

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2468/2024 LCI

JTAPI/703/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 26 juin 2025

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par Me Jacques-Alain BRON, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Madame B_____, **Madame C**_____ et **Monsieur D**_____

EN FAIT

1. Madame B_____ et la succession de Monsieur E_____ sont propriétaires de la parcelle n° 1_____ (anciennement n° 2_____) de la commune de _____[GE] (ci-après : la commune), à l'adresse 9_____ route de F_____, _____[GE].

Un cèdre (*cedrus atlantica*) et un tilleul (*tilia cordata*), de respectivement environ 20 et 15 m de hauteur, se trouvent actuellement sur cette parcelle, le premier à son angle nord et le second, à son angle ouest.

2. Cette parcelle fait partie du plan n° 3_____ modifiant les limites de zones visant à la création d'une zone de développement 4B, approuvé par le Grand-Conseil le _____2005 (loi 9525).

Elle fait également partie du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 4_____ adopté par le Conseil d'Etat le _____ 2008, lequel prévoit la réalisation de 5 bâtiments sur cette parcelle et celles voisines n° 5_____ (anciennement n° 6_____), 7_____, 8_____ (anciennement n° 11_____), 10_____ (anciennement n° 11_____), 12_____ (anciennement n° 13_____), 14_____ (anciennement n° 15_____) et 16_____.

Ce PLQ, qui prévoit 6'516 m² de surface brut de plancher supplémentaire (ci-après : SBP), a été presque entièrement exécuté, les quatre bâtiments situés à l'ouest et totalisant 6'129 m² SBP ayant été construits. Seul le bâtiment prévu sur la parcelle n° 1_____ doit encore être réalisé, à savoir un bâtiment sur 3 niveaux avec superstructure (R+2+S) culminant à 445 m d'altitude au maximum et offrant une SBP de 387 m² (plus éventuellement (peut) un excédent de 10 % en fonction du standard énergétique proposé), étant précisé qu'il devra être érigé en mitoyenneté des maisons existantes, lesquelles sont maintenues et qu'« en cas de toitures plates, les toitures des constructions projetées devront être végétalisées pour créer des milieux de substitution ».

Le PLQ indique également les arbres du périmètre qui seront conservés et prévoit les nouvelles plantations. Aucune plantation nouvelle, respectivement aucune conservation des arbres existants, n'est prévue sur la parcelle n° 1_____. Cela étant, s'agissant des aménagements extérieurs, il est notamment précisé « les mesures de protection de la végétation et les projets de plantation devront se conformer notamment aux directives du Domaine nature et paysage (DNP) ».

Au nord de la parcelle, le PLQ prévoit la cession au domaine public d'une bande de terrain, principalement en vue de l'aménagement de trottoir, piste cyclable, places de stationnement. Le long de cette bande de terrain à céder, sur le terrain privé, 5 places de parking en surface sont prévues en plus de l'accès au parking et au stationnement des bâtiments existants et projetés.

3. Le _____ 2022, Monsieur A_____ a déposé, sous sa raison individuelle G_____ et avec l'accord des propriétaires, une demande d'autorisation de construire en vue

d'édifier un immeuble d'habitation, avec parking souterrain et une toiture plate entièrement végétalisée sans superstructure (R+2) sur la parcelle n° 1_____.

A teneur des plans, ce projet prévoyait un accès par la route de F_____ au lieu du chemin _____[GE] ainsi que 4 places de parking au lieu des 5 pour l'immeuble et 1 place visiteur au lieu des 2 prévues par le PLQ. Les 4 places de parking pour l'immeuble étaient ramenées en sous-sol au lieu d'être en surface et la rampe d'accès au parking empiétait sur la bande de terrain, sise le long de la route de F_____, qui devait être cédée au domaine public cantonal selon le PLQ. Le cèdre et le tilleul étaient conservés.

Cette requête a été enregistrée sous le n° DD 17_____.

4. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été émis :

- le 17 mai 2022, la direction des autorisations de construire (DAC) a requis la modification du projet. L'art. 109 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) n'était pas respecté, tout comme d'ailleurs le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06), une chambre et une salle d'eau devant être adaptées aux personnes à mobilité réduite et un espace de 1,40m x 1,40m devant être prévu devant toutes les portes palières. Les plans cadastraux déposés (plus particulièrement la coupe B-B') mettaient par ailleurs en évidence le fait que l'emprise imposée par le PLQ n'était pas respectée et que le parcellaire existant ne correspondait pas à ce que l'ingénieur-géomètre avait dessiné ;

- le 1er juin 2022, la commission d'architecture (CA) a requis la modification du bâtiment projeté, considérant que « les choix constructifs ne sont ni harmonieux, ni ne s'intègrent avec le langage architectural des maisons situées au sud-est ». La démolition du couvert qui créait la liaison entre le bâtiment E et le lotissement était préconisée au profit d'une liaison permettant une gestion plus équilibrée des volumes entre eux. Enfin les typologies devaient répondre aux normes RACI ;

- le 10 juin 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), relevant notamment que les constructions proposées entraient directement en conflit avec l'espace vital des arbres conservés, a demandé que des mesures soient prises afin de les préserver ;

- le 21 juin 2022, la commune a considéré que le projet présenté n'était pas conforme au PLQ, notamment pour ce qui concernait la toiture plate, qui n'était pas végétalisée, les accès proposés et le nombre de places de stationnement. Elle apprécierait que ce nouvel immeuble d'habitation s'intègre plus harmonieusement au modèle des constructions mitoyennes, en particulier au niveau des toitures.

Les autres instances de préavis sollicitées, dont l'office de l'urbanisme (OU) et l'office cantonal des transports (OCT), ont demandé des modifications du projet ou le respect de certaines conditions.

5. Le 18 novembre 2022, faisant suite auxdits préavis, M. A_____ a déposé une nouvelle version du projet, modifiant notamment l'emprise du parking en sous-sol et l'accès à ce dernier.
6. Dans le cadre de l'analyse de cette nouvelle version du projet, les préavis suivants ont notamment été émis :
 - le 21 novembre 2022, la DAC a persisté à exiger des modifications au niveau de la dimension des portes palières ;
 - le 6 décembre 2022, la CA a réitéré « l'entier des remarques émises », relevant pour le surplus que la nouvelle implantation du sous-sol proposée créait « un mur supplémentaire qui péjore davantage la situation » ;
 - le 21 décembre 2022 et 24 février 2023, l'OCAN et la commune ont persisté à exiger une modification du projet présenté afin que, d'une part, les arbres soient préservés et que, d'autre part, la cession au domaine public communal puisse se faire conformément au PLQ ;
 - le 19 décembre 2022, l'OU a accepté le dépassement de 10 % des SBP (422 m² pour un maximum autorisable de 387 m²) de la nouvelle construction, en application notamment de l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).
7. Le 25 mai 2023, prenant en considération ces différents préavis, M. A_____ a soumis au département une troisième version de son projet, légèrement remanié, expliquant à cette occasion, avoir répondu à l'ensemble des exigences des instances de préavis consultées, sans avoir pu néanmoins donner suite aux préavis de l'OCAN et de la CA. S'agissant de cette dernière, les contraintes du PLQ, notamment pour ce qui concernait les emprises et la densification, l'avaient empêché de proposer une toiture à pans qui aurait péjoré « de manière significative le développement et les droits à bâtir des propriétaires de cette parcelle ».
8. Les préavis suivants ont été rendus concernant cette troisième version du projet :
 - le 29 juin 2023, la CA a indiqué être définitivement défavorable au projet. « Le bâtiment projeté est en conflit avec ceux en mitoyenneté, ne projetant aucune harmonie volumétrique et architecturale », avec une liaison dont le traitement n'était pas harmonieux et une implantation du parking inadaptée ; « [l]es typologies sont maladroitement équilibrées et ne respectent pas les [art. 1 et ss] RACI » ;
 - le 3 juillet 2023, l'OCAN a rendu un préavis défavorable au motif que le cèdre et le tilleul devaient être impérativement maintenus. Le PLQ ne prévoyait pas leur abattage. Si l'immeuble projeté respectait l'emprise prévue par le PLQ, cela permettrait le maintien de ces deux arbres, lesquelles « sont de très gros feuillus considérés comme des réservoirs de biodiversité dont la perte ne pourra [pas] être compensée du point de vue biologique », ce d'autant plus qu'aucune replantation n'était proposée en compensation. Si son préavis était écarté, la

réalisation de cet ouvrage nécessiterait, quoi qu'il en soit, l'autorisation d'abattre des arbres hors forêt et, par conséquent, l'établissement d'un préavis liant ;

- le 17 octobre 2023, la commune a préavisé favorablement le projet sous conditions en lien avec les chambres EU/EP et les plans de canalisations ;
- le 3 avril 2024, la DAC a persisté à exiger, pour certains des appartements proposés (B et D), que les art. 1 et ss RACI soient respectés, ce qui n'était toujours pas le cas en l'espèce ;

9. Par décision du _____ 2024, se fondant notamment sur les préavis précités, le département a refusé de délivrer à M. A_____ l'autorisation de construire sollicitée. Cette décision a été publiée dans la FAO du même jour.
10. Par acte du 10 juillet 2024, agissant sous la plume d'un conseil, M. A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal) à l'encontre de cette décision, concluant principalement à son annulation et au renvoi du dossier afin qu'il délivre l'autorisation requise, soit subsidiairement pour complément d'instruction et nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, dans le cadre de l'instruction du recours, un transport sur place - pour constater que le projet ne se distinguait pas des autres bâtiments déjà construits dans le cadre de la réalisation du PLQ et l'absence d'impact du changement de disposition des places de parking sur l'esthétique du projet -, l'audition des parties et celle des préavisés de la CA et de la commune devaient être ordonnés.

Destinataire de la décision querellée et intervenant également en sa qualité de futur propriétaire et promoteur du terrain concerné, il disposait de la qualité pour recourir.

En substance, dans le cadre de la valorisation de la parcelle n° 1 _____, il lui était vite apparu que l'espace réservé par le PLQ pour les 5 places de parking situées entre la route de F_____, respectivement la bande de terrain à céder à la commune, et le bâtiment à réaliser, était trop étroit (4.75 m de large), pour permettre à la fois le parking des véhicules et leur circulation. L'espace prévu pour les 2 places visiteurs l'était également. Il s'était également avéré que la réalisation d'une superstructure provoquerait un dépassement important de la SBP autorisée par le PLQ. En outre, esthétiquement, le gabarit de l'immeuble aurait été sans commune mesure avec les maisons voisines au sud-ouest. Enfin, réaliser un niveau de moins avec une toiture à deux pans ne permettait pas, et de loin, de réaliser les surfaces habitables nouvelles minimum prévues par le PLQ, soit environ 315 m² au lieu de 387 m². Pour ces motifs, il avait donc déposé un premier projet respectant notamment l'implantation et le gabarit du bâtiment selon le PLQ mais sans superstructure (R+2 exploitant toute la SBP disponible répartie dans 4 appartements, d'architecture semblable aux autres bâtiments voisins du PLQ, soit avec une toiture plate entièrement végétalisée). Par la suite, vu les préavis reçus, il avait partiellement modifié son projet ne parvenant toutefois pas à faire changer la position de la CA, bien qu'elle impliquait d'importantes dérogations au PLQ. Il

avait en particulier conservé l'architecture du bâtiment qui prenait en compte les immeubles déjà édifiés sur les parcelles voisines n° 15____, 11____ et 7____ qui faisaient partie du même PLQ, agrandi le sous-sol pour y placer les 7 places de parking exigées par l'OCT, ramené l'accès depuis le chemin ____ [GE], sans empiètement sur la bande de terrain à céder au domaine public communal. Ledit projet ne permettait en revanche pas le maintien du cèdre, dont l'abattage était désormais requis pour réaliser la voie d'accès prévue par le PLQ et nécessaire pour la réalisation des places de parking en sous-sol. Dans la troisième version du projet, il avait enfin essayé au maximum de conserver la végétation existante mais avait dû accéder aux demandes de la commune qui faisaient partie intégrante du PLQ en force. Il avait ainsi dû requérir l'abattage du tilleul et du cèdre, seul un pin, un cerisier et un érable pouvant être conservés. Il n'avait pas suivi le préavis de la CA, pour les raisons déjà évoquées mais également pour des raisons d'égalité de traitement au développement déjà réalisé du PLQ dès lors que les autres propriétaires de terrains dans le périmètre du PLQ avaient reçu des autorisations conformes à ce dernier, pour des bâtiments à toitures plates avec une densification maximum. Le projet était toutefois modifié en ce sens que le mur supplémentaire créé par l'agrandissement du sous-sol était supprimé au profit d'un mur de soutènement identique au niveau du terrain naturel du sol. La partie prévue pour l'accès aux places de parking était ramenée à ciel ouvert. L'accès couvert aux places de parking était supprimé au profit d'un garage ouvert, avec un impact visuel diminué. Pour le reste, les demandes de compléments et de modifications avaient été réalisées selon les demandes des instances de préavis.

Au fond, le département motivait son refus par un défaut d'esthétisme du projet (art. 15 LCI), d'accessibilité des locaux (art. 109 LCI), l'absence d'un plan de géomètre actualisé mentionnant les arbres dont l'abattage avait été refusé (art. 9 al. 2 let. b RCI) et la violation des règles en matière de conservation de la végétation (art. 1 et 3 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 ; RCVA - L 4 05.04), en se fondant notamment sur les préavis de la CA et de l'OCAN. Or, ces instances de préavis avaient abusé de, voire excédé, leur pouvoir d'appréciation en motivant leurs préavis défavorables par des considérations qui ne tenaient compte ni des contraintes liées aux objectifs poursuivis par le PLQ ni de la pesée des intérêts en présence qui avait déjà été faite lors de l'adoption de ce PLQ, notamment pour permettre la densification du périmètre concerné. Ledit PLQ était déjà presque entièrement exécuté, avait force obligatoire et ne pouvait pas être remis en question par voie de préavis, respectivement pour des raisons d'esthétiques intrinsèquement liées aux caractéristiques des bâtiments qu'il prévoyait.

Les violations du RACI et de l'art. 109 LCI n'étaient pour le surplus pas motivées et inexistantes. Enfin, la production d'un plan actualisé du géomètre montrant les arbres à abattre n'avait pas de sens à ce stade dès lors que le département avait déjà décidé de refuser l'autorisation, en l'absence de préavis liant favorable de l'OCAN.

S'agissant de l'esthétisme du projet, le préavis de la CA, rendu dans le cadre de l'application de l'art. 15 LCI, n'était pas obligatoire. Les éléments principaux du bâtiment découlaient pour le surplus d'un PLQ en force et des bâtiments voisins semblables avaient déjà été autorisés dans son périmètre. Quant aux divergences du projet avec le PLQ, respectivement avec les bâtiments voisins du PLQ, elles n'étaient pas esthétiquement significatives. Ainsi, le fait que les places de parking aient dû être placées perpendiculairement et en sous-sol par rapport à la route de F_____, plutôt que le long de cette route, n'avait pas un impact esthétique tel que cela nécessitait des connaissances spécialisées pour être apprécié. Supprimer la présence de véhicules en surface était en outre manifestement positif à cet égard. Le préavis de la commune, qui s'était également penchée sur l'esthétique de la construction et son intégration avec les villas voisines, était d'ailleurs favorable au projet.

Il convenait également de prendre en compte que le PLQ avait force obligatoire tant pour les administrés que pour les autorités. Or, en l'occurrence, la CA et le département avait fait fi de ce dernier. Partant, dans la mesure où sa volumétrie et son architecture étaient dictées par les contraintes du PLQ, le projet ne pouvait être refusé sur la base de l'art. 15 LCI. En considérant, dans ses préavis, que même si le PLQ était en force, le toit plat proposé ne s'intégrait pas avec le langage architectural des maisons situées au sud-est, que, contrairement à ce que prévoyait le PLQ, le couvert qui crée la liaison entre le bâtiment E et le lotissement ne devait pas être maintenu mais démoli dès lors qu'il venait « rompre la notion d'une implantation d'ensemble harmonieuse » et que « les typologies sont maladroitement équilibrées et ne respectent pas les normes RACI », la CA, puis le département, s'étaient laissés guider par des considérations subjectives étrangères à la loi et avaient ignoré la force obligatoire du PLQ en force pour le périmètre concerné par le projet, abusant de leur pouvoirs d'appréciation et violant les art. 15 LCI et 21 al. 1 LAT.

Concernant le non-respect des exigences d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au sens de l'art. 109 LCI, le département se référait uniquement au préavis non motivé à cet égard de la CA, qu'il faisait sien. Or, la DAC, instance compétente pour vérifier ces aspects du projet, avait remis en question le respect du RACI pour les appartements B et D dans un préavis du 3 avril 2024 qui ne lui avait pas été transmis et qui n'avait pas été joint à la décision querellée. Et pour cause puisque les chambres desdits appartements respectaient toutes les dispositions du RACI.

Soutenir que la non-actualisation du plan de géomètre pour les arbres à abattre (art. 9 al. 2 let. b RCI) à ce stade pourrait être un motif, en soi, de refus d'autorisation, était pour le surplus contraire à la bonne foi, protégée par les art. 5 al. 3 art. 9 Cst, et à l'art. 4A LPA, l'OCAN ayant déjà fait part de son refus de principe de permettre l'abattage du cèdre et du tilleul. Le plan demandé, coûteux, pourrait facilement être fourni dans le cadre de la nouvelle autorisation à rendre, après annulation de la décision querellée.

Enfin, le préavis de l'OCAN et sa motivation quant à l'exigence de maintien du tilleul et du cèdre ne résistaient pas à l'examen. En effet, le PLQ prévoyait expressément les arbres à maintenir, y compris en dehors de l'implantation des bâtiments sur toutes les parcelles du périmètre. Il prévoyait d'ailleurs la réalisation de places de parkings à l'endroit où se trouvait le cèdre et des équipements publics là où se trouvait le tilleul. La cession de terrain au domaine public communal avait été prévue pour permettre à cette dernière de réaliser ses aménagements sans aucune contrainte, ce qu'elle avait d'ailleurs fait valoir. Or, cela serait empêché par le maintien des deux arbres précités, le préavis de l'OCAN indiquant en particulier qu'aucun revêtement ne serait toléré dans le domaine vital des arbres, soit un périmètre qui empiétait très largement sur le futur domaine public. La différence de niveau du sol au pied des arbres et sur la route de F_____ excluait en outre toute réalisation d'équipement public le long de cette route sans creuser le sol jusqu'à la limite de la bande de terrain cédée, soit dans le domaine vital de l'arbre. Ainsi le PLQ ne pouvait se comprendre qu'en ce sens que les arbres qui n'étaient pas expressément indiqués comme à conserver devaient être abattus lors de sa réalisation. Au demeurant, cette lecture du PLQ était conforme à l'art. 8 RCVA. Ainsi, la décision violait les art. 1, 3, 8 RCVA, 3 al. 4/5 LGZD et 21 al. 1 LAT. A titre subsidiaire, le préavis de l'OCAN ne contenait pas la moindre pesée des intérêts en présence. Or l'intérêt à la réalisation du PLQ, avec ses 4 nouveaux logements notamment, primait la conservation de ces deux arbres, ni remarquables ni protégés.

En conclusion, en l'absence de tout autre motif de refus, le département devrait délivrer l'autorisation demandée.

Il a joint un chargé de pièces.

11. Dans ses observations du 23 septembre 2024, le département a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Il a transmis son dossier.

Pour rappel, le PLQ prévoyait pour la parcelle n° 1_____ l'édification d'un bâtiment de trois étages avec superstructure (R+2+S), avec une altitude à la corniche de 445m, pour une surface brute de plancher de 387 m², laquelle peut éventuellement être augmentée de 10 %. Ces gabarits, altitudes et SBP étaient des maximums qui n'avaient pas forcément l'obligation d'être atteints pour que le projet présenté puisse être considéré comme étant conforme à ce qui était imposé. Or, en l'espèce, la CA avait immédiatement mis en évidence (préavis du 1er juin 2022) le fait que les choix constructifs n'étaient pas harmonieux et que le bâtiment proposé ne s'intégrait pas au langage architectural des maisons contiguës devant être maintenues. La commune était arrivée à la même conclusion dans un premier temps, demandant que « le nouveau bâtiment s'intègre plus harmonieusement au modèle des constructions mitoyennes, en particulier au niveau de la toiture en pente », avant d'émettre un préavis favorable au projet. Malgré cela, il était surprenant de constater qu'hormis l'emprise du sous-sol du parking, aucune modification particulière n'avait, par la suite, été apportée au projet (notamment pour ce qui concernait les choix architecturaux proposés), ce qui avait amené la CA

à persister intégralement dans les critiques émises à son encontre (préavis des 6 décembre 2022 et 29 juin 2023), tout en persistant à retenir qu'aucune harmonie volumétrique et architecturale, notamment au niveau de la liaison, n'était proposée. A ce sujet, il relevait que les maisons contiguës existantes et maintenues étaient non seulement de plus petit volume mais offraient également une toiture à pans, contrairement à la construction envisagée, laquelle était plate. Il contestait que les exigences de la CA ne permettait pas la réalisation du PLQ. En réalité, c'était exclusivement les intérêts financiers du recourant qui avaient prévalu dans ses choix au niveau de l'architecture présentée, l'intéressé indiquant notamment que « le choix d'une toiture à pan péjorait [sic] de manière significative le développement et les droits à bâtir des propriétaires de cette parcelle ». Si certes l'office de l'urbanisme avait validé l'augmentation des SBP, eu égard au bonus énergétique de 10 %, il restait convaincu qu'une solution plus acceptable aurait pu être mis en œuvre, avec peut-être la renonciation à la réalisation d'une partie des 422 m² proposés. En tout état, son appréciation de la situation n'était ni abusive ni excessive. Il avait d'ailleurs requis le préavis de la CA, alors qu'il n'en avait nullement l'obligation, justement parce qu'il n'était pas convaincu par la solution proposée et voulait obtenir la position de cette instance technique consultative, composée de spécialistes.

S'agissant de l'exigence d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, le recourant affirmait, sans en faire la démonstration, que c'était à tort qu'il lui reprochait de ne pas respecter les art. 109 LCI et 1 et ss RACI. Il rappelait pour le surplus la teneur de l'art. 17 RACI. Or, force était de constater que tant la DAC que la CA avaient considéré que la typologie des appartements proposés ne respectait pas les conditions posées par ces dispositions. Quand bien même, il n'aurait pas reçu le dernier préavis de la CA y relatif, le recourant ne pouvait ignorer ces dispositions.

Il pouvait en outre se baser sur la position émise par l'OCAN pour refuser la dernière version du projet, au motif que celle-ci nécessitait l'abattage des deux arbres situés en limite de propriété dont la conservation était requise. Si certes l'art. 8 RCVA prescrivait que les préavis délivrés par cet office le cadre d'un PLQ, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixaient à la fois le principe des abattages des arbres dont la conservation n'était pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1 let. d et 3 al. 4 let. c LGZD, il n'en demeurerait pas moins que cette même disposition prescrivait également que les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes étaient, pour le surplus, soumis à la procédure d'autorisations (al. 3). Or, dans le cas d'espèce, l'OCAN avait clairement indiqué que le tilleul et le cèdre devaient être impérativement maintenus, dès lors que les réservoirs de biodiversité qu'ils représentaient ne pouvaient pas être compensés.

L'absence du plan de géomètre avait été mentionné à titre indicatif mais n'avait pas justifié son refus.

Il s'opposait enfin aux mesures d'instructions requises le tribunal ayant déjà à sa disposition l'ensemble des éléments nécessaires pour pouvoir statuer sur les différentes critiques émises, étant relevé que l'ensemble des plans et préavis figuraient au dossier.

12. Le 8 novembre 2024, dans le délai prolongé pour sa réplique, le recourant a persisté dans les conclusions de son recours.

Après un premier préavis négatif, la commune avait modifié sa position et émis un préavis favorable au projet, fruit d'une analyse approfondie et reposant sur une parfaite connaissance de l'environnement communal. Les motifs qui avaient présidé à ce changement auraient également dû conduire le département à s'écarter du préavis de la CA.

Il rappelait pour le surplus que le projet respectait le gabarit et l'implantation prévus par le PLQ et exploitait les SBP prévues. Le PLQ prévoyait en outre la possibilité que les bâtiments aient des toits plats. Le projet n'étant ni déraisonnable ni irrationnel. Les exigences de la CA étaient quant à elles incompatibles avec le PLQ. Ses intérêts économiques étaient irrelevants et les notions de maladresses architecturales pour des typologies d'appartement ou le caractère étriqué de certaines pièces du bâtiment, dont les dimensions étaient réglementaires, de même que la généralité de la critique de la CA, étaient des notions et appréciations purement subjectives. Il relevait encore l'absence d'indépendance du département par rapport à cette commission.

S'agissant de l'exigence d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, c'était l'art. 17 RACI dans son ancienne teneur qui devait être appliqué, vu le temps injustifié pris par le département pour prononcer le refus querellé. Subsidiairement, son droit d'être entendu et les principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement avaient été violés en lien avec cette disposition, en particulier dès lors que le département ne lui avait pas communiqué le dernier préavis de la DAC, le conservant de façon confidentielle dans le dossier jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle version de l'art. 17 RACI, le 15 mai 2024, avant de rendre sa décision le _____ 2024.

13. Le département a dupliqué le 5 décembre 2024, persistant dans ses conclusions.

Vu le préavis de la CA, il n'avait pas à revoir sa position en raison du volte-face de la commune.

S'agissant du gabarit et de l'esthétique du projet, si le PLQ imposait, au niveau architectural, un gabarit et une implantation, il n'apportait aucune information au niveau de l'esthétisme du bâtiment concerné, problématique qui ne pouvait, par définition, être analysée qu'au stade de l'instruction de la demande d'autorisation de construire. Quant aux SBP, si elles pouvaient effectivement être augmentées, il ne s'agissait pas d'un droit mais d'une possibilité dérogatoire, laissée à la libre appréciation du département. Les photomontages versés à la procédure ne faisaient

qu'accréditer la position soutenue par la CA au niveau de l'esthétisme de ce bâtiment, lequel apparaissait clairement incompatible avec son environnement bâti.

Comme rappelé par le recourant, le nouvel art. 17 RACI était entré en vigueur avant la notification de la décision querellée. Or, selon la jurisprudence, la légalité d'un acte administratif, y compris une autorisation de construire, devait en principe être enfin être rejeté. Le recourant avait en tout état eu l'occasion de se prononcer sur la problématique de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et la violation alléguée pouvant être réparée devant l'instance de recours. Il n'était enfin pas précisé en quoi les principes de proportionnalité, d'égalité de traitement et de bonne foi n'auraient pas été respectés.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

4. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).
5. Le recourant conclut préalablement à la tenue d'un transport sur place afin que le tribunal puisse constater que le projet ne se distingue pas des bâtiments déjà construits dans le cadre de la réalisation du PLQ, respectivement l'absence d'impact

du changement de disposition des places de parking sur l'esthétique du projet. L'audition des parties et celle des préavis de la CA et de la commune devaient par ailleurs être ordonnée.

6. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).
7. Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).
8. Ces principes s'appliquent notamment à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).
9. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments nécessaires et suffisants à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties. Les reportages photographiques, les photomontages ainsi que les informations et les outils disponibles sur le SITG permettent en particulier de visualiser la parcelle ainsi que les éléments litigieux. Le transport sur place sollicité aurait pour objet ces mêmes éléments d'appréciation, de sorte que cette mesure d'instruction, en soi non-obligatoire, ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. Quant à l'audition des préavis de la CA et de la commune, ces instances de préavis se sont déterminées par écrit à plusieurs reprises, après que le département leur ait soumis les plans visés *ne varietur* des diverses versions du projet. Le recourant a pu s'exprimer par écrit, notamment sur les préavis rendus, et produire toutes les pièces qu'il estimait utiles à l'appui de ses allégués. Le dossier comporte ainsi tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, dans la mesure où il n'existe pas un droit à leur accomplissement, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées lesquelles seront par conséquent écartées.

10. Le recourant allègue une motivation insuffisante des préavis défavorables de la DAC, de la CA et de l'OCAN. Le département ayant fait siens lesdits préavis dans la décision contestée, ce grief sera examiné sous l'angle de la violation de son droit d'être entendu au motif que la décision dont est recours serait insuffisamment motivée. Il reproche également au département de lui avoir communiqué tardivement le dernier préavis de la DAC, en violation de son droit d'être entendu et des principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement.
11. Le droit d'être entendu implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 143 III 65 consid. 5.2). L'autorité doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_762/2020 du 17 mars 2021 consid. 2.1 et les références citées ; 1C_415/2019 du 27 mars 2020 consid. 2.1 ; ATA/447/2021 du 27 avril 2021 consid. 6b).
12. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 129 I 161 consid. 4 p. 170 ; 129 II 361 consid. 7.1 p. 381 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_534/2009 du 2 juin 2010 consid. 2.2 ; 9C_115/2007 du 22 janvier 2008 consid. 4.2).
13. Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude - qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 p. 482 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 24c ; ATA/700/2014 du 2 septembre 2014 consid. 5a ; ATA/735/2013 du 5 novembre 2013 consid. 11).
14. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101) lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque

ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 ; 131 I 1 consid. 4.2 ; 129 I 346 consid. 6 ; Vincent MARTENET, Géométrie de l'égalité, 2003, p. 260 ss).

15. En l'espèce, les préavis en question énumèrent les motifs pour lesquels la DAC, la CA et l'OCAN considèrent que les exigences du RACI, de l'art. 15 LCI et du RCVA, respectivement quelles dispositions du droit de la construction (en particulier l'art. 109 LCI), ne sont pas respectées par le projet et ne souffrent d'aucune ambiguïté. Le recourant a d'ailleurs démontré par ses écritures qu'il en avait parfaitement compris la portée, leur opposant son point de vue différent. De plus, il a été en mesure de recourir à l'encontre de la décision querellée, d'en comprendre l'entière portée et, en fin de compte, de faire valoir tous les griefs utiles. Il n'a donc pas subi de préjudice résultant d'un éventuel manque de motivation des préavis en question. Dans la mesure où l'exigence du respect du RACI et le constat que le projet ne le respectait pas ressortent déjà des premiers préavis de la DAC et de la CA, s'il peut être déploré que le dernier préavis de la CA le constatant une nouvelle fois n'ait pas été adressé au recourant avant le prononcé de la décision querellée, cela n'est pas pour autant constitutif d'une violation de son droit d'être entendu ne pouvant être réparée. Le recourant a au demeurant pu se déterminer à l'égard dudit préavis dans le cadre de la présente procédure.

Ce grief sera dès lors rejeté

Il en ira de même des griefs de violations des principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement, nullement motivés et infondés, ce qui sera explicité ci-après.

16. Le recourant estime que le département a excédé, voire abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur des préavis défavorables ne tenant pas compte des contraintes liées aux objectifs poursuivis par le PLQ ni de la pesée des intérêts en présence faite lors de son adoption, notamment pour permettre la densification du périmètre concerné. Ledit PLQ, presque entièrement exécuté et ayant force obligatoire, ne pouvait être remis en question par voie de préavis, respectivement pour des raisons d'esthétiques intrinsèquement liées aux caractéristiques des bâtiments qu'il prévoyait.
17. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient donc pas les autorités. 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. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

18. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5d).
19. A teneur de l'art. 3 al. 1 LGZD, les PLQ prévoient notamment le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a), les terrains réservés aux équipements publics autres que ceux visés à l'al. 3 et leur éventuelle cession gratuite dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir visé à la lettre g (let. c), la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d) le nombre de places de parcage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains (let. e), un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir (...), l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité (let g) et sont accompagnés d'un règlement de quartier (art. 4 al. 1 LGZD). À défaut de règlement adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la loi sont applicables (art. 4 al. 2 LGZD). Selon l'art. 1 de l'annexe au règlement d'application de la LGZD, du 20 décembre 1978 (RGZD2 - L 1 35.04), l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) est déterminé par le PLQ.
20. À teneur de l'art. 21 al. 1 LAT, les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun. Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (art. 21 al. 2 LAT).

Ces dispositions tendent à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 144 II 41 consid. 5.1 ; 128 I 190 consid. 4.2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.2 ; ATA/473/2009 du 29 septembre 2009 consid. 7). La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 5). De manière générale, on considère que plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité, ce qui implique que les motifs justifiant une révision doivent être d'autant plus importants (Heinz AEMISSEGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH, Commentaire de la LAT, 1999, ad art. 21 p. 14). Le Tribunal fédéral a cependant posé le principe très

clair selon lequel les propriétaires ne sauraient déduire de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à leur bien-fonds en vertu d'un plan d'affectation (ATF 123 I 175 consid. 3a). D'autres acteurs, comme les propriétaires ou habitants voisins, peuvent aussi avoir intérêt au maintien d'affectations qui, par exemple, les préservent des nuisances (Heinz AEMISSEGGE /Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 21 p. 665-666).

21. En droit genevois, en tant que plans d'affectation spéciaux, les PLQ permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LaLAT - L 1 30). Selon une jurisprudence constante, ils définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 7).
22. Au stade de l'adoption du PLQ, des aspects essentiels tels que l'implantation, le gabarit, la destination, le volume et la dévestiture d'un projet de construction sont déjà tranchés. Dans la mesure où ils acquièrent l'autorité de la chose décidée ou force obligatoire, il ne peut plus être question, en vertu de l'art. 146 al. 1 LCI, de les remettre en cause dans le cadre d'un recours portant sur l'autorisation de construire définitive, de sorte que l'objet d'un tel recours est limité aux questions non tranchées par le PLQ (ATA/61/2004 du 24 janvier 2004, consid. 11), ainsi notamment la volumétrie, l'esthétique, l'architecture du projet et son intégration dans le périmètre.
23. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département compétent peut toutefois admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10%, que le projet « s'écarte » du plan, pour autant que l'IUS et l'ID soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3 let. c LGZD.
24. Conformément à la jurisprudence, l'art. 3 al. 5 LGZD, qui confère au département une marge d'appréciation au département dans laquelle les autorités de recours ne peuvent s'immiscer sous réserve d'un abus ou excès du pouvoir d'appréciation (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 5g), doit s'interpréter restrictivement de façon à éviter que le PLQ ne perde de sa substance. En acceptant, par le biais d'une autorisation de construire, une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation, telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, ne serait en effet pas respectée (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 9a et les arrêts cités). En conséquence, seules des modifications

peu importantes, remplissant en outre les autres conditions prévues par l'art. 3 al. 5 LGZD, peuvent être autorisées (arrêt du Tribunal fédéral 1C_490/2015 du 15 avril 2016 ; ATA/874/2015 du 25 août 2015).

25. Pour déterminer si l'on est en présence d'une dérogation mineure, il sera rappelé qu'une modification ne saurait être appréciée uniquement pour elle-même, indépendamment du contexte dans lequel elle s'inscrit. En effet, c'est d'abord l'échelle du PLQ dans son ensemble, et celle des différentes constructions qui y sont prévues, qui donnent la mesure véritable d'une modification (JTAPI/142/2014 du 30 janvier 2014 confirmé par ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014).

Partant, plusieurs dérogations mineures à un PLQ ne s'additionnent pas forcément pour constituer une différence trop significative pour rester mineure (ATA/206/2021 du 23 février 2021 consid. 7b). Ainsi la hauteur du rez-de-chaussée, son affectation en partie à des activités commerciales, la modification du nombre des places de parc, l'abattage d'arbres supplémentaires et la modification du positionnement de l'abris à vélos ne constituaient pas pris dans leur ensemble une divergence avec le PLQ plus significative que pris isolément (ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7c).

S'agissant en particulier des arbres, la jurisprudence a retenu que la question de l'importance de l'écart que constituerait un abattage par rapport au PLQ ne se mesurait pas uniquement en fonction du nombre d'arbres concernés, mais avant tout en proportion de l'ampleur générale du projet, de la végétation qui devait subsister en fin de compte sur l'ensemble du périmètre du PLQ et, cas échéant, de nouvelles plantations. En outre, si des mesures de compensation adéquates étaient prévues, l'abattage, en tant que modification du PLQ, n'avait pas la même portée qu'une disparition pure et simple de la végétation arborée. Enfin, à moins que la procédure d'adoption du PLQ n'apporte d'autres précisions à cet égard, la conservation des arbres visés par un tel plan ne prenait en compte que leur dimension d'agrément et paysagère. Un PLQ n'avait en effet qu'une fonction d'aménagement de quartier et n'était pas un instrument de protection de la nature; par conséquent, sous la réserve susmentionnée, la conservation de certains arbres selon un PLQ ne tenait en principe pas compte de leur valeur écologique (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002 consid. 2c aa).

26. Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (art. 15 al. 1 LCI).
27. Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou ses services compétents (art. 15 al. 2 LCI).

28. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).
29. L'art. 15 LCI reconnaît au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 179).
30. En l'occurrence, le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir fondé son refus sur le préavis défavorable de la CA lequel serait purement subjectif dans son appréciation du projet et poserait par ailleurs des exigences incompatibles avec le PLQ. Il relève l'absence d'indépendance du département par rapport à cette commission. A l'inverse, son projet respectait le gabarit, l'implantation et les SBP prévus par le PLQ, lequel prévoyait notamment la possibilité que les bâtiments aient des toits plats, et l'architecture du bâtiment projeté prenait en compte les immeubles déjà édifiés sur les parcelles voisines.

Il ne saurait être suivi.

Pour rappel, le PLQ prévoit pour la parcelle du recourant l'édification d'un bâtiment de trois étages avec superstructure (R+2+S), avec une altitude à la corniche de 445 m, pour une SBP de 387 m², laquelle peut être augmentée de 10 %. Ces gabarits, altitudes et SBP sont des maximums possibles, étant par ailleurs rappelé que des modifications de peu d'importance du PLQ lors de sa mise en œuvre sont possibles, en faveur du requérant mais aussi à la demande du département.

Or, en l'espèce, dans son premier préavis déjà, la CA a mis en évidence le fait que les choix constructifs du recourant n'étaient pas harmonieux et que le bâtiment proposé ne s'intégrait pas au langage architectural des maisons contiguës devant être maintenues. A cet égard, l'on rappellera que tant l'exigence de mitoyenneté que celle de maintien des maisons contiguës ressortent du PLQ. La commune, dans son préavis du 21 juin 2022, relevait également que le projet présenté n'était pas

conforme au PLQ avec sa toiture plate non végétalisée, soulignant qu'elle apprécierait que « le nouveau bâtiment s'intègre plus harmonieusement au modèle des constructions mitoyennes, en particulier au niveau de la toiture en pente », avant d'émettre un préavis favorable au projet.

Cela étant, le recourant a maintenu ses choix architecturaux dans les différentes versions du projet présentées, conduisant la CA, instance technique consultative, composée de spécialistes à persister intégralement dans les critiques émises à son encontre (préavis des 6 décembre 2022 et 29 juin 2023), à savoir l'absence d'harmonie volumétrique et architecturale, notamment au niveau de la liaison avec les maisons contiguës existantes et maintenues de plus petits volumes et avec une toiture à pans, contrairement à celle envisagée, plate. Le département pouvait ainsi parfaitement décider de faire primer le préavis de la CA sur les intérêts purement économiques du recourant liés à une diminution des possibilités de développement de la parcelle et des droits à bâtir des propriétaires. Son appréciation n'apparaît ni abusive ni excessive et n'est pas de nature à mettre en évidence un excès négatif de son pouvoir d'appréciation. En tout état, le recourant n'explique pas en quoi, contrairement à l'avis de la CA, le projet serait conforme à l'art. 15 LCI, se contentant de substituer sa propre appréciation à celle de l'instance de préavis.

Il n'y a donc pas lieu de relativiser le préavis négatif de la CA, ni de reprocher à l'autorité intimée d'avoir fondé son refus sur ce dernier, notamment.

31. Le recourant conteste ne pas respecter les art. 109 LCI et 1 et ss RACI. S'agissant en particulier de l'art. 17 RACI, il soutient que cette disposition doit s'appliquer dans son ancienne teneur, vu le temps injustifié pris par le département à traiter sa demande.
32. Selon l'art. 109 al. 1 LCI, les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer.

Cette disposition est précisée par les art. 1 et ss RACI, dont notamment l'art. 17, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 15 mai 2024, qui stipule qu'une chambre au moins pouvant comporter un lit double (1,80 m x 2,00 m) et une armoire (0,60 m x 1,50 m) doit être utilisable par une personne en fauteuil roulant. A cet effet, les espaces libres doivent être au minimum de 1,40 m devant l'armoire et sur un côté du lit, de 0,60 m de l'autre côté du lit, et de 1,00 m au pied du lit.

33. Selon la jurisprudence, lorsqu'une personne demande à l'État une autorisation ou un avantage, le droit déterminant est le droit en vigueur au moment où l'autorité statue en première instance (ATF 107 Ib 133 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 4.2). Ce principe vaut également si la situation juridique a été créée par un fait antérieur au changement législatif (ATF 133 II 97 consid. 4.1).

En droit de la construction, une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est ainsi examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 7). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138).

34. En l'espèce et en préambule, le département pouvait à juste titre se fonder sur l'art. 17 RACI, dans sa teneur en vigueur au 15 mai 2024, lorsqu'il a statué sur la demande du recourant, le _____ 2024. Il ne saurait au surplus être reproché au département d'avoir tardé à délivrer l'autorisation requise, dans la mesure où la longueur du traitement de la demande du recourant résulte avant tout du fait qu'il ne s'est pas conformé aux réquisitions des instances de préavis, lesquelles ont eu à se prononcer sur pas moins de trois versions du projet avant qu'il ne rende sa décision.

Le recourant ne pouvait en tout état ignorer les prescriptions du RACI, lesquelles s'imposaient à lui, indépendamment du fait que le dernier préavis de la DAC ne lui ait pas été soumis. La nécessité de respecter cette réglementation lui avait été au demeurant rappelée tant par la DAC que par la CA tout au long de l'instruction du projet. Or, à cet égard, ces deux instances ont retenu que la typologie des appartements proposés ne respectait pas les conditions posées par ce règlement. Le recourant ne le conteste pas ni ne démontre le contraire, se contentant de soutenir que l'art. 17 RACI dans son ancienne teneur devait lui être appliqué et que son droit d'être entendu et les principes de la bonne foi, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement auraient été violés en lien avec l'application de cette disposition, sans autre motivation.

Il s'ensuit que le refus du département est également fondé au motif du non-respect de l'art. 109 LCI et du RACI.

35. En dernier lieu, le recourant estime que la décision viole les art. 1, 3, 8 RCVA, 3 al. 4/5 LGZD et 21 al. 1 LAT. A titre subsidiaire, le préavis de l'OCAN ne contenait pas la moindre pesée des intérêts en présence.
36. Le RCVA qui se base notamment sur la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA).
37. Selon l'art. 3 al. 1 RCVA, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué, ni aucune haie vive ou aucun boqueteau coupé ou défriché, sans autorisation préalable du DT, sous réserve de l'al. 2.

38. A teneur de l'art. 8 RCVA, les préavis délivrés par l'office cantonal dans le cadre d'un PLQ, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixent à la fois le principe des abattages des arbres dont la conservation n'est pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1 let. d et 3 al. 3 let. c de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) et 3 al. 1 let. d et 3 al. 4 let. c LGZD (al. 1).

Les arbres à conserver doivent être relevés avec précision, avant d'être reportés sur les PLQ (al. 2).

Les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes sont, pour le surplus, soumis à la procédure des art. 4 à 7 du présent règlement (al. 3).

39. En l'occurrence, le 3 juillet 2023, l'OCAN a rendu un préavis défavorable au motif que le cèdre et le tilleul devaient être impérativement maintenus. Il relevait à cet égard que le PLQ ne prévoyait pas leur abattage, que le respect de l'emprise prévue par le PLQ permettrait leur maintien et qu'il s'agissait de « très gros feuillus considérés comme des réservoirs de biodiversité dont la perte ne pourra [pas] être compensée du point de vue biologique ».

Ainsi que relevé par le département, si certes l'art. 8 RCVA prescrit que les préavis délivrés par cet office dans le cadre d'un PLQ, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixent à la fois le principe des abattages des arbres dont la conservation n'est pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1 let. d et 3 al. 4 let. c LGZD, il n'en demeure pas moins que l'alinéa 3 de cette disposition prescrit également que les abattages nécessaires à la réalisation des constructions elles-mêmes sont, pour le surplus, soumis à la procédure d'autorisations. Le département pouvait dès lors également se fonder sur le préavis défavorable de l'OCAN, qui n'apparaît pas critiquable, pour refuser le projet, au motif qu'il nécessitait l'abattage de deux arbres dont la conservation était requise. En prétendant le contraire, le recourant ne fait, à nouveau, que substituer son appréciation à celle de l'instance spécialisée.

Les griefs doivent ainsi écartés.

40. Compte tenu de ce qui précède, la décision querellée apparaît conforme au droit.
41. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.
42. Vu cette issue, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA et 1 ss du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Aucune indemnité ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA a contrario).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2024 par Monsieur A _____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge du recourant un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Patrick BLASER et Isabelle KOECHLIN-NIKLAUS, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière