RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3578/2021 LCI JTAPI/489/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 11 mai 2022

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____, représentés par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

C_____ SA, représentée par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. C_____SA est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de D_____, d'une surface de 1'945 m^2, sise à l'adresse 2_____, route de E_____.

2. Madame A_____ et Monsieur B_____ sont copropriétaires des parcelles n^{os} 3_____ et 4_____ de la même commune, sise à l'adresse 5_____, chemin de F_____. La parcelle n° 3_____ comprend un bâtiment d'habitation et un garage privé.

3. Ces parcelles se situent au sud-est de la parcelle n° 1_____ et en sont séparées par le chemin de F_____.

4. Au nord-est de la parcelle n° 1_____ se trouvent les parcelles n^{os} 6_____ et 7_____.

5. Toutes ces parcelles sont situées en zone 5.

6. Par requête enregistrée le 23 décembre 2019 par le département du territoire (ci-après : DT ou le département) sous la référence DD 8_____, C_____SA (ci-après : la requérante) a sollicité, par l'intermédiaire de son architecte, la délivrance d'une autorisation de construire en vue de réaliser, sur la parcelle n° 1_____ précitée, deux villas mitoyennes et une villa individuelle à très haute performance énergétique (THPE 30 %) avec piscines individuelles, parking en sous-sol et abattage d'arbres.

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

   - les 22 janvier et 12 juin 2020, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a demandé une modification du projet, relevant notamment que le niveau du terrain naturel (ci-après : TN) n'était pas maintenu en limite de propriété (nord-est) conformément à l'art. 46C du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), et sollicité l'accord signé des propriétaires des parcelles voisines n^{os} 6_____ et 7_____.

     Le 10 novembre 2020, la DAC a préavisé favorablement la version n° 4 du 29 octobre 2020, avec dérogations aux art. 70 et 59 al. 10 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Ses calculs des rapports des surfaces étaient reportés comme suit :

     « Sous-sol : 362.40 m^2/1'945m^2 = 18.63 %

     Hors-sol : rez 294.70m^2 + étage 288.80 m^2 = 583.50 m^2 / 1'945 m^2 = 30 %

CDPI : attique 7.75 + 4.2 étage 5.40 + 2.5 + 2.5 + 9.10 + rez 10.5 + 17 + 2.10 = 61.05 m^2/ 1'945 m^2 = 3.15 % » ;

- les 4 février, 23 juin et 15 septembre 2020, la commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé diverses modifications du projet, notamment la diminution de la superficie des sous-sol et la suppression du couvert de la villa C.

  Le 8 décembre 2020, se prononçant sur la version n° 4 du 29 octobre 2020, elle s'est déclarée favorable au projet, avec dérogations aux art. 59 al. 10 et 70 LCI, sous condition d'obtenir une servitude de passage ainsi que l'autorisation d'utiliser la rampe existante ;

- les 3 mars, 27 juillet, 14 décembre 2020 et 17 mars 2021, la commune s'est prononcée défavorablement. Le parking souterrain, qui avait certes été réduit, restait localisé hors assiette construite des bâtiments. Cet élément du projet était contraire à son plan directeur communal (PDCom) et constituait une atteinte importante aux objectifs de préservation de la pleine terre. Elle persistait ainsi à demander une diminution de l'emprise du sous-sol hors assiette du bâtiment. En effet, le sous-sol accueillait des surfaces extrêmement généreuses pour des ateliers, home cinéma, fitness, espaces polyvalents, salle de douche, WC, etc. Leur diminution permettrait d'y caser bon nombre de places de stationnement. L'argumentation relative aux contraintes géométriques ne paraissait pas pertinente. Aucune démonstration n'avait été faite qu'il était impossible de loger le stationnement sous les maisons. Cela nécessiterait toutefois une modification importante du projet, ce que les requérants n'avaient jamais voulu entreprendre. La demande de modifier les portes fenêtres donnant sur les sauts-de-loup par des fenêtres en imposte ne relevait pas d'une appréciation architecturale, mais visait à limiter les excavations. Le fait que cela représenterait un faible volume d'excavation économisé n'était pas une raison pour ne pas le faire, d'autant plus avec un projet qui impactait fortement la pleine terre. Aussi, malgré une diminution de la surface du parking en sous-sol, elle maintenait son préavis négatif dans la continuité des préavis précédents, compte tenu de l'implantation du parking souterrain situé entièrement en dehors de l'assiette des bâtiments, occasionnant ainsi une très importante destruction de sol. L'impact était majeur et disproportionné ;

- les 31 janvier et 26 juin 2020, l'office cantonal des transport (ci-après : OCT) a rendu des préavis favorables sous conditions. Il préconisait notamment la remise en place d'un trottoir abaissé et continu au droit du débouché de l'accès des véhicules motorisés sur la route de E_____ et de tenir compte de l'abaissement de trottoir existant du côté nord du débouché de l'accès privé.

Par préavis du 3 décembre 2020, l'OCT a requis des modifications du projet, essentiellement relatives à l'organisation du stationnement dans le parking souterrain et à la largeur des places de stationnement. Il a notamment demandé d'adapter la position de la place de stationnement pour deux-roues motorisées Am1, afin qu'elle ne soit pas située dans l'axe de l'un des piliers de soutènement du parking. Il demandait également de prévoir la constitution des servitudes de passages nécessaires pour garantir l'accessibilité à pieds et en véhicules des trois futures parcelles prévues dans le cadre du projet, ainsi que la mutualisation de la rampe d'accès au parking souterrain en cas de développement de la parcelle voisine n° 7_____.

Le 8 avril 2021, sur la base des plans et coupes modifiés, datés du 26 janvier 2021, l'OCT a préavisé favorablement le projet sous conditions.

8. Toutes les autres instances consultées se sont déclarées favorables au projet, avec ou sans réserve.

9. Il ressort en outre du dossier les éléments suivants.

10. Selon le document établi le 21 avril 2020, intitulé « mutation parcellaire » et portant la mention « provisoire à l'examen », il est prévu que la parcelle n° 1_____ soit divisée en trois parcelles : la parcelle A, future parcelle n° 9_____, d'une surface de 514 m^2, la parcelle B, future parcelle n° 10_____, d'une surface de 449 m^2, et la parcelle C, future parcelle n° 11_____, d'une surface de 983 m^2.

Cette division parcellaire est visible sur les plans visés ne varietur.

11. Par document intitulé « engagement », signé le 4 août 2021, Monsieur G_____, administrateur de la requérante, s'est engagé, vu les préavis de la CA du 8 décembre 2020 et de l'OCT du 8 avril 2021, à faire constituer une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur la future parcelle n° 9_____, au profit des parcelles n^{os} 6_____, 7_____, 10_____ et 11_____, en cas de futur développement ou projet sur les parcelles n^{os} 6_____ et 7_____, selon le plan de servitude établi le 21 avril 2020.

12. Le 17 septembre 2021, se référant notamment à la version n° 5 du 8 février 2021, à l'engagement signé le 4 août 2021 par la requérante, au projet de servitude de passage établi le 21 avril 2020 et aux art. 59 al. 10 et 70 LCI, le département a délivré l'autorisation de construire DD 8_____, laquelle a été publié le même jour dans la Feuille d'avis officielle.

Les conditions figurant notamment dans les préavis de l'OCT et de la CA devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

13. Par courriers du même jour, le département a informé la commune, ainsi que Mme A_____ et M. B_____ et les propriétaires des parcelles n° 6_____ et

7_____, lesquels avaient formulé des observations dans le cadre de l'instruction de la requête, de la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée.

14. Par acte du 18 octobre 2021, sous la plume de leur conseil, Mme A_____ et M. B_____ (ci-après : les recourants) ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de la décision précitée, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation, sous suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont sollicité que le département produise le détail des calculs de surfaces des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI).

Le projet de construction querellé devait être réalisé sur une parcelle à quelques mètres de leur habitation et de leur jardin, séparée de leurs propres parcelles uniquement par le chemin de F_____. Ils étaient donc directement et personnellement concernés par la décision querellée et spécialement atteints par celle-ci.

Le projet violait l'art. 46C RCI. La rampe d'accès au parking souterrain se trouvait à moins d'un mètre de la limite de propriété avec les parcelles n^{os} 6_____ et 7_____ et l'accord écrit des propriétaires concernés, exigé par la DAC dans son préavis du 12 juin 2020, ne figurait nulle part au dossier. Au contraire, par courrier du 25 mai 2021, ceux-ci avaient fait part au département de « (…) leur profond désaccord quant à l'aménagement d'une rampe d'accès mutualisée ».

L'art. 3 LCI avait été violé. Les plans visés ne varietur du 26 janvier 2021 (5ème version) auraient dû être préavisés une nouvelle fois par la CA et à la DAC, vu les modifications apportées notamment au sous-sol. La zone de demi-tour optionnel était délimitée par un mur incurvé sur la dernière version alors que les murs étaient droits sur le plan du 20 octobre 2020. De même, l'espace de pleine terre situé à côté du parking visiteur avait été réduit de 46.4 m^2 à 45.6 m^2. Ce point était important dès lors que tant la commune que la CA avaient sollicité, à plusieurs reprises, la réduction du sous-sol et que ce n'était qu'après de nombreuses modifications que cette dernière avait finalement admis une dérogation au sens de l'art. 59 al. 10 LCI. La décision querellée n'expliquait en tout état pas pour quel motif le département n'avait pas jugé nécessaire de soumettre la dernière version des plans aux instances concernées.

L'art. 3 RCI avait également été violé. Le dernier préavis de la DAC ne permettait pas de comprendre quels éléments avaient été retenus pour le calcul des CDPI. En sus d'être contesté, le calcul semblait erroné. Au rez-de-chaussée, le mur mitoyen entre les villas A et B qui se prolongeait au-delà des abris/couverts à vélo aurait dû être intégré comme CDPI, tout comme les piscines, conformément aux jurisprudences récentes du Tribunal fédéral et de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Or, en ajoutant la surface

des trois piscines (75.2 m^2) à la surface des CDPI calculée par la DAC (61.05 m^2), les CDPI totalisaient une surface de 136.05 m^2, dépassant les 100 m^2 maximum pour l'ensemble de la parcelle. De plus, la garantie du respect des surfaces imposées par l'art. 3 al. 3 RCI impliquait que l'autorisation de construire mentionne expressément comme condition la formalisation des divisions parcellaires avant l'ouverture de chantier. Or, une telle condition ne figurait pas dans l'autorisation de construire querellée, de sorte que le respect des CDPI sur l'ensemble du projet n'était pas assuré. Enfin, le calcul du département ne permettait pas de vérifier si, après concrétisation de la division, les conditions de l'art. 3 RCI étaient bien respectées pour chaque parcelle.

15. Dans ses observations du 20 décembre 2021, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais. Il a produit son dossier, le plan « sous-sol parking villas A et B entrée villa C » du 20 octobre 2020 (annulé), les coupes B-B' et C-C' établies par le géomètre le 14 janvier 2020 (annulées), ainsi que trois plans des surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) annotés.

Les recourants se prévalaient de l'art. 46C RCI à mauvais escient. L'objectif de cette disposition était de ne pas créer un fonds dominant sur les parcelles voisines par la modification du TN en créant un surplomb. Tel n'était manifestement pas le cas en l'espèce puisqu'il s'agissait de créer une pente (rampe d'accès). Il n'en allait pas différemment du mur puisque celui-ci pouvait se situer en limite de propriété. Quant à la partie couverte de la rampe, le projet avait été modifié, de manière à ce que le terrain futur (ci-après : TF) respecte le niveau du TN en limite de propriété. L'accord des voisins n'était donc pas nécessaire.

