RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2680/2021 LCI et A/2682/2021 LCI JTAPI/377/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 13 avril 2022

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____, représentés par Me A_____ et Me B_____, avocats, avec élection de domicile

Madame C_____, représentée par Me Damien TOURNAIRE, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

D_____ SA, représentée par Me Gabriel RAGGENBASS, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. D_____ SA est propriétaire des parcelles n° 1_____ et 2_____ de la commune de E_____, situées en zone 5.

2. Actuellement, une villa portant le numéro de cadastre 3_____ se trouve sur la parcelle n° 1_____, tandis que la parcelle voisine n° 2_____ et libre de toute construction, hormis une piscine, un pool house et un couvert.

3. Le 11 mars 2021, D_____ SA (ci-après : la propriétaire) a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande d'autorisation en procédure accélérée pour la modification du taux de la villa existante (18%), pour l'édification d'une villa (très haute performance énergétique – THPE – 30%) avec ascenseur, pompe à chaleur (PAC), couvert à voiture, piscine et abattage d'arbres sur les deux parcelles susmentionnées.

4. Cette demande a été enregistrée sous le n° APA 4_____.

5. Il ressort des plans que la villa projetée sur la parcelle n° 2_____ comprendra un étage sur rez ainsi qu'une toiture plate servant de terrasse, laquelle sera accessible par ascenseur. La PAC comprendra une unité intérieure et une unité extérieure située sur la toiture.

6. Le formulaire « cercle bruit » établi le 9 mars 2021 par la société F_____ SA indique que la puissance acoustique du module de la PAC situé en toiture s'élève à 49 dB, que la puissance acoustique au régime maximal de jour s'élève à 59 dB et que la puissance acoustique au régime maximal de nuit s'élève à 49 dB. La distance jusqu'au récepteur (c'est-à-dire le local à usage sensible au bruit le plus proche, correspondant en l'espèce à la construction existante sur la parcelle n° 1_____) est de 15,97 m. La valeur de planification au récepteur est de 45 dB, correspondant au degré de sensibilité II. Le niveau d'évaluation s'élève à 34,9 dB.

7. Selon le système d'information du territoire genevois (SITG), le projet de modification de la villa existante sur la parcelle n° 1_____ a fait l'objet d'une requête séparée portant le numéro APA 5_____ et concerne une démolition-reconstruction de cet immeuble. Ce projet ne fait pas l'objet de la présente procédure.

8. Il ressort en outre du dossier d'autorisation de construire les éléments suivants.

9. Selon l'extrait du plan cadastral établi par géomètre en date du 11 mars 2021, les deux parcelles n° 1_____ et 2_____ doivent faire l'objet d'une modification de leurs limites de propriétés respectives. Ainsi, la nouvelle limite de propriété de la première avancera à l'intérieur de l'actuelle parcelle n° 2_____, celle-ci voyant ainsi sa surface diminuée.

10. Par document intitulé « Engagement », signé le 8 juin 2021, Monsieur G_____, administrateur de la propriétaire, a déclaré accepter que « Pour le calcul du rapport des surfaces afférent à l'autorisation de construire APA 4_____ portant sur la construction d'une villa (THPE 30%), la surface de la parcelle 1_____ est réduite de 207 m² au profit de la parcelle 2_____, feuille 6_____ du cadastre de la commune de E_____. Cette restriction de droit public fera l'objet d'une mention inscrite au registre foncier (…) ».

11. Selon document établi le 19 avril 2021, intitulé « mutation parcellaire » et portant la mention « provisoire » il est prévu que la parcelle n° 2_____, d'une surface de 805 m², cède à la parcelle n° 1_____ une surface de 216 m². De la sorte, la parcelle n° 2_____ sera divisée en une parcelle n° 2_____A d'une surface de 588 m², qui portera ultérieurement le numéro de parcelle 7_____, et en une parcelle n° 2_____B qui sera jointe à la parcelle n° 1_____, toutes deux portant ultérieurement le numéro de parcelle 8_____.

12. En date du 11 mars 2021, la propriétaire a également déposé une demande de démolition de la piscine, du pool house et du couvert situés sur la parcelle n° 2_____.

13. Cette demande a été enregistrée sous le n° MPA 9_____.

14. Dans le cadre de l'instruction de l'APA 4_____, la direction des autorisations de construire (DAC) a demandé le 12 mars 2021 que le calcul des surfaces, et notamment des constructions de peu d'importance (CDPI) soit complété afin de pouvoir les contrôler.

15. Le 12 mars 2021, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) a délivré un préavis favorable sous conditions, à savoir que « La nouvelle installation fixe génératrice de bruit devra respecter les valeurs de planification (OPB, art. 7) ».

16. Le 24 mars 2021, la commune de E_____ a rendu un préavis favorable sans observation.

17. Le 6 mai 2021, après avoir demandé des compléments afin de s'assurer de la qualité du projet en zone 5, la commission d'architecture (CA) a rendu un préavis favorable.

18. Le 17 mai 2021, après avoir examiné le dossier à quatre reprises et notamment le calcul des CDPI, la DAC a préavisé favorablement le projet sans observation.

19. Le 28 mai 2021, l'office cantonal de la nature et de l'agriculture (OCAN) a rendu un préavis favorable sous conditions.

20. L'ensemble des autres instances consultées s'est également montrés favorable au projet.

21. Dans le cadre de l'instruction de la MPA 9_____, l'ensemble des préavis ont également été favorables aux démolitions prévues.

22. Par décisions APA 4_____ et MPA 9_____ prononcées le 15 juin 2021 et publiées le même jour dans la Feuille d'avis officielle, le département a délivré les autorisations de construire et de démolir sollicitées par la propriétaire.

23. Par acte du 16 août 2021, Madame A_____ et Monsieur B_____, propriétaires de la parcelle n ° 10_____, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre l'autorisation APA 4_____, en concluant à son annulation sous suite de frais et dépens.

    Précisant que leur parcelle était immédiatement voisine de celle qui faisait l'objet de l'autorisation litigieuse, ils ont soutenu en substance que celle-ci violait le principe de prévention des émissions de bruit en ce qui concernait la PAC. Leurs arguments à ce sujet seront examinés plus en détail dans la partie en droit ci-après, dans la mesure utile. En outre, la future villa permettrait à ses occupants d'avoir une vue plongeante sur leur propriété, ce qui constituerait pour eux un inconvénient grave et entraînait également une violation de la loi.

24. Ce recours a été enregistré sous le numéro de procédure A/2680/2021.

25. Par acte du 16 août 2021, Madame C_____, propriétaire de la parcelle n° 11_____, a recouru auprès du tribunal contre l'autorisation APA 4_____, en concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Son acte de recours était également dirigé contre l'autorisation de démolir MPA 9_____, dont elle demandait l'annulation, « si par impossible la nullité de celle-ci n'était pas constatée ».

    Précisant que sa propriété était immédiatement contiguë à la parcelle n° 2_____, elle a en substance soutenu, s'agissant de l'autorisation de construire, qu'elle violait les dispositions légales sur les CDPI, en ce sens que celles qui étaient prévues (à savoir une terrasse couverte de 7 m² - profondeur de 2.22 m diminuée de 1.5 m x longueur de 9.5 m -, une piscine de 40.01 m² et un garage de 28.765 m²) totalisaient une surface de 75.775 m², alors que la parcelle n° 2_____, d'une surface de 588 m², ne permettait pas de construire des CDPI au-delà de 47.04 m².

    Mme C_____ a encore soulevé à l'encontre de l'autorisation de construire un autre grief qu'il n'est pas utile de développer ici, compte tenu de l'issue de la procédure.

    S'agissant de l'autorisation de démolir, elle a en substance exposé qu'il n'était pas possible d'employer la procédure d'autorisation accélérée pour la démolition de

constructions totalisant en l'espèce environ 210 m² et qui ne pouvaient à ce titre être considérées comme des CDPI. Par conséquent, conformément à la jurisprudence, l'autorisation de démolir délivrée sous cette forme était nulle. Subsidiairement, elle devait être annulée au motif que les plans produits dans le cadre de la requête de démolition étaient lacunaires et non conformes au droit.

26. Ce recours a été enregistré sous numéro de procédure A/2682/2021.

27. S'agissant de la procédure A/2680/2021, la propriétaire a répondu au recours par écritures du 22 octobre 2021 en concluant à son rejet.

28. Le département en a fait de même par écritures du 25 novembre 2021.

29. Les parties ont ensuite respectivement répliqué et dupliqué (sauf s'agissant de la propriétaire), respectivement par écritures du 21 décembre 2021 et du 20 janvier 2022, en maintenant leurs positions.

30. Les arguments des parties intimées seront repris en détail ci-après en droit.

31. S'agissant de la procédure A/2682/2021, la propriétaire a répondu au recours par écritures du 22 octobre 2021 en concluant à son rejet.

32. Le département en a fait de même par écritures du 25 novembre 2021.

33. Les parties ont ensuite respectivement répliqué et dupliqué, respectivement par écritures du 31 janvier 2022 et du 23 février 2022, en maintenant leurs positions.

34. Les arguments des parties intimées seront repris en détail ci-après en droit.

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. Les procédures A/2680/2021 et A/2682/2021 concernant des faits et un contexte juridique commun, leur jonction sous numéro de procédure A/2680/2021 sera ordonnée par économie de procédure, afin de statuer par un seul jugement (art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours, en tant qu'ils concernent l'autorisation de construire APA/4_____/1 et qu'ils émanent de voisins directs du projet litigieux, sont recevables au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

4. Mme C_____ soutient que l'autorisation de construire querellée violerait l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), car après la mutation parcellaire prévue dans le cadre du projet, la parcelle 2_____, réduite à une surface de 588 m², ne pourrait accueillir des CDPI que jusqu'à une surface maximale de 47.04 m², sauf à excéder le rapport maximum de 8 % prévu par cette disposition légale. Or, les constructions de peu d'importance du projet litigieux totaliseraient 75.775 m², soit une terrasse couverte de 7 m² (profondeur de 2.22 m diminuée de 1.5 m x longueur de 9.5 m), une piscine de 40.01 m² et un garage de 28.765 m².

   Selon les parties intimées, la future piscine ne saurait être considérée comme une CDPI. À ce sujet, l'autorité intimée souligne que la DAC a examiné consciencieusement le dossier en se déterminant à quatre reprises et qu'elle n'a pourtant pris en compte, au titre des CDPI, que la terrasse couverte et le garage. L'art. 3 al. 3 RCI démontrerait que seules les constructions représentant un certain volume en surface pourraient être considérées comme des CDPI, cette notion imposant un gabarit. Il en irait ainsi d'une piscine comme d'une rampe de garage non couverte, considérée par la jurisprudence comme ne constituant pas une CDPI (ATA/93/2021 consid. 10). Ceci serait enfin confirmé par la directive 024-v7 édictée par le département sur les constructions de peu d'importance et mise à jour le 9 mars 2021 (https://www.ge.ch/document/4359/telecharger ; consulté le 30 mars 2022 – ci-après : la directive 024-v7), qui ne mentionne pas les piscines parmi les types de constructions considérées comme CDPI.

5. Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par :

   a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m;(119)

   b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°;(119)

   c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.

   La même disposition prévoit encore que dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le

département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m2 au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m2.

6. La jurisprudence s'est prononcée sans ambiguïté sur le fait qu'une piscine doit être considérée comme une CDPI – à moins que ses caractéristiques la rangent même dans la catégorie des constructions ordinaires. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a ainsi considéré, dans un arrêt du 30 octobre 2012, que « La demande d'autorisation relative à la piscine qui constitue une construction de peu d'importance pouvait être traitée par la voie de la procédure accélérée » (ATA/726/2012 consid. 6e). Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, la chambre administrative ne s'est pas contentée d'examiner si une piscine pouvait faire l'objet d'une autorisation en procédure accélérée, et n'a pas laissé de côté la question de savoir si ce type de construction devait être considérée comme une CDPI. L'arrêt en question ne retient en réalité la possibilité d'une autorisation en procédure accélérée que *parce que* la piscine peut être considérée comme une CDPI. Statuant à son tour dans la même procédure, le Tribunal fédéral a insisté sur ce point en annulant d'ailleurs l'ATA/726/2012 au motif que la piscine en question avait une surface de 55 m², et qu'elle ne pouvait par conséquent pas être considérée comme une CDPI, dont elle excédait la surface légale maximum (arrêt 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3). S'étant vu renvoyer cette procédure pour nouvelle décision, la chambre administrative a derechef constaté qu'une piscine (pour autant que sa surface ne dépasse pas 50 m²) doit être considérée comme une CDPI (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 5c). Deux autres arrêts plus anciens retiennent la même solution (ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 consid. 6a ; ATA/310/2006 du 13 juin 2006). Dans un arrêt plus récent, la chambre administrative a laissé cette question ouverte, constatant que même en prenant la piscine en considération en tant que CDPI (ce que contestaient le voisin-recourant et le département), la surface totale des CDPI n'excédait pas les maximas fixés par l'art. 3 al. 3 RCI (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid. 5e).

7. Contrairement à l'avis de l'autorité intimée, il n'y a pas, dans la jurisprudence de la chambre administrative, de confusion entre la question de la procédure accélérée et celle de la qualification de piscine en tant que CDPI, en raison d'un soit-disant malentendu sur la portée des travaux préparatoires. Le Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1992, p. 4657, régulièrement cité par la jurisprudence cantonale susmentionnée, concerne la modification de l'art. 3 al. 6 LCI, adoptée le 18 septembre 1992 et entrée en vigueur le 14 novembre 1992. Les travaux préparatoires précités rappellent l'entrée en vigueur, en décembre 1987, de la procédure accélérée, dite APA, dont le but était de simplifier l'instruction des dossiers et de faciliter la tâche des requérants. Depuis lors, la pratique avait mis en évidence l'opportunité de préciser le contenu de cette disposition légale,

notamment en ce qui concernait sa portée. Il apparaissait inadéquat que la disposition actuelle se référât aux travaux de peu d'importance, dès lors que cette notion ne figurait pas à l'art. 1 de la loi. Il était donc préférable de préciser que la procédure accélérée pouvait être utilisée pour des projets portant sur des travaux soumis à l'art. 1, à condition qu'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci. Par ailleurs, le projet de loi proposait que la procédure accélérée puisse également être retenue, ce qui consacrerait la pratique actuelle du département, pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires, voir également à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Le Mémorial du Grand Conseil poursuit en ajoutant que « S'agissant de constructions nouvelles de peu d'importance, on peut citer à titre d'exemple les piscines, cabanes de jardin ou vérandas, dans la mesure bien sûr où elles sont compatibles avec les normes de la zone de construction dans laquelle elles sont projetées ». Certes, l'ensemble de ces réflexions se rapportent à la question de la procédure accélérée et non pas spécifiquement à celle des CDPI, mais force est de constater que dans le cadre de la réflexion visant à préciser la portée de l'art. 3 al. 6 LCI et à faire des CDPI un cas à part entière d'autorisation en procédure accélérée, le législateur s'est explicitement référé à l'exemple des piscines. On ne voit pas, dans ces conditions, ce qui devrait aujourd'hui conduire à considérer que, par principe, les piscines ne devraient pas être considérées comme des CDPI.

8. A cela s'ajoutent les indications données par les travaux préparatoires à l'appui du PL 6020, lequel a introduit dans la loi la procédure accélérée en 1987. Cette nouveauté visait à légaliser la pratique des « autorisations par lettre » adoptée à l'époque par le département (appliquée pour des travaux mineurs ou des constructions de peu d'importance), dont les tribunaux avaient constaté la nullité. Le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet de loi relate notamment la crainte de certains milieux qu'une procédure accélérée d'autorisation ne provoque des abus si aucune définition précise n'était apportée à la notion des « travaux de peu d'importance » (MGC 1987 p. 6973). À cette crainte, il était proposé de répondre en définissant mieux les limites des termes « travaux de peu d'importance » en ajoutant la précision « travaux de peu d'importance, soumis à l'art. 1 de la LCI ». Cette précision permettrait de confirmer que des travaux simples (entretien, etc.) qui échappaient à l'art. 1, ne seraient donc pas soumis à autorisation et que seuls les travaux assujettis au sens de l'art. 1 feraient l'objet d'une APA (MGC 1987 p. 6974).

9. Ainsi, dans l'esprit du législateur, à moins de n'être pas du tout soumis à autorisation en raison de leur caractère extrêmement modeste, tous travaux demeureraient soumis à autorisation, quand bien même leur ampleur moindre permettrait de les traiter en procédure accélérée plutôt qu'en procédure ordinaire. Dans ce cadre, une piscine, dont l'autorité intimée dans la présente procédure ne conteste pas qu'il s'agisse d'une construction soumise à autorisation, ne peut que

s'inscrire dans la même logique : à défaut de correspondre à une construction non soumise à autorisation, au sens de l'actuel art. 1 al. 2 à 5 LCI, une piscine est forcément soumise soit à une procédure d'autorisation ordinaire, soit à une procédure d'autorisation accélérée.

10. Cette dernière procédure est régie par l'art. 3 al. 7 LCI, selon lequel le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'article 1 :

a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée;

b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci;

c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires; ou

d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

11. Certes, les catégories définies par l'art. 3 al. 7 LCI vont au-delà des seules CDPI, ce qui empêche d'affirmer que toute construction soumise à la procédure accélérée devrait être considérée comme une CDPI. Sur cette base, on pourrait en particulier soutenir que l'art. 3 al. 7 let. a LCI permettrait à une piscine projetée en cinquième zone d'échapper à une telle catégorisation. Il s'agirait dans ce cas, en quelque sorte, d'un objet « neutre », auquel la procédure accélérée serait applicable simplement en raison de son appartenance à la cinquième zone. Cependant, un tel raisonnement serait incomplet, car il ne tiendrait pas compte du fait qu'en dehors de la cinquième zone, c'est-à-dire en dehors du champ d'application de l'art. 3 al. 7 let. a LCI, la construction d'une piscine, qui ne correspond pas non plus aux cas visés par l'art. 3 al. 7 let. b et d, met l'autorité intimée devant le choix suivant (en partant de l'hypothèse selon laquelle la piscine respecte les dimensions prévues par l'art. 3 al. 3 RCI) : soit il s'agit d'une CDPI et la piscine peut alors faire l'objet d'une autorisation accélérée au sens de l'art. 3 al. 7 let. c LCI, soit il s'agit d'un objet trop important pour être considéré comme une CDPI, auquel cas la procédure ordinaire lui est nécessairement applicable. Qu'une piscine soit considérée comme une CDPI ou comme un objet plus important, la définition qui lui est donnée demeure quoi qu'il en soit intrinsèquement applicable à ce type de construction, indépendamment de la zone d'affectation où elle doit trouver place. On ne saurait soutenir, sous prétexte qu'une piscine doit être érigée en cinquième zone, qu'il s'agirait d'un objet dont la qualification juridique serait différente d'une piscine projetée dans l'une des autres zones à bâtir.

12. Dans ce sens, l'interprétation que l'autorité intimée tend à faire de la directive 024-v7, qui exclurait implicitement les piscines de la catégorie des CDPI, s'avère

erronée. Outre que cette directive ne peut manifestement donner qu'une liste exemplative des types de constructions pouvant être considérées comme des CDPI, il ne faut pas oublier qu'elle n'a pas non plus pour vocation à s'appliquer exclusivement à la cinquième zone, ni uniquement dans l'hypothèse visée par l'art. 3 al. 7 let. a LCI. Par conséquent, dans la mesure où, suivant le raisonnement de l'autorité intimée, les piscines ne pourraient pas être considérées comme des CDPI au sens de cette directive, elles seraient alors nécessairement soumises, en dehors de la cinquième zone, à la procédure ordinaire de la demande définitive, quand bien même il s'agirait, par exemple, d'un bassin entièrement enterré de 30 m². Ce n'est probablement pas la conséquence que l'autorité intimée voudrait voir découler de la directive 024-v7 et cela ne correspondrait pas non plus aux efforts que le législateur et l'autorité intimée ont conjointement faits depuis près de 30 ans pour simplifier la procédure d'autorisation de construire pour les petits objets.

13. Il convient encore de relever que l'argumentation de l'autorité intimée au sujet de la confusion dans laquelle se serait trouvée la jurisprudence mentionnée plus haut (dont l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013), ne tient pas compte du fait que jusqu'en 2015, l'art. 3 al. 7 LCI ne prévoyait pas encore le cas de figure visé par l'actuelle let. a de cette disposition. Avant la modification de cette disposition, telle qu'adoptée le 8 mai 2015 dans le cadre du PL 11563, l'art. 3 al. 7 LCI prévoyait simplement que « Le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'article 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires ». Ainsi, jusqu'à sa modification du 8 mai 2015, l'art. 3 al. 7 LCI ne pouvait s'appliquer aux piscines qu'en tant que CDPI, pour autant qu'elles en respectent les conditions fixées par l'art. 3 al. 3 RCI. A défaut, elles devaient faire l'objet d'une autorisation en procédure ordinaire, comme l'avait constaté le Tribunal fédéral dans l'arrêt cité plus haut.

14. Certes, la situation a changé à partir de 2015 avec l'adoption et l'entrée en vigueur de l'art. 3 al. 7 let. a LCI. Pour autant, cette nouvelle disposition n'a pas la conséquence que souhaite y voir l'autorité intimée. En effet, comme déjà indiqué plus haut, une piscine, en tant qu'objet soumis à autorisation de construire, ne peut, de manière générale, être décrite que comme une CDPI si elle respecte les conditions fixées par l'art. 3 al. 3 RCI, ou sinon comme une construction soumise à la procédure d'autorisation ordinaire. Le fait qu'elle se situe en cinquième zone a certes pour conséquence qu'en dérogation avec ce qui précède, une piscine peut dans tous les cas être autorisée par voie de procédure accélérée (art. 3 al. 7 let. a LCI – à condition de ne nécessiter aucune dérogation), mais cela n'a cependant aucun rapport avec sa qualification en tant qu'éventuelle CDPI, en particulier sous l'angle du calcul du rapport de surfaces prévu par l'art. 59 LCI. Plus particulièrement, cette disposition, en fixant des rapports de surfaces maximum

exprimés en m² de plancher, contraint l'autorité intimée à vérifier le respect de ces surfaces, tout en lui donnant la faculté de renoncer à prendre en considération certaines constructions spécifiques (art. 59 al. 3 LCI), de même que les CDPI (art. 59 al. 7 LCI). À défaut de bénéficier d'une telle « exonération », les constructions présentes ou prévues sur une parcelle située en cinquième zone doivent, par application a contrario de l'art. 59 LCI, être prises en considération dans la surface de plancher maximum autorisée.

Cette question constitue d'ailleurs, vraisemblablement, un enjeu implicite de la directive 024-v7, s'agissant des piscines.

15. Pour terminer, l'autorité intimée relève que la jurisprudence a déjà admis qu'une rampe d'accès non couverte d'un garage souterrain n'a pas à être considérée comme une CDPI, mais doit être assimilée à un simple aménagement extérieur (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 10). L'autorité intimée n'explique cependant pas en quoi, hormis le fait qu'elle n'a pas de gabarit, une telle construction devrait être assimilée à une piscine enterrée. C'est en réalité, bien davantage, son caractère de voie carrossable, qui conduit à admettre qu'une rampe de garage est plutôt un aménagement extérieur qu'une CDPI, étant précisé que les surfaces aménagées au sol et destinées à la circulation et au stationnement des véhicules, ainsi qu'au cheminement des piétons, n'ont jamais été considérées comme des CDPI. Par conséquent, l'ATA/93/2021 cité par l'autorité intimée ne conduit pas à retenir qu'une piscine ne serait pas une CDPI.

16. En l'espèce, la piscine prévue aura une surface de 40.01 m², ce qui permet de la considérer comme une CDPI au sens de l'art. 3 al. 3 RCI. Ajoutée aux autres CDPI, dont les surfaces alléguées par Mme C_____ ne sont pas contestées par les parties intimées, la totalité des CDPI auxquelles aboutira le projet litigieux représente une surface de 75.775 m², alors que la limite de 8 % prévue par l'art. 3 al. 3 RCI correspond, pour une surface de 588 m² (telle qu'en disposera la parcelle n° 2_____ après la mutation parcellaire), à une surface maximale de 47.04 m². Par conséquent, l'autorisation querellée viole l'art. 3 al. 3 RCI et devra pour ce motif être annulée.

17. A toutes fins utiles, le tribunal précisera encore que c'est bien la surface de la parcelle n° 2_____ après mutation parcellaire, soit 588 m², qui doit être prise en considération, sauf à tomber dans une incohérence que la jurisprudence a déjà sanctionnée (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13).

18. Finalement, aux fins de déterminer et répartir équitablement les frais de la procédure, il convient encore d'examiner les mérites du recours des consorts A_____ et B_____. Vu l'issue du litige retenue ci-dessus, le tribunal procédera à cet examen de manière brève.

19. Le principal grief soulevé par les susnommés concerne la violation du principe de prévention en rapport avec l'installation future de la PAC.

Les parties intimées contestent une telle violation en relevant que la façade de la maison des recourants se situerait à 28 m de l'installation litigieuse et qu'en tout état, le projet a été imaginé de manière à réduire autant que possible la propagation du bruit, tout en évitant évidemment de placer la PAC à proximité d'une pièce à vivre, ce qui n'est pas une option. Il a ainsi été décidé de l'implanter non pas en bordure de terrasse dans la direction de la parcelle des recourants, mais justement à son opposé. À cela s'ajoute que la [base de la] PAC se situera 86 cm en-dessous du bord du mur qui délimitera la terrasse du côté de la parcelle n° 1_____, ce qui constituera ainsi un premier obstacle très important à la diffusion du bruit dans la direction de la parcelle des recourants. À ceci s'ajoutera encore, sur le mur, une vitre de 14 cm, qui fera également obstacle à la diffusion du bruit. Il s'agira ainsi au total d'un obstacle d'un mètre de hauteur. Le même obstacle se trouvera également du côté de la terrasse située vers la future piscine. En outre, les plans du projet indiquent que de la végétation prendra place autour des murs de la terrasse sur une largeur d'environ 50 cm et toute la partie de la végétation qui dépassera la hauteur des murs constituera un obstacle supplémentaire à la propagation du bruit. Enfin, la présence de la sortie d'ascenseur sur la terrasse constituera elle aussi un obstacle très important à la propagation du bruit, tant par sa hauteur que par sa largeur. L'autorité intimée ajoute que la position des recourants est discutable, dans la mesure où ils préféreraient que la PAC soit orientée non pas dans leur direction, mais en direction de parcelles beaucoup plus proches de cette installation. Or, le principe de prévention a pour finalité de protéger le voisinage dans son ensemble, et non pas un voisin en particulier. Enfin, les deux parties intimées relèvent que le SABRA a minutieusement examiné le dossier et rendu un préavis favorable, sous condition que les valeurs de planification soient respectées. De ce fait, cette instance a attesté de l'adéquation de l'emplacement proposé pour la PAC avec le contexte environnant.

20. Dans un ATA/309/2021 rendu le 9 mars, que les parties intimées n'ont pas discuté malgré le fait que les consorts A_____ et B_____ y ont expressément appuyé leur argumentation, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a appliqué les principes posés par le Tribunal fédéral concernant le respect du principe de prévention lors de la construction d'une PAC (ATF 141 II 476). La chambre administrative a ainsi été amenée à rappeler que « la protection contre le bruit est assurée par l'application cumulative des valeurs de planification et du principe de la limitation préventive des émissions. Dès lors que les valeurs de planification ne constituent pas des valeurs limites d'émissions au sens de l'art. 12 al. 1 let. a LPE, leur respect ne signifie pas à lui seul que toutes les mesures de limitation imposées par le principe de prévention des émissions aient été prises et que le projet en cause satisfasse à la législation sur la protection de l'environnement. ; il faut bien davantage examiner chaque cas d'espèce à la

lumière des critères définis par les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB pour déterminer si le principe de prévention exige une limitation supplémentaire des émissions. Dans ce cadre, le principe de la prévention impose, lors du choix de l'emplacement d'une nouvelle installation, de tenir compte des émissions que celle-ci produira et de la protection des tiers contre les atteintes nuisibles et incommodantes ; il commande ainsi de choisir l'emplacement le moins bruyant. Alors même que les valeurs de planification sont respectées, une réduction supérieure des émissions ne peut toutefois être exigée, à titre préventif que dans la mesure où l'état de la technique le permet ». Dans le cas d'espèce, la chambre administrative a retenu que le département avait violé le principe de prévention, à défaut d'avoir démontré que dans la mesure que permettaient l'état de la technique et les conditions d'exploitation, et pour autant que cela soit économiquement supportable, il n'était en l'espèce pas possible d'exiger une réduction supérieure des émissions.

21. En l'occurrence, le dossier ne contient aucune explication sur la raison pour laquelle la toiture de la future villa serait l'emplacement permettant de respecter au mieux le principe de prévention des émissions. Dans la présente procédure, les parties intimées n'apportent aucun éclairage non plus sur cette question, se contentant de relever qu'un mur surplombé d'une vitre, en bordure de terrasse, ainsi que la cage d'ascenseur, constitueraient des obstacles à la propagation du bruit. Elles relèvent également qu'il ne pouvait être question d'implanter la PAC à proximité d'une pièce de vie. Cela étant, à défaut d'explication sur le lien entre l'emplacement choisi en l'occurrence pour la PAC et le principe de prévention des émissions sonores, il est sérieusement permis de douter que cette question ait été étudiée. En particulier, la position dominante de la PAC par rapport au voisinage apparaît au contraire, a priori, comme un choix plus défavorable qu'un emplacement au niveau du sol. S'il est vrai que l'installation litigieuse ne saurait non plus être implantée à proximité immédiate des pièces de vie, le dossier ne contient à nouveau aucune explication sur la raison pour laquelle il n'aurait pas été plus favorable d'implanter la PAC, par exemple, le long de la façade nord-ouest de la villa à proximité immédiate du couvert à voiture, façade dont les seules ouvertures sont la porte d'entrée principale et, de part et d'autre, deux jours horizontaux donnant sur un vestiaire et sur des toilettes (plan des coupes et façades du 20 avril 2021 ; plan des niveaux du 9 mars 2021). A ces considérations s'ajoute le fait que le préavis du SABRA se contente d'exiger que la nouvelle installation respecte les valeurs de planification, ce qui, comme le relève la jurisprudence citée plus haut, ne suffit pas pour assurer le respect du principe de prévention. Ainsi, en l'absence d'indication sur les raisons pour lesquelles aucuns emplacement alternatif et mesures constructives spécifiques ne permettaient de mieux respecter le principe de prévention que l'installation de la PAC sur la terrasse, le projet litigieux viole les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB.

22. Au vu de ce qui précède, les deux recours seront admis et l'autorisation de construire APA 4_____ sera annulée.

23. S'agissant du recours interjeté par Mme C_____ contre l'autorisation de démolir 9_____/1, celle-ci soutient que cette autorisation ne pouvait être délivrée dans le cadre d'une procédure accélérée, dans la mesure où elle concerne une piscine extérieure, un pool-house et un couvert d'une surface totale de 210 m², lesquels ne peuvent donc être considérés comme des CDPI. Par parallélisme avec la nullité d'une autorisation délivrée en procédure accélérée pour la construction d'une piscine de plus de 50 m², l'autorisation de démolir litigieuse est donc nulle.

24. La question de la nullité d'une décision doit être examinée indépendamment de la recevabilité du recours (ATA/231/2022 du 1er mars 2022).

25. En l'occurrence, ainsi que cela ressort des considérants qui précèdent, des constructions situées en cinquième zone qui ne requièrent aucune dérogation peuvent être autorisées par procédure accélérée (art. 3 al. 7 let. a LCI). Cette possibilité ne définit pas en elle-même la question de savoir si l'on a affaire à des CDPI ou à des constructions qui, sans entrer dans cette catégorie, sont néanmoins conformes à la cinquième zone et ne requièrent aucune dérogation. Par conséquent, s'agissant d'une autorisation de démolir, il importe peu que les objets à démolir dépassent ensemble la surface admissible pour des CDPI, la procédure accélérée demeurant valable également dans ce cas. Le grief de nullité de l'autorisation de démolir 9_____/1 doit donc être écarté.

26. S'agissant des violations de la loi qui, selon Mme C_____, devraient subsidiairement entraîner l'annulation de cette autorisation, il convient préalablement d'examiner si son recours est recevable et en particulier quelle serait sa qualité pour recourir. À cet égard, la précitée n'indique pas quelle atteinte particulière elle subirait du fait de la démolition. À l'instar de situations tout à fait similaires tranchées par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3 ; arrêt 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2. et 1.3), force est de constater qu'elle ne retirerait aucun avantage pratique au maintien des installations visées par l'autorisation de démolition, de sorte qu'il s'impose de lui dénier la qualité pour recourir contre cette décision.

27. Son recours est donc irrecevable en tant qu'il est dirigé contre celle-ci.

28. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'200.- sera mis à la charge de D_____ SA (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).

29. Les avances de frais versées par les recourants leur seront restituées.

30. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Mme C_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA). Elle sera mise à la charge de

D_____ SA et de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, les deux parties intimées étant à cet égard prises solidairement.

31. S'agissant de l'indemnité de procédure réclamée par M. B_____ et Mme A_____, ils ont agi par eux-mêmes, quand bien même ils ont déclaré faire élection de domicile dans l'Etude où ils travaillent. Par conséquent, indépendamment des mérites de leur recours, il ne se justifie pas davantage de leur octroyer des dépens qu'à n'importe quel justiciable agissant en personne et consacrant plusieurs heures à la défense de ses intérêts.

32. Vu l'issue du litige, il ne sera pas octroyé d'indemnité de procédure à D_____ SA.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. Prononce la jonction des procédures A/2680/2021 et A/2682/2021 sous n° de procédure A/2680/2021 ;

2. déclare recevables les recours interjetés le 16 août 2021 par Madame A_____ et Monsieur B_____ ainsi que par Madame C_____ à l'encontre de l'autorisation de construire APA 4_____ délivrée par le département du territoire le 15 juin 2021 ;

3. les admet ;

4. annule l'autorisation de construire APA 4_____ délivrée par le département du territoire le 15 juin 2021 ;

5. déclare irrecevable le recours interjeté le 16 août 2021 par Madame C_____ à l'encontre de l'autorisation de démolir MPA 9_____ délivrée par le département du territoire le 15 juin 2021 ;

6. met à la charge de D_____ SA un émolument de CHF 1'500.- ;

7. ordonne la restitution aux recourants de leurs avances de frais ;

8. condamne D_____ SA et l'Etat de Genève, soit pour lui le département du territoire, pris solidairement, à verser Madame C_____ une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;

9. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure à Madame A_____ et Monsieur B_____ ;

10. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure à D_____ SA ;

11. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, Bénédicte MONTANT et Julien PACOT, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière