

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2895/2022-LCI

ATA/730/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 14 juillet 2026

3^{ème} section

dans la cause

A_____

B_____

C_____

D_____

recourants

représentés par Me Olivier FAIVRE, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

E_____

intimés

représenté par Me Mauro POGGIA, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
31 juillet 2025 (JTAPI/833/2025)**

EN FAIT

A. a. A_____ et B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 254 de la commune de F_____, sise chemin G_____ 3A.

b. C_____ et D_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2'229 de la commune de F_____, sise chemin G_____ 3D.

c. H_____ était propriétaire de la parcelle n° 1'354 de 243 m², comportant une habitation avec un logement sur trois niveaux n° B154, des parcelles de dépendance n°s 2'163 de 1'481 m² et 2'183 de 502 m², ainsi que de 4/9^e de la parcelle de dépendance n° 1'355 de 81 m² de la commune de F_____, situées au chemin G_____ 3C.

La parcelle n° 1'354 est grevée notamment des servitudes RS 65'600, de distance et vue droite, RS 65'601, d'interdiction de pratiquer aucun jour, ni ouverture dans la façade nord du bâtiment n° B154, ainsi que RS 59'247, de non bâtir.

La parcelle n° 1'355 est grevée de la servitude RS 2'191, de non bâtir et de limitation d'assiette.

d. Toutes les parcelles susmentionnées se situent en 5^e zone, dans le périmètre protégé de la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - L 4 10).

Elles sont accessibles par une branche du chemin G_____ formant une impasse (ci-après : le chemin), passant sur les parcelles n°s 1'355 et 2'183, 2'333 et 2'229, et desservant en l'état six villas, dont les trois des propriétaires précités.

e. Le 4 août 2020, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré une autorisation n° M 1_____ de démolir l'habitation et les aménagements extérieurs ainsi que d'abattre des arbres sur les parcelles n°s 1'354, 1'355, 2'163 et 2'183.

B. a. Le 20 juillet 2021, H_____ a déposé auprès du département une demande d'autorisation de construire, sur ses parcelles n°s 1'354, 2'163 et 2'183, deux villas contiguës, répondant aux standards de haute performance énergétique (ci-après : HPE) et dont le taux d'occupation du sol était de 21.8%, avec piscines, garages, sondes géothermiques, production de chaleur et abattage d'arbres (DD 2_____).

b. Dans le cadre de l'instruction de la requête, toutes les autorités consultées ont donné un préavis favorable, soit en particulier : l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) le 18 août 2021, sans observations ; l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) le 26 août 2021, sans observations ; la police du feu le 23 août 2021, sous conditions, précisant que le mandataire du projet devrait veiller au respect de l'application des prescriptions de l'association des établissements cantonaux d'incendie (ci-après : AEAI) et que pour le surplus les prescriptions AEAI (2015) étaient applicables ; la commune de F_____

(ci-après : la commune) le 14 février 2022, sous conditions ; le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) le 25 février 2022, sous conditions, notamment en lien avec les pompes à chaleur et l'exposition au bruit routier ; la direction des autorisations de construire (ci-après : la DAC) le 8 avril 2022, sous réserve de la radiation des servitudes de non bâtir RS 59'247 et RS 2'191 ainsi que des servitudes RS 65'601 et 65'602, et que le tableau de mutation définitif relatif à la division des parcelles parvienne au département avant l'ouverture du chantier ; la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) le 30 mai 2022, sous conditions et avec dérogation (art. 11 et 13 loi LPRLac).

c. Le 6 décembre 2021, un projet de mutation des parcelles n^{os} 1'354, 2'163 et 2'183 (dossier n° D 3_____ ; ci-après : le projet de mutation parcellaire) a été établi en vue de créer la parcelle n° 2'489 de 991 m² et la parcelle n° 2'490 de 1'234 m².

Le projet de mutation parcellaire a été préavisé favorablement par l'OU le 21 février 2022.

Selon le plan B03 du 8 décembre 2021 relatif au calcul détaillé du rapport des surfaces (ci-après : le plan B03), les constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) prévues sur les parcelles n^{os} 2'489 et 2'490 auraient une surface de 77.63 m² et de 75.16 m², représentant 7.85% et 6.10% de la surface des parcelles.

d. Le 12 juillet 2022, le département a délivré l'autorisation de construire DD 2_____. Les droits des tiers étaient réservés et les conditions précisées dans les préavis ainsi que les analyses de l'OAC joints devaient être strictement respectés et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Le 13 juillet 2022, le département a autorisé la prolongation de l'autorisation de démolir M 1_____.

C. a. Le 12 septembre 2022, A_____ et B_____, d'une part, et C_____ et D_____, d'autre part, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation.

b. Le propriétaire et le département ont conclu au rejet des recours, dont les procédures ont été jointes.

c. Le 28 octobre 2024, E_____ a informé le TAPI avoir acquis la propriété de H_____ par acte du même jour.

Le 5 novembre 2024, ce dernier a confirmé cette vente et sollicité une substitution de partie en faveur du nouveau propriétaire, ce à quoi C_____ et D_____ se sont opposés.

Le 2 décembre 2024, E_____ a demandé le maintien de H_____ dans la procédure et l'admission de sa propre intervention.

d. Par décision du 19 décembre 2024, le TAPI a mis hors de cause H_____ et ordonné l'appel en cause de E_____.

Celui-ci a conclu au rejet des recours.

e. Par jugement du 31 juillet 2025, le TAPI a rejeté les recours.

Les conclusions visant la prolongation de l'autorisation de démolir, pour lesquelles A_____ et B_____, C_____ et D_____ n'avaient pas exposé en quoi leurs intérêts seraient touchés ni quelle norme serait violée, étaient irrecevables.

e.a A_____ et B_____, C_____ et D_____ faisaient valoir un dépassement du maximum légal de la surface totale des CDPI de la parcelle n° 1'354. Le projet de mutation parcellaire avait toutefois été intégré dans l'autorisation de construire et, selon le plan B03, les CDPI prévues sur les futures parcelles ne dépasseraient pas les 100 m² ni un taux d'occupation du sol de 8%. Le tableau de mutation parcellaire devrait être soumis au département avant l'ouverture du chantier. La surface des CDPI, devant être calculée de manière distincte pour chaque parcelle, se situait dans les limites légales.

e.b. A_____ et B_____, C_____ et D_____ relevaient l'absence de zone de travail pour le service d'incendie et de secours (ci-après : SIS). Le projet concernait cependant la construction de deux villas et ce type d'habitation n'était pas visé par les art. 96 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) et 7.2 de la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01). La police du feu, instance spécialisée en matière de sécurité incendie, avait par ailleurs préavisé favorablement le projet.

e.c. A_____ et B_____, C_____ et D_____ considéraient à tort qu'une dérogation de la construction au taux d'occupation du sol n'aurait pas dû être accordée. Le projet respectait le standard HPE et prévoyait un taux de 21.8%, soit en dessous du coefficient maximal de 22%.

e.d. Pour A_____ et B_____, C_____ et D_____, les parcelles ne bénéficiaient pas d'un accès suffisant pour les véhicules qui seraient amenés à emprunter le chemin. L'OCT, instance spécialisée en matière de circulation, avait pourtant rendu un préavis favorable.

Il ressortait en outre des plans et du SITG que la villa existante B154 était accessible par le chemin, desservant au même niveau la propriété de C_____ et de D_____.

Il ne pouvait pas être retenu que la réalisation du projet litigieux induirait une augmentation significative de la fréquentation de cette partie du chemin. Le projet ne prévoyait qu'une villa supplémentaire et le chemin, desservant en l'état seulement six villas, se terminait en cul-de-sac.

Les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves.

Trois des servitudes concernées par le projet, soit les RS 65'602, 59'247 et 2'191, devraient être radiées 30 jours avant l'ouverture du chantier. La servitude RS 13'822, de restriction des constructions et limitation d'assiette, était au bénéfice de la parcelle n° 1'354, les fonds servant étant les parcelles n°s 1'294, 1'305 et 1'306, non concernées par le projet.

e.e A_____ et B_____, C_____ et D_____ se plaignaient de la réalisation des terrasses en toiture.

L'ensemble des normes applicables en 5^e zone, notamment en matière de distances minimales, de hauteurs et de vues droites, étaient pourtant respectées. La CMNS avait préavisé favorablement une dérogation à la LPRLac.

Il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans des conflits de droit privé concernant l'utilisation des terrasses par les futurs habitants. Tout aménagement supplémentaire devrait faire l'objet d'une autorisation de construire. La perte de vue n'était protégée que de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions et elle ne constituait pas en soi un inconvénient grave.

- D. a.** Par acte posté le 15 septembre 2025, complété le 20 octobre suivant, A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____ ont interjeté recours par-devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation de construire. Ils ont préalablement requis un transport sur place.

E_____ n'avait pas la qualité de partie dans la mesure où, ayant pourtant eu connaissance du litige et été représenté par un avocat, il n'avait pas inclus dans l'acte de vente la clause adéquate. Les recourants s'étaient opposés à la substitution de partie et le délai d'intervention prévu à l'art. 147 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était échu depuis plusieurs mois. L'actuel propriétaire n'avait de toute manière pas d'intérêt digne de protection puisqu'il avait acquis les biens-fonds après le dépôt du recours contre l'autorisation de construire.

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendu en refusant un transport sur place, pourtant essentiel pour comprendre les effets du projet de construction. Il permettrait de réaliser l'incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, ses inconvénients graves pour les usagers, le voisinage et le public, ainsi que le danger créé pour la circulation aux alentours.

Les premiers juges avaient fondé leurs calculs de la surface admissible des CDPI sur la base du projet de mutation parcellaire, ce qui n'était pas admis par la jurisprudence. La commission d'architecture (ci-après : CA) n'avait en outre pas été consultée.

Le projet ne concernait pas la construction de deux villas, mais d'un habitat groupé, voire d'un petit immeuble, compte tenu de la densité du bâti projeté ainsi que du nombre important de places de stationnement prévues. Le TAPI aurait dès lors dû appliquer l'art. 96 al. 1 RCI et la directive RPSSP. Le critère déterminant résidait

de toute manière dans les exigences de sécurité et d'accessibilité pour le SIS. Le préavis de la police du feu constituait un élément d'appréciation ne liant pas le TAPI.

La dérogation au taux d'occupation du sol pour les bâtiments HPE aurait dû être refusée au vu du caractère surdimensionné du projet, de sa dangerosité pour les usagers du chemin et de son absence d'intégration dans le paysage du quartier.

Les servitudes RS 2'191, 1'354, 1'355, 2'163 et 2'183 ne concernaient pas le droit de passage sur la voie d'accès, mais les restrictions du droit à bâtir en découlant montraient que les parcelles de l'intimé n'avaient pas été prévues pour accueillir une ou plusieurs habitations dont la capacité serait supérieure à celle du bâtiment existant. Le terrain sur lequel était envisagée la construction litigieuse n'était donc pas équipé au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

Le chemin était en outre particulièrement exigü et présentait une visibilité réduite. L'augmentation du trafic, résultant du cumul de plus d'une vingtaine de véhicules par jour, serait dangereux. Le TAPI s'était fondé essentiellement sur le préavis favorable de l'OCT pour conclure à tort que l'accès était suffisant.

En considérant que l'installation de terrasses en toiture relevait de conflits de droit privé, le TAPI avait éludé l'examen de l'art. 14 al. 1 let. a LCI concernant le refus d'autorisation en cas d'inconvénients graves pour le voisinage notamment. Ce problème avait justifié les servitudes RS 65'603 et 67'648 grevant les parcelles n^{os} 1'254 et 2'163 et interdisant l'aménagement du toit du bâtiment en terrasses.

En se contentant de relever que l'ensemble des normes applicables à la 5^e zone avaient été respectées, le TAPI avait vidé de sa substance l'art. 15 LCI. La hauteur et le gabarit du projet étaient manifestement surdimensionnés. La superposition au rez-de-chaussée des deux villas contiguës produisait visuellement l'effet d'un unique bâtiment massif de trois niveaux, ce qui nuisait à l'harmonie du quartier et au paysage visible depuis le lac. La création de terrasses en toiture était totalement étrangère au contexte architectural local et à l'objectif du voisinage et des autorités de préserver l'esthétique des rives du lac. Elle n'était pas nécessaire puisque les futurs propriétaires disposeraient d'une vaste terrasse au rez-de-chaussée ainsi que d'un balcon à l'étage.

b. Le département a conclu au rejet du recours.

Le projet de mutation parcellaire avait été intégré dans l'autorisation de construire et préavisé favorablement. Le TAPI avait procédé au calcul du taux de CDPI sur cette base conformément à la directive applicable et à la jurisprudence. La CMNS ayant dû donner son préavis, la CA n'avait pas à être consultée.

La qualification de la construction projetée d'habitat groupé ou de petit immeuble était contredite par les plans au dossier et les recourants ne soulevaient aucun élément propre à remettre en cause l'examen de la police du feu.

Le raisonnement du TAPI concernant l'application du taux maximum d'occupation du sol de 22% ne prêtait pas le flanc à la critique.

Les recourants ne démontraient pas que les parcelles de l'intimé ne pouvaient pas accueillir plusieurs bâtiments au vu des servitudes les grevant. Le chemin, qui mènerait aux deux villas à construire, desservait déjà la villa de deux d'entre eux et rien ne démontrait qu'il ferait l'objet d'une fréquentation significativement plus importante après la réalisation du projet.

Les nuisances liées à l'utilisation des terrasses relevaient du droit privé et la perte de vue ne constituait pas en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

c. L'intimé a conclu au rejet du recours.

Conformément à l'extrait du contrat de vente produit, celui-ci comprenait explicitement l'autorisation de construire. La substitution de partie n'était pas subordonnée à l'accord des recourants ni ne leur était préjudiciable, alors que l'intimé avait un intérêt digne de protection à intervenir. Les recourants ne visaient qu'à l'obliger à recommencer toute la procédure.

Le transport sur place requis n'avait aucun intérêt si ce n'était de constater l'absence d'harmonie avec le quartier de la villa de C_____ et D_____.

L'application de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 1 LCI et le respect de l'art. 3 al. 3 RCI avaient fait l'objet d'un examen par les instances spécialisées et le TAPI.

Les villas projetées n'étaient pas visées par l'art. 96 al. 1 RCI et la police du feu avait préavisé favorablement le projet.

Les parcelles de l'intimé comportaient déjà un bâtiment disposant d'une voie d'accès qui n'avait pas soulevé de doléances des voisins. Des possibilités de croisement n'étaient pas requises sur toute la longueur du chemin. La construction de deux villas à la place d'une seule ne compliquerait pas l'accès au terrain, lequel bénéficiait déjà de deux entrées, et elle n'engendrerait aucun inconvénient grave en 5^e zone.

À moins de considérer que la seule existence d'un voisin soit source de nuisance, l'intimé ne voyait pas comment la construction projetée, à flanc de colline, pourrait nuire au voisinage.

d. Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

e. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (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), le recours est recevable.

2. La qualité de partie de l'intimé est contestée.

2.1 Selon l'art. 7 LPA, 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.

L'art. 60 al. 1 let. a et b donne la qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et à toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié (let. b).

La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance à la suite d'un transfert des droits ou obligations en cause. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, la substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. Une succession à titre particulier, comme une aliénation du bien litigieux, n'entraîne en principe pas une telle substitution automatiquement. Celle-ci n'est que facultative et ne s'opère pas de plein droit si l'ayant droit ne la requiert pas ou n'obtient pas l'accord des autres parties. Cela étant, il doit être possible de suppléer au refus d'une substitution par l'intervention ou l'appel en cause de l'acquéreur ou du cessionnaire des droits (ATA/584/2026 du 9 juin 2026 consid. 5.2).

2.2 L'art. 71 LPA permet à l'autorité d'ordonner, d'office ou sur requête, l'appel en cause de tiers dont la situation juridique est susceptible d'être affectée par l'issue de la procédure ; la décision leur devient dans ce cas opposable (al. 1). L'appelé en cause peut exercer les droits qui sont conférés aux parties (al. 2).

L'art. 147 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) prévoit que le TAPI publie dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) tous les recours dont il est saisi contre les autorisations délivrées par le département ou les refus (al. 1) Cet avis mentionne que les tiers disposent d'un délai de 30 jours pour intervenir dans la procédure et que, s'ils s'abstiennent de cette démarche, ils n'auront plus la possibilité de recourir contre la décision TAPI, ni de participer aux procédures ultérieures (al. 2).

2.3 En l'espèce, l'intimé est propriétaire des parcelles sur lesquelles la construction des deux villas est prévue depuis le 28 octobre 2024. Ses droits et obligations sont donc directement touchés par l'autorisation de construire litigieuse. Il a ainsi la qualité de partie.

Faute de procédure de substitution de partie prévue par la LPA, d'accord des recourants sur ce point et d'automatisme de la substitution dans le cas d'une aliénation des biens-fonds en cause, le TAPI a admis l'intimé à la procédure par le biais d'un appel en cause conformément à la jurisprudence susmentionnée.

Les recourants se réfèrent vainement au délai de 30 jours conféré par l'art. 147 LCI aux tiers pour intervenir dans la procédure de recours dès sa publication à la FAO. L'intimé ne peut en effet pas être considéré comme un tiers au sens de cette disposition, puisqu'il a pris la place du propriétaire ayant requis l'autorisation de construire et que ce dernier a été mis hors de cause. Il est en outre devenu propriétaire durant la première procédure de recours et la substitution de partie a été sollicitée immédiatement par l'ancien propriétaire. Une partie des recourants s'y sont cependant opposés, à la suite de quoi l'intimé, qui avait déjà informé le TAPI de l'acquisition des biens-fonds, a lui-même requis son intervention.

Le grief des recourants tiré de l'absence de qualité de partie de l'intimé doit donc être rejeté.

3. Les recourants reprochent au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendu en refusant un transport sur place, mesure qu'ils requièrent par-devant la chambre administrative.

3.1 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 la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

3.2 En l'espèce, il ne résulte pas de leurs recours ni de leurs écritures subséquentes par-devant le TAPI que les recourants ont sollicité un transport sur place. Ils ne sont donc pas fondés à se plaindre d'une violation de leur droit d'être entendu à cet égard.

Une telle mesure ne s'avère en tout état de cause pas nécessaire pour les motifs qui suivent.

Les nombreux plans, photographies et autres pièces au dossier, ainsi que la consultation de l'interface cartographique du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG), suffisent à l'examen des points litigieux de la procédure. Un transport sur place ne permettrait en particulier pas de mieux se rendre compte d'une absence d'intégration du projet dans le quartier ni du danger créé pour la circulation, ce d'autant plus que les travaux litigieux n'ont pas encore été réalisés.

Il ne sera dès lors pas donné suite à la réquisition de preuve des recourants, dont le droit d'être entendu n'a pas été violé.

4. Les recourants considèrent que les premiers juges ont violé le droit en fondant leur calcul de la surface admissible des CDPI sur la base du projet de mutation parcellaire. Ils déplorent aussi l'absence de consultation de la CA.

4.1 Selon l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) – dans sa teneur antérieure aux modifications du 12 juin 2024, qui ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation déposées avant leur entrée en vigueur (art. 269 al. 4 RCI) –, sont des CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité que l'article réglementaire définit (phr. 1). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total (phr. 2). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (phr. 3).

4.2 D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3).

Selon la version 7 de la directive CDPI, modifiée le 9 mars 2021 et en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation, dans le cadre d'un projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle, la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m². Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (le cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est également impératif.

La jurisprudence a admis le calcul de l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et des CDPI sur la base de deux situations différentes, à savoir pour l'IUS sur la situation existante avant division parcellaire et pour les CDPI sur la situation après division parcellaire. Pour cela, le projet de mutation parcellaire doit être fourni dans le cadre de l'instruction et constituer l'une des conditions de l'autorisation querellée, dans laquelle il sera incorporé. Le tableau de mutation définitif relatif à la modification du parcellaire est ainsi inscrit et validé au registre foncier avant l'ouverture du chantier (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 5.7.1).

4.3 Selon l'art. 5 al. 1 et al. 2 let. e du règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023

(RPMNS - L 4 05.01), la CMNS a pour mission de conseiller l'autorité compétente, notamment en donnant son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble en zone protégée.

L'art. 4 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) prévoit une commission d'architecture consultative (1^{re} phr.). Sur requête, elle donne son avis en matière architecturale au département sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire, sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la CMNS. Le souhait du législateur était d'exclure une double consultation de la CMNS et de la CA, afin d'alléger la procédure et d'éviter les préavis contradictoires. Ainsi, seule la CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la LPMNS ou situés dans des zones protégées (ATA/929/2023 du 29 août 2023 consid. 3.10.2).

4.4 En l'espèce, conformément à la directive CDPI et à la jurisprudence précitées, l'autorité intimée pouvait se fonder sur le projet de mutation parcellaire pour déterminer les surfaces admissibles des CDPI, tout en retenant le taux d'occupation du sol calculé sur la base des surfaces des parcelles actuelles. Le projet de mutation parcellaire, préavisé favorablement par l'OU le 21 février 2022, ainsi que le plan B03, ont été intégrés au dossier instruit. Dans son préavis du 8 avril 2022, la DAC a formulé la condition que le tableau de mutation définitif relatif à la division des parcelles parvienne au département avant l'ouverture du chantier. L'autorisation de construire est subordonnée au strict respect des conditions prévues notamment par ce préavis. Elle a ainsi incorporé le projet de mutation parcellaire.

En procédant de cette manière, l'autorité intimée n'a donc pas contrevenu au droit. L'ATA/805/2020 (consid. 13) auquel se réfèrent les recourants est antérieur à la jurisprudence susmentionnée et il concerne un cas où le projet de mutation parcellaire n'avait pas été soumis au département.

Pour chacune des deux futures parcelles, n^{os} 2'489 et 2'490, les dimensions des CDPI ressortant du plan B03, non contestées, ne dépassent pas 100 m², ni ne représentent un taux d'occupation du sol supérieur à 8%.

Le département n'avait pas à soumettre le projet à la CA pour autoriser des CDPI de plus de 50 m². La CMNS avait en effet été consultée et son préavis était obligatoire compte tenu de l'emplacement des parcelles en zone protégée.

Le grief des recourants concernant l'admissibilité des CDPI doit donc être rejeté.

5. Les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir appliqué l'art. 96 al. 1 RCI et la directive n° 7 RPSSP.

5.1 Aux termes de l'art. 96 al. 1 RCI, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon

le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive N° 7 RPSSP (al. 2).

L'art. 7.2 de la directive n° 7 RPSSP prévoit qu'hormis les villes, toute construction au sens de l'art. 96 RCI doit être facilement accessible aux engins du service du feu.

5.2 Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours – que ce soit la chambre de céans ou le 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).

5.3 En l'espèce, l'objet de la demande d'autorisation a été décrit et est toujours considéré par l'autorité intimée comme consistant dans la construction de deux villas.

Bien que la LCI ne comporte pas de définition de la notion de villa, aucun élément du dossier ne permet de remettre en cause une telle qualification de la construction projetée, et de considérer, comme les recourants, qu'il s'agit d'un habitat groupé, voire d'un petit immeuble.

Il résulte au contraire des plans au dossier que le projet de construction concerne deux maisons, comportant chacune un seul logement, construites sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage), contiguës par leurs garages, avec leurs accès, jardins et piscines propres. Le nombre de places de stationnement prévues dans chaque garage, permettant d'accueillir quatre véhicules dont deux visiteurs, n'est pas exorbitant pour une villa.

L'art. 96 al. 1 RCI et la directive n° 7 RPSSP ne trouvent donc pas à s'appliquer.

Il ne résulte pour le surplus ni du dossier ni des griefs des recourants un quelconque motif prépondérant qui aurait dû amener l'autorité à s'écarter du préavis favorable de la police du feu du 23 août 2021, instance spécialisée. Le chemin apparaît en particulier suffisant sur les plans. D'une longueur de moins de 150 mètres, d'une largeur d'au moins trois mètres, comportant deux légères courbes et plusieurs espaces d'évitement, il permet d'assurer aux secours l'accès à la propriété de l'intimé sans difficulté majeure.

Le grief des recourants tirés d'une violation des art. 96 al. 1 RCI et de la directive n° 7 RPSSP doit être rejeté.

- 6.** Les recourants reprochent à l'autorité intimée de n'avoir pas refusé une dérogation au taux d'occupation du sol au vu de caractère surdimensionné du projet et du danger du chemin pour les usagers.

6.1 Aux termes de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard HPE, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

Selon l'art. 3 al. 1 LPRLac, à l'intérieur du périmètre à protéger, la surface des constructions exprimée en m² de plancher ne doit pas excéder 20% de la surface des terrains situés en 5^e zone. L'art. 59 al. 4 LCI n'est donc pas applicable.

Les dérogations prévues à l'art. 59 al. 1 1^{re} phr. LCI sont applicables à la zone de protection des rives du lac. Pour les biens-fonds sis en 5^e zone et dans le périmètre de la LPRLac, une limitation de la densité à 0.2 avec une augmentation variant entre 10% et 20% supplémentaires pour les constructions avec le standard énergétique adéquat est ainsi admise, à l'exclusion des dérogations plus importantes visant une densité supérieure telles que prévues à l'art. 59 al. 4 LCI (ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 2d).

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

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

6.3 En l'espèce, le projet respecte le standard HPE et sa surface de construction n'excède pas 22% de la surface des parcelles concernées. Il est donc conforme, ce qui n'est pas contesté, à la limite fixée par les art. 3 al. 1 LPRLac, augmenté du taux de 10% prévu pour les constructions HPE par l'art. 59 al. 1 LCI, dont les dérogations sont applicables à la zone de protection des rives du lac selon la jurisprudence susmentionnée.

En considérant que l'autorité a abusé de son pouvoir d'appréciation en appliquant la dérogation prévue pour une construction conforme au standard HPE, les recourants se fondent sur la prémisse non établie ni même étayée selon laquelle le projet est surdimensionné, ne s'intègre pas au paysage du quartier et met en danger la circulation sur le chemin. Ils s'écartent en particulier sans motif sérieux des conclusions de la CMNS et de l'OCT.

Il ne résulte pas du dossier d'autres éléments déterminants que l'autorité aurait ignorés et qui aurait dû l'amener à refuser l'application de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 1 LCI.

Le grief des recourants y relatif doit donc être rejeté.

7. Les recourants considèrent que les biens-fonds de l'intimé ne sont pas équipés au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT au vu des servitudes existantes ainsi que de l'exiguïté, du manque de visibilité et de la dangerosité du chemin. Ils reprochent aussi au TAPI d'avoir éludé l'application de l'art. 14 al. 1 let. a LCI en refusant d'examiner les inconvénients que représenterait l'aménagement de terrasses sur les toitures, qui justifiaient pourtant les servitudes n^{os} 1'254 et 2'163.

7.1 Selon l'art. 22 al. 2 let b LAT, l'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé, ce qui est réputé être le cas, conformément à l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

L'équipement minimal selon le droit fédéral exige des voies d'accès « adaptées » à l'utilisation prévue (le texte allemand parle d'accès suffisant - *hinreichend*). L'idée de base était que les bâtiments doivent être accessibles non seulement à leurs occupants, mais également aux services d'urgence si cela devait s'avérer nécessaire. Le droit fédéral se limite à exiger un accès suffisant, praticable, celui-ci n'ayant pas besoin d'être optimal. Ainsi, même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'il dessert. Un équipement aux dimensions un peu « justes » peut d'ailleurs se justifier en partie par le fait qu'il est économe en sol (ATA 390/2026 du 21 avril 2026 consid. 4.2 et les références citées).

7.2 Selon 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

L'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/825/2024 du 9 juillet 2024 consid. 8.17).

L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 6.1 et l'arrêt cité).

7.3 En l'espèce, comme déjà mentionné plus haut, le chemin n'est certes pas très large. Mais, sans issue, peu long, il ne dessert que six villas, et sept après la réalisation du projet, qui plus est progressivement sur toute sa longueur et non seulement à son bout. Il est dépourvu de grosses courbes et il permet l'accès à un gros véhicule ainsi que le croisement en plusieurs points. Il dispose d'un revêtement en dur et ne présente pas de pente marquée ni d'autres caractéristiques qui le rendraient particulièrement incommode. Il apparaît ainsi adapté à l'accès à six ou sept villas, ou à la circulation de plus d'une vingtaine de véhicules par jour, comme postulé par les recourants, étant rappelé qu'une telle circulation maximale ne concerne que la première partie du chemin, dans la mesure où celui-ci dessert les six villas actuelles de manière progressive. Les recourants ne mettent pour le surplus en exergue aucun élément concret illustrant que le chemin serait inadapté et dangereux, et qu'il faudrait s'écarter du préavis favorable de l'OCT et de la police du feu.

L'invocation des servitudes RS 2'191, 1'354, 1'355, 2'163 et 2'183, sans rapport avec le passage sur le chemin comme ils l'admettent, ne leur est d'aucun secours quant à la suffisance de l'équipement au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. L'autorisation réserve en outre expressément les droits des tiers et exige la radiation de la servitude RS 2'191. Les autres numéros mentionnés ne sont pas identifiables sur le tableau des servitudes des parcelles de l'intimé.

Le projet de construction, comprenant celle d'une villa supplémentaire par rapport à la situation actuelle, n'est pas propre à générer une augmentation du trafic déraisonnable pour une 5^e zone, indépendamment du nombre de places de parking qui seront aménagées, lequel n'est pas exorbitant comme vu précédemment.

Enfin, les terrasses en toiture ne sont, en tant que telles, pas propres à générer un inconvénient grave pour le voisinage, incompatible avec la zone villa. La servitude RS 65'603 à laquelle les recourants font référence, outre que son exercice relève des droits des tiers réservés par la décision, est au bénéfice de la parcelle n° 1'528 et non de celle de l'un des recourants. La servitude RS 67'648 est quant à elle à la charge d'une autre parcelle, soit la parcelle n° 2'162.

- 8.** Les recourants reprochent au TAPI de n'avoir pas appliqué l'art. 15 LCI en ne reconnaissant pas le caractère manifestement surdimensionné de la hauteur et du gabarit du projet, ainsi que l'inadéquation des terrasses en toiture, qui nuiront à l'harmonie du quartier.

8.1 Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (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).

Cette disposition renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant ainsi un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. 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, soit quand elle fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières. Ainsi, dans l'application de cette disposition, une prééminence est reconnue au préavis de la CMNS lorsqu'il est requis par la loi (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g et les références citées).

8.2 En l'espèce, ni la CMNS ni la commune n'ont relevé un quelconque surdimensionnement ou l'absence d'intégration des constructions, en particulier des toitures en terrasse, dans l'environnement du quartier.

Comme déjà mentionné, le projet, concernant deux villas sur trois niveaux, soit d'un étage à proprement dit puisque comprenant un sous-sol et un rez-de-chaussée, n'apparaît pas surdimensionné en 5^e zone. Le quartier comporte déjà d'importantes villas, dont certaines sont plus volumineuses ou ont des toits si ce n'est aménagés en terrasse, moins plats. Le fait que les villas projetées soient contiguës par leurs garages évite qu'elles puissent être perçues comme un bâtiment d'un seul tenant comme le reprochent les recourants. La présence d'une autre terrasse au rez-de-chaussée est en soi sans influence, cette dernière n'ayant pas à répondre à un critère de nécessité.

Au vu de ce qui précède, le département n'avait donc aucune raison d'adopter un avis contraire à celui de la CMNS ou de la commune.

Le grief des recourants tiré de la violation de l'art. 15 LCI tombe ainsi à faux. Ils ne remettent pour le surplus pas en cause la bonne application constatée par le TAPI des normes applicables en 5^e zone, en particulier en matière de gabarit (art. 58 ss LCI).

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 9.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé, qui y a conclu, à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 septembre 2025 par A_____ et B_____ ainsi que C_____ et D_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 31 juillet 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de A_____ et B_____ ainsi que de C_____ et D_____, pris solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à E_____ à la charge conjointe de A_____ et B_____ ainsi que de C_____ et D_____ ;

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 suisse, 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 Olivier FAIVRE, avocat des recourants, au département du territoire-OAC, à Me Mauro POGGIA, avocat de l'intimé, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY, 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 :