L'art. 3 LCI avait été respecté, dans la mesure où tous les préavis nécessaires avaient été requis, notamment celui de la DAC et de la CA qui s'étaient prononcées à plusieurs reprises, cette dernière s'étant prononcée favorablement après que le sous-sol ait été modifié. Les plans et coupes timbrés le 8 février 2021 avaient été adaptés afin de répondre aux demandes de l'OCT et une comparaison des plans du sous-sol permettait de constater, d'une part, que la diminution de l'espace en pleine terre était tout à fait moindre (- 0.8 m^2) et, d'autre part, que la délimitation de la zone de demi-tour par un mur légèrement incurvé au lieu de deux séquences de murs droits constituait une différence très mineure du sous-sol. L'architecte avait également répondu à la demande de l'OCT quant à l'emplacement de certaines places de stationnement qui n'avait aucune influence sur l'examen effectué par la CA ou la DAC. Enfin, la DAC examinait chaque version des plans et au vu des ultimes modifications, elle n'avait pas estimé nécessaire de formuler un nouveau préavis, le projet final répondant en particulier aux demandes de l'OCT.

Concernant l'art. 3 al. 3 RCI, la DAC avait procédé à plusieurs reprises à un examen détaillé des différentes surfaces à tenir compte dans le calcul des CDPI et avait retenu les surfaces suivantes (cf. plans des SBP annotés) :

Attique : cf. plan SPB toitures + étage villa C

Couvert terrasse attique : 1.7 x 4.55 = 7.75 (sous déduction de 1.5 m)

(1.5 x 5.5) / 2 = 4.2 (triangle de porteur à porteur)

Étage : cf. plan SBP étages villas A et B / rez-de-chaussée villa C

5.4 partie couverte villa C (sous déduction de 1.5 m)

2.5 terrasse couverte villa A

2.5 terrasse couverte villa B

1.3 x 7 = 9.1 cf. 2 loggias (2 triangles de poteau à poteau)

Rez : cf. plan SBP rez-de-chaussée villa A et B / sous-sol villa C

5.3 + 5.2 = 10.5 couvert container et couvert entrée

17.0 couvert à vélos

((1.3 x 1.6) : 2) x 2 = 2.1 fin du couvert à vélos

Soit un total de 61.05 m^2 de CDPI.

La DAC n'avait pas tenu compte des piscines, conformément à la directive édictée par l'office des autorisations de construire relative aux CDPI, mise à jour le 9 mars 2021 (ci-après : la directive 024-v7 : disponible ne ligne sur le lien : https://www.ge.ch/document/4359/telecharger). En effet, les conditions de l'art. 3 al. 3 RCI démontraient que seules les constructions « présentant un certain volume en surface » étaient appréhendées par cette disposition, la notion même de CDPI imposant un gabarit. Les piscines n'entraient à l'évidence pas dans cette catégorie et n'étaient d'ailleurs pas listées au titre d'exemple dans la directive 024-v7. La jurisprudence reconnaissant le statut de CDPI aux piscines résultait d'une confusion entre la procédure accélérée et les CDPI, la première n'impliquant pas nécessairement les secondes. Par ailleurs, les piscines étaient déjà appréhendées par le biais de l'art. 59 al. 3bis LCI. Enfin, la DAC avait pris en compte certaines surfaces à tort. Il s'agissait, d'une part, des surfaces de l'étage villa C (7.75 m^2 + 4.2 m^2), dont le faîtage se situait à plus de 4.50 m du sol et, d'autre part, des deux surfaces de 2.5 m^2 pour les étages des villas A et B, lesquelles surplombaient une surface au sol déjà comptabilisée. Ainsi, la surface à prendre en considération étant même inférieure à 61.05 m^2, c'était à juste titre qu'il avait considéré que le projet respectait pleinement l'art. 3 al. 3 RCI. Le projet de mutation parcellaire n'avait donc pas à être mis en condition de l'autorisation querellée.

16. Dans ses observations du même jour, la propriétaire (ci-après : l'intimée), sous la plume de son conseil, a conclu, principalement, au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise, subsidiairement, au rejet du recours, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'engageait à supprimer les piscines prévues par la DD 8_____/1 sur les parcelles A, future parcelle n° 9_____, et B, future parcelle n° 10_____, conformément aux plans produits en pièce 9 de son chargé, à la réformation de l'autorisation de construire en conséquence et à sa confirmation pour le surplus, le tout sous suite de frais et dépens.

Le grief relatif à la violation de l'art. 46C RCI devait être déclaré irrecevable, faute pour les recourants de pouvoir se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son admission. En tout état, le projet avait été modifié le 29 octobre 2020 en ce que le niveau du TN était maintenu sur une largeur d'un mètre en limite de propriété, étant au surplus relevé qu'une rampe n'entraînait pas une modification du niveau du TN. Un accord des propriétaires de la parcelle n° 7_____ n'était enfin pas nécessaire, vu l'engagement qu'elle avait pris le 4 août 2021.

Les modifications apportées à la dernière version du projet ne portaient que sur le sous-sol, les autres plans n'ayant pas été modifiés. Ces modifications résultaient de réductions minimes demandées par l'OCT dans son préavis du 3 décembre 2020 et ne changeaient pas l'aspect extérieur du projet. Ainsi, ni la CA, ni la DAC n'avaient besoin de revoir le projet ou de rendre un nouveau préavis, faute d'impact visuel. Au demeurant, les recourants n'indiquaient pas quel avantage pratique ils retireraient de l'admission de ce grief.

Il découlait de l'art. 3 al. 3 RCI que les CDPI n'étaient considérées comme telles que si elles comportaient un gabarit, ce qui n'était pas le cas d'une piscine. Bien que l'autorisation litigieuse ne le mentionnait pas expressément, la division parcellaire faisait partie intégrante du projet déposé. Dès lors, chaque nouvelle parcelle pouvait accueillir des CDPI jusqu'à concurrence de 8 % de sa surface. En tout état, dès lors que les piscines des villas A et B étaient en grande partie intégrées à la construction du parking, dont la surface avait déjà été comptabilisée, elles ne sauraient ainsi être comptabilisées deux fois, ou seulement pour les 10 m^2 de la piscine B se situant hors emprise des sous-sols. Or, même en additionnant cette surface aux CDPI existantes, le total restait dans les limites légales, même dans l'hypothèse où la division parcellaire ne serait pas prise en considération.

Si, par impossible, le tribunal devait tenir compte de la surface des piscines dans le calcul des CDPI, elle s'engageait à supprimer les piscines des parcelles A, future parcelle n° 9_____, et B, future parcelle n° 10_____. Dans cette hypothèse, elle concluait à ce que l'autorisation de construire soit réformée, la suppression des deux piscines constituant une modification mineure du projet et ne modifiant pas l'essence de ce dernier.

17. Par réplique du 17 janvier 2022, les recourants ont persisté intégralement dans les termes de leur recours en développant et complétant leur argumentation.

Le département procédait à une interprétation contra legem de l'art. 46C RCI. Cette disposition visait expressément tous les aménagements qui pouvaient avoir une influence sur la situation de la parcelle, sans se limiter aux seuls talus. Une rampe d'accès à un parking devait être considérée comme un aménagement extérieur auquel l'art. 46C RCI était applicable. Ils disposaient d'un intérêt concret à obtenir l'annulation de l'autorisation pour ce grief, dès lors qu'une suppression, un déplacement ou une modification de la rampe impliquerait une réduction concrète du trafic et des nuisances sonores pour le voisinage, eux y compris.

Au vu du cumul de modifications « mineures » du projet, sur des points importants pour la CA, instance également compétente pour se prononcer sur les constructions en sous-sol, le département aurait dû lui soumettre la dernière version du projet, ce d'autant plus que la DAC n'avait pas jugé utile de préaviser la dernière version des plans du sous-sol.

S'agissant des CDPI, des surfaces supplémentaires de 11.72 m^2 auraient dû être prises en compte, à savoir, pour la villa C, le muret qui longeait le bord de la piscine et les structures rigides de type « poteaux fins » fixées à ce muret et au mur le surplombant, correspondant au croquis « surplomb de l'étage avec poteau ou mur » de la directive 024-v7. Quant aux piscines, celles des villas A et B dépassaient le niveau du TN ou du terrain modifié de près de 0.85 m. Contrairement à des piscines « classiques » intégrées ou suivant le niveau du TN ou du terrain modifié, celles-ci présentaient un volume en surface qui devait être pris en compte dans le calcul, soit 2 x 24.5 m^2. La surface totale des CDPI atteignait ainsi 121.77 m^2 (61.05 + 11.72 + 49), ce qui dépassait les maximas légaux, aussi bien avant qu'après la division parcellaire.

L'argumentation de l'intimée quant au fait que les piscines seraient en grande partie intégrées à la construction du parking ne trouvait aucune assise dans la loi ou dans la jurisprudence. D'autre part, ce raisonnement viendrait à reconnaître à tous les constructeurs la possibilité de dépasser les surfaces maximales (SBP ou CDPI) autorisées. Au surplus, les calculs et les plafonds fixés par la loi différaient en fonction du type de surface et rien ne justifiait de s'en écarter au seul motif que l'une de ces surfaces étaient intégrée à une autre. Enfin, dès lors que la couverture des piscines dépassait de 0.85 m le TN, elles ne répondaient à l'évidence pas à la définition d'une construction en sous-sol.

L'interprétation par le département des jurisprudences reconnaissant le statut de CDPI aux piscines apportait une insécurité juridique. On ne saurait en effet admettre une acception différente des CDPI selon que l'on cherchait à déterminer le type de procédure applicable à une construction ou sa comptabilisation dans les

calculs des surfaces. En outre, il ne ressortait d'aucun croquis de la directive 024-v7 qu'une saillie dont le faîtage serait supérieur à 4.50 m du sol n'aurait pas à être comptabilisée. Il en allait de même s'agissant des surfaces surplombant une surface au sol déjà comptabilisée. Cas échéant, ces surfaces devraient être prises en considération comme SBP, lesquelles dépasseraient alors le rapport de 0.3 admis pour les constructions THPE. Enfin, l'art. 59 al. 3bis LCI n'était pas pertinent, dès lors que cette disposition s'appliquait uniquement au projet déposé avant son entrée en vigueur.

Au surplus, une réformation de l'autorisation de construire dans le sens souhaité par l'intimée ne pouvait entrer en considération, une réduction de près de 50 m^2 de CDPI ne constituant pas une modification mineure du projet. Cela valait d'autant plus que la suppression des deux piscines entraînerait également des conséquences esthétiques et architecturales, impliquant que la CA se prononce à nouveau, étant relevé qu'en cas de suppression des piscines, le mur les longeant, qui n'avait qu'une fonction partielle de soutènement, n'apparaissait plus justifié.

18. Par duplique du 16 février 2022, le département a persisté dans ses conclusions et observations, s'en rapportant à l'appréciation du tribunal s'agissant de la demande de réformation formulée par l'intimée.

Les surfaces supplémentaires de 11 m^2 n'en étaient pas, dès lors qu'il s'agissait d'un muret, qui ne contenait pas de poteau porteur, mais des éléments verticaux décoratifs fins qui ne pouvaient y être assimilés. S'agissant des piscines, les recourants ne remettaient pas en cause la piscine de la villa C. Quant à celles des villas A et B, il ressortait de la coupe longitudinale B-B que le TN était en pente et que le TF traversait la piscine en biais. Celle-ci avait donc été prévue en tenant compte du terrain actuel et futur, et un dispositif de marches avait été aménagé autour de la piscine pour tenir compte de cette faible déclivité. Qui plus est, les piscines ne contenaient pas de gabarit et n'étaient pas couvertes. Elles étaient à ciel ouvert et, à l'instar des rampes d'accès, ne constituaient pas des CDPI. Il en allait de même pour la partie hors sol du muret de soutènement.

19. Par duplique du même jour, l'intimée a également persisté dans ses conclusions et arguments, qu'elle a complétés.

Notamment, les « poteaux fins » mentionnés par les recourants n'étaient que des câbles auxquels des plantes montantes pourraient par exemple être fixées. Ils serviraient également de garde-corps délimitant et sécurisant les deux différents niveaux. Il ne s'agissait ainsi en aucun cas d'un mur ou de poteaux dont la nature correspondrait au croquis de la directive 024-v7 concernant les surplombs.

Enfin, en s'opposant à la réformation de l'autorisation litigieuse, les recourants commettaient un abus de droit. Au demeurant, ceux-ci n'avait pas d'intérêt digne

de protection à se prononcer sur le maintien ou non des piscines des villas A et B, lesquelles n'étaient pas visibles depuis leurs parcelles.

20. Le détail des pièces produites, et notamment des plans, sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue au sens des art. 57 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

4. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018 ; ATA/661/2018 du 26 juin 2018). Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 2b).

   L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et qu'il soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés de manière à empêcher l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144

I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_96/2017 du 21 septembre 2017 consid. 2.1).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1 ; ATA/258/ 2020 du 3 mars 2020 consid. 2c). Est considéré comme voisin immédiat celui dont le terrain jouxte celui du constructeur, se situe en face de lui, séparé par exemple par une route ou un chemin, ou se trouve à une distance relativement faible de l'immeuble sur lequel il y aura la construction ou l'installation litigieuse (Piermarco ZEN-RUFFINEN, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 176 et les références citées). Ces conditions peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 174 ; ATA/713/2011 du 22 novembre 2011).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à lui conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1, 468 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1). Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions (bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée) atteignant spécialement les voisins (cf. ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 2c et les références citées). À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1).

Aussi, si le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe qualité pour recourir, il ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, qui peut consister dans le fait que la construction prévue pourrait ne pas être réalisée du tout ou devoir l'être différemment de ce qui est prévu (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_226/2018 du 3 septembre 2019 consid. 1.1), lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa propre situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts

du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 1.2 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1).

Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 m de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent. De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêts 1C_27/2018 précité et les références citées ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 20b).

6. Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 ; 1C_236/2010 du 16 juillet 2010 consid. 1.4 et 1.5 et les références citées ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3c; François BELLANGER, La qualité pour recourir, in François BELLANGER/Thierry TANQUEREL, Le contentieux administratif, 2013, p. 117-118).

7. Il incombe au recourant d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier en cause (ATF 133 II 249 consid. 1.1 ; 120 Ia 227 consid. 1 ; 115 Ib 505 consid. 2), de prouver qu'il est atteint par la décision et de rendre vraisemblable que l'annulation ou la modification de la décision peut influencer sa situation de fait ou de droit (ATF 123 II 115 consid. 2a).

8. En l’espèce, les recourants sont propriétaires de deux parcelles situées au sud-est de la parcelle concernée par le projet litigieux. Ils se prévalent par ailleurs de dispositions du droit public des constructions susceptibles d’avoir une incidence concrète sur leur situation de fait, en particulier une violation de l’art. 3 RCI relatif à la densité du projet.

Dès lors, la qualité pour recourir doit leur être reconnue.

9. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision

attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

10. Dans un premier grief, les recourants se prévalent d'une violation de l'art. 46C RCI, au motif que le niveau du TN ne serait pas respecté le long de la rampe d'accès menant au garage souterrain de la future construction, prévue à moins d'un mètre de limite de propriété avec la parcelle n° 7_____.

11. À teneur de cette disposition, en limite de propriété, le niveau du TN doit être maintenu sur une largeur de 1 m (al. 1). Au-delà de 1 m, les aménagements extérieurs doivent s'inscrire à l'intérieur d'une ligne oblique formant un angle de 30° avec l'horizontale (al. 2). Entrée en vigueur le 11 novembre 2004, elle a repris une ancienne pratique tendant à considérer qu'un talus ne viole pas la LCI lorsqu'il est distant d'au moins un mètre de la limite des propriétés et que sa pente n'excède pas 30° (cf. ATA/582/2010 du 31 août 2010 consid. 5 ; ATA/693/2003 du 23 septembre 2003).

12. Selon une jurisprudence récente, une rampe d'accès au parking souterrain est destinée à prendre place en-dessous du TN. Partant, l'art. 46C RCI, qui vise à empêcher la création d'un fonds dominant, par une modification du TN engendrant la création d'un surplomb sur les parcelles voisines, n'a pas de portée (JTAPI/1214/2021 du 1er décembre 2021, consid. 40).

13. En l'occurrence, la question de la recevabilité de ce grief se pose dans la mesure où les recourants ne sont pas propriétaires de la parcelle n° 7_____ qui jouxte la futur rampe d'accès. Par ailleurs, le tribunal ne voit pas quel avantage concret ces derniers pourraient retirer de l'éventuelle admission de ce grief. En effet, il y a lieu de constater, à l'examen des plans, que la rampe d'accès, par laquelle les véhicules des nouveaux habitants pourront accéder au parking souterrain de la construction litigieuse, débouche sur la route de E_____, alors que les parcelles des recourants se situent exclusivement le long du chemin de F_____, au sud-est de la parcelle concernée par le projet et à l'exact opposé de cette installation. Dans ces conditions, il est fort douteux que ces derniers puissent subir les nuisances (bruit et trafic) qu'ils allèguent dans leur recours du fait de l'emplacement de cette rampe. Au demeurant, comme le relève à juste titre le département, les nuisances invoquées, d'une part, n'ont aucun lien avec la protection voulue par l'art. 46C RCI et, d'autre part, plaident au contraire pour le maintien de la rampe à l'endroit où elle est prévue.

Ce grief sera par conséquent déclaré irrecevable.

14. Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 3 RCI. Ils font en particulier valoir que le calcul ne tiendrait pas compte des surfaces des piscines (75.2 m^2) – ou à tout le moins celles des deux piscines hors-sol (49 m^2) –, ainsi que d'une surface supplémentaire de 11.72 m^2.

15. La disposition du RCI, dont la violation est invoquée par les recourants, concerne la définition des CDPI, lesquelles ne sont pas prises en compte dans le calcul du rapport des surfaces en zone 5 (art. 59 al. 7 LCI).

16. À teneur de l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. 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 CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m^2 au total. Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m^2.

17. Le Tribunal fédéral a jugé que la surface de 50 m^2 au-delà de laquelle une construction n'est plus considérée comme de peu d'importance est déjà généreuse, de sorte que la dérogation doit s'interpréter restrictivement et que les limites des 8 % et des 100 m^2 constituent des conditions non pas alternatives, mais cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.2 et 3.3; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 12 ; ATA/168/2020 du 11 février 2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 [cf. spéc. consid. 4.2 et 4.3.1]).

18. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a et les références cités).

19. En l'occurrence, les CDPI font l'objet de la directive 024-v7. Cette directive a pour but de préciser le type de construction considéré comme CDPI, la manière de calculer les surfaces des CDPI, celle de calculer la hauteur et celle de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couvert, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. not arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2 ; ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6a). Ladite directive précise que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 3 [recte : 5] LCI, telles que les cabanes amovibles de moins de 5 m^2, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI, ne sont pas à prendre en compte par l'art. 3 al. 3 RCI. Il en est de même pour les pergolas.

20. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre administrative a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées).

    S'agissant des balcons/terrasses, elle a déjà jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

    La jurisprudence a également considéré que les terrasses situées au niveau du sol - et non soutenues par des poteaux - ne peuvent être à assimiler au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 de la directive, croquis en bas à gauche) et qu'elles doivent ainsi être comptabilisées comme des CDPI. Dans le projet en cause, les terrasses situées au niveau du sol n'étaient en effet pas surplombées d'étages habitables, mais de balcons comme dans les schémas relatifs aux « balcon/terrasse > 1.50 » (p. 4 de la directive, deuxième ligne). En outre, en l'absence de poteau ou de mur soutenant les balcons/terrasses dans le projet litigieux, le département peut tenir compte de la déduction de 1,50 m de profondeur comme cela est prévu dans la directive (p. 4 de la directive, deuxième ligne, croquis du milieu), à l'instar de la distance maximale autorisée par l'art. 25 al. 1 let. b et let. d ch. 2 RCI (ATA/1300/2019 précité consid. 5).

    Elle a encore considéré que la notion d'élément porteur ne ressort pas de la directive, mais que selon les croquis (5 et 6èmes , p. 4 de la directive), seul un

balcon, qui ne reposerait pas sur un pilier, peut bénéficier d'une diminution de la surface considérée (ATA/873/2020 du 8 septembre 2020 consid. 4).

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).

21. Les parties divergent sur la question de savoir si les piscines doivent être qualifiées de CDPI.

22. En l'occurrence, la jurisprudence a déjà eu l'occasion de trancher cette question par l'affirmative. Dans l'ATA/726/2012 du 30 octobre 2012, la chambre administrative a ainsi considéré qu'une piscine constituait une CDPI et pouvait en conséquence être traitée par la voie de la procédure accélérée (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 consid. 6e et 8b). Statuant sur recours dans la même procédure, le Tribunal fédéral a confirmé que, pour être reconnue comme une CDPI et bénéficier des avantages en résultant au niveau procédural, une construction doit, notamment, respecter une limite de surface fixée à 50 m^2. Il a ainsi constaté que la piscine litigieuse, d'une surface de 55 m^2, excédait la surface légale maximale pour être considérée de peu d'importance, de sorte que la demande d'autorisation y relative ne pouvait pas être traitée par la voie de la procédure accélérée, mais devait suivre la procédure ordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3; cf. aussi ATA/725/2013 du 29 octobre 2013). Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral ne s'est pas seulement prononcé sur le type de procédure (accélérée ou ordinaire) à suivre, mais a également expressément examiné la question de la qualification en tant que CDPI de la piscine, pour parvenir à la conclusion que tel n'était pas le cas, vu ses dimensions. Dans l'arrêt du 29 octobre 2013 cité par les recourants, qui fait suite à l'arrêt du Tribunal fédéral précité dans la même affaire, la chambre administrative a derechef constaté qu'une piscine – pour autant que sa surface n'excède pas 50 m^2 – doit être considérée comme une CDPI (ATA/1345/2015 cité consid. 4c, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_55/2016 du 3 mars 2016 ; cf. également ATA/862/2021 du 24 août 2021 ; ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/310/2006 du 13 juin 2006).

S'agissant de l'ATA/612/2021 du 8 juin 2021 cité par l'intimée, il y a lieu de relevé que si, dans cette affaire, la chambre administrative a laissé la question ouverte, c'est uniquement parce que les seuils posés par l'art. 3 al. 3 RCI étaient dans tous les cas respectés (cf. également ATA/862/2021 du 24 août 2021).

À noter enfin que pour déterminer si un projet peut être qualifié de CDPI au sens de l'art. 3 al. 3 RCI, le Tribunal administratif, devenu depuis la chambre administrative, a précisé que la construction envisagée doit être prise dans son ensemble, en considération d'une éventuelle unité fonctionnelle avec d'autres constructions projetées ou existantes (ATA/423/2000 du 27 juin 2000 consid. 5 et 6). Dans cette affaire, le Tribunal administratif avait ainsi retenu que la piscine (36 m^2) et son accès couvert (24 m^2), considérés comme un tout, constituaient une CDPI. La surface totale de ces constructions dépassant déjà la superficie maximale autorisée de CDPI pour une maison individuelle, un agrandissement ne pouvait être autorisé.

23. L'autorité intimée soutient que la jurisprudence, qui se réfère à un extrait du Mémorial du Grand-Conseil (MGC 1992 p. 4657) pour qualifier une piscine de CDPI, résulterait d'une confusion des juges entre la procédure accélérée et les CDPI.

Ce mémorial, cité dans plusieurs arrêts de la chambre administrative, concerne la modification de l'al. 6 – devenu entretemps l'al. 7 – de l'art. 3 LCI relatif à la procédure accélérée. Les travaux préparatoires rappellent que la procédure accélérée (APA) a été introduite par la modification législative du 18 décembre 1987, dans le but de simplifier l'instruction des dossiers et de faciliter ainsi la tâche des requérants et des services du département. Depuis lors, la pratique avait mis en évidence la nécessité de préciser cette disposition légale, notamment en ce qui concernait sa portée. La référence aux travaux de peu d'importance n'était pas opportune, dès lors qu'elle ne figurait pas à l'art. 1 de la loi. Il était donc préférable de préciser que l'APA 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 modifie 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, voire 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.

24. À cela s'ajoutent les indications données par les travaux préparatoires du PL 6020, lequel a introduit dans la loi la procédure accélérée. Cette nouveauté visait à légaliser la pratique des autorisations par lettre dite « APL » 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 (ATA B. du 1er mai 1985). 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 de « 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'article 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 seul les travaux qui étaient assujettis au sens de l'art. 1 feraient l'objet d'une APA (MGC 1987 p. 6973-6974).

25. 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 demeuraient soumis à autorisation de construire, quand bien même leur ampleur moindre permettrait de les traiter en procédure accélérée plutôt qu'en procédure ordinaire. Dans ce cadre, une piscine – dont il n'est pas contesté qu'il s'agisse d'une construction soumise à autorisation de construire, 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.

26. 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'art. 1 LCI : a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chap. VI, de la loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée ; b) s'il 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.

27. Certes, les catégories définies par l'art. 3 al. 7 LCI vont au-delà des seules CDPI, ce qui empêche d'affirmer, comme le soutient l'autorité intimée, 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 5ème 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 différent d'une piscine projetée dans l'une des autres zones à bâtir.

28. 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 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.

29. 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. À 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.

30. 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.

31. L'autorité intimée relève encore 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 (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 extérieures 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.

32. Enfin, s’agissant du fait que les piscines seraient déjà appréhendées par l’art. 59 al. 3bis LCI, le tribunal relèvera que cette disposition ne s’applique, conformément aux dispositions transitoires (art. 156 al. 5 LCI), qu’aux

autorisations de construire déposées après son entrée en vigueur, le 28 novembre 2020, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Au demeurant, l'entrée en vigueur de cette disposition, qui exige désormais que, lors de tout projet de construction en zone villa, une surface suffisante de pleine terre soit préservée, ne saurait avoir pour conséquence que les piscines ne soient plus considérées comme des CDPI.

33. Il résulte de ce qui précède que les trois piscines prévues par le projet, dont la surface n'excède pas 50 m^2 chacune, doivent être comptabilisées dans le calcul des CDPI. Le fait que l'une soit enterrée (villa C) et les autres hors-sol (villa A et B) n'a pas d'incidence, dès lors qu'il s'agit dans les deux cas d'une construction ayant un impact sur le sol.

Au demeurant, l'argumentation de l'intimée, qui soutient que la surface des piscines des villas A et B ne devrait pas – ou seulement pour 10 m^2 de la piscine de la villa B se situant hors emprise des sous-sol – être comptabilisée dans le calcul des CDPI, dans la mesure où elles seraient en grande partie intégrées à la construction du parking en sous-sol, ne saurait par ailleurs être suivie. En effet, cette position conduirait à l'absurde résultat qu'il suffirait de relier les CDPI aux constructions en sous-sol pour les exclure du calcul du rapport des surfaces.

34. En l'espèce, dans son préavis du 10 novembre 2020, la DAC a retenu au titre de CDPI les surfaces suivantes :

- Attique : 7.75 + 4.2
- Étage : 5.40 + 2.5 + 2.5 + 9.10
- Rez : 10.5 + 17 + 2.10

Soit un total de 61.05 m^2 / 1'945 m^2 = 3.15 %

L'autorité intimée estime que les deux surfaces de 2.5 m^2, correspondant à la partie couverte des terrasses du 1er étage des villas A et B, ont été prises en compte à tort par la DAC. En l'occurrence, il ressort des plans visés ne varietur que ces surfaces surplombent une surface au sol déjà comptabilisée (à titre de SBP). Or, conformément à la jurisprudence citée plus haut, seule est déterminante la surface au sol de la construction. Ces surfaces ne doivent donc effectivement pas être prises en compte dans le calcul de surface des CDPI.

S'agissant de la surface supplémentaire de 11.72 m^2 à prendre en compte selon les recourants, on doit constater que cette surface se rapporte, selon les plans (cf. not. coupe transversale C-C du plan « coupes C et D », coupe C-C' établie par le géomètre et façade sud du plan « façades nord et sud »), à un surplomb du 1er étage des villas A et B. Cela étant, il ne ressort pas desdits plans que ce surplomb reposerait sur un pilier ou un mur de soutien. Selon les explications de l'intimée, les « poteaux fins » fixés au muret longeant le bord les piscines et au surplomb de

l'étage sont en réalité des « câbles » ayant une fonction décorative et ayant également pour vocation de servir de garde-corps. Ces éléments ne sauraient ainsi être assimilés à un poteau ou à un mur dont la nature correspondrait au dernier croquis, p. 4 de la directive 024-v7 (« surplomb de l'étage avec poteau ou mur »). En conséquence, cette surface ne doit pas être prise en compte à titre de CDPI, conformément à l'avant-dernier croquis, p. 4 de la directive 024-v7.

Quant au muret longeant les piscines, la jurisprudence a déjà retenu qu'un muret ne constitue pas une CDPI (cf. ATA/93/2021 cité, consid. 19). La même solution s'impose s'agissant du mur séparatif entre les villas A et B, construit dans le prolongement des couverts à vélo (art. 79 LCI).

L'autorité intimée conteste également la prise en compte des surfaces de 7.75 m^2 et de 4.2 m^2 correspondant au couvert de la terrasse du 1er étage de la villa C, au motif que la ligne de faîtage se situe à plus de 4.50 m du sol. Si la jurisprudence citée par l'autorité intimée semble en effet aller dans ce sens (cf. ATA/1305/2018 consid. 10b s'agissant du cas d'une véranda en toiture), cette question souffrira toutefois de demeurer indécise, compte tenu de ce qui suit.

En tenant compte de la surface des trois piscines (75.2 m^2) et après déduction des deux surfaces de 2.5 m^2, la totalité des CDPI du projet représente une surface de 131.25 m^2 (61.05 + 75.2 – 2.5 – 2.5), ce qui est largement supérieur aux 100 m^2 maximum autorisés par la loi. Même en déduisant du calcul les 11.95 m^2 (7.75 + 4.2) du couvert en attique de la villa C, la surface maximale admissible de CDPI resterait dépassée (119.3 m^2), y compris en tenant compte d'une éventuelle marge d'erreur de 3 %, telle qu'admise par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 et les références citées).

Le grief doit donc être admis.

35. L'intimée se prévaut du projet de mutation parcellaire déposé dans le cadre de la requête.

Il convient toutefois de relever qu'à teneur de la jurisprudence, le RCI ne prévoit pas de possibilité de calculer les CDPI en application d'un projet de mutation parcellaire (ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13).

Ceci dit, le tribunal constate que, même en tenant compte de la division parcellaire prévue, les surfaces maximales de CDPI (8 %) ne seraient pas respectées.

En effet, le calcul serait le suivant :

Pour la parcelle A, future parcelle n° 9_____, d'une surface de 514 m^2 : 24.5 (piscine) + 4.55 (loggia) + 8.5 (couvert à vélo) + 1.05 (fin du couvert à vélos) +

10.5 (couvert container et couvert entrée), soit un total de 49.1 m^2, alors que la limite de 8 % correspond, pour une surface de 514 m^2, à une surface maximale de 41.12 m^2.

Pour la parcelle B, future parcelle n° 10_____, d'une surface de 449 m^2 : 24.5 (piscine) + 4.55 (loggia) + 8.5 (couvert à vélo) + 1.05 (fin du couvert à vélos), soit un total de 38.6 m^2, alors que la limite de 8 % correspond, pour une surface de 449 m^2, à une surface maximale de 35.92 m^2.

Quant à la parcelle C, future parcelle n° 11_____, d'une surface de 983 m^2, le calcul des CDPI serait le suivant, dans le cas le plus défavorable : 26.6 (piscine) + 7.75 et 4.2 (couvert terrasse en attique) + 5.4 (partie couverte étage), soit un total de 43.95 m^2, correspondant à 4.47 % de la surface de la future parcelle, ratio inférieur à la limite des 8 % admissibles.

Il résulte de ce qui précède, qu'après la division parcellaire, la surface des CDPI dépasserait de toute façon la limite de 8 % pour les futures parcelles A (9.55 %) et B (8.59 %).

36. L'intimée formule une conclusion subsidiaire visant à réformer l'autorisation litigieuse, en ce sens qu'elle renoncerait à la construction des deux piscines pour les villas A et B. Selon elle, la réformation de la décision se justifierait en vertu du principe d'économie de procédure.

37. L'art. 69 al. 2 LPA prévoit que si la juridiction administrative admet le recours, elle réforme la décision attaquée ou l'annule. Si elle le juge nécessaire, elle peut renvoyer l'affaire à l'autorité qui a statué pour nouvelle décision.

38. La chambre administrative a déjà admis qu'une autorisation de construire puisse être réformée ou amendée, cas échéant, avec l'approbation du département, notamment lorsqu'il s'agit d'une modification purement technique et mineure (cf. not. ATA/896/2021 du 31 août 2021).

39. En l'occurrence, comme le relèvent les recourants, une réduction de près de 50 m^2 de CDPI ne saurait constituer une modification mineure du projet, ce d'autant que la suppression des piscines aura nécessairement un impact au niveau esthétique et architectural, celles-ci étant prévues dans la continuité des terrasses et intégrées à la construction du sous-sol.

Se pose également la question du maintien, au regard de l'art. 79 LCI, du mur séparatif entres les villas A-B et la villa C, lequel a visiblement également une fonction partielle de soutènement (cf. plan « coupe A et B »).

Dans ces circonstances, il convient de rejeter la conclusion subsidiaire formulée par l'intimée.

40. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et l'autorisation de construire querellée annulée, sans qu'il y ait lieu d'examiner le dernier grief invoqué par les recourants.

41. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), l'intimée, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.-. L'avance de frais effectuée par les recourants de CHF 900.- leur sera restituée.

42. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des parties intimées, prises conjointement et solidairement, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 18 octobre 2021 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision du département du territoire du 17 septembre 2021 (DD 8_____) ;

2. l'admet ;

3. annule l'autorisation de construire DD 8_____ ;

4. met à la charge de C_____ SA, un émolument de CHF 1'500.- ;

5. ordonne la restitution aux recourants de leur avance de frais de CHF 900.- ;

6. condamne C_____ SA et l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, pris conjointement et solidairement, à verser à Madame A_____ et Monsieur B_____ une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;

7. 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 : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Patrick BLASER et Michel GROSFILLIER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière