sera levée lorsque la stratégie de densification de ces périmètres sera achevée, afin que les conditions et critères qualitatifs et environnementaux soient évalués et définis. Cela passe notamment par l'établissement systématique d'une vision urbanistique à l'échelle communale. Le canton souhaite ainsi établir les conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de cette zone ».

c. Le règlement pose pour principe une surface de 50 m<sup>2</sup> seulement, qu'une surface supplémentaire est dérogatoire, qu'elle est limitée aux 100 m<sup>2</sup> litigieux et conditionnée à des facteurs en lien avec l'aménagement du territoire.

Le législateur n'est toutefois pas intervenu sur la question des CDPI en même temps qu'il procédait à la modification de l'art. 59 al. 4 LCI, autorisant la densification de la zone villa. De même le Conseil d'État n'a pas modifié la disposition réglementaire concernée. Le DT a par ailleurs confirmé dans ses écritures qu'aucune modification n'était actuellement en cours.

Dans ces conditions, le recourant ne peut pas être suivi lorsqu'il soutient que la limitation de 100 m<sup>2</sup> ne répond en conséquence à aucun intérêt public, dès lors que « la stratégie de densification » du périmètre concerné n'est « pas encore achevée, les conditions et critères qualitatifs et environnementaux devant être évalués et définis » selon les termes du moratoire précité.

En conséquence, l'intérêt public dans le respect de la séparation des pouvoirs et du principe de la légalité prime.

d. Sous l'angle de la proportionnalité de la limitation, il est relevé que l'administration ne bénéficie d'aucun pouvoir d'appréciation s'agissant de la superficie, la limite de 100 m<sup>2</sup> étant absolue et fixée par le RCI.

Par ailleurs, d'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a). Le juge doit en tenir compte dans la mesure où elles permettent une

---

application correcte des dispositions légales dans un cas d'espèce (Thierry TANQUEREL, manuel de droit administratif, 2018, n° 335).

Enfin, contrairement à ce que soutient le recourant, le législateur a tenu compte des spécificités liées à l'habitat groupé et aux projets de construction en ordre contigu pour lesquels une dérogation jusqu'à 100 m<sup>2</sup> est envisagée, contrairement aux constructions individuelles pour laquelle la surface des CDPI est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans ces conditions, à considérer que l'art. 3 al. 3 RCI soit une restriction à la garantie de la propriété, elle respecte l'art. 36 Cst.

- 11) Les recourants invoquent une violation du principe de l'égalité de traitement compte tenu de la pratique du DT.

Selon la jurisprudence, un justiciable ne saurait en principe se prétendre victime d'une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst. lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors même que dans d'autres cas, elle aurait reçu une fausse application ou n'aurait pas été appliquée du tout. Cependant, cela présuppose de la part de l'autorité dont la décision est attaquée la volonté d'appliquer correctement, à l'avenir, les dispositions légales en question et de les faire appliquer par les services qui lui sont subordonnés. En revanche, si l'autorité persiste à maintenir une pratique reconnue illégale ou s'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle va persister dans celle-ci, le citoyen peut demander que la faveur accordée illégalement à des tiers le soit aussi à lui-même, cette faveur prenant fin lorsque l'autorité modifie sa pratique illégale. Encore faut-il que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'il n'existe pas un intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité de traitement, ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de tiers prépondérant ne s'y oppose (ATF 139 II 49 consid. 7.1 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2013, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., p. 500 s. n. 1074 ss).

En l'espèce, la pratique est illégale. En l'état de la législation, il appartiendra au DT d'en changer, l'intérêt public au respect de la légalité étant, en tous les cas, prépondérant.

Le grief n'est pas fondé.

- 12) Les recourants et le DT affirment que la chambre de céans aurait confirmé l'abandon du critère nécessaire et cumulatif à teneur de l'art. 3 al. 3 RCI des 100 m<sup>2</sup>.

Dans ses dernières écritures le DT mentionne l'ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018.

Or, celui-ci retient notamment : « Les requérants ont indiqué que la parcelle ne ferait pas l'objet d'une division parcellaire. En conséquence, c'est à bon droit que le TAPI a considéré que les exigences tant du 8 % que de la limite des 100 m<sup>2</sup> s'appliquaient ».

Dans l'ATA/1304/2018, aussi prononcé le 4 décembre 2018, invoqué par le DT, la chambre de céans n'a analysé que le critère du 8 %, le recours devant être admis pour ce premier motif déjà, la limite étant dépassée par le projet concerné.

La jurisprudence de la chambre de céans est constante. La seule exception faite a consisté à admettre une CDPI de 102,9 m<sup>2</sup> conformément à la jurisprudence qui veut qu'il puisse exister de très légères imprécisions dans les calculs (ATA/1064/2018 consid. 7c et les références citées).

Pour le surplus, l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/2012 consid. 3.3 n'est pas pertinent dans le cas d'espèce s'agissant d'une piscine de 55 m<sup>2</sup> et ne se déterminant pas sur le bien-fondé de la limite des 100 m<sup>2</sup>.

- 13) Le recourant conclut subsidiairement à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement de réaliser la division parcellaire. Il allègue respecter l'art. 3 al. 3 RCI, se prévalant des surfaces qui seront issues de la prochaine division parcellaire.

Or, le RCI ne prévoit pas une telle possibilité de calculer les CDPI. Par ailleurs, ce raisonnement revient à prendre en considération la totalité de la parcelle actuelle pour le calcul de la SBP au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, mais à tenir compte de la surface des futures parcelles pour le calcul des CDPI ce qui n'est pas prévu par la législation relative aux constructions et n'apparaît pas cohérent.

Enfin, le plan de division parcellaire n'a pas été soumis au DT. Les vérifications idoines en lien avec les nouvelles parcelles (distances, gabarits, SBP) n'ont pas pu être effectuées par le DT. Or, l'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible. En l'occurrence, il s'agit de la conformité au droit d'une autorisation de construire DD 109'099 délivrée le 17 mai 2018, comprenant la construction de deux bâtiments sur une seule parcelle. C'est aussi ce projet qui a été soumis à la CA pour son examen des surfaces des CDPI, alors arrêtées à 182 m<sup>2</sup> et non à 208 m<sup>2</sup> comme retenu devant le TAPI.

Les conclusions, nouvelles, tendant à ce qu'il soit donné acte au recourant de son accord de procéder à la division parcellaire doivent être rejetées pour autant qu'elles soient recevables.

En tous points infondés, le recours sera rejeté.

- 14) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge de chacun des deux recourants (art. 87 al. 2 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 800.- sera allouée à Mmes TAMARI et D'HOEDT-MEYER, MM. MEYER et RAMSEY, pris conjointement et solidairement, CHF 800.- à Mme et M. SECHAUD, pris conjointement et solidairement, et CHF 800.- à Mme KYULEVA STANKOVA et M. STANKOV, pris conjointement et solidairement. Elles seront mises à la charge de M. BEAUGHEON à hauteur de CHF 400.- chacune et de M. RISLER à hauteur de CHF 400.- chacune.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare irrecevable le recours interjeté le 20 novembre 2019 par Monsieur Alain BEAUGHEON contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 5 novembre 2019 ;

déclare recevable le recours interjeté le 20 novembre 2019 par Monsieur Franck RISLER contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 5 novembre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 700.- à la charge de M. Alain BEAUGHEON et un émolument de CHF 700.- à la charge de M. Franck RISLER ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 800.- à Mme Mia TAMARI et Valérie D'HOEDT-MEYER, MM. Frédéric MEYER et Patrick RAMSEY, pris conjointement et solidairement, de CHF 800.- à Mme Marie-Laurence et M. Robert-Henri SECHAUD, pris conjointement et solidairement, et de CHF 800.- à Mme Vessela KYULEVA STANKOVA et M. Martin STANKOV, pris conjointement et solidairement, chaque indemnité étant mise à charge, à hauteur de CHF 400.- de M. Alain BEAUGHEON et CHF 400.- de M. Franck RISLER ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui

suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pascal Petroz, avocat de M. Alain Beaugheon, à Me Mark Müller, avocat de M. Franck Risler, à Me Anthony Walter, avocat de Mmes Mia TAMARI et Valérie D'HOEDT-MEYER, MM. Frédéric MEYER et Patrick RAMSEY, à Me Bénédicte Fontanet, avocat de Mme Vessela KYULEVA STANKOVA et M. Martin STANKOV, à Me Nicolas Cuénoud, avocat de Mme Marie-Laurence et M. Robert-Henri SECHAUD, au département du territoire – OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

F. Cichocki

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :