



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3418/2022-LCI

ATA/1344/2023

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 12 décembre 2023

3^{ème} section

dans la cause

A _____
représentée par Me Julien PACOT, avocat
et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

recourants

contre

A _____
représentée par Me Julien PACOT, avocat
et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

B _____ et **C** _____
représentés par Me Anthony WALTER, avocat

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
27 avril 2023 (JTAPI/459/2023)**

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ (ci-après : la propriétaire) est propriétaire de la parcelle n° 10'100 de 1'139 m², sise en 5^{ème} zone à bâtir sur la commune de Collonge-Bellerive, au chemin D_____ 25.
- b.** B_____ et C_____ (ci-après : les voisins) sont propriétaires de la parcelle n° 6'933, située au chemin D_____ 27. Leur parcelle jouxte celle de la propriétaire.
- B.** **a.** La propriétaire a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire en février 2022, enregistrée sous dossier DD 1_____, visant à agrandir et transformer sa villa (28 % de très haute performance énergétique ; ci-après : THPE), construire un garage, une piscine, des portails, une pompe à chaleur et abattre des arbres.
- b.** Lors de l'instruction de la demande, les préavis usuels ont été émis et plusieurs services ont demandé des modifications du projet.
- Afin de se conformer aux préavis et aux demandes de modifications, le projet a été modifié les 2 mai, 9 juin et 22 août 2022.
- c.** Le 25 mai 2022, la propriétaire a déposé une demande de démolition concernant deux annexes édifiées sur sa parcelle.
- d.** Par décision du 15 septembre 2022, publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du canton de Genève du même jour, le département a délivré l'autorisation globale DD 1_____.
- C.** **a.** Le 14 octobre 2022, les voisins ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette autorisation, concluant à son annulation. Préalablement, le département devait fournir le détail des calculs des surfaces, comprenant le nombre de m² retenus comme surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP), hors-sol et sous-sol, ainsi que comme constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) et comme surfaces exclues.

Propriétaires d'une parcelle limitrophe de la parcelle accueillant le projet querellé, ils étaient directement touchés par les incidences de ce dernier, qui portait atteinte à leur parcelle. Le projet était disproportionné et les terrasses, très larges, sources de nuisances.

L'autorisation querellée n'était pas conforme à l'art. 59 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le sous-sol avait un vide d'étage de 2.50 m, propre à l'habitation, dont plus de 1.25 m était situé au-dessus du terrain naturel, la façade sud étant dotée d'une baie vitrée de

15.70 m de long, sur plus d'un mètre de large, assurant ensoleillement naturel et vues depuis la « salle de jeux et la salle de sport ». La réintégration de ces espaces, ainsi que de l'atelier dans les SBP, faisait passer le coefficient de densité à 0.34.

La décision violait également l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01). Les CDPI dépassaient de loin 50 m², limite maximale dans la mesure où le projet n'était pas un habitat groupé ou contigu. On comptait une annexe existante qui était conservée, de 10 m², un garage de 33.40 m² et une piscine de 32.90 m² à construire. Il convenait encore d'ajouter à ces surfaces des terrasses surélevées par rapport au terrain naturel et couvertes au-delà de 1.5 m, soit pour les terrasses au sud 25,58 m² et pour la terrasse côté est, 4.54 m². La terrasse autour de la piscine, de 33.40 m² formait une unité fonctionnelle avec cette dernière et devait aussi être prise en compte, étant précisé que tant la terrasse que la piscine seraient surélevées d'un mètre au-dessus du terrain naturel. Il fallait également rajouter la terrasse couverte de 12 m² au 1^{er} étage et une partie des combles, dont les cotes ne figuraient pas sur les plans. Le total des CDPI dépassait donc 50 m².

b. Il ressort de la plateforme SAD-Consult, que parallèlement une demande d'autorisation DD 1_____/2 a été déposée le 15 décembre 2022 par la propriétaire, par le biais de son mandataire, auprès du département, autorisée le 9 mars 2023 et publiée dans la FAO du même jour. Cette demande concernait, à teneur de la plateforme « l'agrandissement, transformation d'une habitation (28 % THPE), construction d'un garage-piscine-portails-PAC-abattage d'arbres-agrandissement du sous-sol ».

c. Après un double échange d'écritures, par jugement du 27 avril 2023, le TAPI a admis le recours et annulé la décision d'autorisation de construire DD 1_____.

Les recourants, voisins directs de la construction querellée, avaient qualité pour recourir et se prévalaient de dispositions de droit public des constructions, susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait.

C'était à juste titre que le département n'avait pas pris en compte les pièces du sous-sol dans le calcul des surfaces, leur partie enterrée étant prépondérante par rapport à celle se situant au-dessus du sol, et leurs façades étant dans leur plus grande partie sous le terrain naturel.

En revanche, la surface des CDPI était de 131.2 m², en considérant l'annexe à conserver (de 10 m²), le garage à construire (de 33.40 m²) et la terrasse du rez-de-chaussée (de 87.80 m²), soit un total supérieur à la limite de 100 m² fixée à l'art. 3 al. 3 RCI. La question de savoir si la surface de la piscine, avec ou sans la terrasse attenante devait aussi être prise en compte dans le calcul des CDPI pouvait dans ces conditions rester ouverte. Au regard de la violation de l'art. 3 al.

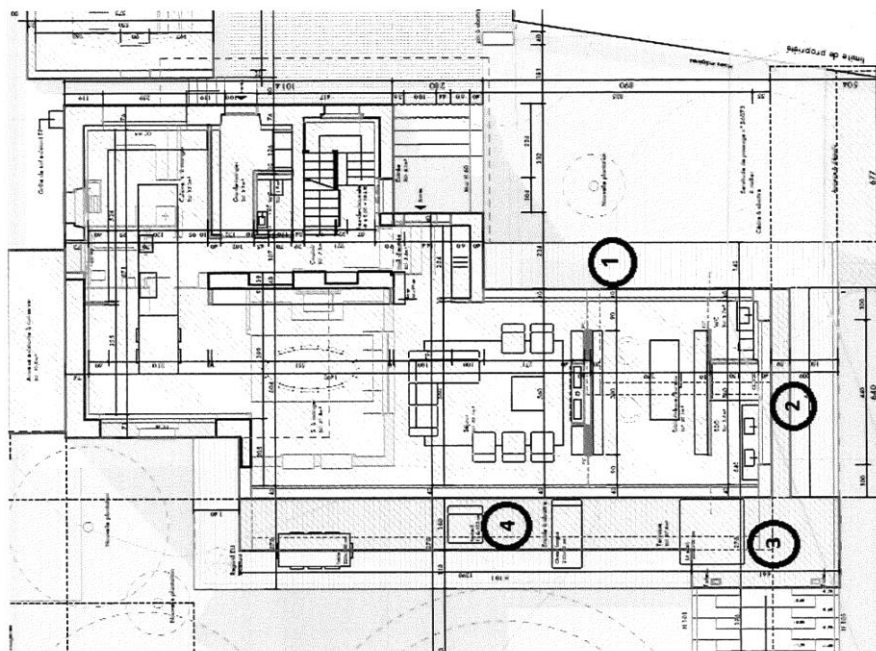
3 RCI, le recours était admis et la décision d'autorisation de construire DD 1_____ annulée.

- D. a.** Par acte expédié le 25 mai 2023, le département a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), à l'encontre du jugement précité, concluant à son annulation.

Ce dernier ne respectait pas l'art. 3 al. 3 RCI. Les premiers juges avaient fait une lecture erronée de cette disposition. La surface de la terrasse étant supérieure à 50 m², elle ne pouvait, selon la jurisprudence, pas être comptabilisée en tant que CDPI. Le jugement devait être annulé pour ce motif. Le fait que la surface litigieuse dépasse le niveau du terrain naturel ne constituait pour le surplus pas un critère pertinent pour qualifier la construction de CDPI. La terrasse n'offrait aucun volume et ne pouvait être assimilée aux CDPI. En outre, une surface non couverte, quelle que soit sa dimension, ne pouvait être considérée comme une CDPI.

- b.** Par acte expédié le 26 mai 2023, la propriétaire a également interjeté recours à l'encontre du jugement précité auprès de la chambre administrative, concluant également à son annulation.

Les faits établis par le TAPI devaient être complétés. La hauteur de la terrasse devait se mesurer sous la dalle de celle-ci, et s'élevait à 1.29 m et non à 1.69 m tel que retenu par le TAPI. Elle distinguait quatre segments de la terrasse du rez-de-chaussée de la villa, et reprenait les surfaces de chacun des segments, ainsi que leur typologie. Les plans qu'elle joignait à son recours faisaient état de ces nouvelles mesures.



Le premier segment de la terrasse était situé au niveau de la façade côté nord, en porte-à-faux. Sa profondeur était de 1.40 m.

Le second segment de la terrasse, au niveau de la façade côté est, avait une profondeur de 2.09 m sur une longueur de 6.40 m.

Le troisième segment de la terrasse, situé au niveau de la façade côté sud, était soutenu par deux poteaux formant la structure de l'escalier, pour une profondeur de 2.78 m et une longueur de 4.61 m.

Enfin, le dernier segment de la terrasse, côté sud, était soutenu en majorité par le volume du sous-sol, sur une profondeur de 1.60 m et une longueur de 13.98 m, le reste, pour une profondeur de 1.18, respectivement 1.40 m à l'angle, était en porte-à-faux.

Le TAPI avait ignoré les caractéristiques de la terrasse du rez-de-chaussée. Celle-ci n'était que très légèrement surélevée, sa hauteur oscillant entre 0.50 m et 1.29 m et non 1.69 m tel que retenu à tort, se basant sur la partie supérieure du sol de la terrasse au niveau de la façade côté sud, extrémité est et non sous le plancher de cette dernière.

En raison de ces hauteurs, la terrasse ne disposait pas d'un gabarit hors-sol, c'est-à-dire une construction au sens de l'art. 3 al. 3 RCI. Il s'agissait d'un aménagement extérieur, à l'instar de piscines surélevées de 0.85 m telles que l'avait jugé l'ATA/437/2023 du 25 avril 2023. Il en allait de même de la terrasse attenante à la piscine extérieure. Dans ces conditions, la comptabilisation des CDPI, soit l'annexe de 10 m² et du garage de 33.40 m² représentait un total de 43.40 m², conforme à l'art. 3 al. 3 RCI. Le jugement devait donc être annulé déjà pour ce motif.

Si par impossible la chambre administrative retenait que la terrasse du rez-de-chaussée n'était pas un aménagement extérieur, et disposait d'un gabarit hors-sol, il convenait de retenir que le TAPI n'avait pas examiné les spécificités de chaque partie de la terrasse. En analysant chaque segment, on arrivait à une surface de 38.90 m², ce qui assurait sous cet angle également le respect de l'art. 3 al. 3 RCI.

En effet, le premier segment correspondait au schéma 5 de la directive CDPI, et aucune surface ne pouvait être comptabilisée au titre de CDPI car la profondeur de ce segment était inférieure à 1.50 m.

Le second segment était en porte-à-faux et sa profondeur de 2.09 m et une longueur de 6.40 m, correspondant au schéma 5. Il fallait retrancher 1.50 m de profondeur et tenir compte du solde, ce qui menait à une surface à retenir au titre de CDPI de 3.78 m² (0.59 m x 6.40 m).

Le troisième segment était soutenu par deux poteaux formant la structure de l'escalier soit une profondeur de 2.78 m et une longueur de 4.61 m, correspondant au schéma 6 de la directive CDPI, donc à prendre à 100 % en considération au titre des CDPI, soit 12.80 m² (2.78 m x 4.61 m).

Le quatrième segment identifié devait être divisé en deux parties. La première correspondait à la partie de la terrasse soutenue par le volume du sous-sol, soit sur une profondeur de 1.60 m et une longueur de 13.98 m. La seconde partie était en porte-à-faux, pour une profondeur de 1.18 m, respectivement 1.40 m à l'angle. Pour la partie soutenue par le volume du sous-sol, cela correspondait au schéma 6 de la directive CDPI, et, en prenant 100 % du segment, représentait une surface de 22.35 m² (1.60 m x 13.98 m). Pour la seconde partie, en porte-à-faux, sa profondeur était inférieure à 1.50 m, et, conformément au schéma 5, aucune surface ne devait donc être comptabilisée au titre de CDPI.

Les CDPI totales de la terrasse du rez-de-chaussée représentaient donc une surface de 38.90 m², assurant le respect de l'art. 3 al. 3 CDPI.

Elle a produit à l'appui de ces mesures des plans complétés, lesquels faisaient état des cotes qu'elle reprenait.

c. Le 21 juin 2023, le département a présenté ses observations sur le recours. Il partageait les conclusions déposées par la propriétaire, celles-ci étant similaires à celles prises dans son propre recours du 25 mai 2023.

d. Le 26 juin 2023, cette dernière a indiqué abonder entièrement dans le sens de l'argumentation développée par le département, qu'elle faisait au surplus sienne.

e. Le 13 juillet 2023, les voisins ont conclu au rejet des deux recours, à la confirmation du jugement querellé et au constat de « la nullité de l'autorisation de construire complémentaire DD 1_____/2 publiée le 9 mars 2023 dans la Feuille d'avis officielle ». L'interprétation de l'art. 3 al. 3 du RCI faite par le TAPI était fondée.

S'agissant des faits, il convenait de se référer à l'état de fait constaté par le jugement du TAPI. Pour le surplus, une demande d'autorisation de construire complémentaire avait été publiée dans la FAO le 9 mars 2023, sous la référence DD 1_____/2, alors même qu'un recours étant pendant contre l'autorisation principale DD 1_____/1. Ni le TAPI, ni eux-mêmes, n'avaient été informés de cette demande complémentaire, qui portait sur « l'agrandissement, la transformation d'une habitation, la construction d'un garage, piscine, portails, PAC, abattage d'arbres et agrandissement du sous-sol ».

Le département avait délivré l'autorisation complémentaire en violation de l'art. 67 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10)

et de l'effet dévolutif du recours, entraînant la nullité de cette dernière, dont le sort suivait l'autorisation principale.

L'indice de verdure (ci-après : IVER) n'était pas respecté car les surfaces en pleine terre représentaient 57 % de la parcelle. Dans le cas d'une villa individuelle densifiée à 28 %, une telle exploitation de la surface ne paraissait pas justifiée.

L'ATA/437/2023 du 25 avril 2023 constituait un revirement de jurisprudence, et la recourante voulait transposer la solution de l'ATA/437/2023 du 25 avril 2023 concernant des piscines à des terrasses. Or, les terrasses en cause dans cet arrêt ne présentaient pas de similitudes avec des piscines non couvertes, et sans gabarit hors sol et justifiaient un traitement différent. Les terrasses querellées étaient couvertes, avec un gabarit hors sol. Elles étaient délimitées par un mur et des garde-corps. Il convenait de les traiter de la manière indiquée par la directive CDPI et de suivre le raisonnement du TAPI.

S'agissant de la piscine, celle-ci émergeait du terrain naturel d'environ 1.20 m et le faite de cette dernière était presque à la même hauteur que la haie en limite de propriété sud. En outre, la piscine devait être qualifiée de CDPI, en raison du volume surélevé, qu'ils estimaient à 60 m³, en surface, et de la terrasse avec laquelle elle formait une unité fonctionnelle, accentuant le gabarit conséquent et visible en surface. En ajoutant le garage et l'annexe, les CDPI étaient largement dépassées.

Les coefficients de construction étaient violés, le TAPI ayant procédé à une analyse purement quantitative du sous-sol, considérant que la partie prépondérante du rez-inférieur était enterrée. Or, les pièces à cet étage ne pouvaient pas être considérées comme hors sol. Les premiers juges n'avaient pas analysé le sous-sol pièce par pièce. Dans ces cas, tant la salle de jeu que celle de sport, au vu des plans, présentaient un caractère hors sol et habitable en raison des larges façades visibles et des vues droites sur l'extérieur. En raison de ces caractéristiques, ces pièces devaient être intégrées à la SBP, faisant dépasser les coefficients de construction au-delà de 0.30, en violation de l'art. 59 al. 1 LCI. Pour ce motif également, l'autorisation devait être annulée.

f. Le 10 août 2023, le département a persisté dans ses conclusions. La conclusion des intimés concernant l'autorisation de construire complémentaire liée à celle initiale était irrecevable, tout comme leurs griefs relatifs à la violation de l'indice de pleine terre et du rapport des surfaces. Ces éléments étaient exorbitants à la présente cause, et le recours de droit administratif ne connaissait pas l'institution du recours joint. La position des intimés relativement à la piscine était contredite par la jurisprudence.

g. Le 17 août 2023, la propriétaire a répliqué, persistant dans ses précédentes conclusions.

Les intimés ne pouvaient pas prendre dans leurs observations des conclusions qui sortaient du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure. Invoquant la nullité de l'autorisation de construire complémentaire, les intimés s'écartaient de l'objet du litige, qui était limité au jugement du TAPI du 27 avril 2023. L'autorisation de construire complémentaire DD 1_____/2 était exorbitante à l'objet du litige, et il s'agissait d'une conclusion nouvelle qui n'avait pas été formée par les intimés dans le cadre de leur recours déposé devant le TAPI. Leur conclusion sur ce point devait être déclarée irrecevable. À titre purement subsidiaire, retenir un IVER de 57,05 % suffisait à garantir le respect de l'art. 59 al. 3bis LCI.

Selon les intimés, la terrasse du projet querellé serait couverte. Cette affirmation était erronée, le toit de la terrasse étant composé de lamelles mobiles, comme cela ressortait des plans versés au dossier d'autorisation de construire. Comme une pergola, la terrasse ne pouvait pas être considérée comme couverte. Dans cette mesure, elle ne disposait pas de gabarit et ne pouvait donc pas être qualifiée de CDPI.

Le grief concernant les coefficients de construction était également irrecevable, dès lors que les intimés n'avaient pas recouru à l'encontre du jugement du TAPI du 27 avril 2023. Enfin, si par impossible il convenait d'entrer en matière sur ce grief, le Tribunal fédéral avait déjà jugé qu'il convenait de faire abstraction de l'habitabilité objective et subjective des surfaces en sous-sol, ce que le TAPI avait considéré à juste titre. Les intimés reprochaient donc à tort au TAPI de ne pas avoir pris en compte le caractère habitable ou non des pièces, lequel était de toute manière contesté.

h. Le 21 septembre 2023, les intimés ont dupliqué. Le constat de la nullité d'une décision pouvait être sollicité en tout temps, l'autorisation complémentaire suivant, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale.

Le toit de la terrasse n'était pas composé de lamelles mobiles. Cet élément ne ressortait pas des plans visés *ne varietur*. L'examen des plans de toiture ne permettait pas d'accréditer cette thèse. Au contraire, les toits des terrasses étaient composés d'éléments fixes et formaient une seule unité, recouvrant également les pièces fermées.

La commission d'architecture (ci-après : CA) n'avait pas examiné les surfaces de pleine terre au regard de la nouvelle jurisprudence, qui accordait une importance accrue à cet aspect.

S'agissant du sous-sol, exclure systématiquement des SBP les rez-inférieurs semi-enterrés aurait des conséquences négatives non voulues par le législateur. Compte tenu des gains très importants que cela représentait en terme de surface constructible, on verrait proliférer un type architectural très peu qualitatif, avec

« des vides d'étages au strict minimum, toit plat et les problèmes d'humidité, de coûts d'entretien et de risque d'inondation inévitablement engendrés à terme par des rez inférieurs ».

i. Le 26 septembre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

1.1 Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

1.2 Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

1.3 Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).

1.4 L'objet du litige est principalement défini par l'objet de la contestation, les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible. La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire

dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés (ATF 142 I 455 consid. 4.4.2 et les références citées).

1.5 En l'espèce, le recours est dirigé contre le jugement du TAPI du 27 avril 2023, annulant l'autorisation de construire DD 1____ du 15 septembre 2022. Partant, la chambre de céans doit uniquement examiner la conformité au droit de ce jugement, lequel est contesté par la propriétaire et le département uniquement s'agissant de la question des CDPI.

Les autres éléments plaidés devant elle par les intimés, notamment ceux ayant trait au rapport de surfaces, à l'IVER ainsi qu'à la nouvelle autorisation DD 1____/2 et autres procédures d'autorisation sont exorbitants au présent litige et ne peuvent être examinés par la chambre de céans. En effet, en l'absence de recours de la part des voisins intimés, étant observé que le droit administratif ne connaît pas l'institution du recours joint (ATA/955/2021 du 16 septembre 2021 consid. 2d), il n'y a pas lieu de les analyser. Partant, les conclusions et griefs formulés par les intimés sortant du cadre des questions traitées durant cette procédure devant la chambre administrative seront donc déclarées irrecevables.

- 2.** Le litige porte sur le bien-fondé d'une décision d'autorisation de construire DD 1____/1, rendue par le département le 15 septembre 2021 et invalidée par le TAPI par jugement du 27 avril 2023. Le litige porte sur la question de savoir si c'est à bon droit que le TAPI a annulé l'autorisation de construire au motif que les surfaces totales des CDPI ne respectaient pas l'art. 3 al. 3 RCI.

La propriétaire et le département considèrent que les terrasses ne devraient pas être comptabilisées comme des CDPI, contrairement à ce que le TAPI a retenu. Il s'agirait d'aménagements extérieurs. Si par impossible il était retenu que les terrasses étaient des CDPI, alors le total de la surface de la terrasse du rez-de-chaussée ne s'élevait qu'à 38.90 m², soit inférieur à la limite de 100 m².

La LCI ne contient aucune définition des CDPI mais elles sont mentionnées à plusieurs reprises, (notamment aux art. 3 al. 7 let. c, 59 al. 7, 59 al. 8, 59 al. 9 et 68 LCI). La LCI mentionne des constructions dites « de très peu d'importance » à son art. 1 al. 4 et 5 LCI pour prévoir qu'elles ne sont pas soumises à autorisation, sous réserve des dispositions sur la protection du patrimoine, et pour les énumérer comme étant a) les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m² au sol et 2 m de hauteur ; b) les pergolas non couvertes ; c) les antennes paraboliques dont le diamètre n'excède pas 90 cm pour les installations individuelles et 130 cm pour les installations collectives ; d) en cinquième zone, la création de jours inclinés en toiture d'une surface totale inférieure à 1 m².

2.1 La définition des CDPI se trouve dans le règlement d'application à l'art. 3 al. 3 RCI qui indique que 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 m² 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 constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² 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 m² (art. 3 al. 3 RCI ; Ata/1168/2023 du 31 octobre 2023 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015), ces seuils constituant des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

2.2 À noter qu'à la limite de densité de l'art. 59 al. 1 et 4 LCI, s'ajoute une autre limite, depuis l'adoption de l'art. 59 al. 3bis LCI le 28 novembre 2020 qui prévoit l'obligation de conserver une surface en pleine terre, dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par le demande d'autorisation de construire.

2.3 D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a).

2.4 Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI). Cette dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence (ATA/805/2020 du 25 août 2020 ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e et les arrêts cités : pour le calcul relatif aux balcons/terrasses), mais ne change pas le contenu de la version antérieure.

S'agissant des constructions considérées comme CDPI, la directive CDPI cite les garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et pool-house. Elle précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 4 LCI ne sont

pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI et les pergolas (p.1). S'agissant de ce dernier objet, une note de bas de page précise (p. 5) qu'une pergola est « une construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes ». Cette mention est accompagnée de deux photographies d'installations comprenant des lamelles orientables, avec la précision que ce type de constructions est considéré comme une pergola et non comme un couvert.

La directive CDPI rappelle que le respect du 8 % est impératif. Selon la directive CDPI, la hauteur maximale se prend construction finie, par exemple à la tuile faîtière, et se mesure entre le point le plus haut de la construction, pris à l'aplomb du terrain naturel.

2.5 La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence 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).

2.6 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).

S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative a d'ailleurs 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 (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; 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).

Elle a également considéré que les terrasses situées au niveau du sol - ou non soutenues par des poteaux - ne pouvaient être assimilées au cas de figure relatif au surplomb d'étage (p. 4 de la directive CDPI, croquis en bas à gauche) et qu'elles devaient ainsi être comptabilisées comme des CDPI. Dans cette 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 CDPI, deuxième ligne). En outre, en l'absence de poteau ou de mur soutenant les balcons/terrasses, le département pouvait tenir compte de la déduction de 1,50 m de profondeur comme cela était prévu dans la directive (p. 4 de la directive CDPI, 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).

2.7 À titre exemplatif, il sera souligné que la chambre administrative a également retenu qu'une entrée de garage souterrain, à ciel ouvert, avec un muret de soutènement, était un aménagement extérieur qui ne répondait pas à la définition de CDPI et ne correspondait par ailleurs à aucun des schémas de la directive CDPI (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 10). En revanche, la chambre administrative a admis que la partie couverte d'une rampe conduisant à l'entrée du rez-de-chaussée d'un bâtiment était une CDPI (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3d).

Une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa taille, n'est pas une CDPI (ATA/601/2023 du 6 juin 2023 consid. 3.6 ; ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 6), ce que le Tribunal fédéral a confirmé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.2). La chambre administrative a également qualifié la piscine en cause, d'une hauteur hors-sol de 0.85 m, d'aménagement extérieur non couvert (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b).

Par ailleurs, dans sa jurisprudence récente, la chambre administrative a retenu que même non prises en compte comme CDPI, il n'était pas fait abstraction de la surface des piscines extérieures, qu'elles soient ou non totalement enterrées, d'une surface inférieure ou supérieure à 50 m², puisqu'elles étaient depuis le 28 novembre 2020 explicitement prises en compte par le législateur à l'art. 59 al. 3bis LCI et que, comme l'avait expliqué de manière cohérente et convaincante le département, même avant l'entrée en vigueur dudit alinéa, la CA avait déjà ce regard en considérant l'intégration globale du projet dans le contexte (ATA/601/2023 précité consid. 3.6 ; ATA/437/2023 précité consid. 6).

2.8 Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 5j et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 consid. 6b et les références citées). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 précité consid. 6b).

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

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

2.9 En l'espèce, le TAPI a considéré que les terrasses au rez-de-chaussée devaient être comptabilisées comme CDPI en raison de leur hauteur, ce qui faisait que la limite de 100 m² était largement dépassée.

À titre préalable, il sera rappelé que la piscine n'est pas une CDPI, selon la jurisprudence récente de la chambre de céans (ATA/601/2023 du 6 juin 2023 consid. 3.6 ; ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 6), ce que le Tribunal fédéral a confirmé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.2).

À juste titre, la terrasse de 12 m² au premier étage n'a pas été considérée comme une CDPI dès lors qu'elle se situe au-dessus d'un espace habitable de la villa, dont la superficie a été prise en compte en tant que SBP. L'annexe existante à conserver de 10 m² et le garage à construire de 33.40 m² ont été considérés en revanche à juste titre par le TAPI comme des CDPI, ce qui n'était d'ailleurs pas contesté par les parties recourantes. Autre est la question des terrasses du rez-de-chaussée et de la terrasse de 33.40 m² autour de la piscine.

La propriétaire et le département contestent la prise en compte des terrasses du rez-de-chaussée au titre de CDPI. Il s'agirait d'aménagements extérieurs, non couverts, sans gabarits, qui ne seraient pas soumis à une limitation de surface. Si par impossible il fallait retenir qu'il s'agissait réellement de CDPI, la surface, divisée en quatre segments, n'atteignait pas la limite de 100 m² de telle sorte que le jugement devrait être annulé pour ces deux motifs. En outre, la piscine n'était pas une CDPI depuis la récente précision de la jurisprudence de la chambre administrative, pas plus que la terrasse l'entourant.

La question de la hauteur de la terrasse, qu'il s'agisse de retenir 1.29 ou 1.69 m, cette dernière hauteur ressortant cependant des plans, en particulier du plan visé *ne varietur* 1.06a, et des coupes AA et BB, ainsi que de la directive CDPI, n'est pas déterminante dans la question de l'analyse de sa qualification au titre de CDPI, du moment que celle-ci, contrairement à l'avis de la propriétaire et du

département, est couverte. Elle présente donc sur toute sa surface un gabarit hors-sol et ne peut être assimilée à un aménagement extérieur, sans émergence. Cet élément impose de retenir la qualification de la terrasse de CDPI, à l'instar du TAPI. Contrairement aux avis de la propriétaire et du département, à teneur des plans visés *ne varietur*, en particulier du plan 1.03a « Etage », il ne peut être retenu que la terrasse ne serait pas couverte. Certes, on distingue sur ce plan une partie qui semble être une couverture de type « pergola », avec des lamelles inclinables, mais il ressort surtout dudit plan que cette partie à lamelles inclinables est intégrée totalement dans une structure « en dur », et la recourante échoue à démontrer que la surface entière de la terrasse ne serait couverte que par des lamelles inclinables de type pergola. Cet élément ne ressort au contraire pas des plans visés *ne varietur*, pas plus que de la demande d'autorisation elle-même, contrairement à ce que la recourante indique sans fournir de preuves à cet égard.

Dans ces conditions, il ne peut être retenu que la terrasse autour de la maison soit un simple « aménagement extérieur au sol », non couvert, sans gabarit hors-sol, en raison des éléments cités supra. Il convient dès lors de retenir, comme l'a fait à juste titre le TAPI, que la terrasse du rez-de-chaussée doit être prise en compte au titre des CDPI.

2.10 Les parties s'opposent aussi sur le calcul des surfaces de la terrasse, qui représenterait seulement 38.90 m².

La terrasse est d'un seul tenant, sans aucune séparation, et ceint en forme de U, tout le tour de l'extension de la villa prévue par l'autorisation de construire. Le TAPI a considéré que l'entier de la surface de la terrasse de 87.80 m², telle qu'elle ressort des plans, devait intégralement être retenue au titre des CDPI. En additionnant les surfaces totales des CDPI (terrasse, annexe à maintenir et garage à construire), celles-ci étaient supérieures à 100 m², et l'autorisation de construire devait être annulée pour ce motif.

S'agissant de la surface totale de la terrasse, celle-ci dépasse effectivement la limite des 50 m² admissibles prévue par l'art. 3 al. 3 RCI, de telle sorte qu'en l'état, elle ne pouvait pas être autorisée.

La recourante estime quant à elle qu'il conviendrait de diviser la terrasse, artificiellement, en quatre segments, afin de les appréhender selon leur typologie, de manière différente en fonction de chacun des schémas de la directive CDPI. Il s'agirait donc de séparer la terrasse en segment et d'assimiler chaque segment au schéma de la directive CDPI auquel il correspondrait. La terrasse ne mesurerait dans ces conditions que 38.90 m².

Selon elle, la surface du premier segment, correspondant à la façade côté nord ne pouvait être comptabilisée au titre de CDPI car sa profondeur était inférieure à 1.50 m, conformément au schéma 5 ; le second segment, en porte-à-faux et d'une

profondeur de 2.09 m, correspondant aussi au schéma 5, imposait de retenir une surface de 3.78 m² au titre de CDPI; le troisième segment, soutenu par deux poteaux, formant la structure de l'escalier, était à prendre en compte à 100 % soit 12.80 m² (2.78 x 4.61), conformément au schéma 6. Enfin le dernier segment devait être lui-même divisé en deux sous-parties, la première, d'une surface de 22,35 m² soutenue par le sous-sol devant être prise en considération à 100 %, et la seconde, non prise en compte, conformément au schéma 5.

Or, non seulement la manière de procéder de la recourante ne ressort pas de la loi, du règlement ou de la directive CDPI, mais surtout, dans le cas d'espèce, elle imposerait de séparer une même terrasse d'un seul tenant, représentant une unique CDPI, soit une surface jouissant d'une même typologie et formant une unité, de manière différenciée en plusieurs segments, selon les multiples schémas de la directive précitée.

Cela étant, même à suivre la manière de procéder de la recourante, qui lui est plus favorable, la limite des 8 % de la parcelle ne serait pas respectée. En calculant de cette manière, les trois premiers segments seraient rattachés à un seul schéma, de manière correcte.

Tel n'est cependant pas le cas du dernier segment, dont la typologie ne correspond, dans son entièreté, à aucun des schémas de la directive CDPI. Il devrait donc être évalué conformément à sa situation. Si la recourante divise cette partie artificiellement en deux sous-parties, rien ne justifie en réalité, conformément à la directive et à la systématique légale, de traiter cette même surface, d'un seul tenant, de deux manières différentes. Il convient au contraire d'assimiler l'entier du 4^{ème} segment de la terrasse au schéma 6, puisqu'elle est soutenue sur toute sa longueur par le sous-sol. Si un seul poteau impose de considérer l'espace d'un balcon/terrasse comme une CDPI, a fortiori, un mur l'impose, y compris à l'angle. Dans ces conditions, on comptabiliserait cette surface à 100 % en qualité de CDPI, soit 38.80 m² (2.78 m x 13.98 m). Dans ces conditions, il doit être considéré que la surface totale des CDPI de la terrasse au rez-de-chaussée s'élèverait à 55 m² (3,78 m² + 12.80 m² + 38.80 m²).

Ainsi, même à retenir la méthode de la recourante, non seulement la surface de la terrasse représenterait 55 m², dépassant la limite des 50 m² admissibles prévue par l'art. 3 al. 3 RCI, de sorte qu'en l'état, elle ne pourrait être autorisée mais les CDPI totales prévues par le projet (55 m² de terrasse + 10 m² pour l'annexe à maintenir + 33.40 m² pour le garage à construire) représenteraient une surface de 98.40 m², ce qui est inférieur à 100 m² mais supérieur au 8 % de la surface totale de la parcelle (8 % de 1'139 m² = 91.20 m²), seconde limite à respecter selon l'art. 3 al. 3 RCI. Dans ces conditions, le grief avancé par la propriétaire et le département s'agissant de la conformité au droit du total des CDPI de la parcelle sera écarté.

S'agissant enfin de la terrasse entourant la piscine, la question de savoir si elle doit être considérée également comme une CDPI ou non pourra rester ouverte, au vu de ce qui précède.

Entièrement mal fondés, les recours seront rejetés, l'autorisation de construire délivrée le 15 septembre 2022 par le département n'étant pas conforme au droit.

3. Vu l'issue du litige, un émoluments de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante et aucun émoluments ne sera mis à la charge de l'autorité recourante, qui défend sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée conjointement aux voisins, qui y ont conclu, dont CHF 750.- à la charge de la recourante et CHF 750.- à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjetés le 25 mai 2023 par le département du territoire contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 avril 2023 ;

déclare recevable le recours interjeté le 26 mai 2023 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 avril 2023 ;

au fond :

les rejette ;

met un émoluments de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à B_____ et C_____, pris conjointement, à la charge solidaire pour moitié chacun, de A_____ et de l'État de Genève ;

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

communiqué le présent arrêt à Me Julien PACOT, avocat de la recourante, à Me Anthony WALTER, avocat des intimés, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Cédric-Laurent MICHEL, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :