RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1967/2020-LCI **ATA/1286/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 23 novembre 2021

3ème section

dans la cause

M. A_____
M. B_____
Mme C_____
Mme D_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

Mme E_____
Représentée par Me Delphine Zarb, avocate

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 avril 2021 (JTAPI/416/2021)

EN FAIT

1) Mme E_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____, feuille 2_____, d'une surface de 877 m^2, sise au _____, chemin F_____, dans la commune de G_____, en zone 5. Sur cette parcelle sont cadastrés une villa, un garage privé et un bâtiment annexe.

2) Le 19 décembre 2019, Mme E_____ a, par l'intermédiaire d'un architecte, déposé une demande définitive d'autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département), enregistrée sous le n° DD 3_____, portant sur la construction d'une villa répondant à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 27,5 % (relatif à une surface brute de plancher [ci-après : SBP] hors sol à construire de 241,1 m^2). La demande portait également sur l'abattage de deux arbres.

Plusieurs documents étaient joints, notamment des « plans élévations coupes » cotés (1/200ème et 1/100ème) indiquant la typologie des divers espaces et pièces de la construction ainsi que leur surface utile.

3) Les préavis suivants ont notamment été recueillis par le département :

- le 2 janvier 2020, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) s'est prononcée favorablement, sous conditions. Elle relevait que la parcelle avait une surface de 877 m^2 et que son utilisation à hauteur de 27,5 % permettait l'édification d'une construction d'une surface de 241,2 m^2 au maximum. La SBP du rez-de-chaussée (129,2 m^2) et de l'étage (111,9 m^2) du projet totalisait 241,1 m^2, ce qui était admissible. La surface du sous-sol de la construction projetée, soit 114 m^2, était inférieure aux 22 % de la surface de la parcelle. La surface totale des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI), comprenant le surplomb de l'entrée (2,2 m^2), celui du séjour (3,4 m^2) et celui de la terrasse (17,9 m^2), ainsi que le couvert à voitures (22,1 m^2) atteignait 45,6 m^2. Cette surface (5 %) était inférieure au 8 % de la surface de la parcelle ;

- le 21 janvier 2020, l'office de l'urbanisme s'est déclaré favorable au projet, sans observation ;

- à la même date, la commission d'architecture (ci-après : CA) en a fait de même ;

- le 31 janvier 2020, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a rendu un préavis favorable sous conditions ;

- le 4 février 2020, la commune de G_____ a émis un préavis favorable, sous réserves ;

- le 30 avril 2020, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a délivré un préavis favorable, sous conditions. Le 7 mai 2020, il a délivré un « préavis liant pour les arbres hors forêt », également sous conditions, à teneur duquel il imposait notamment la replantation d'arbres pour un montant de CHF 5'800.-.

4) À la suite de demandes formulées par les instances de préavis précitées, le mandataire de Mme E_____ a produit une version modifiée du projet ainsi que des documents complémentaires.

5) La requête en autorisation de construire a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

6) Mme C_____ et MM. A_____ et B_____, copropriétaires de la parcelle n° 4_____, adjacente à la parcelle destinée à accueillir le projet, ainsi que Mme D_____, propriétaire de la parcelle n° 5_____, également adjacente à cette parcelle (ci-après : les voisins), se sont opposés à la délivrance de l'autorisation de construire.

7) Par décision du 5 juin 2020, publiée dans la FAO du même jour, le département, se référant à la version modifiée du projet, a délivré l'autorisation de construire DD 3_____. Le préavis liant de l'OCAN du 7 mai 2020 relatif à l'abattage d'arbres hors forêt devrait être respecté, tout comme les conditions figurant dans d'autres préavis, qui faisaient partie intégrante de l'autorisation. Les réserves figurant sur celle-ci primaient sur les plans visés ne varietur.

8) Le même jour, le département a fait savoir aux voisins qu'il avait pris la décision de délivrer ladite autorisation de construire, après examen des préavis et pesée des intérêts en présence.

9) Les voisins ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, dont ils ont requis l'annulation. Ils ont conclu préalablement à ce que le département produise le calcul détaillé des rapports de surface, ainsi que les schémas explicatifs, à ce que la pose de gabarits soit ordonnée et à ce qu'il soit procédé à un transport sur place.

Étant propriétaires de parcelles adjacentes à celle destinée à accueillir le projet querellé, chacun d'eux était directement touché par la décision attaquée et pouvait se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation.

Hormis la synthèse de la SBP figurant dans le préavis de la DAC, aucun calcul des surfaces déterminantes ni schémas explicatifs ne figuraient au dossier, ce qui était contraire au règlement applicable.

Mme E_____ avait déposé une première requête (DD 6_____), qui avait été refusée car le taux de 27,5 % HPE avait été dépassé à la suite d'un mauvais calcul de la SBP. Le détail du calcul pour les CDPI faisait également défaut. L'examen des plans joints aux deux requêtes successives démontrait qu'il s'agissait, à quelques détails près, du même projet. Par conséquent, le respect des exigences posées par le règlement applicable revêtait une importance particulière.

Le projet exploitait au maximum les possibilités constructives de la parcelle en recourant à divers artifices, afin d'éviter la prise en compte d'importantes surfaces, dont le cumul aboutissait à une volumétrie du bâtiment disproportionnée par rapport à la taille de la parcelle. Lors de l'examen de la première requête en autorisation de construire, le département avait fixé la SBP du projet à 254,4 m^2. Or, dans le cadre de l'examen de l'autorisation querellée, il avait omis d'intégrer dans la SBP un certain nombre de surfaces :

- la pièce située à l'étage, dénommée « patio », accessible par une porte donnant sur le couloir de l'étage, était adjacente au vide d'étage et surplombait la salle à manger, séparée par une balustrade. Située dans l'enveloppe du bâtiment, elle constituait une pièce habitable à part entière. Ainsi, il convenait de rajouter à la SBP la surface nette de ce patio (6,77 m^2) et celle de la section horizontale du mur le bordant (0,306 m^2), soit un total de 7,1 m^2 ;

- d'après les annotations manuscrites du département sur les plans de la première autorisation de construire, les « espace[s] libre[s] attenant[s] à l'escalier en façade nord-ouest » au rez-de-chaussée et à l'étage étaient relevés deux fois par la mention « 1.36 », correspondant à 1,36 m^2, soit au total 2,72 m^2. À teneur des calculs figurant sur ce plan, ces deux surfaces n'avaient apparemment pas été soustraites dans le cadre de la première autorisation refusée. La cage d'escaliers comprenant tant la surface des escaliers eux-mêmes que l'éventuel espace libre attenant aux escaliers, il était abusif de décompter cet espace. Une surface de 2,72 m^2 devrait ainsi être ajoutée à la SBP ;

- le département n'avait pas pris en considération, dans le calcul de la SBP, la « portion de l'aire du hall d'entrée couvert dans la villa ». Or, bien qu'ouvert sur l'extérieur, le hall d'entrée faisait partie intégrante de la construction, car il était pleinement encastré dans celle-ci, entre deux murs qui avaient été pris en compte dans le calcul de la SBP, et donnait accès à des « locaux rentables », soit l'ensemble des pièces de la villa. Partant, la surface de 2,1 m^2 y relative devait être ajoutée à la SBP ;

- les pièces « séjour » et « salle à manger » du rez-de-chaussée étaient pourvues d'un « double vide d'étage », à concurrence de la totalité de la surface nette du séjour (21,58 m^2) et de 9,8 m^2 pour la salle à manger. Ainsi, dans le cadre d'une « construction traditionnelle », le même volume bâti aurait, sous réserve des dispositions limitatives sur le rapport des surfaces, permis d'aménager au premier

étage 31,5 m^2 de plancher supplémentaires. Or, pour un observateur extérieur, la construction projetée correspondait, s'agissant de sa volumétrie, à celle d'une villa de 272,6 m^2 (241,1 m^2 + 31,5 m^2) de plancher, ce qui était inenvisageable au regard des dispositions légales pertinentes.

Ainsi, la SBP déterminante à prendre en compte s'élevait au minimum à 251,1 m^2. Elle atteignait 253,2 m^2 avec l'ajout de la surface du hall d'entrée couvert. Dès lors, le rapport de surface du projet s'élevait à 28,9 % et était supérieur à ce qui était autorisé. La SBP atteignait même 284,7 m^2 si l'on y incluait la projection du double vide d'étage sur les pièces séjour/salle à manger, « fruit d'artifices de construction constitutifs d'un abus de droit ».

Le département avait octroyé de manière arbitraire une dérogation aux règles sur le rapport des surfaces en zone 5. Le quartier dans lequel se situait le projet faisait l'objet d'un plan directeur communal (ci-après : PDCom), qui prévoyait notamment une densification qualitative ainsi que la préservation des qualités naturelles et du patrimoine arboré de la zone résidentielle. La version révisée du PDCom, dit de deuxième génération et en cours d'élaboration, avait identifié le périmètre du projet contesté, dont les enjeux résidaient dans les qualités particulières de son bâti et de sa végétation. En raison notamment de sa volumétrie massive, la construction projetée ne s'intégrait pas dans le quartier, caractérisé par des constructions isolées, de volumétrie réduite et laissant la place à une végétation abondante et variée. En l'occurrence, le département avait omis de procéder à une analyse du cas concret, faisant l'impasse sur la question de savoir si les conditions d'une dérogation étaient remplies, ce qui aurait dû être apprécié dans le cadre de la politique de densification du territoire prônée par le plan directeur cantonal (ci-après : PDCant) 2030. En zone 5, les projets portaient le plus souvent sur des constructions individuelles, où les possibilités de densification étaient souvent exploitées à des fins de pure convenance personnelle, sans qu'il en résultât une augmentation du nombre de logements. Le recours excessif aux facilités offertes par la loi aboutissait à des projets hypertrophiés entraînant une sur-densification des parcelles, l'imperméabilisation excessive des sols et le sacrifice de la végétation existante. Cette évolution était en contradiction avec l'une des fonctions essentielles de la zone 5 consistant à assurer une transition harmonieuse entre les zones densément construites de l'agglomération et la zone agricole. Elle allait également à l'encontre de la préservation de la zone comme « poumon de verdure », ce qui avait d'ailleurs conduit au gel des dérogations concernant la densité dans cette zone. Le département se devait ainsi de mettre concrètement en balance les intérêts – de pure convenance personnelle – de la requérante à bénéficier d'un rapport de surface plus favorable et ceux des propriétaires voisins, qui pouvaient aspirer à ce que leur environnement immédiat et leur bien immobilier ne soient pas dépréciés par des réalisations surdimensionnées. Tel était pourtant le cas en l'espèce, dans la mesure où le

projet, s'il était réalisé, leur porterait un préjudice important lié à la diminution de la vue et à la perte d'ensoleillement.

La parcelle sur laquelle devait être construite la villa s'inscrivait dans un périmètre fortement exposé au bruit de l'aéroport. L'édification d'une construction aussi massive répercuterait le bruit des avions directement contre les façades de leurs propres villas.

10) Le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, faute de qualité pour agir des voisins, ces derniers n'ayant pas démontré en quoi ils seraient individuellement et spécialement touchés par la construction litigieuse. Il a également conclu à ce que les mesures d'instruction requises soient écartées et au rejet du recours.

Le grief selon lequel aucun calcul des surfaces déterminantes et schémas explicatifs ne figuraient au dossier devait être écarté, dans la mesure où les plans versés au dossier lors du dépôt de la demande définitive d'autorisation de construire indiquaient le volume bâti, la SBP et les CDPI.

Il ressortait du calcul détaillé de la DAC que le taux du projet était bien de 27,5 %. En effet, la SBP totale s'élevait à 241,1 m^2, soit 129,2 m^2 pour le rez-de-chaussée et 111,9 m^2 pour l'étage.

Le grief selon lequel le projet ne s'intégrait pas dans le quartier n'emportait pas conviction. Il en allait de même de l'allégation selon laquelle la requérante avait commis un abus de droit en densifiant sa parcelle à hauteur du maximum légal. En effet, le simple exercice du droit de densifier une parcelle à hauteur du maximum autorisé ne pouvait constituer un tel abus.

La question du gel des dérogations, envisagée par une autre base légale que celle qui s'appliquait dans le cas d'espèce, était hors sujet. Les voisins alléguaient à tort qu'aucune pesée des intérêts n'avait été effectuée avant la délivrance de l'autorisation querellée, dans la mesure où il avait procédé à un examen attentif du dossier. Les conditions légales étaient remplies, il avait à juste titre délivré l'autorisation de construire, ce qu'il était tenu de faire en pareilles circonstances.

Le SABRA avait rendu un préavis favorable dans lequel il avait souligné que les valeurs limites d'immission liées au bruit étaient respectées. Les voisins ne quantifiaient pas la perte d'ensoleillement concrète qui serait générée par le projet.

11) Mme E_____ a également conclu au rejet du recours.

La villa projetée répondait tant aux critères développés dans le PDCom en vigueur que dans le PDCom de deuxième génération cité par les voisins et encore à l'étude. Sa parcelle abritait une petite villa d'une surface au sol de 59 m^2, sur deux niveaux, construite dans les années 1950 et faisant l'objet d'une autorisation

de démolir entrée en force. Son projet prévoyait notamment une toiture entièrement végétalisée, qui viendrait à terme couvrir le toit et, partiellement, les murs, ainsi qu'un bardage en bois sur toute la longueur du rez-de-chaussée. Sa construction constituerait un poumon de verdure et atténuerait la réverbération du bruit. Elle s'inscrivait parfaitement dans le quartier.

Le document joint à sa requête détaillait les surfaces hors sol et en sous-sol. De plus, les dimensions de chacune des pièces figuraient de façon claire sur les plans visés ne varietur, ce qui rendait possible le contrôle de chaque surface. La DAC avait annoté les plans et procédé à son propre calcul de contrôle. Les voisins n'avaient d'ailleurs pas rencontré de difficultés à effectuer le leur.

Le patio, non isolé, était situé dans une partie non chauffée du bâtiment et ne serait donc pas habitable. Il ne donnait pas sur des locaux rentables car il menait uniquement à la toiture, fortement végétalisée et comprenant des panneaux photovoltaïques, dont l'entretien serait nécessaire. Vu l'absence d'isolant et de finition interne, l'épaisseur des murs y était de 18 cm, contre 58 cm pour le reste de la construction. Le patio ne surplombait pas la salle à manger par une balustrade, mais par une fenêtre. Dès lors, il n'y avait pas lieu d'ajouter la surface du patio et celle du mur qui le bordait, soit au total 7,1 m^2, à la SBP calculée par la DAC.

L'espace libre attenant à l'escalier en façade nord-ouest constituait un vide d'étage. Il n'était pas abusif de compter cette surface « en tant que vide », bien qu'elle fût adjacente à une cage d'escalier comprenant elle-même déjà « du vide ». Les architectes avaient souhaité donner à cette cage d'escalier de la profondeur par le développement d'un vide adjacent. Ce parti pris architectural ne pouvait « compter dans une surface utilisable ». Il n'y avait donc aucune raison d'ajouter deux fois 1,36 m^2 dans la SBP.

Le couvert d'entrée n'était pas un local rentable, mais un endroit – non fermé – où il était possible de s'essuyer les pieds et poser son parapluie. Il ne disposait ni d'une porte, ni d'une porte-fenêtre, de sorte qu'il ne constituait pas un « hall d'entrée ».

Aucun motif ne justifiait la prise en compte, dans la SBP, des surfaces liées aux vides d'étages (31,5 m^2) surplombant le séjour et la salle à manger sis au rez-de-chaussée. Il s'agissait à nouveau d'un parti pris architectural visant à donner plus de volume aux pièces.

Le département n'avait pas fait preuve d'arbitraire en retenant une densité de 27,5 % à son projet. Rien n'empêchait le propriétaire d'une parcelle sise en zone 5 d'y construire une maison individuelle. En outre, ce projet aurait une hauteur au faîte (6,5 m) inférieure à celle de la maison à démolir, à celle de la villa des époux C_____ et B_____ et à celle de Mme D_____. En outre, son projet s'insérait

parfaitement dans le paysage et réduirait les bruits et échos. Il n'était pas admissible de figer la zone villa dans des constructions des années 1950 ne correspondant plus, de par leur densité très faible, aux besoins des familles actuelles.

12) Dans leur réplique, les voisins ont repris et développé leur argumentation et ont sollicité la comparution personnelle des parties.

Étant propriétaires des parcelles limitrophes, leur qualité pour recourir devait être admise. En outre, leurs griefs portaient sur l'ampleur excessive de la construction projetée, laquelle était visible depuis leurs parcelles et diminuerait leur vue ainsi que leur ensoleillement. Elle aurait également des effets acoustiques néfastes nés de la réverbération du bruit des avions.

Le dossier du département qui avait été mis à leur disposition ne contenait aucun document comportant un calcul détaillé des rapports de surfaces et schémas explicatifs, en lien avec le préavis favorable de la DAC, ni de référence à un tel document. Ils prenaient acte de la production d'un nouveau document, non daté et établi par cette dernière, qui consistait en une copie du plan visé ne varietur ayant fait l'objet d'annotations manuscrites et d'un décompte de diverses surfaces, aboutissant à une SBP totale de 241,1 m^2. Néanmoins, les observations du département ne contenaient aucune explication ou motivation permettant de comprendre comment la SBP avait été calculée, ni les motifs pour lesquels certaines surfaces avaient été soustraites du calcul. Ils ignoraient si ce document existait lors de la délivrance de l'autorisation entreprise ou s'il avait été établi après le dépôt de leur recours. Il en ressortait que la pièce appelée « patio » ainsi que le mur adjacent à cette pièce, l'espace libre attenant à l'escalier en façade nord-ouest au premier étage et l'aire du hall d'entrée couvert n'avaient, à tort, pas été pris en compte dans la détermination de la SBP.

Il n'était pas « sérieux » de prétendre que la construction projetée constituerait un poumon de verdure, au vu de son aspect massif, dont la conception était totalement étrangère à la morphologie du quartier et sans rapport avec la végétation existante.

Le document produit par Mme E_____ constituait au mieux un croquis prétendant indiquer, à l'aide de surfaces hachurées, les SBP de l'étage et du rez-de-chaussée, ainsi que la SBP totale, mais en aucun cas un calcul détaillé des rapports de surface. De plus, le document établi par son mandataire et figurant dans le dossier du département était illisible s'agissant des croquis comportant les surfaces hachurées et ne permettait pas de cerner la SBP telle que calculée par la requérante et admise par le département. Ce n'était qu'en consultant les plans annotés par le département dans la requête DD 6_____ qu'ils avaient pu disposer des éléments permettant de cerner la logique de ce dernier dans le dossier en cause, ce qui n'était pas acceptable au regard notamment de l'exigence – de rang

constitutionnel – de motivation minimale des décisions. La production a posteriori, par le département, d'un plan annoté qui n'était accompagné d'aucune explication ou motivation ne pouvait réparer le vice dont était entachée l'autorisation querellée.

Contrairement à ce que prétendait Mme E_____, les plans visés ne varietur n'indiquaient pas de façon claire les dimensions de chacune des pièces de la villa, dans la mesure où seules les surfaces nettes de plancher étaient mentionnées et que plusieurs cotes faisaient défaut.

La question de savoir si le patio était isolé et chauffé n'était pas déterminante. Il s'inscrivait entièrement dans l'enveloppe du bâtiment et dans son enceinte thermique. L'espace libre de 1,36 m^2 attenant à l'escalier s'inscrivait dans la cage d'escaliers et était indissociable de celle-ci. En outre, les plans annotés produits par le département comptabilisaient visiblement cet espace libre au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol, sans qu'il fût possible de comprendre pour quel motif il n'en avait pas été de même à l'étage. Les plans produits montraient de façon claire que le hall d'entrée était couvert ; il était refermé sur les côtés, encastré et donc pleinement intégré dans le volume de la villa. Le raisonnement de la requérante selon lequel il serait possible d'accroître le volume des vides d'étage sans limite, puisque ceux-ci n'étaient pas pris en compte dans le calcul de la SBP, constituait un abus de droit manifeste.

La comparaison des hauteurs de leurs villas avec celle du projet querellé n'était pas pertinente, dans la mesure où la surface de leurs parcelles respectives était supérieure de près du double à celle de Mme E_____.

13) Dans sa duplique, le département a relevé que, lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, la DAC n'avait pas l'obligation de verser au dossier le calcul détaillé de la SBP qu'elle effectuait, seul le contrôle des calculs produits par les mandataires et leur conformité aux dispositions pertinentes étant imposés par la loi. Le document produit en annexe de sa réponse n'existait pas « en tant que tel » avant le dépôt du recours. Néanmoins, les valeurs qui y étaient retranscrites étaient le résultat des calculs et des vérifications effectuées par la DAC lors de l'instruction du dossier.

Le grief des voisins lié au calcul de la SBP était irrecevable, dès lors que ceux-ci n'en déduisaient aucun préjudice pour eux-mêmes et qu'il n'avait aucun rapport avec le volume perceptible de la construction querellée. Le litige portait uniquement sur la prise en compte de la surface de certains espaces mineurs, soit 1,36 m^2 et 2,1 m^2 notamment, au titre de SBP. Par conséquent, les 10 m^2 de différence invoqués – non comptabilisés à juste titre – ne permettaient pas de retenir qu'ils disposaient de la qualité pour recourir.

14) Dans sa duplique, Mme E_____ a souligné que les éléments techniques du projet avaient été soumis aux instances concernées du département, qui avaient considéré que les dimensions étaient respectées. Dès lors et compte tenu du fait que la zone 5 permettait la construction de la villa et que celle-ci respectait les prescriptions applicables, la construction ne pouvait être la cause d'inconvénients graves pour le voisinage en engendrant notamment une perte de luminosité ou d'ensoleillement.

15) Par jugement du 28 avril 2021, le TAPI a rejeté le recours.

Les voisins disposaient de la qualité pour recourir, dès lors qu'en tant que propriétaires de fonds directement voisins de celui devant accueillir le projet de construction autorisé par la décision querellée, ils étaient particulièrement touchés par celui-ci et pouvaient ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation, laquelle leur procurerait un avantage pratique.

La comparution personnelle des parties, un transport sur place ainsi que la pose de gabarits n'apparaissaient pas nécessaires, le dossier contenant déjà tous les éléments utiles lui permettant de statuer en connaissance de cause sur le litige.

Le dossier déposé à l'appui de la requête de Mme E_____ ne contenait, certes, pas « un calcul détaillé des rapports de surface » et des « schémas explicatifs », mais le projet soumis à l'autorité était tout à fait précis et fournissait toutes les données utiles à la détermination des SBP. Les documents produits, en particulier des plans suffisamment cotés et mentionnant les surfaces nettes des pièces et des espaces à considérer, avaient permis à la DAC d'apprécier le projet et de s'assurer du respect des rapports de surface légalement admissibles. Les voisins avaient d'ailleurs été en mesure d'appréhender ce projet sur la base des documents figurant dans le dossier, ce qui leur avait permis de calculer la SBP, qui, à leurs yeux, devait être prise en compte. Ils n'avaient de ce fait subi aucun préjudice. Pour le surplus, un calcul détaillé accompagné de schémas explicatifs avait été produit dans le cadre de l'instruction du recours et avait permis de lever toute ambiguïté. Le « calcul détaillé des rapports de surface » et les « schémas explicatifs », même s'ils étaient importants et utiles, ne constituaient pas des plans, mais seulement des outils destinés à faciliter l'examen devant être opéré par le département. La détermination de la SBP du projet à laquelle la DAC avait procédé et sur la base de laquelle le département avait délivré l'autorisation entreprise ne prêtait ainsi pas le flanc à la critique.

Il ressortait des plans et des explications livrées par Mme E_____ que le patio situé au premier étage n'était pas un espace destiné à l'habitation. Même s'il s'inscrivait dans l'emprise de la villa, il s'agissait d'une surface non couverte, non isolée et non chauffée donnant directement vers l'extérieur. Il n'y avait donc pas lieu de la comptabiliser dans la SBP déterminante.

Il ressortait en outre du schéma explicatif élaboré par la DAC que l'espace libre situé au rez-de-chaussée et attenant à l'escalier conduisant à l'étage avait été comptabilisé dans la SBP. En revanche, le même espace, situé à l'étage, n'avait pas été intégré – à juste titre – dans la SBP, puisqu'il s'agissait d'un vide d'étage. En outre, la surface couverte adjacente au « hall d'entrée », qui était simplement un espace extérieur protégé par des pans de mur et un avant-toit destiné à servir d'abri devant la porte d'entrée de la construction, n'avait pas à être intégré dans la SBP. Elle avait – à juste titre – été comptabilisée au titre de CDPI, lesquelles n'étaient pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces.

C'était à juste titre que les surfaces liées aux vides d'étage surplombant le séjour et la salle à manger sis au rez-de-chaussée n'avaient pas été comptabilisées, le concept architectural y relatif choisi par Mme E_____ ne pouvant être envisagé comme un « artifice » devant permettre de contourner une prescription légale et, de la sorte, consacrer un abus de droit manifeste.

Dans ces conditions, la SBP du projet litigieux (241,1 m^2), qui répondait à un standard de HPE, n'excédait pas 27,5 % de la surface de la parcelle devant l'accueillir. Ainsi, le département, qui avait correctement appliqué les dispositions légales pertinentes, n'avait pas fait bénéficier Mme E_____ d'une quelconque dérogation.

16) Par acte déposé au guichet du greffe le 28 mai 2021, les voisins ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant principalement à son annulation ainsi qu'au renvoi de la cause au TAPI et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et à celle de l'autorisation de construire. Préalablement, ils ont requis la comparution personnelle des parties.

L'état de fait retenu par le TAPI était incomplet, dans la mesure où ce dernier avait omis d'y retranscrire une observation – erronée – du département, selon laquelle le patio était ouvert, donc non couvert. Les plans détaillés contenus dans le dossier démontraient qu'il s'agissait d'une pièce fermée et le plan cadastral au 1/500ème sur lequel se fondait le département pour affirmer que le patio n'était pas couvert se révélait trompeur, car il portait à croire que la portion nord-ouest de la villa comprenait un renfoncement important, ce qui n'était pas le cas. Dès lors, l'autorité avait affirmé de manière insoutenable que le patio n'était pas couvert. Pourtant, le TAPI, écartant les pièces et les plans produits, avait également suivi cette appréciation erronée des caractéristiques de la pièce, de sorte que le raisonnement qui l'avait conduit à ne pas retenir dans le calcul de la SBP la surface du patio ainsi que la section horizontale du mur qui le bordait reposait sur une constatation inexacte des faits pertinents et sur une appréciation arbitraire des preuves.

La constatation inexacte des faits résultait du fait que le TAPI ne leur avait pas donné l'occasion de formuler d'éventuelles observations à la suite de la dernière duplique du département, alors même que ce dernier avait pris une position nouvelle, selon laquelle le patio n'était pas couvert, et que Mme E_____ n'avait jamais contesté le fait qu'il s'agissait d'une pièce couverte et fermée, qui s'inscrivait dans l'enveloppe du bâtiment. En outre, la juridiction précédente n'avait pas donné suite à leur demande d'actes d'instruction, en particulier celle portant sur la comparution personnelle des parties. Pourtant, les déclarations discordantes du département sur les caractéristiques du patio nécessitaient que le TAPI procédât à des actes d'instruction avant que la cause ne soit gardée à juger, ou alors une analyse motivée des pièces dans le jugement. Dès lors, celui-ci avait gravement violé leur droit d'être entendus.

C'était à tort que le TAPI n'avait pas pris en compte, dans la SBP, plusieurs surfaces qui avaient une incidence importante sur le volume de la construction.

Situé à l'étage, le patio était une pièce fermée, non visible de l'extérieur, bordée sur sa façade nord-ouest par un mur en béton et recouverte d'un toit plat en verre. Sa surface (6,77 m^2) ainsi que celle de la section horizontale du mur qui le bordait (0,306 m^2) auraient dû être prises en compte dans la SBP, dans la mesure où il était intégré dans l'enceinte de la construction hors sol. Pour ce motif, la question de savoir s'il donnait accès à des locaux rentables ne se posait pas.

La surface du patio et de la section horizontale du mur qui le bordait s'élevant au total à 7,1 m^2, la SBP s'élevait au minimum à 248,2 m^2, portant ainsi le rapport des surfaces à 28,3 %.

Le dossier déposé à l'appui de la requête de Mme E_____ ne contenait pas de calcul détaillé des rapports de surface, ni de schémas explicatifs et le projet soumis à autorisation n'était pas précis. L'erreur de lecture des plans commise par le département résultait de la présence au dossier d'un plan cadastral erroné et trompeur et de l'absence au dossier d'un calcul détaillé des rapports de surface et de schémas explicatifs. La production de ces documents s'imposait, d'autant plus que dans le cadre de la première requête en autorisation de construire rejetée, le calcul détaillé des rapports de surface et les schémas explicatifs faisaient également défaut. Ils avaient été réclamés par le département, alors même que la SBP déterminée (254,4 m^2) excédait la surface admissible.

La requérante avait multiplié plusieurs vides d'étages, lesquels procédaient de convenance personnelle et exerçaient des effets sensibles sur la volumétrie générale du bâtiment. La surface liée à ces vides d'étages qui n'avait, à tort, pas été prise en compte dans la SBP s'élevait à 32,9 m^2. Pour un observateur extérieur, la construction projetée correspondait à celle d'une villa de 274 m^2 de plancher. Avec une telle SBP, le rapport des surfaces s'élevait à 31,2 %, ce que la loi

n'autorisait pas. En outre, la non-prise en compte des surfaces liées auxdits vides d'étages dans la SBP constituait un abus de droit manifeste.

17) Le département a conclu au rejet du recours.

Le TAPI avait détaillé chaque prise de position et les différentes parties avaient toutes eu l'occasion de s'exprimer deux fois sur le projet querellé. Cette instance avait également considéré, à juste titre, être en possession de tous les éléments nécessaires pour statuer.

Il avait produit d'emblée le calcul détaillé de la SBP effectué par la DAC, duquel il ressortait que la surface du patio n'avait pas été prise en compte. Il avait confirmé d'une part, que les valeurs retranscrites sur ces plans étaient le résultat des calculs et des vérifications effectuées par la DAC lors de l'instruction du dossier et, d'autre part, que la surface du patio devait être exclue de la SBP. La requérante avait également pris la même conclusion et n'avait pas indiqué que le patio était couvert.

Le TAPI avait correctement qualifié le patio, lequel se situait en dehors des murs porteurs et constituait une surface non couverte, non isolée, non chauffée et donnant directement sur l'extérieur. Le plan que les voisins citaient à l'appui de leur grief portait en réalité sur le plan de rétention d'eau et représentait le complexe de dalles au sol et de rétention d'eau.

Il ressortait des plans que le patio se situait au premier étage et qu'il n'était pas un espace destiné à l'habitation. Dès lors qu'il ne menait pas à des locaux rentables, il n'y avait pas lieu de le comptabiliser dans la SBP.

Les plans versés au dossier le 19 décembre 2019 indiquaient non seulement le volume bâti mais aussi la SBP, ainsi que la surface des CDPI. Un calcul des SBP avait également été joint au dossier. Le projet était précis et fournissait toutes les données utiles à la détermination des SBP. Les documents produits avaient permis à la DAC de s'assurer du respect des rapports de surface légalement admissibles. Le TAPI avait constaté que les recourants avaient eux-mêmes pu calculer la SBP qui devait, à leur avis, être retenue.

Le plan au 1/200ème montrait de façon claire que le patio était entouré par un mur vers l'extérieur qui n'était ni porteur, ni isolé.

Il avait produit le calcul détaillé de la SBP établi par le préaviseur de la DAC, dont il ressortait que le taux du projet s'élevait à 27,5 %. Le TAPI avait relevé que ce calcul, accompagné de schémas explicatifs, avait permis de lever toute ambiguïté en la matière.

L'espace libre attenant à l'escalier et sis au rez-de-chaussée, qui conduisait à l'étage, avait bien été comptabilisé dans la SBP. En revanche, le TAPI avait retenu

à juste titre que le même espace, situé à l'étage et d'une taille minime, ne devait pas être intégré dans la SBP puisqu'il s'agissait d'un vide d'étage. En outre, les vides d'étage surplombant le séjour et la salle à manger sis au rez-de-chaussée formaient un tout. La requérante n'avait dès lors pas multiplié les vides d'étage, l'un formant une unité architecturale et l'autre étant minime. Le commission d'architecture avait émis un préavis favorable sans observation, validant ainsi le concept architectural du projet.

Ainsi, la SBP du projet litigieux n'excédait pas 27,5 % de la surface de la parcelle.

18) Mme E_____ a également conclu au rejet du recours et des actes d'instruction sollicités.

Les voisins avaient eu l'occasion de faire valoir leurs arguments au stade préalable de la requête en autorisation de construire, puis lors de la procédure de recours par-devant le TAPI et, enfin, dans le cadre de leur recours devant la chambre administrative. Ils avaient eu l'occasion de s'exprimer par écrit dans un double échange d'écritures devant le TAPI, lequel était ainsi parfaitement en mesure de juger le cas sans les entendre.

Ils avaient été informés de tous les actes rendus par les autorités, de tous les mémoires des parties et avaient pu faire valoir leurs droits tout au long de la procédure.

Le TAPI avait exposé de manière précise la position de chacune des parties, en particulier celle concernant les caractéristiques du patio. Se fondant sur les explications et les plans fournis par les parties, il avait considéré, à juste titre, que le patio n'était pas un espace destiné à l'habitation et qu'il s'agissait d'une surface non couverte, non isolée et non chauffée, qui donnait directement sur l'extérieur. Le TAPI s'était ainsi livré à une analyse complète et détaillée pour retenir que la surface du patio ne devait pas être prise en compte.

Le fait que la surface du patio ne fût pas couverte ressortait des plans produits à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

Le patio était situé dans une partie non chauffée du bâtiment. Il était prévu comme un passage pour mener à la toiture, laquelle nécessiterait de l'entretien. Une échelle métallique donnant accès au toit était prévue à l'intérieur du patio. Selon le plan C6-C5 annexé, il n'y avait ni isolant mural ni finition interne.

Le patio ne faisait pas partie de l'enceinte thermique de la villa et ne donnait pas accès à des locaux rentables.

Le plan B03 figurant dans le dossier d'autorisation de construire contenait toutes les données utiles permettant au département de déterminer la SBP. C'était

également grâce à ce document que les voisins avaient été en mesure d'effectuer leurs propres calculs de la SBP, de sorte qu'ils n'avaient subi aucun préjudice. En outre, le document dont ils alléguaient l'absence avait été produit par le département lors de l'instruction du recours.

Les vides d'étages surplombant le séjour et la salle à manger constituaient un parti pris architectural visant à donner plus de volume aux pièces, lequel ne donnait pas plus de SBP au projet. Le cumul de ces vides d'étages n'était pas prohibé, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'ajouter à la SBP une surface de 31,5 m^2.

L'espace libre attenant à l'escalier (1,36 m^2) découlait également d'un vide d'étage et il n'était pas abusif de compter sa surface en tant que vide, bien qu'adjacente à une cage d'escalier. En effet, les architectes avaient souhaité donner à cette cage d'escalier de la profondeur par le développement d'un vide adjacent, lequel n'était pas une surface utilisable. Il n'y avait donc pas lieu d'ajouter à la SBP la surface liée auxdits vides d'étages.

Les voisins, le département et elle-même avaient suffisamment eu l'occasion de s'exprimer par écrit, de sorte qu'une comparution personnelle des parties ne se justifiait pas.

19) Dans leur réplique, les voisins ont relevé que la toiture, destinée à faire pousser du lierre, ne serait pas fortement végétalisée et ne nécessiterait qu'un entretien très sommaire.

Alors que le « plan premier étage » visé ne varietur, au 1/100ème, indiquait un rendu du plancher uniforme, l'extrait de plan produit par Mme E_____ dans ses écritures par-devant la chambre administrative montrait un rendu très différent, constitué d'une trame accentuée. Seul le plan visé ne varietur, qui faisait partie du dossier d'autorisation, faisait foi pour le jugement en cause. Mme E_____ avait également utilisé ce même extrait de plan au rendu modifié devant le TAPI. Elle avait déjà usé d'un même procédé trompeur lorsqu'il s'était agi d'apprécier l'exactitude du document relatif au calcul détaillé des rapports de surface et des schémas explicatifs, dans la mesure où le croquis au format A4 figurant dans le dossier de requête en autorisation de construire était inutilisable.

Le cercle gris clair qui était censé représenter l'échelle métallique donnant accès au toit par le patio était illisible sur l'extrait de plan C6-C5 produit par la requérante. Le plan illustrant la situation au niveau du plancher de l'étage ne permettait pas de conclure à l'existence d'une pièce à ciel ouvert. L'existence hypothétique d'une échelle ne permettait pas non plus de conclure à l'absence de couverture du patio. La lecture du plan montrait que la portion du mur fermant le patio en façade nord-ouest faisait partie intégrante de ladite façade.

Le département ne fournissait aucun élément démontrant que le plan « revêtements projetés » [sic] au 1/200ème portait sur le plan de rétention d'eau.

Aucune pièce du dossier n'étayait l'affirmation de Mme E_____ et du département selon laquelle le patio n'était pas couvert. Le plan de toiture à l'échelle 1/100ème montrait pourtant qu'il l'était. En outre, le plan des « revêtements projetés » indiquait que la surface du patio était recouverte d'un toit plat imperméable.

La requérante avait produit plusieurs plans modifiées et trompeurs pour tenter de faire admettre que le patio était « à ciel ouvert ».

Faute pour le TAPI d'avoir disposé de plans précis et dépourvus de toute ambigüité, ce qui l'avait amené à retenir à tort que le patio était une surface non couverte, le jugement attaqué comportait une appréciation erronée, confinant à l'arbitraire, des faits et des éléments de preuve disponibles.

Même si la chambre administrative venait à admettre que le patio était à ciel ouvert, sa surface et celle de la section horizontale du mur qui l'entourait devaient être prises en compte dans le calcul de la SBP, dans la mesure où il s'agissait d'un espace à usage privatif faisant partie intégrante de l'habitation. Le département ne pouvait soutenir que la surface du mur ne devait pas être comptabilisée dans le calcul de la SBP au motif que le mur n'était, selon lui, pas porteur, notion étrangère à la règle posée par la loi.

La surface du patio s'était accrue de plus de 50 % entre la première requête d'autorisation de construire rejetée et celle querellée, ce qui était constitutif d'un abus de droit. Par son agrandissement, le patio avait pour réel but de réduire et d'absorber la SBP excédentaire alors même qu'il s'agissait presque du même projet. Son aménagement n'était qu'un artifice destiné à faire admettre au département que la construction respectait le rapport des surfaces légal.

20) Dans sa duplique, Mme E_____ a contesté avoir utilisé une version trompeuse d'un plan du premier étage. Le plan qu'elle avait produit avait pour but d'illustrer l'épaisseur des murs, l'absence d'isolant mural et de finitions internes ainsi que l'absence de couverture du toit. Ces caractéristiques ressortaient à l'identique du plan visé ne varietur. Ce dernier démontrait également la présence d'une échelle métallique conduisant directement sur le toit, confirmant ainsi que ce dernier n'était pas couvert.

Les hachures figurant sur le plan C6-C5 étaient uniquement destinées à mettre en évidence la surface de 6,77 m^2, si bien que la différence de rendu des plans à cet égard ne revêtait aucune importance.

21) Le département n'a pas dupliqué.

22) Par écriture spontanée, les voisins ont souligné que l'extrait de plan du premier étage C6-C5 comportait une représentation modifiée du rendu du plancher du patio par rapport au plan visé ne varietur. Il s'agissait ainsi d'un procédé trompeur.

23) Sur ce, les parties ont été informées, le 2 septembre 2021, que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

La motivation du TAPI sur la qualité pour recourir devant lui des recourants n'est pas formellement contestée par les parties intimées, qui se limitent à s'en remettre à justice sur cette question. Cette motivation ne prêtant pas le flanc à la critique, il y sera intégralement renvoyé.

Le recours est donc recevable.

2) Les recourants sollicitent la comparution personnelle des parties.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

b. En l’espèce, les recourants ont eu l’occasion de s’exprimer dans leurs écritures et de produire toutes les pièces qu’ils ont jugé nécessaires. Se limitant à justifier la demande de comparution personnelle des parties par l'absence d'actes d'instruction devant le TAPI, ils n'expliquent pas en quoi celle-ci serait utile pour l'issue du présent litige. En outre, les parties ont largement étayé leurs arguments dans les écritures détaillées qu'elles ont, notamment, transmises à la chambre

administrative. Dès lors, le dossier en possession de celle-ci est complet et lui permet de trancher le présent litige en toute connaissance de cause.

En conséquence, il ne sera pas donné suite à la demande de comparution personnelle des parties.

3) Les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus.

a. La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_333/2019 du 3 juin 2019 consid. 5.1). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_394/2018 du 7 juin 2019 consid. 3.1). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_1/2019 du 22 juillet 2019 consid. 6.1).

b. Le droit d'être entendu comporte également celui de s'exprimer avant qu'une décision ne soit rendue (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 144 I 11 consid. 5.3). Une partie à un procès doit pouvoir prendre connaissance de toute observation ou pièce soumise au tribunal et se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement de nature à influer sur le jugement à rendre. En ce sens, il existe un véritable droit à la réplique qui vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF 133 I 98 consid. 2.1 ; 133 I 100 consid. 4.3 - 4.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2019 du 27 juin 2019 consid. 2.1).

Le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 138 I 484 consid. 2.4 et les références citées). Lorsqu'une partie se voit communiquer par le juge une écriture ou des pièces nouvelles, il lui appartient, si elle souhaite s'exprimer à leur sujet, de faire spontanément usage de son droit de réplique ; si elle s'en abstient, elle est censée y avoir renoncé après l'écoulement d'un délai raisonnable (ATF 133 I 98 consid. 2.2 ; 132 I 42 consid. 3.3.3 - 3.3.4).

c. Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions

qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 ; 133 I 201 consid. 2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2). La réparation du droit d'être entendu en instance de recours peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1).

d. En l'espèce, le droit d'être entendu ne donnant pas un droit à l'audition des parties, le TAPI n'avait pas l'obligation de donner une suite favorable à la demande des recourants d'une comparution personnelle des parties. Dans son jugement, il a expliqué de manière claire la raison pour laquelle il rejetait cette demande, de sorte qu'aucune violation du droit d'être entendus des recourants n'a été commise à cet égard.

Les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit à deux reprises devant la juridiction inférieure. Le 2 décembre 2020, celle-ci leur a adressé une copie de la duplique de l'autorité intimée, dans laquelle cette dernière expliquait que le patio était un espace non couvert. À teneur de la jurisprudence précitée, le TAPI n'avait pas l'obligation de leur fixer un délai pour déposer d'éventuelles observations, et ils auraient pu se prononcer sur la position de l'autorité intimée relative au patio, quand bien même ils n'étaient pas représentés par un avocat. Le jugement querellé ayant été rendu le 28 avril 2021, soit plus de quatre mois après l'envoi aux recourants de la duplique de l'autorité intimée, ces derniers ont disposé de suffisamment de temps pour transmettre d'éventuelles observations, ce qu'ils n'ont pas fait. Dans ces circonstances, ils sont réputés avoir renoncé à leur droit à la réplique et ne sauraient ainsi se prévaloir d'une quelconque violation de leur droit d'être entendus.

Confirmant la position du département, le TAPI a retenu que le patio n'était pas couvert, ce qui l'a amené à ne pas comptabiliser sa surface dans la SBP. Il a précisé que sa position se fondait sur les plans et explications livrées par la propriétaire de la parcelle, pièces auxquelles les recourants ont eu accès. Dans ces circonstances, les recourants ont été informés, d'une part, des raisons pour lesquelles le TAPI a retenu que le patio n'était pas couvert et, d'autre part, des conséquences de cette appréciation sur le calcul de la SBP. Ces informations et le fait que les recourants aient eu accès aux pièces du dossier leur ont permis de se rendre compte de la portée du jugement à leur égard, ce qui leur a permis de contester en toute connaissance de cause, lors de la procédure de recours devant la chambre administrative, la position du TAPI sur le patio. Dans ces conditions, ils ne sauraient se prévaloir d'une motivation insuffisante du jugement attaqué.

Le grief sera écarté.

4) Les recourants se plaignent de la constatation inexacte des faits, laquelle résulterait d'une appréciation arbitraire des preuves.

a. Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès ou l'abus d'appréciation ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 LPA). Les juridictions administratives n'ont toutefois pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (art. 61 al. 2 LPA).

b. L'autorité établit les faits d'office et n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties (art. 19 al. 1 LPA). Elle réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision (art. 20 al. 1 phr. 1 LPA).

En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 phr. 2 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). 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/874/2020 du 8 septembre 2020 consid. 5a ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 2b et les références citées).

c. Il y a arbitraire dans l'appréciation des preuves et les constatations de fait lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

d. En l'espèce, le TAPI a retenu que le patio était une surface non couverte, ce que les recourants contestent. Ils prétendent que le plan des revêtements projetés au 1/200ème ainsi que le plan de toiture au 1/100ème démontrent qu'il serait couvert d'un toit plat en verre. Cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, le premier plan concerne le plan de rétention d'eau, selon les indications du département, et n'indique pas que le patio serait recouvert d'un toit. Le second plan ne distingue, certes, graphiquement pas les lucarnes et le patio, tous représentés pas une surface blanche, mais cela ne signifie pas pour autant que ce dernier serait couvert. À l'inverse, les plans transmis au TAPI, en particulier celui au 1/250ème, montrent de façon claire que le patio n'est pas couvert. Dès lors, l'instance inférieure a correctement établi les faits et il ne saurait lui être reproché d'avoir apprécié de façon arbitraire les preuves.

Le grief sera écarté.

5) Le litige porte sur la conformité au droit de l'autorisation DD 3_____ délivrée par le département le 5 juin 2020 et confirmée par le TAPI dans son jugement du 28 avril 2021.

a. L'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 (LAT - RS 700) soumet l'octroi d'une autorisation de construire à la condition notamment que la construction ou l'installation soit conforme à l'affectation de la zone (al. 2), et réserve les autres conditions posées par le droit fédéral et le droit cantonal (al. 3).

b. Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (art. 2 al. 2 LCI).

c. Les pièces devant être jointes à la demande d'autorisation de construire ainsi que les visas nécessaires sont énumérés à l'art. 9 al. 2 à 7 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L5 05.01). Il y a lieu de joindre notamment le calcul détaillé des rapports de surface et schémas explicatifs, pour les constructions et installations en zone 5 (art. 9 al. 2 let. cc RCI).

Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter – et de comprendre – les projets de construction qui sont déposés et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 7a et les références citées).

La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/246/2016 précité consid. 7b).

d. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177

consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).

e. En l'espèce, les recourants reprochent à la requérante de n'avoir joint au dossier déposé à l'appui de sa requête d'autorisation de construire aucun calcul détaillé des rapports de surface et aucun schéma explicatif.

Le dossier produit lors du dépôt de la requête d'autorisation de construire contient une indication de la SBP totale du projet, résultant de l'addition des SBP du premier étage et du rez-de-chaussée. Il contient également un plan de la maison rapportant la taille de chacune de ses pièces. Si ces documents et indications ne sauraient, certes, satisfaire formellement aux exigences posées par l'art. 9 al. 2 let. cc RCI, ils ont permis au département de calculer la SBP jugée déterminante et de s'assurer du respect des rapports de surface légalement admissibles. Le TAPI a également relevé qu'un calcul détaillé accompagné de schémas explicatifs a été produit dans le cadre de l'instruction du recours et a permis de lever toute ambiguïté en la matière, ce que les recourants ne contestent pas.

Contrairement au TAPI, les recourants estiment que le projet soumis à autorisation de construire n'est pas précis, dans la mesure où il contiendrait un plan cadastral erroné et trompeur (sic), sur lequel le département se serait principalement basé pour retenir que le patio n'était pas couvert. Or, ils perdent de vue que le projet contenait d'autres plans sur lesquels le département s'est fondé pour évaluer le respect des conditions légales et, notamment, déterminer si le patio était ouvert. Ils ne peuvent dès lors remettre en cause la précision de l'ensemble du projet soumis au département au seul motif que le plan cadastral montrerait – à tort selon eux – que la portion nord-ouest de la villa comprendrait un renfoncement important, ce d'autant plus que les autres plans versés au dossier montrent bien que le patio est bordé d'un mur sur sa façade nord-ouest. Dans ces circonstances, les recourants ne sauraient prétendre que ce plan a conduit le département à se tromper dans la lecture des autres plans et que la production des documents visés par l'art. 9 al. 2 let. cc RCI s'imposait.

Le grief d'une violation de l'art. 9 al. 2 RCI sera écarté.

6) Les recourants invoquent une violation de l'art. 59 al. 1 et 2 LCI.

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

même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 et les références).

b. La cinquième zone de construction est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m^2 de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

c. 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 (art. 59 al. 2 LCI).

La directive LCI n° 021-v5 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1er mars 2013 et modifiée le 29 mai 2019 (https://www.ge.ch/document/4365/telecharger) donne des précisions sur la manière de calculer la SBP. Elle mentionne notamment que toute SBP qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non notamment) est à prendre en compte (ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 3e).

Dans sa jurisprudence, la chambre administrative retient que des locaux communs dépourvus de rentabilité doivent être exclus du calcul de la SBP. Il convient en revanche de tenir compte d'un hall d'entrée, d'une cage d'escalier ou d'une coursive même ouverte lorsque ceux-ci donnent accès à des locaux rentables (ATA/97/2019 consid. 3e et les arrêts cités).

d. En l'espèce, les recourants estiment que le patio – ainsi que le mur qui le borde – doivent être intégrés à la SBP dans la mesure où le premier serait une pièce à part entière, intégrée entièrement dans le volume de la construction hors sol. Le TAPI a, pour sa part, estimé que tel ne devait pas être le cas car ledit patio, bien qu'il s'inscrive dans l'emprise de la villa, n'est pas un espace destiné à l'habitation.

Il ressort des plans joints au dossier que le patio n'est pas une surface couverte et qu'il ne donne pas accès à des locaux d'habitation, dans la mesure où il mène uniquement à la toiture. Dans la mesure où il est considéré comme un simple passage ouvert ne donnant pas accès à des locaux rentables, c'est à juste titre que le TAPI a retenu qu'il ne s'agissait pas d'un espace habitable, sa surface (6,77 m^2) ne permettant au demeurant pas aux futurs résidants d'en faire un usage

privatif. Dès lors, le seul fait que le patio s'inscrive dans l'emprise de la villa, ce qui n'est plus contesté, ne suffit pas à prendre en compte sa surface dans la SBP. Pour ce même motif, il ne se justifie pas non plus, contrairement à ce que prétendent les recourants, de prendre en compte dans la SBP la section horizontale du mur d'enceinte du patio (0,3 m^2).

Ce grief sera rejeté.

7) Les recourants estiment que la création de vides d'étages ayant pour effet d'exclure de la SBP des surfaces (inexistantes) situées au premier étage constitue un abus de droit.

a. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 23 novembre 2017 consid. 4.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; 134 I 65 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 précité consid. 4.1). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2).

b. En zone 5, les vides d'étage (soit la hauteur entre planchers et plafonds) ne doivent pas, en règle générale, être inférieurs à 2,40 m (art. 77 al. 1 LCI). Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m (art. 77 al. 2 LCI).

La loi prévoit ainsi un vide d'étage minimum à respecter mais ne fixe pas de limite supérieure.

c. La surface liée à un vide d'étage ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la SBP, dans la mesure où ce vide ne consiste pas dans une surface construite (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 5).

d. En l'espèce, l'espace libre (1,36 m^2) sis au rez-de-chaussée et attenant à l'escalier conduisant à l'étage a été comptabilisé dans la SBP. En revanche, le même espace, situé à l'étage, n'a pas été intégré dans cette dernière. Les surfaces du séjour et de la salle à manger sis au rez-de chaussée ont été prises en compte dans la SBP, contrairement aux espaces situés à l'étage et résultant des vides d'étages surplombant le séjour et la salle à manger (31,5 m^2).

Ce calcul, effectué par le département puis confirmé par le TAPI, ne prête pas le flanc à la critique. En effet, d'une part, la loi ne fixe pas de limite supérieure aux vides d'étage. D'autre part, les recourants ne contestent pas le fait que le gabarit de la construction est conforme au droit (art. 60 al. 1 et 61 LCI) et il est établi que la hauteur de la maison à construire (6,5 m) ne dépasse pas la limite légale de dix mètres (art. 61 al. 4 LCI). Dès lors, la création des vides d'étage situés au premier étage ne viole aucune disposition légale. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu de comptabiliser les surfaces (inexistantes) liées à ces vides d'étage dans la SBP dans la mesure où elles ne consistent pas dans une surface construite.

L'argument tiré de l'abus de droit doit donc être rejeté.

Compte tenu de ce qui précède, la SBP du projet litigieux (241,1 m^2), qui répond à un standard de HPE, n'excède pas 27,5 % de la surface de la parcelle devant l'accueillir. Le jugement du TAPI, qui confirme le bien-fondé de la délivrance de l'autorisation de construire par le département, est ainsi conforme au droit.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure du même montant, à charge des recourants pris solidairement, sera allouée à Mme E_____ (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 mai 2021 par MM. A_____ et B_____ ainsi que Mmes C_____ et D_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 avril 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge solidaire de MM. A_____ et B_____ ainsi que Mmes C_____ et D_____;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Mme E_____, à la charge de MM. A_____ et B_____ ainsi que Mmes C_____ et D_____, pris solidairement ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à MM. A_____ et B_____ ainsi que Mmes C_____ et D_____, à Me Delphine Zarb, avocate de l'intimée, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. Hüsler Enz	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :