

GE_GERICHTE JTAPI/261/2025 vom 13. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_261_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/261/2025 du 13 mars 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/261/2025 del 13 marzo 2025

Erwägungen

E. 14

Le département s'est prononcé sur les recours par deux écritures distinctes du 8 mai 2023, concluant à leur rejet. Il a produit son dossier. Il sollicitait la jonction des causes. Il n'avait pas demandé l'accord des copropriétaires de la parcelle n°18_____ – dépendance de la parcelle n° 1_____ - pour le raccordement des canalisations, car cette question ressortait du droit privé et elle n'était pas de la compétence du tribunal. L'OCT avait préavisé favorablement le projet et octroyé la dérogation selon l'art. 8 al. 2 let. c RPSFP, justifiant la baisse du nombre de places par la proximité des transports en commun et les enjeux environnementaux, dont notamment l'abattage d'arbres supplémentaires. L'offre en matière de transports en commun existait et favoriser la mobilité douce était un enjeu environnemental. L'éventuelle problématique du parking sauvage ne faisait par ailleurs pas partie de l'objet du recours. Le projet était conforme aux normes applicables au régime de la zone et l'OCT avait estimé, dans son préavis, que le trafic induit par les habitants des futurs logements ne remettait pas en question l'accès qui desservait le projet et que le dimensionnement du chemin d'accès n'était pas problématique. En effet, le chemin AP_____ avait une largeur de 4 m, de sorte que les croisements y étaient aisément possibles. De plus, l'entrée prévue pour les places de stationnement extérieures était suffisante et l'ouverture plus large qu'un angle à 90°, ce qui permettaient aux véhicules de circuler et de se croiser. Le chemin existant ne prévoyait par ailleurs pas de trottoir. Quoiqu'il en soit, la source du grief ne trouvait pas son origine dans la construction autorisée mais de part une situation préexistante. Enfin, l'accord entre copropriétaires relevait d'un grief exorbitant à la cause. La décision fondée sur le préavis de l'OCT devait être confirmée sur ce point. Le projet prévoyait deux emplacements alternatifs favorables pour la collecte des déchets. En tous les cas, les craintes des recourants n'étaient pas fondées sachant que c'était la commune qui fixait l'emplacement souhaité des déchets pour leur levée.

- 10/28 - A/627/2023 L'OCAN avait instruit le projet de manière conforme aux prescriptions légales qui imposait une mesure compensatoire, laquelle conditionnait l'autorisation. Il avait préavisé favorablement le projet à la condition de la replantation d'arbres pour CHF 110'000.-. Des conditions avaient également été mises s'agissant du cheminement piétonnier. Toutes les conditions avaient été reprises dans l'autorisation. Les recourants tentaient simplement de remettre en cause la pratique de l'OCAN. Il n'y avait aucun motif de s'écarter du préavis de ce dernier. La division parcellaire n'ayant pas été exécutée, il n'avait pas été tenu compte du projet de mutation pour le calcul des rapports de surface des futurs immeubles, mais uniquement de l'état parcellaire existant. Le calcul de la SBP du projet pouvait se faire en application de l'art. 59 al. 1 LCI, dès lors que la future construction se situait en zone 5. La SBP hors sol autorisée se montait à 1'403.50 m² et celle du sous-sol à 250.50 m². Par ailleurs, la construction projetée respectait un standard de

très haute performance énergétique (THPE). Le rapport de surface pouvait donc être porté à 29.6 %, ce qui était inférieur à la limite des 30 % autorisés pour une construction de standard THPE. Conformément à la directive n° 024-v7 relative aux CDPI du 3 février 2014 dans la version du 9 mars 2021 (ci-après : la directive n° 024-v7), il avait été tenu compte dans le calcul des CDPI de la division parcellaire ; l'autorisation de construire prévoyait au titre de conditions que le tableau de mutation définitif devrait parvenir au département avant l'ouverture du chantier. Selon les calculs du mandataire dans le plan du 18 août 2022, les calculs étaient corrects. Par ailleurs, l'engagement du requérant du 21 novembre 2022 confirmait que la totalité des droits à bâtir de la future parcelle n° 40 _____ avait été transférée à la parcelle n° 22 _____ dans le cadre de la DD 19 _____ : les droits à bâtir de la future parcelle n° 40 _____ étaient donc épuisés : cette restriction sera inscrite au registre foncier. La police du feu avait rendu un préavis favorable à la condition notamment que l'accès aux engins d'incendie et de secours soit garanti en tout temps. Enfin, il ressortait du préavis du SABRA du 2 février 2022 que l'étude acoustique concernant les PACs montrait que les exigences légales sonores étaient respectées et que les valeurs de planification devaient être respectées. De plus, la parcelle des recourants la plus proche se situait à 114 m de l'emplacement des PACs : les éventuelles nuisances seraient alors faibles. Au surplus, la variante proposée par les recourants induirait des coûts supplémentaires tels qu'elle ne saurait être économiquement supportable.

E. 15

Par décision du 12 mai 2023 (DITAI/216/2023), le tribunal a joint les causes A/627/2023 et A/674/2023 sous le numéro de cause A/627/2023.

E. 16

Le 12 juin 2023, tous les recourants, sous la plume de leur conseil, ont répliqué, maintenant leurs conclusions. Le département avait fait radier la servitude de non bâtir grevant la parcelle n° 1 _____ (ancienne sous-parcelle n° 4 _____ G) – cette parcelle ayant été vidée de ses droits à

- 11/28 - A/627/2023 bâtir au profit des parcelles voisines lors de la construction des six îlots de villas sur la parcelle d'origine n° 4 _____, avec un IUS de 0.2 – sans pour autant solliciter l'inscription d'une mention en lieu et place. Toutefois, cette omission n'aurait pas dû porter à conséquence puisque l'existence d'une cession de droits à bâtir ne dépendait pas de son inscription au registre foncier. Dès lors, comme un IUS de 0.2 avait déjà été utilisé et le projet présentant un IUS de 0.3, l'IUS final serait de 0.5, et aurait donc dû faire l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. Le projet créait donc une surdensification du périmètre qui leur portait préjudice dans la mesure où cette dernière les privait d'un potentiel constructible. Compte tenu de la mauvaise qualité du réseau de transports collectifs dans le secteur, les futurs habitants opteraient pour la voiture plutôt que pour d'autres formes de mobilité, et ce indépendamment de nombre de places de stationnement prévu par le projet. Par ailleurs, en raison de leur nombre insuffisant, ces derniers n'auraient d'autre choix que de se garer à des emplacements non prévus à cet effet. Le risque de parking sauvage et de nuisances engendrées de ce fait n'était donc pas négligeable. Concernant les places de vélos, outre d'être situées loin de l'entrée de l'immeuble, seules 10 seraient couvertes et leur surface était inférieure à 2 m, ce qui était contraire aux prescriptions de l'art. 5 al. 9 RPSFP et au préavis de l'OCT du 17 janvier 2022, à teneur duquel tous les stationnements vélos devaient être couverts. En outre, l'agrandissement de

l'abri n'était pas possible puisque le projet comportait déjà des CDPI d'une surface de 99.3 m². Concernant la violation du principe de prévention, l'emplacement des PACs pouvait techniquement et économiquement être prévu en sous-sol et les sorties en toiture avaient bel et bien été choisies pour de simples motifs de convenance personnelle et économique, au détriment du confort du voisinage. Enfin, la problématique de la collecte des déchets avait été éludée et le projet violait l'art. 62 LCI. Ils ont produit un chargé de pièces complémentaires comprenant notamment un courrier du conseil de l'intimé à l'OAC du 29 mars 2019, accompagné de ses annexes, et la réponse de cet office du 4 juin 2019. Selon ces documents, pour garantir le respect de l'IUS de 0.2 applicable à l'époque sur l'ensemble du périmètre de l'ancienne parcelle n° 4 _____, la parcelle n° 1 _____ avait été grevée d'une servitude de non- bâtir, servitude que le département avait accepté de remplacer par une mention de restriction de droits à bâtir dans le cadre d'une future demande d'autorisation de construire. La teneur de ces documents sera reprise, ci-après, dans la mesure utile.

E. 17

Le département a dupliqué le 7 juillet 2023, maintenant sa position. Le grief relatif à la restriction de droit public grevant la parcelle n'ayant été émis qu'au stade de la réplique, il était irrecevable. Concernant les CDPI et la prétendue violation du principe de prévention, aucun nouvel élément n'avait été avancé.

- 12/28 - A/627/2023 La nouvelle version du RPSFP entrée en vigueur après la délivrance de l'autorisation ne remettait pas en cause la validité de cette dernière. Quant à la question du local à conteneurs, selon la jurisprudence, cette question apparaissait prématurée dans la mesure où le nombre et le type de bennes seraient discutés avec la commune et que la question des déchets devait encore faire l'objet d'une autorisation de construire spécifique pour des bennes à ordures enterrées.

E. 18

Par duplique du 4 août 2023, l'intimé a persisté dans ses conclusions. Le grief d'une éventuelle restriction de droit public découlant d'un éventuel report de droits à bâtir devait être déclaré irrecevable étant donné qu'il s'agissait d'un grief nouveau qui aurait dû être présenté dans le cadre du mémoire de recours. En tout état, ce grief devait être rejeté. Les recourants ne démontraient pas qu'un taux de 0.2 avait été appliqué à l'ensemble de la parcelle d'origine et la servitude de restriction de droits à bâtir avait été radiée et n'était pas fondée. Il n'était par ailleurs pas démontré que le taux d'utilisation du sol avait été de 0.2 sur la parcelle d'origine et qu'ainsi un report de droits à bâtir aurait été nécessaire pour la construction des autres villas : il était donc erroné de prétendre que sa parcelle était dépossédée de ses droits à bâtir. En tout état, la parcelle n° 1 _____ n'était plus grevée d'une quelconque restriction dès lors qu'en raison de l'augmentation de la densité autorisée en zone villa, les transferts des droits à bâtir opérés dans les années 1980 devaient être considérés comme caduques. Lorsque la densité autorisée augmentait, il convenait d'admettre que les droits à bâtir qui avaient été transférés pour permettre la réalisation de constructions sur la base de la densité autorisée à l'époque retournaient à la parcelle initialement grevée : l'augmentation de la densité légale avait pour conséquence que ce transfert n'était plus nécessaire et devait être annulé, les droits à bâtir transférés revenant ainsi à la parcelle initialement vidée de ses droits. Selon les calculs, sa parcelle avait retrouvé l'entier de ses droits à bâtir. Les recourants ne démontrant nullement quel avantage pratique ils retireraient de l'application du RPSFP concernant les espaces aménagés pour les

vélos, ce grief devait être déclaré irrecevable. En tout état, il était erroné de prétendre que les 21 places de vélo devaient être couvertes. Les recourants ne faisaient que substituer leur appréciation à celle de l'autorité. Enfin, il n'y avait aucune obligation de demander un nouveau préavis à l'OCT. Le recourants n'apportaient aucun nouvel élément pertinent concernant le respect du principe de prévention. Concernant enfin l'élimination des déchets, la recevabilité du grief était douteuse. La commune avait de toute façon accordé une dérogation à l'exigence de prévoir un local à conteneurs. De plus, l'absence de local à conteneurs et de détermination de son emplacement n'était pas un motif d'annulabilité de l'autorisation querellée.

E. 19

Le 11 août 2023, les recourants ont déposé une écriture spontanée.

- 13/28 - A/627/2023 Le tribunal de céans pouvait parfaitement prendre en considération les griefs qu'ils avaient soulevé dans leur réplique. Par ailleurs, c'était bien un IUS global d'origine de 0.2 dont il fallait tenir compte pour calculer l'IUS du projet litigieux, lequel s'élevait dès lors à 0.5, soit un IUS nécessitant l'accord de la commune, lequel n'avait pas été donné.

E. 20

L'intimé a répondu le 23 août 2023, maintenant sa position.

E. 21

À la demande du tribunal, l'intimé a transmis, le 22 décembre 2023, un tableau récapitulatif des SBP et des CDPI du projet.

E. 22

Le 12 février 2024, le département a également transmis diverses informations sollicitées par le tribunal. La radiation de l'inscription au registre foncier de la servitude de non bâtir n'avait aucune conséquence sur sa validité puisque son inscription n'était pas constitutive. La parcelle n° 1 _____ avait presque entièrement été vidée de ses droits à bâtir (sous réserve d'un solde de 0.3 %) au moment de la première division parcellaire et lors de l'inscription de la servitude de non bâtir intervenue en 1983, le taux de rapport de surface légal étant de 20 %. Il a enfin listé les SBP et les CDPI de chaque parcelle découlant de la division parcellaire d'origine n° 4 _____ au jour d'aujourd'hui, précisant que le potentiel actuel des droits à bâtir de la parcelle n° 1 _____ s'élevait à 40 %.

E. 23

Les recourants se sont déterminés le 23 février 2024. Le courrier de l'intimé du 22 décembre 2023 ne correspondait pas à la demande du tribunal ; l'intimé n'avait pas pris en compte les SBP et les CDPI existantes dans le calcul du rapport des surfaces. Concernant les écritures du département, ce dernier retenait un taux de droits à bâtir pour la parcelle n° 1 _____ de 40 % alors que seul un solde de 10.3 % sans dérogation pouvait être retenu (0.3 % + 10 % correspondant à l'augmentation des droits à bâtir en 5ème zone suite à la modification législative). Le dépassement était d'autant plus important que la parcelle n'avait pas pu bénéficier de l'augmentation des droits à bâtir résultant de la hausse des taux prévus par la loi dans la mesure où la cession intervenue consistait en une cession de la surface constructible et non en une cession des droits à bâtir.

E. 24

Par pli du 11 mars 2023, l'intimé a persisté dans ses conclusions, tout en contestant les développements des recourants au sujet des droits à bâtir.

E. 25

À la demande du tribunal, le département a transmis, le 18 avril 2024, un tableau expliquant en détail le calcul du rapport de surface de toutes les parcelles existantes issues de la division de l'ancienne parcelle n° 4_____ ou de divisions ultérieures, ainsi qu'un historique des divisions opérées. Les droits à bâtir de la parcelle n° 1_____ avaient, au moment de la première division parcellaire à la suite de la délivrance des DD 6_____ et DD 7_____ et lors de

- 14/28 - A/627/2023 l'inscription de la servitude de non-bâtir en 1983, été cédés aux autres parcelles objet desdites autorisations. La DAC était arrivée à cette conclusion après avoir calculé le rapport de surface de chacune des parcelles précitées, qui était supérieur au seuil légal de l'époque (20 %). Toutefois, en calculant le rapport entre la surface totale des parcelles concernées, y compris la parcelle n° 1_____, et leurs constructions, le taux atteignait 20 %. Il en était allé de même des droits à bâtir de la parcelle n° 26_____, issue d'une division ultérieure, le léger dépassement de 0.9 % devant être admis sur la base de marge d'erreur due au calcul sur plan.

E. 26

Les recourants se sont déterminés le 2 mai 2024, persistant dans leurs conclusions. Les droits à bâtir nécessaires à la réalisation du projet litigieux dépassaient de 19,5 %, voire de 19,6 % le solde des droits à bâtir de la parcelle n° 1_____, qui était passé de 0 % à 10 %, voire de -0.4 % à 9.6 %, en application du nouvel art. 59 al. 1 LCI, dès lors qu'aucune dérogation n'avait été accordée.

E. 27

Par écriture du 3 mai 2024, l'intimée a également persisté dans ses conclusions. Il ignorait de quelle manière les surfaces des villas présentées dans le tableau produit par le département avaient été établies et demandait qu'un justificatif soit produit. L'explication proposée par le département reposait sur des prémices qui présentaient des divergences inconciliables avec l'état de fait d'origine, de sorte qu'on ne saurait considérer qu'un report de droits à bâtir avait été opéré à l'époque.

E. 28

Par pli du 7 mai 2024, les recourants ont relevé que les soudaines dénégations de l'intimé concernant la cession des droits à bâtir de sa parcelle en faveur des autres parcelles du lotissement contredisaient les écrits de son conseil à l'OAC du 29 mars 2019.

E. 29

Par courrier du 23 août 2024, le tribunal a imparti au département un délai pour produire les justificatifs des surfaces des villas présentées dans le tableau du 18 avril 2024.

E. 30

Dans le délai prolongé au 19 septembre 2024, le département a transmis un extrait des plans visés ne varietur tirés des dossiers d'autorisation de construire mentionnés dans le tableau du 18 avril 2024 et sur la base desquels l'architecte LCI avait calculé la surface des villas. Une erreur s'était glissée dans le tableau où les SBP avaient été inversées s'agissant de la DD 27_____ (180 m² de surface de villa, correspondant à un taux de 20 %) et de la DD

15_____ (224 m² de surface de villa, correspondant à un taux de 24.9 %).

E. 31

Dans le délai prolongé au 28 octobre 2024, l'intimé s'est déterminé. Il n'était pas en mesure de vérifier, sur la base des plans produits, que les surfaces des villas étaient exactes. De plus, le tableau ne tenait pas compte de la rétrocession des droits à bâtir – prétendument cédés – lors de l'augmentation de la densité ordinaire applicable en zone villa entrée en vigueur le 26 janvier 2013. Le calcul de cette rétrocession démontrait qu'il disposait des droits à bâtir nécessaires pour le projet litigieux. Pour le surplus, il persistait dans sa position.

- 15/28 - A/627/2023

E. 32

Le contenu des pièces et les arguments des parties seront repris et discuté ci-après, dans la partie en droit, dans la mesure utile. 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, les recours sont recevables 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 du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir. 4. La qualité pour recourir est 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 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 en cause, 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 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). 5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe 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). 6. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'il est touché 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 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêts du Tribunal

- 16/28 - A/627/2023 fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). 7. En l'espèce, les recourants sont tous propriétaires de

parcelles voisines de celle du projet litigieux. La réalisation du projet est susceptible de porter atteinte à leurs intérêts, ce qui suffit à leur reconnaître la qualité pour recourir. 8. Les parties intimées se prévalent de l'irrecevabilité du grief relatif à la restriction de droit public grevant la parcelle n° 1 _____ formulé par les recourants au stade de la réplique. L'intimé se réfère notamment à la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_130/2015 du 20 janvier 2016), selon laquelle les conclusions nouvelles ou griefs nouveaux, qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours, sont irrecevables. Cette jurisprudence, rendue sur la base de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), doit toutefois être relativisée devant les instances cantonales, qui disposent d'un plein pouvoir d'examen et doivent appliquer le droit d'office (ATF 142 I 155 consid. 4.4.6 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 244 n. 927 ; cf. également JTAPI/639/2022 du 16 juin 2022 consid. 14). Le tribunal est d'ailleurs déjà entré en matière sur des griefs présentés au stade de la réplique (JTAPI/545/2024 du 6 juin 2024 ; JTAPI/1429/2023 du 20 décembre 2023 consid. 38 ; JTAPI/1308/2023 du 23 novembre 2023 consid. 11 ; JTAPI/85/2023 du 23 janvier 2023 consid. 9 ; cf. également JTAPI/158/2020 du 7 février 2020 ; JTAPI/190/2019 du 26 février 2019). Quant aux arrêts cantonaux cités par l'intimé, s'ils se réfèrent certes à la jurisprudence du Tribunal fédéral susmentionnée, ils ne lui sont d'aucun secours dans la mesure où ils concernent la question de la recevabilité de nouvelles conclusions et non de nouveaux griefs. 9. S'agissant de la question de la recevabilité des griefs, le Tribunal fédéral a rappelé qu'à partir du moment où un recourant a un intérêt pratique à ce que ses conclusions soient admises, il est autorisé à présenter en procédure tous les griefs prévus par l'art. 95 LTF (ATF 141 II 307 consid. 6.1 à 6.4 ; cf. aussi arrêts 2C_733/2018 du 11 février 2019 consid. 4.2 ; 1C_265/2017 du 25 juin 2018 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral avait déjà précédemment insisté sur la stricte distinction à faire entre la question de la qualité pour recourir et celle de l'admissibilité des arguments présentés par un recourant, à moins que le législateur n'ait entendu lier les deux aspects (ATF 134 II 124 consid. 2.6.2). Cette question se distingue de celle de la recevabilité des conclusions, qui doivent être formées dans le délai de recours. En effet, l'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions. De nouvelles conclusions ne peuvent pas non plus être présentées dans le mémoire de réplique (ATA/991/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2b et les références citées).

- 17/28 - A/627/2023 Partant, un recourant est en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de sa réplique si celui-ci s'insère dans le cadre de sa conclusion initiale (JTAPI/545/2024 du 6 juin 2024 ; JTAPI/1429/2023 du 20 décembre 2023 consid. 38 ; JTAPI/85/2023 du 23 janvier 2023 consid. 9). 10. En l'espèce, les parties intimées semblent confondre la question de la recevabilité des griefs et celle de la recevabilité des conclusions. Les recourants étaient en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de leur réplique, celui-ci s'insérant dans le cadre de leur conclusion initiale. Le recours est donc également recevable sur ce point, 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 pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA) ni par leur argumentation juridique (ATA/1077/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.2). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter (ou le déclarer irrecevable) en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 148 II 299 consid. 7.4.4 ; 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_198/2023 du 7 février 2024 consid. 2.1 ;

9C_676/2022 du 24 avril 2023 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2). 11. 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 146 V 16 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_706/2022 du 5 décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179). 12. En procédure administrative, tant fédérale que cantonale, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 2ème phr. LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4b). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4b et les arrêts cités). 13. Les recourants soutiennent que le projet viole une restriction de droit public grevant la parcelle n° 1_____ découlant du transfert de ses droits à bâtir pour la construction des lotissements voisins érigés sur l'ancienne parcelle d'origine dans les années 80. Il en

- 18/28 - A/627/2023 découlerait que la parcelle n° 1_____ ne disposerait plus de suffisamment de droits à bâtir pour la réalisation du projet litigieux, dont la densité serait par conséquent excessive. Pour sa part, l'intimé conteste qu'un transfert des droits à bâtir de sa parcelle au profit des autres parcelles du lotissement ait eu lieu et estime que la restriction de droit public – désormais radiée – n'était pas fondée. Subsidiairement, il considère que les droits à bâtir – prétendument cédés – auraient été rétrocédés lors de l'augmentation de la densité autorisée en 2013 et qu'il disposerait ainsi des droits à bâtir nécessaires au projet litigieux. Quant à l'autorité intimée, elle affirme que, suite à ses recherches, les droits à bâtir de la parcelle n° 1_____ ont été cédés aux parcelles voisines afin que l'indice de 0.2 applicable à l'époque soit globalement respecté, tout en relevant que cette parcelle bénéficierait néanmoins d'un potentiel de droits à bâtir de 40 % découlant de l'augmentation des taux prévus à l'art. 59 LCI. 14. L'art. 59 LCI, qui fixe le rapport des surfaces maximum admissible en 5ème zone, dispose que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % (20 % avant l'entrée en vigueur de la modification de l'art. 59 LCI le 26 janvier 2013) de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards (al. 1). 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 (al. 2). L'art. 59 al. 4 LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, prévoit que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal (ci- après : PDCom) approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est

compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ; b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55 % de la surface du terrain, 60 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

- 19/28 - A/627/2023 L'art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur à la même date, précise que dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur PDCom, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023, un préavis communal favorable est nécessaire. 15. En l'occurrence, il n'est pas contesté que le projet querellé porte sur la construction d'un habitat groupé répondant à un standard THPE. Il ressort par ailleurs du dossier d'autorisation de construire, en particulier des plans de la villa existante du 3 janvier 2022, du calcul détaillé des SBP du projet du 18 août 2022, du tableau des rapports de surfaces du 22 août 2022 et du préavis de la DAC du 17 octobre 2022, que la SBP du projet s'élève à 1'403.5 m². S'agissant de la SBP de la villa existante, elle s'élève, selon ces mêmes documents, à 155 m². Le terrain nécessaire pour cette construction, calculé sur la base de l'art. 59 al. 1 LCI, soit avec un IUS de 0.25, est donc de 620 m² (155 / 0.25). Partant, la surface théorique de terrain disponible pour la nouvelle construction est de 4'637 m² (5'257 – 620), auxquels il peut être ajouté la part de surface de la parcelle de dépendance de 110 m² (1/33ème de 3'638). Afin de déterminer si le projet querellé respecte le rapport de surface de 29.6 % autorisé, respectivement le rapport maximal sans dérogation fixé à l'art. 59 al. 1 LCI, à savoir 30 % pour une construction THPE, il convient préalablement de déterminer quels sont les droits à bâtir disponibles afférents à la parcelle 18_____. 16. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1 ; 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1 ; 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2b ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 7a). Le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la

surface constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2b). En d'autres termes, une surface de terrain qui a déjà été prise une fois en compte pour le calcul d'une surface bâtie ne peut plus l'être par la suite. Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle

- 20/28 - A/627/2023 de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (arrêts du Tribunal fédéral 1C_389/2013 précité consid. 4.1 ; 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4.3 ; 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 4.2.3). Les coefficients et les indices d'occupation et d'utilisation du sol doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol. Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement. Aussi, lorsqu'un bien-fonds a été construit de manière à épuiser les droits à bâtir, une division ultérieure de ce fonds ne saurait avoir pour conséquence de redonner de nouvelles possibilités de construire. L'interdiction qui en résulte d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul ne constitue pas une restriction inadmissible à la propriété, comme l'a jugé à maintes reprises le Tribunal fédéral (ATF 108 Ib 116 consid. 2c arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 du 10 mai 2007 consid. 3.3 et 3.4), faute de quoi on parviendrait à détourner par ce biais la limite d'utilisation imposée par la réglementation cantonale ou communale à une parcelle déterminée (arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2000 précité consid. 2c). 17. Dans une affaire de 2006, l'ancien Tribunal administratif, devenu la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), s'est intéressé à la question du rapport entre un périmètre et les sous-périmètres qui peuvent lui succéder par division parcellaire, en particulier sous l'angle du sort des droits à bâtir. Il a retenu que ces derniers ne pouvaient être définis en faisant abstraction de l'historique de la parcelle concernée, en particulier lorsqu'elle était issue du morcellement d'un périmètre plus large ayant déjà fait l'objet d'une répartition initiale de ces droits. La juridiction cantonale a ainsi confirmé la position du département consistant à calculer les droits à bâtir d'une parcelle issue d'une division en tenant compte des autres parcelles formant, au moment de la délivrance de l'autorisation initiale, la parcelle d'origine, et ce quand bien même la parcelle concernée par le nouveau projet comportait une surface supérieure à celle nécessaire pour assurer le respect de l'IUS. Toute autre solution permettrait, selon l'ancien Tribunal administratif, d'augmenter à l'envi, par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/568/2006 du 31 octobre 2006 consid. 5). Cette méthode de calcul consistant à prendre en compte la surface de l'ensemble des parcelles concernées par un projet de construction de plusieurs villas a été confirmée par la chambre administrative (ATA/653/2014 du 19 août 2014 consid. 6 et 7 ; ATA/98/2012 précité consid. 7 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 consid. 11). Dans cette affaire, comme le taux d'utilisation du sol de 20 %, calculé sur l'ensemble de la surface de la parcelle d'origine, avait été atteint par

- 21/28 - A/627/2023 la construction du projet initial, seule pouvait entrer en compte une augmentation des droits à bâtir fondée sur des taux légaux supérieurs, prévus par l'art. 59 LCI dans sa teneur de l'époque. Toutefois, selon l'ancien Tribunal administratif, toucher

aux droits à bâtir d'une parcelle donnée, suite à un morcellement, revenait à modifier la situation de l'ensemble du périmètre initialement considéré et par conséquent les droits liés à chacune des parcelles ayant composé ledit ensemble. Le report du solde des droits à bâtir en faveur des parcelles concernées par le nouveau projet de construction n'était donc envisageable qu'avec l'accord de tous les propriétaires concernés, dans la mesure où ce calcul affectait également leurs droits (ATA/568/2006 précité consid. 6). Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral. Le nouveau projet de construction ne pouvait être autorisé que moyennant le consentement des propriétaires voisins des deux autres villas à ce que la surface déjà utilisée pour le calcul des droits à bâtir afférents aux villas jumelées réalisées conformément à l'autorisation de construire initiale puisse une nouvelle fois être prise en compte (arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 précité consid. 3.6). 18. Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative, confirmée par le Tribunal fédéral, il est admis dans le cadre de l'application de l'art. 59 LCI que la surface d'un terrain dont le constructeur est copropriétaire et qui sert principalement de voie d'accès privée à ses propres biens-fonds puisse être prise en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation d'un projet érigé sur une autre parcelle, nonobstant l'opposition éventuelle d'un copropriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 4 ; ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019 ; ATA/849/2005 du 13 décembre 2005). 19. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la constitution d'une servitude n'est pas indispensable pour empêcher la prise en compte ultérieure, lors d'un calcul de densité, de droits à bâtir cédés ou déjà utilisés, l'essentiel étant qu'une telle cession soit connue du département chargé de la délivrance des autorisations de construire (A/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 7a ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 4 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 consid. 6). L'inscription d'une restriction ou interdiction de construire résultant d'un report de droits n'a pas non plus besoin d'être portée au registre foncier, à moins que cela ne soit expressément prévu par le droit cantonal (arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 précité consid. 3.4), ce qui n'est pas le cas à Genève. En effet, l'interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) (ATF 111 Ia 182 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 1P.806/2006 précité consid. 3.4 ; 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.6 ; ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 13a et les références cités). Les cantons peuvent prévoir que de telles restrictions fassent l'objet d'une mention au registre foncier, conformément à l'art. 962 al. 1 CC, pour leur assurer une certaine publicité, mais une telle mention n'est pas

- 22/28 - A/627/2023 exigée et n'a qu'une portée déclaratoire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.806/2006 précité consid. 3.4). Dans le canton de Genève, l'art. 267 RCI dispose que peuvent être mentionnées au registre foncier les restrictions du droit de propriété résultant de l'application de la loi, notamment les mesures administratives et les règlements spéciaux (al. 1), et que la mention est inscrite au registre foncier à titre déclaratif sur la seule réquisition du département accompagnée, s'il y a lieu, de la décision ou des conventions qui la concernent (al. 2). 20. Une surface donnée ne peut produire qu'un nombre limité de droits à bâtir, de sorte que si ces droits sont utilisés et qu'il n'y a pas d'augmentation des droits à bâtir en raison d'une modification législative ou d'une mesure d'aménagement du territoire, la surface doit être qualifiée d'inconstructible (François BELLANGER, Les droits à bâtir :

une notion virtuelle pour une valeur réelle, 2013, p. 304). A contrario, lorsqu'une telle surface se voit attribuer de nouveaux droits à bâtir, en raison d'une modification de la loi, il doit être retenu qu'elle redevient constructible à hauteur des droits à bâtir nouvellement conférés par la modification législative. 21. Dans une affaire où la chambre administrative a eu à trancher la question du potentiel constructible de parcelles dont les droits à bâtir avaient été utilisés au profit de parcelles voisines avant la modification de l'art. 59 LCI du 26 janvier 2013, elle a considéré qu'il convenait, pour calculer les droits à bâtir d'une parcelle se trouvant dans cette situation, de tenir compte des possibilités offertes par le nouvel art. 59 LCI et d'en déduire les droits à bâtir déjà utilisés (ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5). Lorsque les possibilités légales d'utilisation du sol augmentaient à la suite d'une modification législative, l'interdiction d'utiliser une surface ayant déjà servi à un calcul de surface constructible perdait, à hauteur du supplément légal autorisé, sa justification. Elle ne saurait donc être appliquée de manière absolue et empêcher l'application des nouvelles dispositions légales (ATA/517/2018 précité consid. 5b). 22. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c). 23. Afin de préciser l'application de l'art. 59 LCI, le département a émis une directive relative au rapport des surfaces en zone 5 (directive n° 021-v7 du 1er mars 2013 modifiée le 15 août 2022 ; ci-après : directive n° 021-v7). Concernant le mode de calcul du rapport de surface lors d'agrandissements de villas contiguës, la directive énonce, s'agissant de l'état existant, que la plupart des villas contiguës ont été autorisées à un

- 23/28 - A/627/2023 coefficient (rapport de surfaces) identique sur une parcelle ou un ensemble de parcelles (sans tenir compte d'une éventuelle future division parcellaire). Cela signifie que chaque villa a, pour le respect du coefficient, la même surface virtuelle de parcelle. En d'autres termes, cela équivaut à un report de surface virtuelle des plus grandes parcelles au profit des plus petites, communément appelé report de droits à bâtir. Concernant les projets d'agrandissements, selon la jurisprudence (ATA/517/2018), une augmentation de la densité est possible aussi sur des parcelles issues de morcellement. Il convient de tenir compte de la densité autorisée sur l'ensemble, par contre le supplément de densité se prend uniquement à la parcelle concernée. Le coefficient ainsi défini est à appliquer pour la construction agrandie projetée, sans modifier le coefficient des autres villas autorisées dans l'autorisation initiale. Chacune garde ainsi son potentiel d'agrandissement par rapport à sa propre parcelle. Le coefficient global correspond à la somme du coefficient autorisé et celui défini entre l'agrandissement et la surface de la parcelle. Cette directive précise également qu'il est admis qu'un propriétaire utilise sa quote-part d'une dépendance dont il est copropriétaire, sans l'accord des autres copropriétaires, pour autant que la quote-part soit définie. 24. La directive n° 034-v1 « Mutation parcellaire en zone 5 : gestion des droits à bâtir » du 31 mars 2023 (ci-après : directive n° 034-v1) reprend ces éléments en indiquant que si une mutation/division parcellaire implique un report de droits à bâtir d'une parcelle sur laquelle plusieurs

bâtiments (villas) sont projetées et autorisées, voire construits, dans ce cas, l'analyse de la conformité du projet par l'autorité doit être réalisée sur l'ensemble des constructions sises sur la parcelle au moment de l'autorisation. 25. La mesure technique des SBP revêt un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Ainsi une différence d'au maximum 3% inhérente à l'imprécision du calcul des surfaces est tolérable, compte tenu de la SBP totale d'un projet (ATA/1459/2019 du 1er octobre 2019 consid 5 ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7). 26. En l'espèce, la parcelle n° 1 _____ résulte du morcellement de l'ancienne parcelle n° 4 _____, laquelle a fait l'objet de plusieurs divisions parcellaires successives. Aussi, et conformément à la jurisprudence précitée, le calcul de l'IUS généré par le projet litigieux ne doit pas se limiter à la seule surface de la parcelle du requérant, mais inclure également celle des autres bien-fonds qui composaient la parcelle d'origine au moment de la délivrance de l'autorisation de construire initiale. En l'occurrence, l'examen des documents produits et les recherches effectuées par l'autorité intimée révèlent qu'au moment de la première division parcellaire, intervenue à la suite de la délivrance des autorisations de construire DD 6 _____ et DD 7 _____ et lors de l'inscription de la servitude de non-bâtir en 1983, la parcelle n° 1 _____ a entièrement été vidée de ses droits à bâtir au profit des parcelles voisines afin que le taux maximal de 20 % alors en vigueur soit globalement respecté.

- 24/28 - A/627/2023 En effet, selon les calculs de l'autorité intimée et les documents versés à la procédure, la surface totale des parcelles concernées par ces autorisations (soit les parcelles nos 28 _____, 29 _____, 30 _____, 31 _____, 32 _____, 33 _____, 1 _____, 34 _____, 35 _____, 36 _____, 37 _____, 38 _____, 39 _____, constituant les îlots 1 et 2 du lotissement) s'élève à 10'396 m², tandis que la SBP des villas existantes atteint 2'122 m². Le rapport de surfaces global est donc de 20.4 % (2'122 / 10'396), soit légèrement supérieur au seuil légal de l'époque, la différence de 0.4 % – correspondant à moins de 42 m² sur une SBP de 2'122 m² – pouvant s'expliquer par la marge d'erreur inhérente aux mesures sur plan. À cet égard, le tribunal relève que la SBP de la villa de l'intimée indiquée dans le tableau produit par le département est de 215 m², alors qu'elle est de 155 m² selon les plans du 3 janvier 2022, soit une différence de 60 m² (215 – 155). Cette différence, même si elle est relativement importante, n'a toutefois aucune incidence sur l'issue du litige, comme il sera vu plus loin. À juste titre, le département n'a pas inclus dans son calcul la surface de la parcelle de dépendance (n° 18 _____), dont les quotes-parts n'ont été définies qu'en juin 1983 selon l'extrait du registre foncier produit, soit après l'octroi des deux autorisations de construire précitées. En tout état, la prise en compte de cette surface n'était pas nécessaire, dès lors que, comme vu plus haut, le taux de 20 % était globalement respecté. Ainsi, il y a lieu de constater que l'intégralité des surfaces des parcelles constituant les îlots 1 et 2 – y compris la parcelle n° 1 _____ – a été utilisée pour le calcul des droits à bâtir nécessaires à la construction des villas objets des autorisations DD 6 _____ et DD 7 _____. Dans ce cadre, les droits à bâtir de la parcelle n° 1 _____ ont été cédés aux autres parcelles concernées afin que la limite du rapport de surfaces de 20 % soit globalement respectée. Avant la modification législative augmentant le rapport de surface admissible en zone 5, le solde des droits à bâtir de la parcelle n° 1 _____ était donc nul (0 %), voire négatif (- 0.4 %). Le tribunal parvient à la même conclusion en faisant l'exercice sur l'ensemble du périmètre de la parcelle d'origine n° 4 _____, dont la surface totale, dépendance comprise, atteignait 30'033 m². En tenant compte d'une SBP de 5'984 m² pour l'ensemble des constructions, le rapport de surfaces global est de 19.9 % (5'984 / 30'033). Ces calculs

confirment qu'un taux de 0.2 a bien été appliqué à la parcelle d'origine et que, par conséquent, un transfert de droits à bâtir a été nécessaire à la réalisation des différents îlots du lotissement. C'est notamment le cas de la parcelle n° 1_____ dont les droits à bâtir ont intégralement été utilisés et ventilés sur les parcelles voisines. Ce transfert est d'ailleurs corroboré notamment par l'inscription, à l'époque, d'une restriction de bâtir sur ladite parcelle, afin d'assurer le respect du taux de 0.2 sur l'ensemble du périmètre de la parcelle d'origine. Le fait que cette servitude ait été radiée ultérieurement est sans incidence puisque, selon la jurisprudence citée, une restriction de droit public, telle qu'une limitation du droit de bâtir, existe indépendamment de son inscription au registre foncier, étant relevé que, comme

- 25/28 - A/627/2023 l'indiquait l'OAC dans son courrier du 4 juin 2019 et conformément à la pratique du département, cette servitude aurait dû être remplacée par une mention de non bâtir. En application de la jurisprudence fédérale précitée, la surface de la parcelle n° 1_____ ne peut donc plus être prise en compte pour un nouveau calcul de surface constructible étant donné qu'elle a déjà entièrement été intégrée dans le calcul global du rapport de surface des villas construites dans les années 80. Seule peut par conséquent entrer en compte l'augmentation des taux légaux fixés à l'art. 59 LCI. En l'occurrence, suite à la modification législative entrée en vigueur le 26 janvier 2013, le taux de densité ordinaire applicable en zone 5 est passé de 0.20 à 0.25, voire à 0.30 en cas de respect du standard THPE, ce qui est le cas en l'espèce. Comme le soulignent à juste titre les recourants, cette augmentation des droits à bâtir n'a pas entraîné la rétrocession par les autres parcelles du lotissement des droits à bâtir cédés par la parcelle n° 1_____ à l'époque, faute d'un accord de tous les propriétaires concernés, ce que l'intimé reconnaît lui-même dans le courrier adressé par son conseil à l'OAC le 29 mars 2019. Dans son tableau du 18 avril 2024, l'autorité intimée admet du reste que toutes les parcelles issues du morcellement de la parcelle d'origine disposent désormais d'un potentiel de droits à bâtir identique lié à la hausse des taux légaux, y compris pour celles dont le rapport de surface dépassait le seuil maximal de 20 % de l'époque. Ainsi, suite à la modification législative de 2013, les droits à bâtir afférents à la parcelle n° 1_____ sont passés de 0 % à 10 % (soit 30 % THPE, déduction faite des 20 % déjà utilisés), voire de - 0.4 % à 9.6 %. Or, le projet en cause prévoit une densité de 29.5 % ($1'403.50 / [5'257 + 110 - 620]$), excédant ainsi largement les droits à bâtir disponibles. Ce constat demeure inchangé même en intégrant la correction de 60 m² résultant du calcul de la SBP de la villa existante sise sur la parcelle de l'intimé. En effet, le rapport de surfaces s'établirait alors à 19.8 % ($[2'122 - 60] / 10'396$), respectivement 19.7 % ($[5'984 - 60] / 30'033$), laissant un solde de droits à bâtir de 0.2 à 0.3 %. En admettant que ce solde puisse intégralement bénéficier à la parcelle n° 1_____, les droits à bâtir disponibles, qui s'élèveraient au maximum à 10.3 % (0.3 % + 10 %), resteraient insuffisants pour autoriser le projet litigieux. Par ailleurs, le tribunal constate qu'aucune dérogation au rapport de surfaces, au sens notamment des art. 59 al. 4 et 4bis LCI, n'a été accordée ni même sollicitée, ce qui n'est pas contesté. Seul l'art. 59 al. 1 LCI trouve donc application dans le cas d'espèce, comme l'a d'ailleurs expressément confirmé le département dans son courrier à la commune du 16 janvier 2023. Dans cette mesure, la référence, figurant dans le tableau produit par l'autorité intimée le 18 avril 2024, à des taux de 48 % THPE et 60 % THPE applicables à la parcelle n° 1_____ apparaît erronée. Ces taux correspondent en effet aux seuils dérogatoires prévus par l'art. 59 al. 4 LCI, alors même que l'octroi d'une telle dérogation n'a manifestement fait l'objet d'aucune analyse de la part du département ni des services concernés, et n'a pas été accordée.

- 26/28 - A/627/2023 Au demeurant, le tribunal relève que la demande d'autorisation de construire en cause a été déposée le 6 janvier 2022, soit avant l'échéance du 1er janvier 2023 fixé à l'art. 59 al. 4bis LCI. Par ailleurs, à ce jour, la commune n'a pas défini de périmètres de densification accrue dans son PDCom, en cours de révision (<https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-communale/densification-qualite-zone-5>, consulté le 13 mars 2025). Son accord était donc nécessaire pour un projet de densification au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. Or, la commune a préavisé défavorablement le projet, notamment en raison de la non prise en compte du report des droits à bâtir opéré à l'époque, excluant ainsi en tout état la possibilité d'une dérogation au sens de cette disposition. 27. Il résulte de ce qui précède que la parcelle n° 1_____ ne dispose pas des droits à bâtir nécessaires pour accueillir le projet litigieux. Celui-ci excède non seulement le rapport de surfaces maximum de 30 % prévu à l'art. 59 al. 1 LCI, mais il ne bénéficie d'aucune dérogation lui permettant de s'affranchir de cette limite. Par conséquent, l'autorisation de construire viole l'art. 59 al. 1 LCI. 28. Au vu de ce qui précède, les recours seront admis et la décision querellée annulée. Eu égard à la conclusion à laquelle le tribunal parvient ci-dessus, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants (cf. not. arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4). 29. 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), les recourants, qui obtiennent gain de cause, sont exonérés de tout émoluments. Leurs avances de frais de CHF 900.- et CHF 1'200.- leur seront restituées en fonction des montants qu'ils ont respectivement versés dans le cadre de chacune des procédures, avant que celles-ci ne soient jointes L'intimé, qui succombe, est condamné au paiement d'un émoluments s'élevant à CHF 1'500.-. Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). 30. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge, d'une part et pour moitié, de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire et, d'autre part et pour moitié, de M. AN_____, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 27/28 - A/627/2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.