

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1015/2022 LCI

JTAPI/1383/2022

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 14 décembre 2022

dans la cause

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, **Monsieur B**\_\_\_\_\_, **Madame et Monsieur C**\_\_\_\_\_, représentés  
par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

**Madame D**\_\_\_\_\_

**Monsieur E**\_\_\_\_\_, représenté par FORTUNA PROTECTION JURIDIQUE SA, avec  
élection de domicile

---

## EN FAIT

1. Madame D\_\_\_\_\_ et Monsieur E\_\_\_\_\_ sont propriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune F\_\_\_\_\_, d'une surface de 285 m<sup>2</sup> et située en zone d'affectation cinq.
2. Monsieur A\_\_\_\_\_, Monsieur B\_\_\_\_\_, Madame et Monsieur C\_\_\_\_\_ sont propriétaires de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la même commune, laquelle est contigüe, du côté nord, à la parcelle précitée.
3. Le 14 janvier 2022, Mme D\_\_\_\_\_ et M. E\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de leur architecte, ont déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande d'autorisation de construire (APA 3\_\_\_\_\_) portant sur l'installation d'un support pour piscine hors sol, qui visait à régulariser l'infraction 4\_\_\_\_\_. La piscine serait démontée avant chaque hiver, le support était constitué d'une structure ossature bois et d'un plancher en bois affleuré par rapport au terrain naturel.
4. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis délivrés se sont révélés favorables, avec ou sans condition.

En particulier, le 21 janvier 2002, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) s'est prononcé favorablement sans observation.

Le même jour, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), a sollicité la production d'un plan mentionnant l'arbre replanté suite à l'abattage du cèdre pleureur, conformément à la condition à l'autorisation d'abattage délivrée le 25 janvier 2019. Un dossier photo devait accompagner ce document et attester de la bienfacture des travaux. Dans le cas contraire, il demanderait la démolition du support pour piscine afin de permettre ladite plantation.

5. Par courrier du 7 février 2022, le mandataire des requérants a expliqué au département que la plantation d'un arbre sur la parcelle était mentionnée sur les plans. Il s'agissait d'un Prunus Eminens, lequel était prévu dans le jardin à côté de la piscine. Comme vu avec M. G\_\_\_\_\_, il serait replanté pendant le chantier.
6. En date du 24 février 2022, le département a délivré l'autorisation sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'Avis officielle du même jour.
7. Par acte du 28 mars 2022, MM. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, Mme et M. C\_\_\_\_\_, sous la plume de leur conseil, ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal). Ils ont conclu principalement à ce que le tribunal constate la nullité de l'autorisation de construire du 24 février 2022, subsidiairement à son annulation, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont requis la tenue d'un transport sur place et

à ce que le département produise le détail des calculs des surfaces des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) et les éléments retenus pour l'examen de la préservation de la pleine terre et de l'indice de verdure du projet.

Ils avaient la qualité dès lors que le projet autorisé devait être réalisé sur la parcelle jouxtant leur habitation et leur jardin. Ce projet qui prévoyait l'implantation d'une piscine à 1 m de leur propriété serait source de nuisances pour le voisinage. Par ailleurs, au vu de la surface de la parcelle déjà imperméabilisée et qui risquait encore d'être augmentée avec le projet, les eaux pluviales s'écouleraient principalement sur les parcelles voisines.

L'APA 3 \_\_\_\_\_ était affectée de vices graves justifiant son annulation.

Le support pour piscine hors sol d'une surface de plus de 30 m<sup>2</sup> installé dans le jardin actuellement couvert de gazon nécessiterait de creuser le sol. Impactant le sol, l'art. 59 al. 3bis de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) devait être respecté. La demande d'autorisation ne comprenait pas le calcul détaillé de la surface en pleine terre selon la marche à suivre - Densification de la zone cinq, ni les plans requis. Partant, le contrôle du respect de l'indice de verdure (ci-après : IVER) n'avait pas été effectué. Le formulaire de demande d'autorisation adressé au département n'indiquait pas, à tort, que la construction projetée impacterait le sol, de sorte que le document B8 visant à présenter un calcul détaillé de la surface pleine terre aurait dû être joint à la requête. L'autorisation de construire devait être annulée pour ces motifs déjà.

Entre le support projeté et la piscine qu'il accueillerait, occupant au total 30 m<sup>2</sup> de surface, et la terrasse de 20 m<sup>2</sup> construite après 2016 près de 50 m<sup>2</sup> apparaissaient imperméabilisés, respectivement avec un impact sur la pleine terre, et ce uniquement en examinant la surface du jardin. Or, même sans cotes, il découlait des plans d'autorisation que la grande majorité de la surface située du côté entré/parking (nord-ouest) apparaissait également déjà imperméabilisée, respectivement recouverte d'un revêtement. La construction du support de 30 m<sup>2</sup> avait pour effet d'aggraver la situation en réduisant encore une surface de verdure déjà très restreinte.

Partant, le projet violait l'art. 59 al. 3bis LCI.

En délivrant l'autorisation litigieuse, alors que les installations dont les mesures et les cotes connues dépassaient la surface maximale de CDPI, le département avait violé 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).

Enfin, le préavis de l'OCAN n'était pas respecté dès lors que l'arbre prévu ne serait pas planté à l'endroit exigé.

8. En date du 10 juin 2022, le département a transmis son dossier au tribunal accompagné de ses observations. Il a conclu à l'irrecevabilité du recours et sur le fond, à son rejet ainsi qu'à la condamnation des recourants aux dépens de l'instance.

La construction litigieuse était pratiquement invisible pour les tiers, au vu de la végétation existante/projetée et du fait qu'elle était située à ras le sol, et elle n'aurait aucun impact à quelque titre que ce soit. De par sa nature, soit un plancher en bois, et des distances d'un mètre vis-à-vis des parcelles voisines sur un terrain plat, aucun risque de ruissellement n'était à craindre, ce que confirmait le préavis favorable sans observation de l'OCEau du 21 janvier 2022. Si une piscine saisonnière, non assujettie à autorisation de construire dans la mesure où elle serait érigée provisoirement pour de courtes durées, devait être installée durant les beaux jours sur la construction litigieuse, elle n'accentuerait aucunement un risque d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines en cas de pluie, puisqu'une piscine avait précisément pour vocation de retenir l'eau.

L'installation litigieuse devait être considérée comme un aménagement extérieur qui n'était soumis à aucune limitation en matière de rapport des surfaces au sens de l'art. 59 LCI. Par ailleurs, l'art. 59 al. 3bis LCI ne fixait aucun indice de verdure (IVER) minimum. La marche à suivre pour la densification de la zone cinq ne fixait pas non plus de valeur stricte, mais contenait uniquement une valeur cible de 40 %. Partant, le département disposait d'un pouvoir d'appréciation en la matière. En l'espèce, il avait estimé qu'au vu du contexte de la situation existante, respectivement au regard du faible impact sur les pleines terres des travaux projetés, il pouvait faire preuve de souplesse dans l'application de l'art. 59 al. 3bis LCI. Il a ainsi considéré que la surface de pleine terre maintenue après réalisation du projet s'avérait suffisante.

L'installation litigieuse étant à qualifier d'aménagement extérieur et non de CDPI l'art. 3 al. 3 RCI n'était pas applicable. Enfin, si le préavis de l'OCAN n'était pas respecté à l'issue de la réalisation des travaux en question, le département pourrait ordonner les mesures qui s'imposeraient. En l'état, ce grief était prématuré. Au surplus, renseignements pris auprès de l'OCAN, tant que l'arbre se situerait à plus de 2 m de la limite de la parcelle, l'emplacement exact de ce dernier n'avait pas d'importance. S'il devait se trouver à moins de 2 m de la parcelle voisine, alors il s'agirait pour le propriétaire de fournir une convention droit privé assurant de l'accord du voisin, afin de garantir que l'arbre pourrait s'élever jusqu'à 6 m de hauteur (art. 129 LCI).

9. Les propriétaires intimés n'ont pas produit d'observation au recours.
10. Par courrier du 8 juillet 2022, les recourants ont indiqué au tribunal qu'ils renonçaient à répliquer.

## EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Le département intimé conteste la recevabilité du recours au motif que les recourants n'auraient pas d'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision et partant, pas la qualité pour recourir.
4. À teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée est titulaire de la qualité pour recourir.
5. Pour qu'un recours soit recevable, il faut notamment que son auteur soit touché directement par la décision et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (art. 60 LPA).
6. Le recourant doit ainsi avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est de même insuffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1). Le juge est appelé à trancher des cas concrets, et son rôle n'est pas de faire de la doctrine ou de trancher des questions de principe (ATA/370/2022 du 5 avril 2022 consid. 2a).  
  
Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).
7. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021

consid. 1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 arrêts du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C\_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C\_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

8. Si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin (cf. ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46), ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Le tiers peut ainsi être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger seulement si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 du 18 septembre 2015 consid. 4 ; 1C\_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2 ; 1C\_15/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions, ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 10). A défaut, il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3) et il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 5 ; 1C\_517/2013 du 5 novembre 2013 consid. 5.2 ; 1C\_141/2009 du 24 juin 2009 consid. 4.4 ; ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).
9. En l'espèce, la parcelle des recourants est voisine de celle destinée à accueillir l'installation litigieuse. S'il n'est pas contesté que celle-ci - à savoir un plancher en bois - prévue au ras du sol ne sera pas visible depuis leur parcelle, les recourants se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait, en particulier une violation de l'art. 3 RCI relatif à la densité du projet, de même qu'une violation de l'art. 59 al. 3bis LCI au motif que la surface en pleine terre serait insuffisante, avec la crainte

que l'augmentation de la surface imperméable entraîne l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles voisines, ce qui suffit à leur conférer un intérêt direct à ce que l'autorisation litigieuse soit annulée et leur reconnaître la qualité pour recourir.

Partant, le recours est recevable.

10. À titre préalable, les recourants sollicitent un transport sur place.
11. Tel que garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 par. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), qui n'a pas de portée différente dans ce contexte, le droit d'être entendu comprend, notamment, le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, 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 138 I 154 consid. 2.3.2s p. 157 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 p. 272 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_123/2013 du 10 juin 2013 consid. 1.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1, 4A\_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2, 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; ATA/249/2013 du 10 décembre 2013 ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012). Le droit d'être entendu n'implique pas non plus une audition personnelle des parties, qui doivent seulement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; ATA/302/2012 du 15 mai 2012). Il 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 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 ; Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_382/2013 du 30 juillet 2013 consid. 2.2).
12. Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours. La jurisprudence admet que le tribunal, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle

détaille sa position (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 3b ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 4).

Cependant, l'ensemble des actes d'instruction ne sont pas obligatoires (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 5D\_204/2016 du 15 mars 2017 consid. 4.4 ; 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.4 ; 6B\_594/2015 du 29 février 2016 consid. 2.1 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d, s'agissant de l'audition orale des parties ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; 1C\_327/2009 du 5 novembre 2009 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 et ATA/384/2011 du 21 juin 2011, s'agissant de l'inspection locale) dès lors qu'ils n'apparaissent pas indispensables, si le dossier contient déjà les éléments utiles et nécessaires permettant au tribunal de statuer en connaissance de cause sur le litige (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 137 III 208 consid. 2.2 ; 136 I 229 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_109/2015, 2C\_110/2015 du 1er septembre 2015 consid. 4.1 ; 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (art. 41 in fine LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_901/2014 du 27 janvier 2015 consid. 3 ; 8C\_8/2012 du 17 avril 2012 consid. 1.2).

13. En l'occurrence, le tribunal dispose des éléments nécessaires et suffisants lui permettant de trancher le présent litige en toute connaissance de cause. En effet, la consultation du SITG ainsi que le dossier transmis permettent d'avoir une image suffisamment précise de la situation actuelle et du projet d'installation. Dans ces circonstances, le tribunal, procédant à une appréciation anticipée des preuves, considère qu'un transport sur place ne serait pas de nature à changer sa conviction.

En conséquence, la demande de mesure d'instruction tendant à un transport sur place, en soi non obligatoire, sera rejetée.

14. 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.

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, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

15. Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.
16. Cette disposition, entrée en vigueur le 28 novembre 2020 était applicable à la demande d'autorisation de construire l'installation querellée, déposée le 14 janvier 2022 (art. 156 al. 5 LCI), ce qui n'est pas contesté.
17. 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).
18. Le département a publié en ligne une « Marche à suivre pour la densification de la zone 5, Modalités d'application du nouvel article 59 LCI » (ci-après : la marche à suivre)» (<https://www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5-mise-jour-2022>) qui selon le communiqué de presse du 19 janvier 2021 précise et restreint les possibilités de dérogation à la densité de la zone villa, dans le but de maîtriser les développements dans le respect de la planification directrice communale et de préserver la qualité environnementale.

« Chaque nouvelle construction dans la zone villa participe à la transformation du territoire. Pour préserver la qualité de vie de ces secteurs bénéficiant d'une végétalisation importante, il est nécessaire de mieux prendre en compte le patrimoine naturel et l'environnement existant. Les requérants devront désormais fournir, pour tout projet en zone villa, une information concernant l'indice de verdure (IVER). Celui-ci quantifie les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants: pleine terre, stratégie végétale et eau. Désormais, le projet d'autorisation de construire doit fournir une information sur ces éléments naturels, permettant ainsi d'objectiver quantitativement et qualitativement l'impact du projet ».

Dans sa version de novembre 2022, la marche à suivre prévoit que « toutes les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'une notice explicative et démontrer en quoi elles préservent la pleine terre, en application de l'article 59, alinéa 3bis LCI. La pleine terre est l'une des composantes de l'indicateur qualitatif de verdure (ci-après IQVER) ».

Sous le chap. A.1.1 Pleine terre et Indicateur qualitatif de verdure (IQVER) de la marche à suivre, il est prévu que « le dossier de demande d'autorisation de construire doit fournir une information concernant la pleine terre et l'IQVER. L'IQVER caractérise les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale, eau. Une analyse paysagère de la situation existante est produite, afin de pouvoir ensuite décrire l'IQVER du projet dans ses composantes et incidences qualitatives ».

La marche à suivre précise les pièces à remettre au DT telles dont notamment un plan de situation avec indication des surfaces en pleine terre (en m<sup>2</sup>) maintenues ou projetées et des textes explicatifs (p. 11).

19. Les recourants reprochent au département d'avoir autorisé le projet litigieux sur la base d'un dossier incomplet dès lors qu'il n'aurait pas sollicité le calcul détaillé de la surface en pleine terre selon la marche à suivre précitée et partant, sans s'assurer du respect de l'IVER, contrevenant ainsi à l'art. 59 al. 3bis LCI.

Le département observe quant à lui que l'installation litigieuse, considérée comme un aménagement extérieur, n'est soumise à aucune limitation en matière de rapport des surfaces, que la LCI ne fixe aucun IVER minimum et que la marche à suivre précitée ne fixe pas de valeur stricte mais contient une valeur cible de 40 % de pleine terre.

20. 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. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser.

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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 (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5).

21. De même, lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque

l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, économique, de subventions et d'utilisation du sol (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7c ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

22. En l'espèce, il est constant que les pièces mentionnées dans la marche à suivre établie par le DT, n'ont été ni fournies ni requises. Cela étant, compte tenu de l'objet du projet, à savoir un aménagement extérieur, lequel – comme il sera examiné plus loin – n'est par ailleurs pas soumis à des limitations particulières en terme de rapport de surfaces, le département et les instances de préavis sollicitées pouvaient aisément appréhender sa taille et son impact sur la surface en pleine terre restante en additionnant les différentes surfaces connues comprenant : la maison d'habitation : 82 m<sup>2</sup> et la terrasse : 20 m<sup>2</sup>, à celle prévue pour le nouveau support pour piscine : 30 m<sup>2</sup> et conclure que l'occupation du sol atteindrait 132 m<sup>2</sup> soit environ 46% de surface de la parcelle, et parvenir à la conclusion que le solde de la surface en pleine terre préservée d'environ 54 % atteint la cible visée par la marche à suivre. Partant, il ne peut être reproché au département un défaut dans l'instruction du dossier.

De plus, en suivant les préavis favorables de l'OCEau et de l'OCAN, il n'apparaît pas que le DT aurait excédé son pouvoir d'appréciation et contrevenu à l'art. 59 al. 3bis LCI en considérant qu'une surface en pleine terre atteignant la cible visée par la marche à suivre était préservée nonobstant la réalisation du projet, étant rappelé que l'autorisation prévoit précisément la plantation d'un arbre en remplacement d'un cèdre abattu ni en estimant que l'installation en question n'entraînera pas d'inconvénients graves pour les recourants en terme de perméabilité du terrain et en particulier d'écoulement des eaux pluviales.

Partant, ce grief sera lui aussi rejeté.

23. Les recourants invoquent une violation de l'art. 3 RCI. Ils font en particulier valoir que les plans remis par les requérants ne permettent pas de déterminer si le cumul des surfaces des CDPI, à savoir la piscine et le patio couvert ou le patio ouvert et le support destiné à accueillir la piscine, respecte la limite de 8% de la surface de la parcelle considérée.
24. À teneur de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.
25. Selon l'art. 1 al. 4 LCI, en zone à bâtir, l'édification de constructions de très peu d'importance telles que définies par l'al. 5 n'est pas soumise à autorisation de

construire. Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine.

26. Sont réputées constructions de très peu d'importance au sens de l'al. 4 : a) les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (art. 1 al. 5 LCI).
27. Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> 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 commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total. Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup>.

28. 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. 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), 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. (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b).
29. La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces, hauteur et de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2 ; ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6a). Ladite directive précise que les constructions de très

peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 3 [recte : 5] LCI, telles que les cabanes amovibles de moins de 5 m<sup>2</sup>, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI, ne sont pas à prendre en compte par l'art. 3 al. 3 RCI. Il en est de même pour les pergolas.

30. S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive CDPI y relatifs que la surface prise en compte 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, les corniches (let. b), les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).
31. 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).

S'agissant des balcons/terrasses, elle a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/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 - et 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).

32. À une autre occasion, la chambre administrative 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). Dans ce sens, le tribunal de céans a jugé que les surfaces aménagées au sol et destinées à la circulation et au stationnement des véhicules ainsi qu'au cheminement des piétons ne constituaient pas des CDPI (JTAPI/489/2022 du 11 mai 2022 ; JTAPI/377/2022 du 13 avril 2022).

Dans une jurisprudence récente, la chambre administrative a enfin retenu qu'une piscine préexistante, ne pouvait être qualifiée de CDPI, d'une part parce que sa surface dépassait les 50 m<sup>2</sup> et d'autre part parce qu'elle ne constituait pas une construction selon la définition donnée à l'art. 3 al. 3 pour les CDPI (ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c).

33. En l'espèce, c'est à juste titre que le DT n'a pas pris en compte la surface du support litigieux qui ne saurait être qualifié de CDPI. Il s'agit en effet d'un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence. La surface de cet objet, à l'instar de celle d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, n'entre donc pas en considération pour le calcul des CDPI.

Infondé, ce grief sera rejeté.

34. Enfin, à ce stade, rien ne permet de conclure que la condition posée par l'OCAN, à savoir la plantation d'un arbre en remplacement d'un cèdre pleureur dont l'abattage avait été autorisé, ne sera pas réalisée à satisfaction par les intimés, étant rappelé qu'à défaut, ces derniers devraient, selon l'instance précitée, démolir le support autorisé.
35. Partant, ce grief prématuré sera également écarté.
36. Enfin, rien ne permet de considérer que l'autorisation délivrée serait nulle de plein droit, les recourants n'apportant d'ailleurs aucun élément à ce sujet.
37. Pour toutes ces raisons, le recours sera rejeté et l'autorisation de construire confirmée.
38. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 28 mars 2022 par Monsieur A\_\_\_\_\_, Monsieur B\_\_\_\_\_, Madame et Monsieur C\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du 24 février 2022 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Isabelle KOECHLIN-NIKLAUS et Diane SCHASCA, juges assesseures.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière