RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2321/2020-LCI **ATA/862/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt 24 août 2021

3ème section

dans la cause

Monsieur Giovanni VIANI
représenté par Me Cédric Lenoir, avocat

contre

Madame Fatemeh SHEIKHAN LARDY
représentée par Me Marc Oederlin, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 janvier 2021 (JTAPI/73/2021)

EN FAIT

1) FSL Immobilier Sàrl (ci-après : FSL) est une société dont le but est notamment l'achat, la vente, la détention, la valorisation, la gestion et le courtage de tous biens mobiliers et immobiliers. Son associée gérante et seule personne inscrite au registre du commerce est Madame Fatemeh SHEIKHAN LARDY.

FSL est propriétaire de la parcelle n° 24, feuille 35 de la commune de Vandoeuvres, d'une surface de 7'897 m^2, sur laquelle est érigée une villa d'habitation à deux logements, bâtie en 1908, à l'adresse 36, route de Meinier d'une surface au sol de 162 m^2.

2) Le 28 mai 2019, FSL a déposé une demande d'autorisation de construire (DD 112'675) auprès du département du territoire (ci-après : le département) portant sur la transformation, la rénovation et l'agrandissement de la villa – installation de sondes géothermiques, construction d'une piscine et abattage d'arbres.

3) Le département a notamment recueilli les préavis suivants :

- le 27 juin 2019, la commune a préavisé favorablement le projet sous conditions concernant les haies, bâches et palissades ainsi que le chantier et les véhicules en lien avec celui-ci ;

- le 2 juillet 2019, la commission d'architecture (ci-après : CA) s'est déclarée défavorable au projet en l'état, demandant sa modification. L'échelle et l'impact de l'agrandissement projeté étaient disproportionnés par rapport à la villa existante et l'accroche avec la terrasse problématique au niveau de son expression architecturale ;

- le 16 juillet 2019, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a demandé un projet modifié sur plusieurs points (façades nord-est, sous-sol, rez et 1er étage, toiture et extension), précisant que la requête était analysée en application de l'art. 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) « esthétique des constructions », le bâtiment ayant reçu la valeur « intéressant » au recensement architectural cantonal. Elle confirmait l'intérêt patrimonial de la villa et requérait la mise sous protection par l'ouverture d'une procédure d'inscription à l'inventaire du bâtiment ;

- le 11 novembre 2019, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a rendu, un préavis favorable sous condition après avoir pris connaissance des modifications apportées au projet et constaté que les solutions adoptées

répondaient dans une large mesure aux directives émises par la CMNS dans son préavis du 16 juillet 2019 ;

- les 11 juillet et 20 novembre 2019, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a demandé des pièces complémentaires. Le 30 janvier 2020, il a préavisé favorablement le projet ;

- les 5 et 15 juin 2020, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a rendu un préavis favorable sous conditions, dont celle de replantage d'arbres, se référant également à l'autorisation d'abattage de huit arbres, n° 2020 0141, non liée à la DD 112'675, laquelle prévoyait l'obligation de replanter deux chênes ainsi que des conditions liées à la préservation des arbres hors forêt sis à proximité du chantier et le mandat à donner à un arboriste-conseil à l'ouverture du chantier ; ce préavis faisait suite à un préavis du 19 février 2020 demandant une modification du projet, la cour d'entrée entrant en conflit avec le domaine vital d'un pin et d'un chêne vert ;

- le 12 mai 2020, l'office des autorisations de construire (ci-après : DAC) a préavisé favorablement le projet. Le préavis précédent du 16 octobre 2019 précisant que la surface totale des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) s'élevait à 61 m^2 (soit deux couverts de 23 m^2 et 7 m^2 ainsi qu'une terrasse couverte de 31 m^2) ;

- le 26 mai 2019, celui de l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) qui était favorable.

4) Le département a délivré l'autorisation de construire le 30 juin 2020, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du même jour.

5) Par acte du 31 juillet 2020, Monsieur Giovanni VIANI, propriétaire de la parcelle n° 2'563, contiguë à celle du projet, a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre l'autorisation de construire, concluant préalablement à un transport sur place, l'audition de représentants de la CA, de la CMNS et de l'OCAN et, au fond, à son annulation.

S'agissant d'une villa individuelle et non d'un habitat groupé, le projet ne pouvait pas compter plus de 50 m^2 de CDPI selon les art. 59 LCI et 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Pour que cette limite puisse être dépassée, il aurait fallu un préavis de la CA, lequel manquait.

La villa n'étant pas encore répertoriée, il revenait prioritairement à la CA de se déterminer sur le projet, laquelle l'avait catégoriquement refusé. Après les modifications, il n'avait pas été soumis à nouveau à la CA ; le département avait ainsi rendu une décision contraire au préavis de la CA, et le TAPI conservait alors

toute sa latitude pour juger en opportunité de la décision, respectivement pour annuler la décision à raison de l'absence de ce préavis.

Le projet dénaturait les caractéristiques essentielles et dignes d'intérêt de la villa dont la mise à l'inventaire avait été requise par la CMNS et violait donc les art. 7 et de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) et 15 LCI s'agissant de la clause d'esthétique.

Enfin, la parcelle se situait dans un périmètre de la renaturation future du Nant de Bessinge, selon le plan directeur cantonal et la fiche de coordination du plan directeur communal de Vandoeuvres : le département avait toutefois autorisé un projet d'extension très significatif impliquant des constructions souterraines majeures, des sondes géothermiques et la construction d'une piscine et de remblais très importants modifiant la configuration du terrain naturel, sans aucune considération ou réflexion quant aux impératifs écologiques liés à cette renaturation reconnue d'importance du point de vue cantonal et communal.

6) Le 8 octobre 2020, le département a produit son dossier et répondu au recours, concluant au rejet des demandes de mesures d'instruction et, sur le fond, à son rejet.

L'art. 3 al. 3 RCI ne limitait pas la surface totale des CDPI à 50 m^2 pour les maisons individuelles. Seules les constructions prises individuellement dont la surface était inférieure ou égale à 50 m^2 pouvaient être considérées comme des CDPI ; les constructions qui excédaient individuellement cette surface étaient exclues du champ d'application de cette disposition.

Une éventuelle violation des art. 7 et 9 LPMNS n'entrait pas en ligne de compte puisque la construction existante ne bénéficiait pas encore de la protection conférée par ces dispositions.

Le seul fait de ne pas avoir soumis le projet modifié à la CA ne suffisait pas à entraîner une violation de l'art. 15 LCI. Le projet autorisé portait sur un agrandissement réduit par rapport à la version soumise à la CA, de sorte que l'avis de cette dernière avait donc été pris en compte. En outre, l'examen de l'esthétique des constructions ne relevait pas de la compétence exclusive de la CA. Dans la mesure où la CMNS avait requis l'inscription à l'inventaire de la maison existante, le département avait renoncé à consulter la CA, puisqu'en raison de la valeur patrimoniale, il convenait de consulter les instances susceptibles de se prononcer sur la compatibilité du projet avec cet intérêt, et l'art. 4 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) proscrivait la double consultation aux fins d'éviter des préavis contradictoires.

Enfin, M. VIANI n'expliquait pas en quoi le projet se contredirait avec le projet de renaturation du Nant de Bessinge et le préavis de l'OCEau était favorable.

7) Mme SHEIKHAN LARDY a répondu au recours le 9 octobre 2020, concluant à son rejet.

8) Le 27 janvier 2021, après deux autres échanges d'écritures, le TAPI a rejeté le recours.

Le dossier contenant suffisamment d'éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments des parties, il n'y avait dès lors pas lieu de procéder aux actes d'instruction demandés.

Le projet prévoyait trois CDPI, soit un couvert de 23 m^2, un second couvert de 7 m^2 et une terrasse de 31 m^2, soit un total de 61 m^2. L'addition des surfaces était inférieure à 100 m^2 et n'excédait pas 8 % de la surface totale de la parcelle.

Le préavis de la CMNS n'était pas obligatoire, même si la villa avait été répertoriée comme « intéressant » et qu'une procédure de mise à l'inventaire était envisagée. Elle ne bénéficiait pas d'une protection générale.

La CA avait été consultée. Suite à la modification du projet dans le sens demandé par réduction de la taille de l'agrandissement projeté, le département n'avait plus interpellé la CA. Tous les autres préavis étaient par ailleurs favorables.

En délivrant l'autorisation et retenant que le projet ne nuirait pas au caractère ou à l'intérêt du quartier, le département n'avait pas violé la loi ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Le projet n'était pas contraire ou en contradiction avec le projet de renaturation du Nant de Bessinge.

9) Le 3 mars 2021, M. VIANI a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI en concluant principalement à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 112'675 et préalablement à un transport sur place, à l'audition d'un représentant de la CA, de l'OCAN et de l'OCEau.

Le TAPI avait violé son droit d'être entendu en refusant toute mesure d'instruction. Il fallait entendre un représentant de la CA pour savoir si celle-ci s'était exprimée ou non sur la deuxième version du projet, ainsi que le représentant de l'OCEau pour qu'il puisse expliquer dans quelle mesure la renaturation du nant avait été minutieusement étudiée et il en allait de même pour

l'OCAN qui ne s'était, à tort, pas soucié des arbres situés sur sa parcelle en limite de propriété.

Bien que le projet se situait dans le périmètre de renaturation d'un nant, l'OCEau n'y avait fait aucune référence, alors même qu'une piscine était prévue en plus des extensions du bâtiment et des excavations prévues sur plusieurs niveaux en sous-sol.

L'art. 3 al. 3 RCI avait été mal interprété par le TAPI et la limite de la surface des CDPI était dépassée par le projet.

Seule la CA était compétente pour rendre un préavis. Elle avait demandé le 2 juillet 2019 une modification du projet qui aurait dû lui être soumis à nouveau une fois modifié. En se fondant sur le préavis du SMS, le département s'était fondé sur le préavis d'une instance incompétente pour passer outre le préavis défavorable de la CA. En outre, le préavis de la CA aurait aussi été nécessaire pour le dépassement des 50 m^2 de CDPI.

L'OCAN avait demandé une modification du projet en raison de l'implantation de la cour d'entrée qui entrait en conflit avec le domaine vital d'un pin et d'un chêne vert. Or, les arbres existants en bordure de sa parcelle, visibles sur une photographie produite, n'avaient fait l'objet d'aucune attention et risquaient de subir les effets des travaux autorisés. L'autorisation devait également être annulée pour cette raison.

10) Le 5 mars 2021, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.

11) Le 31 mars 2021, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

Le maximum de 100 m^2 s'appliquait également aux villas individuelles, puisqu'il préexistait dans le règlement notamment l'adoption de dispositions autorisant des constructions en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.

Le TAPI ne s'était pas fondé uniquement sur le préavis de la CMNS, mais avait relevé que la CA avait été consultée et que la deuxième version du projet répondait à sa demande.

Le département avait fourni des explications complémentaires devant le TAPI qui permettaient d'écarter le risque avancé par le recourant que le projet autorisé ne contrecarre celui de la renaturation du Nant de Bessinge.

Le préavis de l'OCAN du 5 juin 2020 ne concernait pas que les arbres sis sur la parcelle litigieuse.

12) Le 1er avril 2021, Mme SHEIKHAN LARDY a déposé des observations, concluant au rejet du recours et à la condamnation du recourant « en tous les frais et dépens de la procédure ».

Rien ne permettait d'affirmer que la haie limitrophe séparant les propriétés serait mise en danger. Il ne s'agissait de plus pas d'une haie répertoriée ou bocagère et d'éventuels dommages seraient à faire valoir sur le plan civil. Il s'agissait d'une démarche essentiellement chicanière. L'OCAN avait fait une visite sur place et l'audition d'un représentant, qui n'avait pas été faite devant le TAPI, n'était pas utile.

L'office du patrimoine et des sites avait effectué un transport sur place et versé à la procédure un dossier descriptif complet comprenant diverses photographies du bâtiment.

Le département pouvait valablement accorder l'autorisation pour les CDPI compte tenu de la surface de la parcelle et du fait que les 61 m^2 n'emportaient pas de dérogation.

La saisine de la CA était écartée par l'art. 4 LCUA, la CMNS étant compétente en raison de l'examen qu'elle avait fait dans le cadre d'une éventuelle mise sous protection.

Il fallait rappeler que le recourant envisageait à l'époque de participer au projet et considérait que la villa devait être purement et simplement rasée.

Selon le plan produit concernant la renaturation du Nant de Bessinge, la parcelle concernée se situait totalement en dehors de la portion du nant qui serait renaturée.

13) Suite à l'envoi par Monsieur François DE PLANTA, architecte, d'un courrier du 6 avril 2021 au département mentionnant l'abandon du projet DD 112'675, puis d'un courrier du 22 avril 2021, indiquant qu'il s'agissait d'une méprise, les parties se sont exprimées entre le 20 et le 22 avril 2021, sur la question de l'existence ou non d'un objet au recours.

14) Le 19 mai 2021, le recourant a répliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

L'art. 3 RCI interdisait des CDPI de plus de 50 m^2 pour des villas individuelles.

Le TAPI construisait fictivement un préavis favorable de la CA sur la base d'une supposition que le département aurait considéré qu'il n'était pas nécessaire de soumettre à nouveau le projet à la CA. Il était nécessaire d'avoir un préavis favorable de la CA, notamment pour le dépassement des 50 m^2 de CDPI.

La construction, notamment plusieurs étages en sous-sol pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, était incompatible avec la préservation et la renaturation du nant. Il aurait été opportun que le département se prononce concrètement à ce sujet, les préavis de l'OCEau n'en faisant pas mention.

15) La cause a ensuite été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 27 avril 2021, un délai leur ayant été fixé au 21 mai 2021 pour formuler toute requête complémentaire ou exercer leur droit à la réplique.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Le recourant estime que son droit d'être entendu a été violé par le TAPI qui n'a pas donné suite à sa demande de mesures d'instruction. Il requiert devant la chambre administrative qu'un transport sur place soit ordonné ainsi que l'audition des représentants de la CA, de l'OCEau ainsi que de l'OCAN.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_539/2019 du 19 mars 2020 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_41/2020 du 24 juin 2020 consid. 5.1.1). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_41/2020 du 9 décembre 2020 consid. 3.1).

En l'espèce, les actes d'instruction demandés par le recourant ne sont ni utiles, ni nécessaires à la solution du litige, comme cela ressort des considérants qui suivent.

À l'instar du TAPI, la chambre de céans considère que le dossier est complet et en état d'être jugé. Il ne sera ainsi pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction formulées, compte tenu de ce qui suit.

Pour les mêmes motifs, le grief sera écarté.

3) Le recourant reproche au TAPI de considérer que le projet est conforme à l'art. 3 al. 3 RCI, les CDPI projetées dépassant le seuil autorisable, selon lui.

La disposition du RCI, dont la violation est invoquée par le recourant, concerne la définition des CDPI, lesquelles ne sont pas prises en compte dans le calcul du rapport des surfaces en zone 5, selon les termes de l'art. 59 al. 7 LCI.

Pour être reconnue comme CDPI selon l'art. 3 al. 3 RCI et ainsi pouvoir bénéficier des avantages qui en résultent, comme le formule le Tribunal fédéral, (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3), une construction doit, notamment, respecter une limite de surface fixée à 50 m^2. À cela l'art. 3 al. 3 RCI ajoute un seuil pour la surface totale des CDPI qui est de 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m^2.

Il découle de la définition de l'art. 3 al. 3 RCI que la conséquence du dépassement de ces seuils sera que les constructions concernées ne pourront pas être considérées comme des CDPI, comme l'a constaté le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité, dans lequel il a confirmé qu'une piscine de 55 m^2 ne pouvait être autorisée par le biais de la procédure accélérée prévue pour les CDPI à l'art. 3 al. 7 LCI. Toutefois, s'agissant d'autoriser ces constructions, seul l'art. 59 LCI fixe les limites de densité en zone 5 en prévoyant différents rapports de surfaces (hors-sol et en sous-sol) en fonction des caractéristiques du projet et de la parcelle, allant de 25 % à 60 %, s'agissant des surfaces hors-sol.

En l'espèce, le dossier du département contient l'indication manuscrite sur le préavis de la DAC d'une densité des surfaces au sous-sol de 5,5 % (467/7'897) et de celle des surfaces hors-sol de 6,2 % (486,5/7'897) ainsi que des surfaces de CDPI de 23,7 et 31 m^2, soit 61 m^2 ou 1 %.

Ces chiffres permettent de constater qu'en raison de la taille de la parcelle concernée, la question du dépassement du rapport des surfaces hors-sol ne se pose pas et donc, celle des surfaces qui pourraient ne pas être prises en compte étant au bénéfice de l'avantage prévu pour les CDPI par l'art. 59 al. 7 LCI, non plus. En effet, l'art. 59 LCI ne prévoit aucune limite qui serait applicable aux CDPI uniquement, contrairement aux surfaces en sous-sol par exemple (art. 59 al. 9 LCI) et, en l'espèce, les surfaces des CDPI n'ont pas à être soustraites de celles des surfaces hors-sol pour permettre le respect de la limite maximale de densité fixée à l'art. 59 LCI.

Cela dit, dans sa jurisprudence récente, la chambre de céans a examiné les dispositions concernées et retenu que le maximum de 100 m^2 prévu à l'art. 3 al. 3 RCI était applicable quel que soit le type de construction, contigu, groupé ou non. Pour l'habitat individuel, une CDPI, prise individuellement, ne peut pas dépasser la surface de 50 m^2, mais s'il existe plusieurs CDPI, la somme de leur surface ne doit pas excéder la limite maximale de 100 m^2 ni celle de 8 % de la surface de la parcelle (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid. 4).

Celles prévues par le projet étant de 61 m^2, la limite est donc respectée.

Le grief sera donc écarté.

4) Le recourant fait grief au département d'avoir délivré l'autorisation malgré le préavis défavorable de la CA et au TAPI d'avoir confirmé cette décision.

a. L'art. 15 LCI dispose que 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 (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

b. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). S'agissant du TAPI, celui-ci se

compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, laquelle exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/868/2018 du 28 août 2018 consid. 9c ; ATA/373/2016 du 3 mai 2016).

c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016, consid. 4.3.1). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées).

Cependant, la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 et les références citées).

d. Aux termes de l'art. 4 al. 1 LCUA, la CA est consultative ; sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la CMNS, elle donne son avis en matière architecturale au département, lorsqu'elle en est requise par ce dernier, sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire.

e. Conformément à l'art. 47 al. 1 LPMNS, la CMNS est consultative. Elle donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission.

5) En l’espèce, la CA a été consultée lors de l’instruction de la requête, elle a rendu un préavis défavorable concernant un premier projet le 2 juillet 2019, en raison d’un agrandissement jugé trop important. Le projet a été modifié suite à ce préavis et l’agrandissement projeté a été réduit, ce qui apparaît lors de la comparaison des plans de coupe B-B’ du 28 mai 2019 et B-B’ du 15 janvier 2020, la longueur de l’agrandissement projeté passant de 19,42 m à 15,7 m, ce qui n’est, au demeurant, pas contesté par le recourant.

Comme l’a exposé le département devant le TAPI, la CMNS envisageant une procédure d’inscription à l’inventaire du bâtiment le 16 juillet 2019, il a renoncé à consulter la CA après la modification du projet, en raison de l’intérêt patrimonial, privilégiant l’avis de la CMNS et donc, en application de

l'art. 47 al. 1 LPMNS, le préavis favorable du SMS au sujet du second projet modifié suite aux demandes faites par la CMNS dans son préavis.

En conséquence, le recourant se trompe lorsqu'il affirme qu'un préavis favorable de la CA était nécessaire pour pouvoir délivrer l'autorisation de construire, cette exigence ne reposant sur aucune base légale et la procédure décrite ci-dessus, prévue par la législation genevoise pour la délivrance d'une autorisation de construire a été respectée en l'espèce. Il n'apparaît pas non plus que le département aurait abusé ou excédé son pouvoir d'appréciation en considérant, sur la base des préavis figurant au dossier, en particulier celui favorable du SMS faisant suite au préavis de la CMNS et de la CA, demandant des modifications, que le projet ne nuisait pas au caractère ou à l'intérêt du quartier, de la rue, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public, au sens de l'art. 15 LCI.

Le grief sera donc écarté.

6) Le recourant estime encore que le projet n'aurait pas dû être autorisé en raison de ses caractéristiques en lien avec sa situation dans le périmètre de la renaturation d'un nant.

Il faut tout d'abord constater que le recourant n'expose pas en quoi le projet contreviendrait au projet de renaturation du Nant de Bessinge, se contentant d'exposer que des excavations allaient être réalisées et que le projet comportait une piscine.

L'OCEau s'est penché à trois reprises sur le projet et a rendu un préavis favorable le 30 janvier 2020, après avoir demandé des compléments par deux fois, ce qui infirme l'allégation du recourant, que cette instance n'aurait pas porté au projet l'attention exigée, s'agissant de la gestion des eaux, laquelle comprend les projets en lien avec la renaturation d'un cours d'eau sis à proximité du projet à préaviser. À cet égard, le contenu du préavis n'est pas déterminant quant à l'ampleur de l'examen auquel a procédé l'instance de préavis, comme l'a déjà relevé la chambre de céans (ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 6). L'absence de la mention d'un aspect ne pouvant s'interpréter que comme l'absence d'objection de la part de l'instance de préavis à ce sujet sans autre circonstances permettant de mettre en doute le caractère exhaustif de l'examen auquel il a été procédé.

7) Finalement, le recourant estime que l'OCAN n'a pas tenu compte des arbres existants sur sa parcelle dans le préavis favorable qu'il a rendu.

Ce grief tombe à faux, le préavis du 5 juin 2020 indiquant expressément que toutes les précautions nécessaires devaient être prises afin de conserver les arbres

sis à proximité du chantier sans que cette condition soit limitée à ceux existants sur la parcelle concernée par le projet de construction.

8) En tous points infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Mme SHEIKHAN LARDY 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 3 mars 2021 par Monsieur Giovanni VIANI contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 janvier 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Monsieur Giovanni VIANI ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Fatemah SHEIKHAN LARDY, à la charge de Monsieur Giovanni VIANI ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Cédric Lenoir, avocat du recourant, à Me Marc Oederlin, avocat de Madame Fatemeh SHEIKHAN LARDY, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Payot Zen-Ruffinen et Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
F. Scheffre	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :