

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1358/2021-LCI

ATA/1201/2022

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 novembre 2022

3^{ème} section

dans la cause

Madame et Monsieur A_____

représentés par Me Julien Blanc, avocat

Contre

Madame et Monsieur B_____

représentés par Me Luca Bozzo, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
7 avril 2022 (JTAPI/352/2022)**

EN FAIT

- 1) Madame et Monsieur B_____ (ci-après : les propriétaires) sont copropriétaires des parcelles n^{os} 2'431 et 2'432 de la commune de Cologny, sises en 5^{ème} zone à bâtir, dans le périmètre de protection instauré par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - L 4 10 ; art. 2 al. 1 LPRLac).

Leur maison est érigée sur la parcelle n° 2'431, à l'adresse _____.

La parcelle est en pente descendante en direction du lac, d'une altitude de plus de 10 m entre ses limites nord et sud, à teneur du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) prévu par la loi relative au système d'information du territoire à Genève du 17 mars 2000 (LSITG - B 4 36).

- 2) Madame et Monsieur A_____ (les voisins), domiciliés au _____, sont copropriétaires de la parcelle n° 1'657 de la même commune, qui, à teneur du registre foncier, abrite deux bâtiments composés de bureaux et un garage souterrain, à l'adresse _____.

Cette parcelle est située en face des parcelles n^{os} 2'431 et 2'432 précitées, dont elle est séparée d'environ 5,6 m par la parcelle n° 1'837, appartenant au domaine public communal et constituant le chemin du Nant-d'Argent.

- 3) a. Le 5 mai 2017, le département du territoire (ci-après : DT) a délivré aux propriétaires une autorisation de construire (DD 1_____) en vue de la transformation et de l'agrandissement de leur villa.
- b. À teneur de l'avis d'ouverture du chantier adressé au DT, les travaux ont commencé en juin 2017.

Le 29 juin 2017, les voisins ont déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles devant le Tribunal civil (ci-après : TC). Ils ont notamment conclu à la cessation immédiate des travaux et à ce qu'une expertise soit ordonnée. Les travaux avaient occasionné des dégâts dans leurs bâtiments.

La procédure civile est toujours en cours.

- 4) Le 3 juin 2019, le DT a délivré aux propriétaires une autorisation de construire en procédure accélérée (ci-après : APA), en vue de la construction d'une piscine d'une surface de 45 m² et l'aménagement d'une terrasse (APA 2_____).

- 5) Par courrier du 7 novembre 2019 aux propriétaires, les voisins ont proposé une réunion pour discuter des arbres que ceux-là souhaitaient planter dans le cadre de l'aménagement extérieur de leur terrain, suite à l'autorisation qui leur avait été délivrée.
- 6) Le 24 septembre 2020, par l'intermédiaire de C_____, les propriétaires ont sollicité du DT, en procédure accélérée, la délivrance d'une troisième autorisation de construire, sous l'intitulé « complémentaire pour modification du terrain ».
- 7) Par décision du 4 mars 2021, publiée le même jour dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le DT a délivré l'autorisation de construire APA 4_____ (« mise en conformité de transformation du terrain ») sur la base de la dernière version du projet enregistrée le 23 février 2021.

Plusieurs modifications avaient été nécessaires avant que tous les préavis soient favorables. Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) avait ainsi préavisé défavorablement jusqu'à la confirmation, par l'architecte, le 22 février 2021, que le remblai ne serait pas supérieur à une hauteur de 1 m.

- 8) Par acte du 19 avril 2021, les voisins ont déposé un recours contre cette décision devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant à ce qu'un transport sur place soit effectué, à ce que la nullité ex tunc des autorisations de construire APA 2_____ et 4_____ soit constatée, subsidiairement à ce que la nullité ex tunc de l'autorisation APA 2_____ soit constatée et à ce que l'autorisation APA 4_____ soit annulée.

Toutes les instances de préavis mentionnées à l'art. 13 LPRLac n'avaient pas été consultées.

Le traitement de la demande en procédure accélérée n'était pas conforme à la LPRLac, ce d'autant moins que le projet était à moins de 40 m d'une zone forestière. De jurisprudence constante, la sanction du mauvais choix d'une procédure entraînait la nullité de l'autorisation initiale APA 2_____ et, en l'espèce, de la subséquente, soit l'APA 4_____.

La hauteur du remblai en amont de la piscine était supérieure à 1 m, violant l'art. 46 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01).

- 9) Les propriétaires ont conclu au rejet du recours.
- 10) Le DT a conclu à l'irrecevabilité du recours, les voisins n'étant pas touchés par les travaux en cause, subsidiairement à son rejet.
- 11) Après un double échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours.

La question de la qualité pour recourir des voisins pouvait rester indécise. Les mesures d'instruction complémentaires étaient refusées, le dossier étant complet. C'était en vain que les voisins sollicitaient l'apport d'un dossier d'infraction qui n'existait pas.

Les travaux étaient prévus en zone 5. Ils ne nécessitaient pas de dérogation, l'autorisation querellée ayant été délivrée après que les exigences formulées par le SMS avaient été pleinement satisfaites. Il n'y avait pas lieu de remettre en cause l'exactitude et la fiabilité des derniers plans déposés, sur la base desquels le DT avait délivré l'autorisation. Ils avaient été établis par un géomètre officiel et se basaient sur les données du laser scanning aéroporté (ci-après : LiDAR soit « Light Detection And Ranging ») de 2017, relevées avant que les propriétaires réalisent leurs travaux, qu'il s'agisse de ceux autorisés le 5 mai 2017 (DD 1_____) ou de ceux autorisés le 3 juin 2019 (APA 2_____). Le LiDAR était notamment utilisé par l'office fédéral de la topographie (swisstopo) depuis les années 2000. Le DT pouvait statuer en procédure accélérée, même s'il était singulier qu'il n'ait pas d'emblée pris le parti d'instruire la requête en procédure ordinaire (voire refusé de l'enregistrer), dans la mesure où l'octroi d'une dérogation à l'art. 13 LPRLac était sollicité. Cette façon de procéder n'avait au final pas porté à conséquence et aucun préjudice n'en avait résulté pour les voisins.

Le même constat pouvait être tiré s'agissant de la piscine autorisée en 2019 par l'APA 2_____, les conditions posées par l'art. 3 al. 7 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) pour l'emploi de la procédure accélérée étant remplies.

La hauteur des remblayages en cause était limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel et l'office cantonal de l'agriculture (ci-après : OCAN) avait préavisé favorablement le projet, considérant qu'il ne portait pas atteinte à la végétation arborée. Sous l'angle de l'art. 9 LPRLac, la décision ne prêtait pas le flanc à la critique. Les plans respectaient l'art. 46C RCI, conclusion à laquelle la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) était d'ailleurs parvenue en dernier lieu.

- 12) Par acte du 23 mai 2022, les voisins ont interjeté recours contre ce jugement devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu à son annulation, au constat de la nullité des deux autorisations, et à ce que la remise en état du terrain soit ordonnée. Subsidiairement, le dossier devait être renvoyé au TAPI pour nouvelle décision.

a. Les faits avaient été mal établis. Quatre jeux de plans différents, comportant des « coupes de profil » censées établir la hauteur du terrain naturel et celle des remblayages effectués sans droit par les intimés avaient été produits. Chacun comprenait quatre profils et un plan de remblayage pour le jeu du 29 octobre

2020. Les coupes se situaient sur les zones les moins impactées, (notamment les coupes 2 et 3, ou la coupe 1 sur le jeu du 29 octobre 2020). La vraie hauteur du remblayage, supérieure à certains endroits à 2 m, n'apparaissait pas. Il y avait même des différences entre deux versions de plans, sans que des travaux n'aient été effectués (comparaison entre les plans des 24 septembre et 29 octobre 2020). Une expertise était nécessaire. En refusant d'ordonner ces mesures d'instruction, le TAPI avait violé leur droit d'être entendus. Le bureau D_____ était le mandataire des propriétaires depuis le début du dossier. C'était sur la base de ses relevés qu'une mise en conformité était devenue nécessaire. Même les architectes des propriétaires avaient indiqué, par écrit, que les relevés LiDAR étaient moins fiables qu'un relevé effectué sur place, raison pour laquelle un transport sur place était indispensable.

b. La première demande (APA 2_____ relative à la piscine) dépassait le cadre d'une APA puisqu'une dérogation aurait été nécessaire pour la hauteur des remblais. Cet élément déterminait la procédure applicable à la demande de mise en conformité (2^{ème} APA). Les recourants détaillaient les différents préavis émis par les services du DT en fonction de l'évolution du dossier et persistaient dans les arguments relevés en première instance. La première requête n'avait pas été publiée, contrairement à ce qu'aurait imposé une demande en procédure ordinaire. Les services concernés par l'APA (art. 3 al. 8 LCI) n'étaient pas les mêmes que ceux des demandes définitives (ci-après : DD ; art. 3 al. 8 LCI). Les délais de réponse des services étaient plus courts pour les APA (art. 3 al. 9 LCI). Enfin, les demandes traitées en procédure ordinaire faisaient l'objet de préavis de la commune concernée, de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et de l'OCAN, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique, le cas échéant (ci-après : CCDB ; art. 13 al. 2 LPRLac). En l'espèce, ces instances n'avaient pas été consultées. Ni la loi ni la jurisprudence ne prévoyaient la possibilité de « réparer » un tel manquement.

c. Les plans de l'autorisation APA 4_____ étaient inexacts. Ni les autorités ni les recourants n'avaient pu bénéficier de plans précis et détaillés de l'état du terrain.

d. La procédure accélérée n'était pas applicable à la demande de mise en conformité. En effet, les travaux concernés par la seconde APA étaient identiques à ceux de construction de la piscine, puisque la seconde requête consistait en une mise en conformité des premiers travaux. Or, les plans fournis à l'appui de la demande APA 2_____ comportaient déjà des dérogations, ce qui aurait dû exclure l'application de l'art. 3 al. 7 let. a LCI. La let. d du même article n'était pas non plus applicable, puisqu'il ne s'agissait pas d'une construction de peu d'importance (ci-après : CDPI). L'art. 3 al. 7 LCI ne trouvant pas application à la demande d'autorisation de construire la piscine, celle-ci ne pouvait pas être traitée

en procédure accélérée par le département. Sa nullité devait en conséquence être constatée.

- 13) Le DT a conclu au rejet du recours, regrettant que le TAPI n'ait pas tranché la question de savoir si les voisins disposaient de la qualité pour recourir. Le recours devait être déclaré irrecevable, vu la nature des travaux (modification du terrain naturel), la configuration des lieux (pente et distance) et l'absence d'atteinte aux droits des recourants. Ceux-ci ne se prévalaient que de leur statut de voisins, sans faire état d'atteintes, ce qui pouvait s'expliquer déjà par la configuration des lieux. Les travaux litigieux étaient localisés plus bas, de l'autre côté du chemin du côté Nant-d'Argent, sachant que, par ailleurs, des haies semblaient exister le long dudit chemin.
- 14) Les propriétaires ont conclu au rejet du recours. Ils n'étaient pas sûrs qu'il ait été interjeté en temps utile.
- 15) Dans leur réplique, les voisins ont produit les pièces attestant de la date de dépôt du recours. Ils avaient la qualité pour recourir, une hauteur de terrain naturel plus haute que ce qu'elle n'était en réalité pouvant revenir à autoriser la construction de futurs bâtiments dans des gabarits supérieurs à ce que la législation permettrait, au mépris de la vue depuis leur parcelle, pourtant garantie par un règlement municipal. Elle pourrait aussi fausser l'application des normes de droit civil, notamment le calcul de la hauteur des plantations admissibles. Les plans successifs établis par le bureau D_____ présentaient des différences non négligeables entre eux et étaient incomplets.
- 16) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 17) Le contenu des pièces sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

EN DROIT

- 1) Le recours est recevable pour avoir été interjeté le lundi 23 mai 2022, soit dans les 30 jours après la notification du jugement, le vendredi 8 avril 2022, compte tenu de la suspension des délais entre les dimanches 10 et 24 avril 2022, devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) La qualité pour recourir est toutefois litigieuse.

a. L'art. 60 al. 1 let. b LPA pose, en matière de qualité pour recourir, l'exigence d'être touché directement par l'acte attaqué concerné (ici une décision) et d'avoir un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié. Cette exigence correspond à celle prévue à l'art. 89 al. 1 loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1, qui confirme l'ATA/1337/2019 du 3 septembre 2019 consid. 3a ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 s'agissant de la qualité pour recourir du voisin).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 de la LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, 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. Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, 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 situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). 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. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les arrêts cités). Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 mètres 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3, publié in SJ 2012 I 422).

Lorsque des immissions de nature purement idéale ou immatérielle sont invoquées, les conditions de la qualité pour recourir doivent être remplies de manière plus stricte que pour les immissions matérielles (ATF 112 Ib 154 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.98/1994 du 28 mars 1995 consid. 2c). Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure (ATF 121 II 176 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.5). Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

b. S'agissant de la qualité pour recourir de voisins contestant, sur le fond, une autorisation de démolir une villa et une piscine extérieure, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir s'ils seraient en mesure de retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification d'une décision tranchant au fond le sort d'une telle autorisation. Selon notre Haute Cour, on distinguait mal quel avantage de fait ou de droit procurerait aux voisins le maintien de ces installations. Respectivement, on peinait à imaginer quel préjudice ils subiraient du fait de la disparition de ces constructions. Certes, les travaux de démolition entraîneraient éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, toutefois limitées dans le temps de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir. Les recourants ne faisaient en outre pas valoir une valeur patrimoniale particulière des installations destinées à être détruites, ni n'invoquaient de disposition légale tendant à les protéger. Enfin, la destruction des installations existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Cette question était soumise à une procédure séparée, qui avait donné lieu à une autorisation de construire, distincte de celle de démolir, et que les recourants avaient aussi contestée devant la juridiction compétente. À défaut de retirer un avantage pratique, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir aux voisins (arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2 et 1.3).

Dans une affaire plus récente concernant le recours de voisins directs contre l'autorisation de démolir une villa, une piscine et un garage, le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence ainsi que le refus de la chambre administrative d'accorder la qualité pour recourir aux voisins directs. Dans cette affaire, la villa serait remplacée par un trou en raison du refus de l'autorisation de construire. Ledit refus n'était pas de nature à conférer un avantage pratique aux voisins. D'une part, l'autorisation de construire - objet d'une autre procédure de recours - était soumise à une procédure distincte de celle de l'autorisation de démolir. D'autre part, la destruction des constructions existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Les voisins n'avaient donc pas rendu vraisemblable l'existence d'une atteinte particulière susceptible de fonder leur qualité pour agir (arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3).

c. En l'espèce, les recourants sont propriétaires de la parcelle n° 1'657, située en face des parcelles n^{os} 2'431 et 2'432 litigieuses. Les propriétés sont toutefois séparées par le chemin du Nant-d'Argent, d'une largeur de plus de 5 m. L'autorisation querellée porte exclusivement sur la transformation du terrain, à savoir une mise en conformité suite aux travaux de terrassement effectués lors de la construction de la piscine. La parcelle concernée est en pente descendante vers le lac, la propriété des voisins étant sise en hauteur par rapport au terrain querellé. Ces derniers n'encourent en conséquence aucune gêne, notamment visuelle, de par la mise à niveau litigieuse du terrain, celui-ci étant sis en contrebas. Ils

n'invoquent pas d'autres nuisances. Certes, la détermination du terrain naturel, avant remblai, peut être importante dans le cadre de la fixation des gabarits d'une future construction. Une telle situation n'est toutefois qu'hypothétique. Les constructions concernées par les deux APA litigieuses sont planes, s'agissant d'une terrasse et d'une piscine, voire du remblai à raison d'un mètre de hauteur, sans incidence sur les perspectives visuelles offertes aux voisins depuis leur propriété. Aucun projet de construction n'existe en l'état. De surcroît, les voisins pourront faire valoir, s'ils s'y estiment fondés, d'éventuels griefs dans le cadre d'une éventuelle future procédure en autorisation de construire qui serait sollicitée par les propriétaires. L'intérêt hypothétique et futur précité ne remplit toutefois pas les conditions de l'intérêt actuel, nécessaire à se voir reconnaître la qualité pour recourir. Même le respect de la hauteur du remblai en limite de propriété ne concerne pas les voisins, les parcelles n'étant pas contiguës. En conséquence, à l'instar des recours contre des autorisations de démolir, l'on ne voit pas quelle utilité pratique l'annulation de la décision attaquée procurerait aux recourants, et ils n'en mettent aucune en évidence, étant rappelé que l'intérêt général à une application correcte du droit est insuffisant en soi à leur reconnaître la qualité pour agir (ATF 145 V 128 consid. 2.1 ; 144 I 43 consid. 2.1).

En conséquence, le TAPI aurait dû déclarer le recours irrecevable.

Par surabondance de moyens, il sera relevé ce qui suit.

- 3) Les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus par le TAPI, ce dernier ayant refusé un transport sur place et d'ordonner une expertise.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1. ; 140 I 285 consid. 6.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4).

b. En l'espèce, le dossier est complet. Ni un transport sur place ni une expertise ne sont de nature à modifier l'issue du litige conformément aux considérants qui suivent.

Les requêtes d'acte d'instruction n'étant pas nécessaires, le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendus des recourants.

- 4) À l'intérieur du périmètre à protéger par la LPRLac, la hauteur des remblayages, terrasses, talus et murs est limitée à un mètre au-dessus du terrain naturel. Ces aménagements sont admis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la végétation arborée (art. 9 LPRLac).

Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la présente loi, le DT peut déroger à cette disposition (art. 13 al. 1 LPRLac). Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de l'OCAN, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (ci-après : CCDB ; art. 13 al. 2 LPRLac). Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée sont soumises, pour préavis, à la commune concernée, à l'office des patrimoines et sites (ci-après : OPS), le cas échéant à l'OCAN, ainsi qu'à la CCDB (art. 13 al. 3 LPRLac).

À teneur de l'art. 46C RCI, en limite de propriété, le niveau du terrain naturel 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).

- 5) Dans un premier grief, les recourants concluent à la nullité de l'APA 4_____ relative à la mise en conformité, au motif que la procédure accélérée n'était pas licite.

a. Le TAPI a rappelé avec pertinence les dispositions légales et réglementaires applicables, principalement 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 notamment : a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la LCI et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée ; c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires. Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

En matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions (l'art. 3 al. 8 LCI). Les communes et les organismes intéressés consultés doivent formuler leur préavis dans un délai de quinze jours ; toutefois, les départements consultés se déterminent, en règle générale, sans délai. A l'échéance du délai de quinze jours, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve (art. 3 al. 9 LCI). Les demandes de pièces complémentaires ou de projet modifié sont formulées dans les cinq jours dès réception du dossier par les entités consultées. Le requérant dispose d'un délai de dix jours pour y répondre. Passé ce délai et à défaut de justes motifs, le département renvoie la requête au requérant, le cas échéant, la refuse (art. 3 al. 11 LCI).

b. En l'espèce, la délivrance de l'APA 4_____ relative à la mise en conformité n'a pas nécessité l'octroi de dérogations, les recourants ayant, à plusieurs reprises, modifié les plans en fonction des demandes des services du département. En l'absence de toute dérogation, la procédure accélérée est admise.

À juste titre, le département relève que constater la nullité de l'autorisation relèverait en l'espèce d'un formalisme excessif et qu'en application du principe de la célérité et de l'économie de procédure, il pouvait délivrer l'APA, le projet finalement soumis à ses services.

Les recourants invoquent « l'abondante jurisprudence » de la chambre de céans relative à la nullité de la décision lors de l'emploi d'une fausse procédure. Celle-ci sanctionne toutefois de nullité les autorisations délivrées pour des constructions qui n'auraient pas pu être autorisées par la voie de la procédure accélérée (ATA/1601/2019 du 29 octobre 2019 ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013). Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Le grief sera écarté.

6) Les recourants contestent l'exactitude des plans du géomètre et les relevés du terrain.

Il ressort du dossier cinq plans visés ne varietur le 4 mars 2021, soit un extrait du plan cadastral, quatre coupes (trois profils en long [1 à 3] et un profil en travers). Ils sont datés du 4 mars 2021. Chacun d'entre eux a fait l'objet de plusieurs modifications.

Aucun des plans auxquels se réfèrent les voisins ne sont visés ne varietur. Ils concernent les projets soumis au DT et régulièrement préavisés défavorablement par le SMS notamment. Des notes architecturales, des 29 octobre 2020, puis 29 janvier 2021, sont jointes au dossier, à l'instar d'un dossier

photographique, et détaillent la situation. Ainsi, dans la dernière note, les propriétaires indiquent être d'accord de remettre en état le remblai en aval de la piscine et supprimer quelques centimètres afin de respecter la hauteur d'un remblai maximum à 1 m. Il est dès lors logique que les plans aient ainsi différé pour décrire ce qui devait être finalement autorisé.

Il sera pour le surplus relevé que tant le SMS, mais aussi et surtout la DAC ont sollicité de nombreuses pièces avant de préavis favorablement. Ainsi, les propriétaires devaient fournir, selon le préavis du 1^{er} octobre 2020, « des coupes 1/100^e teintées selon les couleurs légales avec indication du TN/TF ; les dispositions de l'art. 46C RCI devaient être respectées en limite des propriétés privées. La nomenclature du document demandé consistait en A04 – plans, coupes et façades (au 1/100^e) ». Le 6 octobre 2020, la DAC a sollicité un plan avec indication de l'emprise des mouvements de terrain projetés. Il a, de même, demandé des coupes 1/100^e teintées selon les couleurs légales avec indication du terrain naturel, du terrain autorisé selon l'APA 2_____ et du terrain futur. Le respect de l'art. 46C RCI aux limites de propriété devait encore être démontré. Le 10 novembre 2020, la DAC a relevé que le projet ne semblait pas respecter les dispositions de l'art. 46C RCI en limite de parcelle n^{os} 919 (profil 3) et 605 (profil de travers). Ce n'est que le 1^{er} février 2021 que le préavis de la DAC a été favorable sans observations. En conséquence, ledit service a analysé avec soin le respect des dispositions applicables et a étudié avec attention les plans soumis tour à tour à son examen, sollicitant toutes les explications utiles et documents nécessaires tant que le projet ne répondait pas à ses exigences.

Pour le surplus, les mesures ont été établies par des ingénieurs géomètres officiels, porteurs du brevet fédéral et inscrits au registre des géomètres au sens de l'ordonnance concernant les ingénieurs géomètre du 21 mai 2008 (ordonnance sur les géomètres, OGeom – RS 211. 432. 261). La technique du LiDAR, dont la précision altimétrique de +/- 10 cm, apparaît être la meilleure solution, ce que le département confirme, permet de considérer qu'un transport sur place n'est pas nécessaire. Si, certes, les architectes des propriétaires ont relevé, par courrier du 18 décembre 2020, que le LiDAR pouvait présenter quelques imprécisions, celles-ci ne suffisent pas à considérer que seul un transport sur place ou une expertise serait préférable et surtout plus précise, étant de surcroît rappelé que les relevés LiDAR, dans le cas d'espèce, ont été effectués avant les travaux de 2017 et étaient en conséquence les mieux à même, voire les seuls à avoir constaté le terrain naturel d'origine. Les voisins ne contestent au demeurant pas que les relevés du LiDAR utilisés pour fixer le terrain naturel dataient de 2017, soit bien avant les travaux de remblayage problématiques. Enfin, la bien-facture des relevés LiDAR et leur pertinence n'a jamais été remise en question par les spécialistes du DT, notamment par la DAC, laquelle a finalement validé les plans après les explications du 18 décembre 2020 de l'architecte des propriétaires.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'entier de la parcelle a été examinée par la technologie LiDAR. L'extrait du plan cadastral [A03] en témoigne. Quatre couleurs détaillent, sur toute la surface, les parties respectivement déblayées jusqu'à 90 cm et celles entre 90 et 100 cm, ainsi que celles remblayées jusqu'à 90 cm et celles entre 90 et 100 cm. Ces plans attestent que, sur l'entier de la parcelle, il n'existe pas de remblayage supérieur à 1 m. Il n'était dès lors pas nécessaire d'établir plus de profils.

Infondé, le grief sera rejeté.

- 7) Les recourants concluent à la nullité de la première autorisation de construire APA 2 _____ et, par voie de conséquence, l'APA 4 _____.

La question de la bonne foi des voisins par rapport à cet argument se pose, dès lors que, par courrier du 7 novembre 2019, ils ont renoncé à recourir contre la première APA. Celle-ci est en conséquence définitive et exécutoire. De surcroît, les procédures accélérées ont précisément été créées pour des CDPI telles que des piscines (Mémorial des séances du Grand Conseil du 18 septembre 1992, pp. 4657s). Or, les recourants reconnaissent que le bassin fait 45 m², soit moins que la limite maximale de 50 m² fixée pour les CDPI (art. 3 al. 3 RCI). Les intéressés ne démontrent pour le surplus pas en quoi la terrasse aux abords devrait être qualifiée de CDPI et excéderait forcément les limites fixées, étant rappelé, à titre de comparaison, que les pergolas non couvertes sont des constructions de très peu d'importance (art. 1 al. 5 let. b LCI) et que, pour l'habitat individuel, plusieurs CDPI peuvent s'additionner, dans les limites de l'art. 3 al. 3 RCI (ATA/612/2021 du 8 juin 2021 consid.4b). C'est en conséquence à bon droit que la procédure accélérée a été appliquée. Le grief sera rejeté.

Entièrement mal fondé, et devant même, comme relevé, être déclaré irrecevable devant le TAPI, le recours sera rejeté.

- 8) Au vu de l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants (art 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux propriétaires, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 23 mai 2022 par Madame et Monsieur A _____
contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 avril 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge solidaire de Madame et
Monsieur A _____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame et Monsieur B _____,
pris solidairement, à la charge solidaire de Madame et Monsieur A _____ ;

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

communique le présent arrêt à Me Julien Blanc, avocat des recourants, à Me Luca
Bozzo, avocat des propriétaires, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal
administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

