



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3535/2020-LCI

ATA/791/2022

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 août 2022

3^{ème} section

dans la cause

Mme et M. A _____

M. B _____

Mme et M. C _____

Mme et M. D _____

représentés par Me Andreas Fabjan, avocat

contre

M. E _____

représenté par Me Pascal Pétroz, avocat

COMMUNE DE F _____

représentée par Me Philippe Prost, avocat

G _____ SA

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
1^{er} décembre 2021 (JTAPI/1214/2021)

EN FAIT

- 1) M. E_____ est propriétaire de la parcelle n° 8'640 de la commune de F_____, d'une surface de 2'004 m², sise en zone 5 à l'adresse _____, chemin H_____.

La parcelle contient un bâtiment d'habitation d'une surface de 321 m², un garage, une piscine de 55 m² ainsi qu'un pool house de 42 m².

- 2) Par requête enregistrée le 5 juin 2019 par le département du territoire (ci-après : le département), G_____ SA (ci-après : G_____) a sollicité, pour le compte de M. E_____, par le biais de la société I_____ SA, l'autorisation de démolir (M 1_____) l'habitation et le garage, la piscine et le pool house étant conservés, ainsi que celle de construire (DD 2_____) un bâtiment d'un étage sur rez plus attique sous forme d'un habitat groupé de cinq logements, d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 960 m² répondant à un standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), avec garage souterrain, pour un indice d'utilisation du sol de 47,9 %.

- 3) Dans le cadre de l'instruction de cette demande, diverses instances de préavis ont été consultées par le département et la requérante a produit des versions modifiées du projet, de façon à répondre à certains d'entre eux.

a. Le 21 août 2019, la commune a préavisé défavorablement le projet car il avait une densification trop élevée. Elle a maintenu sa position dans un nouveau préavis, défavorable, du 22 janvier 2020.

b. La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis, par préavis du 17 juin 2019, la modification du projet, s'agissant de l'aménagement intérieur du bâtiment. Le 23 décembre 2019, sur la base d'un projet modifié, elle a reformulé un préavis favorable, sous conditions. Le calcul du rapport des surfaces indiquait : « sous-sol : 213,7/2004 → 10,6 % dérogation art. 59 al. 10 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ; hors-sol (rez + 1^{er} + attique) : 959,2/2004 → 47,9 % ; constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) : 42 + 12,6 + 1,7 + 4,6 + 3,4 + 6,6 + 9,3 + 5,1 = 85,3 m² ; 85,3/2004 → 4.3 % ».

c. Le 17 juillet 2019, l'office de l'urbanisme a préavisé favorablement le projet. Aucune stratégie de densification n'était encore en vigueur sur la commune. L'argumentaire permettant d'expliquer les choix retenus était joint au dossier et les choix d'implantation sur une emprise équivalente au bâtiment préexistant. Les gabarits cohérents avec la pente, le maintien de la piscine, des espaces paysagers et le bâti compact ainsi que les parkings implantés en sous-sol

favorisaient une bonne intégration du projet. Les options retenues étaient conformes aux attendus du Guide pour une densification de qualité de la zone 5 (zone villas) sans modification de zone à Genève de juin 2017 : « Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^{ème} siècle ».

d. Le 21 janvier 2020, la commission d'architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement le projet et la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Le projet était compact, son implantation cohérente et proche de la voie, impliquant ainsi peu de desserte, ce qui permettait de préserver de la surface végétale en suffisance et de qualité.

- 4) Le 31 juillet 2019, Mme et M. A_____, copropriétaires de la parcelle sise _____, chemin J_____, Mme et M. C_____, copropriétaires de la parcelle sise _____, chemin J_____ et Mme et M. D_____, copropriétaires de la parcelle sise _____, chemin J_____, à proximité de la parcelle concernée par le projet, ainsi que deux autres propriétaires de parcelles voisines, se sont opposés au projet, les conditions d'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI n'étant selon eux pas réalisées.

Par courrier du 16 décembre 2019, les précités ont confirmé leur opposition au projet auprès de la CA, invitant cette dernière à venir sur place. La CA leur a notamment indiqué, par courrier du 21 janvier 2020, qu'elle avait constaté qu'il n'y avait pas d'homogénéité architecturale dans le quartier, de sorte qu'une harmonie bâtie ne pouvait être invoquée.

- 5) Le 2 octobre 2020, se référant à la version du projet n° 3 du 24 avril 2020, au préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature du 8 juin 2020, à l'autorisation de démolir M 1_____ délivrée le même jour, le département a délivré l'autorisation DD 2_____ qui a été publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) du même jour.
- 6) Le 2 octobre 2020 également, le département a informé la commune de la délivrance de cette autorisation. La construction existante n'était au bénéfice d'aucune mesure de protection, son préavis défavorable n'était pas motivé et toutes les autres instances consultées s'étaient prononcées favorablement.
- 7) Par acte du 2 novembre 2020, la commune a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation, dont elle a requis l'annulation au motif qu'elle violait les art. 59 al. 4 LCI et l'art. 11 de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10). Ce recours a donné lieu à l'ouverture de la procédure A/3535/2020.
- 8) Par acte du 2 novembre 2020, enregistré sous numéro de procédure A/3536/2020 par le TAPI, les opposants, ainsi que M. B_____, domicilié _____a, chemin K_____ (ci-après : les propriétaires voisins), ont également

interjeté recours contre cette décision, dont ils ont requis l'annulation, sollicitant plusieurs mesures d'instructions.

Ils invoquaient de nombreuses violations du droit dont notamment celle, toujours litigieuse, de 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) concernant les surfaces de CDPI.

- 9) Dans ses observations du 11 janvier 2021, produites dans les causes A/3535/2020 et A/3536/2020, le département a sollicité la jonction des procédures et conclu au rejet des recours.
- 10) Le 12 janvier 2021, M. E_____ a conclu au rejet des deux recours.
- 11) Le même jour, G_____, faisant suite à l'invitation du TAPI, a précisé qu'elle s'alignait sur l'argumentation de M. E_____ et s'opposait aux deux recours.
- 12) Après les répliques de la commune des 12 février et 28 avril 2021, des propriétaires voisins des 5 mars et 26 avril 2021, les duplicques du département des 17 et 29 mars 2021 et de M. E_____ du 8 avril 2021, le TAPI a requis de la DAC le 5 octobre 2021, un calcul détaillé et précis des surfaces de CDPI.

En réponse, le département a déposé le 18 octobre 2021 les explications suivantes sur ce point :

- 42 m² (pool-house) : prise en compte ;
- 12,6 m² (un des couverts sis entre deux murs de la façade est) : comptabilisée à hauteur de 12,5 m² ;
- 1,7 m² (surplomb de l'attique sur la façade ouest) : non comptabilisée, au motif qu'elle n'entrait pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ;
- 4,6 m² (surplomb sis au 1^{er} étage de la façade est) : exclue du calcul, au motif que le surplomb ne reposait sur aucun pilier ;
- 3,4 m² (surplomb en attique) : surface projetée au sol non retenue, car n'entrant pas dans le gabarit fixé par l'art. 3 al. 3 RCI ;
- 6,6 m² (deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est) et 9,3 m² (troisième couvert sis entre deux murs de la façade est) : prises en compte ;
- 5,1 m² (couvert à vélos), prise en compte ;
- 19,8 m² (couvert de la rampe du parking) : ajoutée, même si elle ne figurait pas dans le préavis de la DAC.

13) Le 22 octobre 2021, le TAPI a demandé à nouveau à la DAC, en sa qualité d'instance de préavis, et se rapportant aux deux analyses effectuées par ses soins les 17 juin et 23 décembre 2019, de répondre à sa demande, dès lors qu'il ne pouvait se satisfaire de la réponse – non sollicitée – du département, qui avait pris la décision attaquée et était partie à la procédure.

14) Le 3 novembre 2021, la DAC a communiqué au TAPI son « analyse effectuée lors de deux préavis établis le 17 juin et le 23 décembre 2019 ainsi que les plans y relatifs ».

Selon son second préavis, rédigé sur la base des plans autorisés : les 42,4 m² se référaient au pool-house existant ; les 12,6 m² concernaient l'un des couverts sis entre deux murs de la façade est ; les 1,7 m² portaient sur un surplomb de l'attique sur la façade ouest ; les 4,6 m² sur celui sis au premier étage de la façade est et les 3,4 m² sur « un autre en attique » (la méthode de calcul appliquée ici était « erronée puisqu'il aurait fallu prendre en compte des surfaces entières comme cela a été fait dans l'annexe A et non en triangle ») ; les 9,3 m² correspondaient au deuxième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 6,6 m² correspondaient au troisième couvert sis entre deux murs de la façade est ; les 5,1 m² étaient liés au couvert à vélos.

15) Le 17 novembre 2021, les propriétaires voisins ont notamment maintenu que les surfaces de CDPI prises en compte dans le calcul du second préavis de la DAC, sur la base duquel l'autorisation de construire avait été délivrée, étaient erronées et ont exposé leur propre calcul.

16) Le 29 novembre 2021, M. E_____ a produit un plan détaillé établi par le bureau d'architectes en charge du projet explicitant le calcul des CDPI.

17) Par jugement du 1^{er} décembre 2021 (JTAPI/1214/2021), le TAPI a rejeté les recours après avoir joint les procédures sous le numéro de cause A/3535/2020.

Le projet correspondait à l'évolution législative de l'art. 59 LCI et n'apparaissait pas incompatible avec le nouveau visage du quartier tel qu'il se dessinait désormais ou était appelé à se dessiner, conformément à la volonté du législateur, étant rappelé que la zone 5 ne bénéficiait en soi d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y étaient pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une autre contrainte que celle résultant de la clause d'esthétique de l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Le projet était conforme à la zone, vu notamment l'absence d'homogénéité architecturale dans le quartier. Le département n'avait pas fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en privilégiant un préavis plutôt qu'un autre.

Le projet respectait la LForêts et les griefs tirés de l'art. 14 LCI ainsi que de l'art. 59 al. 4bis LCI ou encore de l'art. 46C RCI concernant la modification du niveau du terrain devaient être écartés.

Concernant les CDPI, le raisonnement et les calculs auxquels le département avait procédé et figurant sur les plans déposés en cours de procédure, au terme desquels il avait considéré que les limites posées par l'art. 3 al. 3 RCI étaient respectées, pouvaient être suivis. Il fallait prendre en compte 42,4 m² pour le pool house, 9,3 et 6,6 m² qui correspondaient au deuxième respectivement au troisième couvert de la façade est de la construction projetée ainsi que 12,5 m² de l'un des couverts sis entre les deux murs de la façade est.

Les surfaces des surplombs, l'un au 1^{er} étage et les deux autres en attique qui ne reposaient pas sur des piliers, de 1,7, 4,6 et 3,4 m², ne devaient pas être pris en compte. Il fallait encore ajouter le couvert à vélos d'une surface totale de 14,9 m² (6,48 x 2,3 m), soutenu par des poteaux dont il convenait de retrancher 1,5 m de profondeur, ce qui donnait une surface de 5,184 m², soit 6,48 m x 0,8 m (2,3 – 1,5).

Le couvert de la rampe du parking souterrain de 19,8 m² devait être comptabilisé même si la DAC l'avait omis dans son second préavis et dans son écriture.

La surface totale des CDPI atteignait ainsi tout au plus 95,8 m², respectant le maximum de l'art. 3 al. 3 RCI.

- 18) Par acte mis à la poste le 18 janvier 2022, les époux A_____, C_____, D_____ et M. B_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 2_____.

Le jugement violait leur droit d'être entendus, car il avait été communiqué aux parties conjointement aux observations de M. E_____ du 29 novembre 2021. Ils n'avaient pas pu se déterminer sur la problématique de la surface de 9,71 m², correspondant à un balcon/terrasse en saillie du premier étage, qui devait être comptabilisée dans les surfaces de CDPI du projet. Ils n'avaient pas pu exercer leur droit à la réplique.

L'art. 3 al. 3 RCI était violé, les surfaces de CDPI dépassaient celles autorisables.

La surface de 9,71 m² précitée du 1^{er} étage avait été oubliée dans le calcul fait par le TAPI. Cette surface représentait celle excédant 1,5 m de profondeur, soit 0,6 m du balcon. Le propriétaire avait expressément admis que cette surface

de 9,71 m² constituait une CDPI et le département l'avait également prise en compte dans sa détermination du 18 octobre 2021.

La surface de la piscine de 55 m² avait été oubliée dans le décompte fait par le TAPI et le département.

Ces deux surfaces s'ajoutaient aux 95,8 m² constitués par les 42,4 m² du pool house, des 9,3 m² du deuxième couvert, des 6,6 m² du troisième couvert, des 12,5 m² du couvert entre les murs de la façade, des 5,2 m² du couvert à vélo, des 19,8 m² du couvert de la rampe de parking.

Compte tenu de l'une ou l'autre de ces deux surfaces, la limite de 100 m² prévue par l'art. 3 al. 3 RCI pour le total des surfaces de CDPI était déjà dépassée.

- 19) Le 17 février 2022, le département a déposé ses observations, concluant au rejet du recours.

On ne distinguait pas en quoi le non-respect allégué du droit de répliquer avait pu avoir un effet sur l'issue du litige et les recourants ne donnaient aucune explication à ce sujet.

L'art. 3 al. 3 RCI était respecté par le calcul fait par le TAPI. La piscine ne répondait pas à la définition d'une CDPI, puisqu'elle dépassait les 50 m² à l'instar d'une rampe de garage non couverte. La surface du balcon était au-delà du gabarit prévu pour les CDPI.

- 20) Le 23 février 2022, la commune a déposé des observations, se ralliant entièrement aux explications et conclusions des recourants.

Le jugement ne faisait pas état du caractère particulièrement sensible du périmètre dans lequel se trouvait la parcelle concernée, à moins de 20 m d'une zone des bois et forêts et en frontière de la zone de protection générale des rives du lac. Pourtant cet aspect était crucial dans l'application du régime dérogatoire de l'art. 59 al. 4 LCI. La commune n'avait pas été consultée au sujet de la dérogation à l'art. 11 al. 1 LForêts, comme cela était pourtant exigé par la loi. En outre, cette disposition était violée, ce qu'elle exposait en détail. L'autorisation dérogatoire avait été délivrée sans qu'il ne soit précisé sur quelle hypothèse elle était fondée et aucun indice ne permettait d'admettre que le respect des conditions avait véritablement été vérifié.

- 21) Le 24 mars 2022, M. E_____ a répondu au recours, concluant à son rejet ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure et le 28 avril 2022, il s'est déterminé sur les écritures du département et de la commune.

Le couvert à voiture devait en réalité être considéré comme une pergola avec deux poteaux. Mesurant 3,03 m, seul 0,03 m devait être pris en compte après

déduction de 1,50 m des deux côtés. De ce fait, le total retenu par le TAPI, soit 95,8, moins 5,1, plus 0.03, permettrait même de tenir compte des 9,71 m² de la saillie du 1^{er} étage dont se prévalaient les recourants. Cela dit, il se ralliait volontiers aux explications du département pour aboutir à un total de 90,23 m².

La piscine dépassant les 50 m² ne pouvait être considérée comme de peu d'importance. L'art. 3 al. 3 RCI avait été appliqué correctement.

La commune n'ayant pas recouru contre le jugement, ses déterminations ne devaient pas être prises en compte dans la mesure où elles s'écartaient des griefs invoqués par les recourants.

22) Le 28 avril 2022, les recourants ont répliqué.

La piscine existante, destinée à être maintenue, mesurait en réalité 76,55 m². Elle constituait une CDPI et devait être comptabilisée à ce titre.

Vu la complexité du calcul des CDPI, la violation de leur droit d'être entendus devait être qualifiée de grave.

Le raisonnement du département et de l'intimé s'agissant du calcul des CDPI ne pouvait être suivi. Il fallait retenir le balcon terrasse en saillie, en tout cas pour la partie dépassant 1,50 m. Le couvert à vélos avait été pris en compte par le TAPI. Le total des CDPI s'élevait donc 105.5 m², soit plus de 100 m², même sans tenir compte de la piscine.

23) Le 12 mai 2022, les recourants se sont ralliés aux arguments de la commune.

24) Le 13 mai 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Le TAPI a confirmé l'autorisation de construire en rejetant le recours de la commune après examen de ses griefs, notamment ceux liés à la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI et à l'application de la LForêts. La commune soulève à nouveau ces mêmes griefs devant la chambre de céans.

En l'absence de recours de sa part, 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. Pour le surplus, aucun élément ne permet de s'écarter de l'argumentation détaillée développée par le TAPI pour écarter ces deux griefs que la chambre de céans fait siens pour le surplus (JTAPI/1214/2021 précité consid. 19 à 22).

3) Les recourants font grief au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendus et leur droit à la réplique, en leur communiquant simultanément une écriture du propriétaire intimé et le jugement.

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 en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 135 I 279 consid. 2.3). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3; 132 V 368 consid. 3.1). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert, notamment au regard des éléments déjà disponibles, et refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (art. 9 Cst. ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3).

b. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (droit à la réplique). Avant de rendre son jugement, le tribunal doit donc communiquer aux parties toute prise de position nouvelle versée au dossier pour permettre à celles-ci de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Le droit de répliquer a un caractère formel et, devant une autorité judiciaire, il doit pouvoir être exercé quelle que soit la pertinence des éléments pris en compte (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 et les arrêts cités). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Ce droit à la réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF 138 I 154 consid. 2. 5 ; 133 I 100 consid. 4.3 ; 132 I 42 consid. 3.3.2). Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 2.3.1; 133

I 98 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_503/2010 du 28 mars 2011 consid. 2.2).

c. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 138 I 97 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_533/2012 du 12 septembre 2013 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.2 et 3.3 ; ATA/1438/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3d et les références citées).

d. En l'espèce, il faut d'abord constater que les recourants n'indiquent pas en quoi la prétendue violation de leur droit d'être entendus aurait eu un effet sur l'issue du litige. Il appert que les recourants ont pu se déterminer au sujet des surfaces de CDPI à plusieurs reprises au cours de deux échanges d'écritures ordonnés par le TAPI. En outre, ils ont pu se déterminer sur les calculs détaillés de ces surfaces, produits par le département puis par la DAC, à la demande du TAPI. Finalement, l'élément qu'ils qualifient de nouveau dans l'écriture du propriétaire intimé figurait sur les plans de l'autorisation, s'agissant d'une surface correspondant à un balcon.

Les recourants ont au demeurant disposé de la même possibilité de se déterminer au cours de la procédure devant la chambre de céans, celle-ci ayant le même pouvoir d'examen que la juridiction précédente. En ces circonstances, il y a lieu de considérer qu'en cas de violation du droit d'être entendu des recourants devant l'instance cantonale inférieure, en particulier d'une violation du droit à la réplique, celle-ci a effectivement été réparée.

Ce grief sera donc écarté.

- 4) Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 al. 3 RCI au motif que la surface totale des CDPI excéderait 100 m². Ils font en particulier valoir que le calcul fait par le département ainsi que celui retenu par le TAPI ne tiendraient pas compte des surfaces de la piscine déjà existante et de la saillie formée par un balcon du 2^{ème} étage ou celui du 1^{er} étage. Le propriétaire estime que la surface prise en compte pour le couvert à vélos est fautive et devrait être revue à la baisse.

a. Selon l'art. 3 al. 3 phr. 1 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 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. En vertu de l'art. 3 al. 3 phr. 2 RCI, dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. L'art. 3 al. 3 phr. 3 RCI dispose que, 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.

b. 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, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal.

La chambre de céans se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre, sous la réserve suivante (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4). 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).

c. 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/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9d ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 7b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6a ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 4b).

S'agissant des balcons/terrasses, elle a déjà jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposées 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 déjà pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée à titre de CDPI (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).

À une autre occasion, la chambre de céans a 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 l'espèce, s'agissant de la piscine préexistante, le département retient qu'elle ne peut être qualifiée de CDPI, d'une part parce que sa surface dépasse les 50 m² et d'autre part parce qu'elle ne constitue pas une construction selon la définition donnée à l'art. 3 al. 3 pour les CDPI. Ce raisonnement s'avère conforme à la jurisprudence susmentionnée, s'agissant d'aménagements extérieurs non couverts et le raisonnement du département doit être suivi même si, au sujet des piscines, une certaine confusion a pu être créée, comme l'a déjà relevé la chambre de céans s'agissant des vérandas, dans l'examen devant le Grand Conseil des objets susceptibles d'être autorisés par le biais de la procédure accélérée applicable notamment aux CDPI mais également à d'autres constructions ou installations d'importance secondaire (MCG 1992 p. 4657 ; ATA/33/2019 du 15 janvier 2019 consid. 3 ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6b ; ATA/1345/2015 consid. 5c).

Quant à l'élément en saillie que représente le balcon du 2^{ème} étage, d'une surface de 9,71 m² (après suppression de 1,5 m de profondeur), que les recourants prennent en compte dans leur calcul, son couvert est situé au-dessus du gabarit de l'art. 3 al. 3 RCI et ne doit donc pas être pris en compte pour cette raison déjà. Quant au balcon du 1^{er} étage, la saillie est inférieure à 1,5 m et aucun poteau n'est prévu, c'est donc à juste titre qu'il n'a pas été pris en compte.

Finalement, s'agissant du couvert à vélos, le propriétaire intimé estime qu'il s'agit d'un couvert à deux poteaux, identique à celui figurant dans la directive CDPI à titre d'exemple et pour lequel les premiers 1,5 m, des deux côtés du couvert ne devraient pas être pris en compte, laissant subsister une distance de 0,03 m, en l'occurrence pour un couvert de 3,03 m. Cette question pourra toutefois souffrir de rester indécise, les chiffres retenus par le département étant différents puisqu'au total, les surfaces des CDPI s'avèrent inférieures à 100 m², comme l'a retenu à juste titre le TAPI dans son jugement.

Le recours sera donc rejeté.

- 5) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au propriétaire intimé à la charge conjointe des recourants et de la commune (art. 87 al. 2 LPA),

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 janvier 2022 par Mme et M. A_____, M. B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 1^{er} décembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge conjointe de Mme et M. A_____, M. B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à M. E_____, à la charge conjointe de Mme et M. A_____, Monsieur B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____ et de la commune de F_____ ;

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 jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Andreas Fabjan, avocat des recourants, à Me Pascal Pétroz, avocat de M. E_____, à Me Philippe Prost, avocat de G_____ SA, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal 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 :