

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/985/2024 LCI

JTAPI/513/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 15 mai 2025

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par Me Malek ADJADJ, avocat, avec élection de domicile

contre

Madame B_____, **Monsieur C_____**, **Madame D_____** et **Madame E_____**,
représentés par Me Cédric LENOIR, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Mesdames B_____, D_____ et E_____ ainsi que Monsieur C_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1_____ de la commune de F_____ (ci-après : la commune), sise en zone d'affectation 5 (zone villas).
2. L'accès à cette parcelle - d'une surface de 2'561 m² - depuis le domaine public, soit le chemin des G_____, s'effectue par un chemin privé traversant d'abord la parcelle n° 2_____, puis celle n° 3_____. Les trois parcelles susmentionnées sont ainsi alignées et la parcelle n° 1_____ se situe en bout dudit chemin.
3. Ce chemin découle d'une servitude constituée le 11 novembre 1983 pour accorder un accès aux parcelles n° 3_____ et n° 1_____ depuis le chemin des G_____, soit la servitude de passage à tous usages 1_____ sur les parcelles n^{os} 3_____ et n° 2_____ au profit de la parcelle n° 1_____ et sur la parcelle n° 2_____ au profit de la parcelle n° 3_____.

Sur le plan de ladite servitude, à l'échelle 1/1'000, celle-ci, représentée par un liseré gris sur la parcelle n° 1_____, est large de 3 mm et longue d'environ 25 mm, soit respectivement 3 m et environ 25 m sur le terrain.

4. Le 17 mars 2023, par l'intermédiaire d'un mandataire professionnellement qualifié, Mme D_____ a déposé une demande d'autorisation de construire pour édifier sur la parcelle n° 1_____ un habitat groupé (48% THPE) de 9 logements, y installer une pompe à chaleur (ci-après : PAC), ainsi qu'y abattre des arbres.

En substance, le projet visait la construction d'un immeuble répartis sur trois niveaux, composé de deux volumes reliés par une structure distributive extérieure, avec escalier et monte personnes, desservant deux appartements de quatre pièces, deux de cinq pièces et cinq de six pièces, chaque appartement possédant un balcon. Des places de parking pour des véhicules automobiles et des deux roues étaient prévues.

5. Lors de l'instruction de cette demande par le département du territoire (ci-après : le département), enregistrée sous la référence DD 5_____, les préavis usuels ont été requis et émis :
 - le 27 mars 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Elle a notamment relevé que le projet ne respectait pas 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), la surface des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) dépassant le maximum légal de 100 m². Elle a aussi octroyé une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;
 - le 28 mars 2023, la direction de l'information du territoire, ainsi que l'office de l'urbanisme ont émis des préavis favorables, sous conditions ;

- le même jour, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 5 avril 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 13 avril 2023, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet ;
 - le 14 avril 2023, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a requis la fourniture de pièces complémentaires, demandant notamment que lui soit remis un « document notarié stipulant l'accord des propriétaires des parcelles voisines 3_____ et parcelle n° 2_____ pour autoriser le passage des véhicules tous modes du projet sis sur la parcelle parcelle n° 1_____ » ;
 - le 18 avril 2023, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 19 avril 2023, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 25 avril 2023, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - le 27 avril 2023, tant le service de la protection civile et des affaires militaires (ci-après : OCPPAM) que la police du feu ont requis la modification du projet. En particulier, la police du feu a demandé qu'il lui soit fourni un plan d'accès indiquant tant la voie d'accès à la parcelle n° 1_____ depuis le chemin des G_____ que les largeurs de cette voie pour les engins des services d'intervention et de secours (ci-après : SIS), conformément à 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) (ci-après : directive RPSSP). Elle a rappelé que les chaussées et aires d'accès devaient supporter une charge de 25 tonnes et que la largeur minimum de la chaussée, en ligne droite, devait être de 3,50 m et le dégagement en hauteur de 4,50 m ;
 - le 2 mai 2023, la commune a émis un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits. Elle a souhaité qu'une servitude de passage à pied (sens Nord-Sud) soit constituée, conformément à ce qui était prévu dans sa planification directrice communale en matière de mobilité piétonne, dont l'assiette serait à définir avec la requérante ultérieurement.
6. En août/septembre 2023, informée le 3 mai 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités et avoir obtenu une prolongation du délai pour se déterminer, la requérante a soumis une nouvelle version du projet au département. Elle a notamment exposé, dans un courrier du 14 août 2023, que la surface des CDPI était de 97,60 m² suite à la modification de la structure tant des balcons - retrait des poteaux de 120 cm, de sorte que la surface en encorbellement

n'était pas comptée - que de l'abri vélo - un poteau central et deux pans de toiture en encorbellement. Elle a aussi indiqué que l'accès à travers les parcelles n^{os} 3_____ et n^o 2_____ avait une largeur de 3,50 m. De nouveaux préavis ont alors été rendus sur cette seconde version du projet :

- le 17 août 2023, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Elle a accepté la dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, notant que la surface brute de plancher (ci-après : SBP) était de 1'228 m² et la surface des CDPI de 98 m² ;
- le 21 août 2023, l'OCEN a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
- le 12 septembre 2023, la CA a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions. L'application de l'art. 59 al. 4 LCI était acceptée, la diminution de la hauteur du bâtiment était acceptable car le fait que celui-ci était érigé sur trois niveaux permettait de préserver la végétation majestueuse existante ;
- le même jour, le GESDEC a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
- le 13 septembre 2023, la police du feu a requis la fourniture de pièces complémentaires, conformément à son premier préavis. Elle sollicitait la transmission d'un « plan d'accès indiquant, depuis le chemin des G_____, l'accès des SIS à la parcelle concernée par la demande. Indiquer sur ce plan, consacré, les largeurs, (**existantes et prévues à réaliser pour le projet**), de la voie d'accès des engins des services d'incendie et de secours conformément à la directive RPSSP. (...) **Indiquer et confirmer le mode de réalisation des revêtements prévus pour ce projet, sur toute la largeur des 3,50 m et ce jusqu'au chemin des G_____, y compris parcelles voisines, etc.** » (les passages en gras n'ont pas été surlignés par le tribunal, mais figuraient ainsi dans ce préavis) ;
- le 15 septembre 2023, l'OCAN émis un préavis favorable, sous conditions ;
- le 18 septembre 2023, la commune a émis un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits. L'objectif de la constitution d'une servitude de passage à pied (sens Nord-Sud) était de raccorder les chemins des G_____ et de la I_____. Compte tenu de l'existence d'un chemin à l'ouest de la parcelle n^o 6_____, il semblait opportun d'envisager l'adaptation du tracé du cheminement, dans l'optique de relier les deux parcelles par l'ouest. L'assiette de la future servitude serait à définir ultérieurement. Le passage devait être adapté aux conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La coordination avec le requérant de la DD 7_____, récemment déposée, était également nécessaire ;
- le 4 octobre 2023, l'OCT a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Il a notamment demandé que lui soit transmis un « plan coordonné avec le projet en cours d'instruction sur la parcelle 3_____s'agissant des gabarits à disposition pour le passage des véhicules et tenant compte des places de stationnement et leurs manœuvres sur cette parcelle 3_____ (DD

- 7____). Il est attendu que les deux DD transmettent le même plan d'accès afin d'assurer la cohérence » ;
- les 31 octobre et 15 novembre 2023, l'OCPPAM respectivement l'OCAN ont préavisé favorablement, sous conditions.
7. En décembre 2023, après avoir été informée le 10 octobre 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités et avoir obtenu à une reprise une prolongation du délai pour se déterminer, la requérante a soumis une troisième version au département, exposant que le projet voisin d'habitat groupé sur la parcelle n° 3____ avait été modifié pour que le chemin d'accès ait une largeur de 3,50 m, produisant à ce sujet un plan. De nouveaux préavis ont été rendus :
- le 12 décembre 2023, la DAC a préavisé favorablement, avec dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Elle a noté que la SBP était de 1'228 m² et que la surface des CDPI était de 98 m² ;
 - le 20 décembre 2023, l'OCEN a émis un préavis favorable, sous conditions ;
 - le 10 janvier 2024, la police du feu a préavisé favorablement, sous conditions. Elle a notamment exigé (condition n° 9) que « les voies d'accès des engins des [SIS] au(x) bâtiment(s) [soient] conformes à la directive RPSSP. Entre-autre, conformément au plan masse 8____ du 12.12.2023 et au courrier de confirmation de [modification] d'accès du projet voisin (6____), le chemin d'accès aux engins [SIS] [devait] avoir une largeur en ligne droite de 3,50 m au minimum » ;
 - le 11 janvier 2024, le GESDEC a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - le 18 janvier 2024, l'OCT a émis un préavis favorable, avec dérogation selon l'art. 8 al. 2 let. a, c et d du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP - L 5 05.10) et sous conditions ;
 - le 14 février 2024, la commune a émis un préavis favorable, sous conditions et avec souhaits. Elle a réitéré qu'une servitude de passage à pied (sens Nord-Sud) devait être constituée.
8. Par décision globale du _____ 2024, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire requise.
- En son point 5, cette décision stipulait que les conditions figurant notamment dans le préavis de la police du feu du 10 janvier 2024 devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.
9. Par acte du 20 mars 2024, Monsieur A_____ a interjeté recours à l'encontre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Il a requis, préalablement, que soit ordonné un transport sur place.

Il était propriétaire de la parcelle n° 2 _____ de la commune, laquelle abritait sa villa. Sa parcelle était adjacente à celle n° 3 _____, qui faisait aussi l'objet d'une demande d'autorisation de construire (DD 7 _____), elle-même adjacente à celle concernée par le projet litigieux. Il disposait de la qualité pour recourir, sa villa se trouvant à moins de 70 m du projet querellé et sa parcelle étant le fond servant de la servitude de passage 1 _____ au profit de la parcelle n° 1 _____. Dans la mesure où il utilisait le chemin qu'emprunteraient les futurs habitants du projet litigieux, il subirait une importante atteinte du fait de l'inévitable augmentation de la circulation.

La parcelle n° 1 _____ n'était pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), pour permettre la réalisation du projet litigieux. Selon la servitude de passage 1 _____, le chemin d'accès avait une largeur de 3 m, ce qui était à l'époque suffisant puisqu'une seule villa était prévue sur chaque parcelle et que des zones d'évitement n'étaient pas nécessaires, seuls deux véhicules empruntant le chemin. L'autorisation querellée concernait en revanche un projet avec sept places de parking, de sorte, qu'à tout le moins, sept véhicules y circuleraient quotidiennement. À cela s'ajoutait le projet DD 7 _____ prévoyant la construction de trois villas mitoyennes, bénéficiant chacune d'une place de parking, sur la parcelle n° 4 _____, impliquant à tout le moins le passage de trois véhicules supplémentaires. De plus, la commune avait demandé, dans ses préavis, qu'une servitude de passage à pied permettant de relier le chemin d'accès au chemin de la I _____ soit constituée, avec pour conséquence qu'il devrait subir le passage d'au moins dix voitures, de vélos et de promeneurs sur un chemin de 3 m de large dépourvu de zone d'évitement et prévu initialement pour la circulation de deux voitures. Partant, l'accès à la parcelle n° 1 _____ n'était pas garanti, tant sur le plan juridique que factuel. Le département n'ignorait pas cette problématique puisqu'il avait, à deux reprises, requis qu'un chemin d'accès conforme soit prévu sur sa parcelle et celle n° 3 _____. Un des requérants l'avait ainsi contacté par courrier du 25 novembre 2023 pour lui demander d'accepter un élargissement du chemin d'accès, soit une modification de la servitude 1 _____, expliquant que les « architectes aimeraient pouvoir donner une réponse [au département] dès que possible » et lui transmettant un projet de convention qui prévoyait l'élargissement du chemin à 3,50 m. Pourtant, alors même que les requérants ne s'étaient pas conformés à cette demande du fait qu'il n'avait pas donné suite au courrier du 25 novembre 2023 et qu'il n'avait donc pas donné son accord à l'élargissement en question, se contentant de présenter un élargissement du chemin d'accès sur la parcelle n° 4 _____, le département avait tout de même délivré l'autorisation querellée.

Le projet litigieux violait l'art. 14 al. 1 let. a et e LCI au regard des inconvénients graves liés à l'augmentation du trafic. La démolition de la villa existante ainsi que l'important abattage d'arbres prévu impliquerait l'évacuation d'un important volume de débris et donc un grand trafic de véhicules lourds. Dès lors que le chemin

privé en cause était une voie sans issue étroite où aucun demi-tour n'était possible, les inconvénients majeurs qu'engendrerait le chantier étaient évidents. Le projet en question, indépendamment des travaux de construction, provoquerait de plus un fort accroissement - plus qu'un quintuplement - de la circulation sur le chemin d'accès, soit pas moins de onze véhicules en lieu et place des deux actuels. Outre les nuisances sonores et la pollution liées à ce trafic supplémentaire, il y aurait aussi une augmentation des risques d'accident. La servitude de passage et, par extension, le chemin d'accès privé, avaient été conçus pour le passage d'un trafic lié à deux villas et non pas trois villas et un immeuble de neuf appartements. Non-seulement le trafic résidentiel allait augmenter, mais aussi celui visiteur, pour lequel, de manière difficilement compréhensible, seule une place de parking était expressément prévue dans le projet litigieux. C'était sans compter les promeneurs, parfois avec des chiens, ainsi que les cyclistes et trottinettes qui pourraient également emprunter le chemin d'accès en raison de la liaison piétonne envisagée par la commune. À nouveau, il rappelait que face à son refus d'accepter une aggravation de la servitude grevant son fond, les intimés avaient fait « comme si de rien était » et n'avaient pas répondu à la requête du département qui n'avait pas ou n'avait pas voulu contrôler que toutes les conditions étaient réunies. Enfin, les conséquences du projet sur le secteur du chemin des G_____, en particulier en termes de trafic, ainsi qu'à l'échelle plus large du reste du quartier, n'avaient été évaluées ni par la requérante, ni par les autorités cantonales et communales.

La surface des CDPI n'était pas respectée et l'art. 3 al. 3 RCI était ainsi violé. La surface de la parcelle étant de 2'561 m² et le projet bénéficiant d'une autorisation THPE conformément à l'art. 59 al 4 LCI, la surface de plancher maximale possible était de 1'229 m². Dans la mesure où le projet comptabilisait une surface totale de construction de 1'228 m², il ne restait donc qu'une « surface disponible » de 1 m². Or, les terrasses de l'immeuble n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher : chaque étage de l'immeuble bénéficiait de trois terrasses de 23,20 m², de 21,80 m² et de 18,40 m², soit un total de 63,40 m², dont il fallait déduire 6,75 m² (2,25 m² x 3) conformément à la directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7, et enfin le 20 septembre 2024 sous le numéro 024-v8 (ci-après : directive CDPI). En application de la jurisprudence selon laquelle les surfaces de terrasses superposées ne devaient être prises en compte qu'à une seule reprise, c'était une surface supplémentaire de 56,65 m² qui devait être ajoutée à la surface des CDPI. Dès lors, la réelle surface de plancher du projet litigieux excédait le maximum légal prévu.

Diverses pièces ont été produites à l'appui de ses allégations.

10. Dans ses observations du 13 mai 2024, le département a conclu au rejet du recours, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité. Le recourant devait être condamné aux dépens de l'instance.

Le recourant requérait la tenue d'un transport sur place, mais n'invoquait pas un motif justifiant une telle mesure. Le dossier contenait un ensemble de plans et de coupes, suffisamment détaillé et précis, pour appréhender l'impact concret du projet, délimiter le périmètre concerné et saisir la situation de la construction projetée dans son environnement. S'agissant de la problématique des voies d'accès, les caractéristiques du chemin des G_____ pouvaient être aisément examinées sur la base des plans et outils informatiques à disposition. Partant, il n'y avait pas lieu de procéder à la mesure d'instruction requise, non nécessaire.

Le recourant soutenait que l'accès au projet ne serait pas garanti, le chemin des G_____ n'ayant, selon lui, pas la largeur et les équipements nécessaires pour recevoir le trafic occasionné par le projet qui serait d'ailleurs susceptible de créer une gêne et un danger pour ses usagers. À ses yeux, le passage des habitants futurs représenterait une aggravation notable de la servitude concédée par les parcelles n^{os} 3_____ et n^o 2_____. La recevabilité de ce grief était sujette à caution puisque la problématique liée à la servitude de passage relevait du droit privé et était, partant, exorbitante au présent litige. La législation genevoise de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes. En outre, la servitude en cause ne limitait pas expressément, dans son texte, l'accès aux usagers d'un certain nombre spécifique d'habitations, prévoyant au contraire, une servitude de passage « à tous usages », de sorte qu'aucune aggravation de la servitude ne pouvait être constatée. L'OCT n'avait au demeurant noté aucune difficulté relative à l'accès au projet et avait émis un préavis favorable le 18 janvier 2024. De plus, le plan d'évacuation incendie démontrait sans équivoque que la largeur du chemin d'accès n'était pas inférieure à 3,50 m en ligne droite. L'examen de l'accès des services de secours avait fait l'objet d'une analyse minutieuse de la police du feu, qui avait rendu, le 10 janvier 2024, un préavis favorable sous condition, démontrant ainsi le respect des dispositions légales applicables. A cet égard, au regard du lien direct que ce grief entretenait avec des aspects techniques de protection contre les incendies, il convenait de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée. S'agissant du souhait de la commune de F_____ de constituer une servitude de passage à pied pour relier les chemins des G_____ et de la I_____, le recourant ne pouvait conclure que le chemin ne serait pas équipé : il ne s'agissait que de suppositions, l'assiette de la servitude n'étant pas encore convenue. Enfin, il n'avait jamais demandé au recourant de procéder à l'élargissement du terrain.

La consultation du SITG laissait apparaître que l'accès à la parcelle du recourant ne s'effectuait pas par le chemin d'accès au projet, mais par le chemin qui lui était perpendiculaire. La question relative au trafic engendré sur le chemin des G_____, en tant qu'il permettait l'accès à la parcelle n^o 1_____, ne saurait causer un quelconque inconvénient au recourant. Le projet ne prévoyait que l'ajout de cinq places de stationnement, en sus des deux places existantes. L'argument du recourant selon lequel un nombre total de dix véhicules y circulerait était donc incorrect puisqu'il ajoutait au nombre de places de parking prévues par le projet, trois autres

places faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire indépendante, prévue sur la parcelle n° 4 _____ et toujours en cours d'instruction. La prise en compte de ces trois places supplémentaires n'était qu'une spéculation du recourant, qui n'était pas avérée. L'OCT s'est par ailleurs prononcée favorablement à l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 8 RPSFP afin que seules sept places de stationnement voitures soient prévues. La jurisprudence ayant retenu que l'augmentation du trafic induite par la circulation de douze véhicules supplémentaires ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI, il ne pouvait alors être retenu que l'ajout de cinq places de parking induirait un trafic excessif et particulièrement dangereux pour les usagers du chemin. En dernier lieu, les inconvénients causés par un chantier de construction ne pouvaient constituer, selon la jurisprudence, des inconvénients grave au sens de l'art. 14 al. 1 LCI. Cette disposition n'était donc pas violée.

Le recourant confondait deux concepts distincts, les SBP et les CDPI, lorsqu'il prétendait que la SBP serait dépassée dans la mesure où les surfaces afférentes aux terrasses n'auraient pas été prises en compte. Les surfaces comptabilisées à titre de CDPI au sens de l'art. 3 al. 3 RCI ne sauraient s'ajouter au calcul des SBP prévu à l'art. 59 al. 4 LCI. Il ressortait du plan relatif aux CDPI déposé le 7 août 2023 et du préavis rendu par la DAC le 14 décembre 2023 que le respect de la surface totale de 100 m² avait été examiné. En outre, la surface de CDPI à prendre en compte, s'agissant des balcons, s'élevait à 32 m² après soustraction des profondeurs à hauteur de 1,50 m. En additionnant cette surface aux autres surfaces de CDPI, à savoir les 65,60 m² correspondant à la plate-forme partagée, on parvenait à un total de CDPI de 97,60 m². La seconde exigence de l'art. 3 al. 3 RCI était aussi réalisée, la surface totale de la parcelle étant de 2'561 m² et les 8% donc de 204,90 m².

11. Dans des observations du 17 juin 2024, les copropriétaires ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise, sous suite de frais et dépens. Ils s'en sont rapporté à justice s'agissant de sa recevabilité.

Après s'être déterminés sur les allégations du recourant, les copropriétaires ont fait valoir que le chemin d'accès situé sur la parcelle du recourant était séparé du jardin de sa villa par une épaisse haie, de sorte que celui-ci ne voyait absolument pas les véhicules l'empruntant. Par ailleurs, il n'accédait pas à sa propre parcelle par le chemin grevé de la servitude 1 _____, lequel, bordé d'une zone herbeuse, pouvait largement accueillir des véhicules de plus de 3,50 m de large si nécessaire, mais par un accès propre. Le projet, qui prévoyait l'aménagement de cinq places de parking en autopartage, et deux places visiteurs, aurait dû prévoir deux places supplémentaires afin d'être en conformité avec le RPSFP, mais ils avaient sollicité et obtenu une dérogation au ratio de stationnement prévu, réduisant ainsi la fréquentation des véhicules sur le chemin d'accès.

Le projet était conforme aux art. 19 et 22 LAT. Le recourant alléguait certes que, malgré l'existence d'une servitude d'accès à tous usage au profit de leur parcelle, celle-ci ne serait pas équipée car le trafic induit par le projet constituerait une

aggravation intolérable de la servitude. Cependant, ce faisant, il se contentait de substituer son appréciation à celle du département et des spécialistes consultés. Juridiquement, leur parcelle bénéficiait de la servitude de passage à tous usages 1_____ à charge des parcelles n^{os} 3_____ et n^o 2_____, lui permettant d'être reliée au domaine public. Le texte de la servitude ne contenait aucune restriction quant au nombre de véhicules pouvant emprunter ce chemin. Par ailleurs, selon la jurisprudence, l'augmentation du nombre de véhicules due à la construction de nouveaux logements sur le fonds dominant ne constituait jamais, en soi, une contrariété à l'usage pour lequel la servitude avait été prévue. Sur le plan factuel, le recourant ne démontrait pas que la circulation sur le chemin privé, qui serait élargi à 3,50 m tant sur leur parcelle sur celle voisine n^o 3_____ en raison de l'autorisation de construire DD 7_____, serait rendue impossible par l'augmentation du trafic découlant du projet querellé. Cela était d'autant plus vrai que leur parcelle était déjà régulièrement, et ce depuis plus de dix ans, empruntée par trois à six véhicules et que le projet litigieux ne prévoyait que cinq places de stationnement permanentes, en raison du concept d'utilisation coopérative et partagée des voitures des futurs habitants. Le recourant disposant de son propre accès à sa parcelle et n'empruntant pas le chemin grevé par la servitude, seul le trafic généré par les nouveaux logements des parcelles n^{os} 1_____ et 3_____ devait être considéré. En outre, on discernait mal en quoi il serait concrètement impacté par l'augmentation du trafic. À ce sujet, l'OCT avait vérifié l'accessibilité des parcelles en coordination avec le projet voisin - autorisé le 11 avril 2024 sous DD 7_____ - comme en témoignait son préavis favorable du 18 janvier 2024 après avoir requis le 4 octobre 2023 et obtenu la transmission d'un plan coordonné.

Le projet, conforme à la zone et à la planification directrice communale, ne violait nullement l'art. 14 LCI. D'une part, l'OCT avait rendu un préavis favorable le 18 janvier 2024 après avoir minutieusement examiné les problématiques d'accès. À ce sujet, leur projet prévoyait cinq places de stationnement en autopartage et celui de la parcelle n^o 3_____ trois places pour les habitants, contrairement aux allégations du recourant. D'autre part, de jurisprudence constante, les nuisances de chantier ne causaient a priori pas d'inconvénients graves lorsque le projet était conforme à la zone, ce qui était le cas en l'espèce, celles-ci étant inhérentes à la construction d'un bâtiment ; le SABRA n'avait, au demeurant, émis aucune réserve à ce propos et préavisé favorablement le 25 avril 2023. Enfin, rien n'indiquait que la servitude de passage requise par la commune serait un jour constituée ; en tout état, elle ne faisait pas partie du projet querellé à ce stade. Au surplus, il s'agissait d'un souhait de la commune et celle-ci ne pouvait ni imposer la constitution d'une servitude de passage sur des parcelles privées, sauf à passer par la voie de l'expropriation, ni s'opposer à la délivrance d'une autorisation de construire conforme au droit au seul motif qu'elle voulait obtenir en échange la constitution d'une servitude de passage.

Le projet était également conforme aux 59 al. 4 LCI et 3 al. 3 RCI. À rigueur de l'art. 29 RCI et de la directive CDPI, la surface des constructions exprimée en SBP

au titre de l'art. 59 LCI s'entendait à l'exclusion des CDPI, telles que définies à l'art. 3 al. 3 RCI. Dès lors, les CDPI - en l'occurrence les terrasses, à savoir des surfaces extérieures non chauffées et non habitables - n'étaient pas à compter dans le calcul du rapport de surface de l'art. 59 al. 4 LCI. D'ailleurs, si la DAC avait relevé que la surface totale de CDPI excédait le maximum légal dans son préavis du 27 mars 2023, elle avait ensuite rendu un préavis favorable après correction de ce point, sans jamais remettre en cause le calcul des SBP au titre de l'art. 59 al. 4 LCI.

Enfin, le projet était conforme à la directive RPSSP. En effet, après avoir demandé le 27 avril 2023, en se référant à ladite directive, la transmission d'un plan d'accès indiquant l'accès des SIS à la parcelle concernée depuis le chemin des G_____, puis avoir examiné le dossier, la police de feu avait préavisé favorablement le projet le 10 janvier 2024, exigeant, parmi d'autres conditions, que le chemin d'accès soit conforme aux exigences de la directive RPSSP. En outre, l'autorisation querellée ne concernant que leur parcelle, le département ne pouvait leur imposer, au stade de la délivrance de l'autorisation, que les parcelles voisines fassent l'objet de travaux spécifiques. Pour cette raison, la police du feu avait posé comme condition, au stade de l'exécution du projet, que ce dernier satisfasse aux exigences de la directive RPSSP. Leur parcelle prévoyait un accès de 3,50 m et il en était de même de la parcelle n° 3 _____ une fois l'autorisation DD 7 _____ mise en œuvre. Quant à la parcelle du recourant, elle disposait d'un chemin bitumé d'environ 3 m de largeur avec un dégagement important sur les côtés permettant aisément le passage d'un véhicule plus large et permettant, à terme, de réaliser un chemin carrossable de 3,50 m. Il convenait de relever qu'une question de droit privé était étrangère à la conformité de l'autorisation de construire querellée et que le plan de la servitude 1 _____ ne permettait pas de calculer précisément la largeur du chemin, étant cependant admis que celui-ci mesurait au moins 3 m de largeur. En tout état, ces questions devaient être traitées au moment de la mise en œuvre du projet et ne pouvaient faire obstacle à la délivrance de l'autorisation querellée.

12. Par réplique du 16 août 2024, le recourant a persisté dans ses conclusions et s'est prononcé sur les observations des intimés et du département.

Il était impératif, malgré les pièces fournies par les parties au long de la procédure, d'effectuer un transport sur place pour constater le caractère inadéquat de l'intensification de l'utilisation du chemin des G_____ par des véhicules automobiles et des piétons. Une telle mesure d'instruction permettrait aussi au tribunal de constater le risque sécuritaire lié à la coexistence entre les véhicules automobiles et les piétons suite à la création de la servitude de passage à pied entre les chemins des G_____ et de la I_____.

Les art. 19 et 22 LAT étaient violés. Il ne s'agissait pas, *stricto sensu*, d'une question de droit civil, mais de droit administratif, soit le caractère adéquat de la servitude. À ce sujet, le département alléguait qu'il ne lui appartenait pas de s'immiscer dans des conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, mais

cela ne l'empêchait pourtant pas de suggérer que la servitude 1_____ ne limitait pas expressément dans son texte l'accès aux usagers d'un certain nombre spécifique d'habitations. Selon la jurisprudence, en cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, le permis de construire devait, en principe, être refusé. Or, tel était le cas en l'espèce, l'aggravation de la servitude étant indéniable et cela malgré son intitulé « à tous usages ». Au moment de sa création, il était impensable que les parties eurent déjà prévu que cette servitude serait mise au profit d'une dizaine d'automobiles ou de motos au lieu de deux véhicules ; l'argumentation non corroborée et bancal des intimés quant aux passages de trois à six véhicules depuis plus de 10 ans n'était qu'une simple et superflue supposition. De plus, la commune avait requis une servitude de passage à pied dont l'assiette n'était certes pas encore convenue, mais qui conduirait logiquement à une aggravation additionnelle. L'augmentation du flux routier aurait en outre un impact sur sa personne car le chemin grevé longeait tout le long sa parcelle. Enfin, la demande de compléments relative à la largeur minimum de la chaussée, en ligne droite, de 3,50 m n'avait pas été honorée par les intimés. Elle ne pouvait d'ailleurs pas l'être comme le démontrait les pièces supplémentaires (des relevés effectués par un ingénieur géomètre breveté dans le courant du mois de juin 2024) qu'il produisait et dont il résultait que le chemin d'accès mesurait, en son début, 2,86 m de largeur entre la clôture existante et la haie de la parcelle n° 8_____ sise en face, 2,49 m au minimum au milieu et 2,80 m au bout du chemin. Selon le plan complémentaire fourni, la surface disponible au passage des véhicules mesurait 2,41 m de largeur au début du chemin et 2,48 m au centre. En fait, la largeur du chemin ne dépassait à aucun moment les 3 m. Le passage d'un véhicule de plus de 3,50 m était donc impossible.

La violation de l'art. 14 al. 1 let a et e LCI était évidente, ainsi que détaillé dans le recours. En particulier, le trafic sur le chemin d'accès au projet, une voie sans issue étroite dans laquelle aucun demi-tour n'était possible, allait plus que quintupler, sans compter les promeneurs, parfois avec des chiens, ainsi que les cyclistes, trottinettes, qui pourraient l'emprunter en raison de la liaison piétonne envisagée. L'accès à sa parcelle se trouvait entre le chemin grevé et l'accès propre.

13. Par duplique du 11 septembre 2024, le département a persisté dans les conclusions prises dans ses précédentes observations.

Le recourant n'amenait, dans sa réplique qui s'avérait difficilement compréhensible eu égard à sa structure, aucun élément de nature à remettre en cause la position soutenue dans ses observations du 13 mai 2024.

En particulier, il n'y avait pas lieu de procéder à un transport sur place, celui-ci ne s'avérant pas nécessaire puisque le dossier contenait tous les éléments utiles permettant de statuer en connaissance de cause.

S'agissant d'une éventuelle violation de l'art. 14 LCI, le recourant ne convainquait pas. S'il était vrai que le chemin d'accès à la parcelle concernée longeait sa parcelle, il n'en demeurait pas moins que celui-ci n'empruntait pas ce chemin puisque l'accès

à sa parcelle s'effectuait uniquement par la partie perpendiculaire de ce chemin. Les questions relatives au trafic engendré ne sauraient ainsi lui causer un inconvénient de nature juridique ou factuelle, de sorte que la recevabilité de ce grief demeurerait sujette à caution. En tout état de cause, de jurisprudence constante, l'augmentation du trafic induite par la circulation de véhicules supplémentaires, à hauteur de douze si l'on se référait au nombre de places de parking prévues, ne pouvait pas constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI.

14. Par duplique du 1^{er} octobre 2024, les intimés ont persisté dans leurs conclusions, réitérant en particulier qu'un transport sur place n'était pas nécessaire.

Le recourant faisait grand cas de ce que la largeur effective du chemin carrossé sur sa parcelle serait comprise entre 2,41 et 2,86 m, soit une largeur prétendument insuffisante pour permettre l'accroissement du trafic impliqué par la mise en œuvre de l'autorisation querellée et le passage des véhicules de secours. L'assiette de la servitude de passage à tous usages portant sur un chemin de 3 m de largeur, le recourant faisait lui-même la démonstration de la violation de cette servitude. Il était malvenu de mettre en avant l'étroitesse du chemin alors qu'il était le seul responsable, en tant que propriétaire du fond servant, du non-respect de la servitude constituée à leur profit. Cela étant, leurs architectes attestaient que le chemin faisait plus de 3,50 sur toute sa largeur, avis partagé par le département.

Leur parcelle bénéficiait d'une servitude de passage à tous usages en charges des parcelles n^{os} 3_____ et n^o 2_____, constituée sur une assiette de 3 m de largeur, de sorte qu'il ne pouvait être raisonnablement prétendu qu'ils n'auraient pas démontré avoir un accès suffisant sur le plan juridique et factuel ; autre aurait été la situation si aucune servitude n'existait et que le passage résultait d'un accord à bien plaisir. Il revenait ainsi au recourant de démontrer en quoi l'accès ne serait pas suffisant, ce qu'il ne faisait pas. Par ailleurs, celui-ci disposait de son propre accès à sa parcelle et le chemin grevé de la servitude ne desservait que les parcelles n^{os} 1_____ et 3_____; la servitude n'avait donc pas été constituée en tenant compte de l'accessibilité de la parcelle du recourant ni pour garantir celle-ci et seuls les besoins des fonds dominants étaient ainsi à considérer. Le recourant alléguait encore que les accès suffisants, notamment en termes d'accès aux véhicules de secours, devraient être garantis au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, mais la jurisprudence précisait que le projet devait disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation et qu'il était à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier soit garanti. Tel était le cas en l'espèce, la police du feu ayant rendu un préavis favorable sous condition, soit le respect des prescriptions de la directive RPSSP.

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 (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. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/ 2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres

habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d).

6. En l'espèce, il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) que la parcelle dont le recourant est propriétaire se situe à une distance d'environ 30 m de celle devant accueillir le projet litigieux et que sa villa se situe à environ 60 m dudit projet. Il est par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible de l'immeuble projeté est susceptible d'entraîner une hausse des nuisances, notamment en termes de bruit et d'augmentation du trafic routier. Le recourant fait au surplus valoir des griefs liés au droit de la construction. Dans ces circonstances, il dispose de la qualité pour recourir.
7. À titre préalable, le recourant sollicite la tenue d'un transport sur place.
8. 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, classiquement, 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).

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).

En revanche, le droit d'être entendu ne confère pas celui de l'être oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.2 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA). Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas

lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

Enfin, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (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, les plans et les documents versés au dossier, ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère, ainsi que les données relatives au chemin des G_____ et au chemin d'accès résultant de la servitude. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction n'apparaît pas susceptible de fournir des informations supplémentaires.

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. En conséquence, par appréciation anticipée des preuves, l'acte d'instruction sollicité, en soi non obligatoire, ne sera pas ordonné.

10. 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 8C_99/2024 du 6 mai 2024 consid. 3.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

11. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/53/2025 du 14 janvier 2025 consid. 4).
12. Le recourant fait valoir que la parcelle n° 1_____ ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux.

13. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.
14. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1).

S'agissant de l'accessibilité au réseau routier, le droit fédéral n'exige aucunement qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton (ATA/186/2025 du 18 février 2025 consid. 5.1 et les références citées).

La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/ 2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références). Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/ 2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.3).

15. La législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit

privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/355/2024 du 12 mars 2024 consid. 3.6.1).

Cela étant, à teneur de la jurisprudence concernant le lien entre le droit public des constructions et les servitudes de droit privé, un accès adapté au sens de l'art. 19 al. 1 LAT n'est pas garanti juridiquement lorsqu'une servitude de droit privé y fait obstacle. Ainsi, lorsque l'accès d'une parcelle non directement accessible depuis la voie publique est impossible en raison de l'absence d'une servitude de passage sur la parcelle voisine la séparant de ladite voie, l'accès au sens de l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut (arrêt du Tribunal fédéral 1C_287/2021 du 25 juin 2022 consid. 4.3 ; 1C_341/2020 du 18 février 2022).

La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4).

16. Sur le plan temporel, le droit fédéral exige que le projet de construction dispose, au plus tard au moment de sa réalisation, de l'accès nécessaire. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Si une autorisation de construire est assortie de la condition selon laquelle ladite autorisation n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, cela est suffisant à cet égard (ATF 127 I 103 consid. 7d ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1 ; ATA/186/2025 du 18 février 2025 consid. 5.4).

Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé qu'un tribunal cantonal pouvait compléter une autorisation de construire en imposant au requérant ou aux propriétaires fonciers des parcelles concernées l'obligation de fournir à l'autorité administrative, après l'entrée en vigueur du permis de construire et avant le début des travaux, la preuve que les deux terrains à bâtir avaient été réunis ou que les droits réciproques correspondants avaient été inscrits au registre foncier pour la réalisation du projet de construction (arrêt 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5).

La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a complété une autorisation de construire en ajoutant comme condition que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet dans une espèce où l'impasse utilisée par le propriétaire était exclusivement sise sur des parcelles privées n'étant pas grevées d'une servitude de droit de passage garantissant l'accès aux parcelles objet du projet de construction (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.6).

17. En l'espèce, à la lumière de la jurisprudence susmentionnée, il est prématuré de se déterminer sur l'existence ou non d'un accès suffisant à la parcelle devant accueillir

le projet litigieux. En effet, l'autorisation querellée étant assortie de la condition selon laquelle elle n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, elle exige que le projet de construction dispose de l'accès nécessaire au plus tard au moment de sa réalisation. Partant, cet élément doit être examiné ultérieurement, au moment de la réalisation de l'autorisation de construire attaquée.

À ce stade, il suffit de relever si l'on peut certes admettre que l'accroissement du trafic résultant de la construction des futurs logements aura forcément un impact sur la circulation, rien n'indique toutefois que le trafic supplémentaire engendré serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs, étant relevé à cet égard que la question de la circulation supplémentaire engendrée par le projet de construction DD 7 _____ excède l'objet du présent litige. De plus, l'existence de la servitude de passage à tous usages 1 _____ n'étant pas contestée - seule sa portée l'est -, il peut être a priori admis que l'accès à la parcelle destinée à accueillir le projet querellé est juridiquement garanti.

Ce grief sera ainsi écarté.

18. En second lieu, le recourant prétend que le projet litigieux violerait l'art. 14 al. 1 let. a et e LCI au regard des inconvénients graves liés à l'augmentation du trafic.
19. L'art. 14 LCI stipule que 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 (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

Cette disposition 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 (ATA/92/2003 du 25 février 2003 consid. 4b et les références citées). 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/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). Ainsi, la construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014). La

chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

L'art. 14 LCI traite aussi des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112), étant relevé que l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de cette disposition, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a).

20. La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).
21. Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d).
22. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). 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/188/2025 du 18 février 2025 consid. 6.14).

Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives 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. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu

de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1265/2024 du 29 octobre 2024 consid. 5.3).

23. En l'espèce, le projet autorisé étant conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier ne peut en principe être considéré comme un « inconvénient grave ». Ledit projet a de plus été préavisé favorablement par l'ensemble des instances de préavis consultées. Or, de jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. Le tribunal n'a ainsi pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée, qui s'est elle-même fondée sur les préavis des instances de préavis compétentes, composées de spécialistes disposant des compétences utiles pour évaluer la situation.

Par ailleurs, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation sur le chemin des G_____ et le chemin d'accès connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers des chemins précités. Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément quelques effets sur la circulation motorisées sur le chemin des G_____ et celui d'accès, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs, constitueraient une source d'importantes nuisances et induirait un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin, ce d'autant que l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire en particulier. L'allégation contraire n'est pas étayée et ne repose que sur des conjectures. En tout état, le recourant ne démontre pas, à satisfaction de droit, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur les chemins susmentionnés. Le tribunal retient ainsi que la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur ces chemins ne peut créer une situation à ce point plus dangereuse que celle qui prévaut actuellement au point qu'il faille admettre une forte dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querellée.

De plus, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Peu importe dès lors qu'un grand trafic de véhicules lourds, notamment pour l'évacuation d'un important volume de débris selon le recourant, aurait lieu lors de l'édification de la construction projetée.

Enfin, la question de la servitude de passage requise par la commune ne fait pas partie du projet querellé à ce stade et excède ainsi l'objet du présent litige. En tout état, sa réalisation ne modifierait pas fondamentalement le trafic dans les chemins de G_____ et d'accès.

Partant, le tribunal doit constater que le projet n'emporte pas violation de l'art. 14 LCI. Ce grief sera donc écarté.

24. En troisième et dernier lieu, le recourant allègue que la surface des CDPI n'est pas respectée et l'art. 3 al. 3 RCI ainsi violé. Il fait valoir à ce sujet que les terrasses de l'immeuble n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher.
25. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1^{ère} phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faitage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c). 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 (2^{ème} phrase). 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 (3^{ème} phrase), une marge de 3% prévue par la jurisprudence cantonale topique étant toutefois admissible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 et références citées).
26. L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en cinquième zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

En vertu de l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol. Tel que cela résulte de la systématique de la LCI, cette définition s'applique uniquement aux constructions situées en zone 5.

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

Selon l'art. 29 RCI, la surface des constructions, selon l'art. 59 LCI, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance.

28. En l'occurrence, il semble que le recourant confonde les notions distinctes de CDPI et de SBP, mélangeant ces concepts antinomiques pour en déduire une violation de l'art. 3 al. 3 RCI. En fait, les surfaces comptabilisées à titre de CDPI ne s'ajoutent pas au calcul des SBP prévu à l'art. 59 al. 4 LCI, et vice versa, les surfaces comptabilisées à titre de SBP ne s'ajoutant pas au calcul des CDPI prévu à l'art. 3 al. 3 RCI.

En l'espèce, les CDPI - en l'occurrence les terrasses, soit des surfaces extérieures non chauffées et non habitables - ne doivent pas être prises en compte dans le calcul du rapport de surface de l'art. 59 al. 4 LCI. Aucun élément ne laisse ainsi penser que la surface des SBP n'est pas respectée au sens de la loi, ce d'autant plus qu'elle a été avalidée par le préavis de la DAC du 14 décembre 2023. Il en va de même de la surface de CDPI du projet ; à nouveau, la DAC l'a préavisée favorablement, sans émettre la moindre remarque à ce sujet.

Dans cette mesure, le grief doit être écarté.

29. Mal fondé, le recours sera rejeté.
30. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'200.-, à la charge du recourant, sera allouée aux copropriétaires (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 20 mars 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. condamne le recourant à verser à Mesdames B_____, D_____ et E_____ et à Monsieur C_____ une indemnité de procédure de CHF 1'200.- ;
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 : Laetitia MEIER DROZ, présidente, Loïc ANTONIOLI et Diane SCHASCA,
juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Laetitia MEIER DROZ

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier