

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2309/2023 LCI

JTAPI/128/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 15 février 2024

dans la cause

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, représentés par Me Nicolas CASADA,  
avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**Monsieur C\_\_\_\_\_**

---

## EN FAIT

1. Monsieur C\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune) d'une surface de 1'265 m<sup>2</sup>, située en zone de développement 4A et zone de fond 4B.
2. Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la commune.
3. Par décision du 1<sup>er</sup> juillet 2022, le département du territoire (ci-après : le département) a relevé la présence de diverses constructions non autorisées sur la parcelle de M. C\_\_\_\_\_, ce qui a donné lieu à l'ouverture de la procédure d'infraction n°I-3\_\_\_\_\_. Il était attendu de l'intéressé qu'il dépose une demande d'autorisation en vue de régularisation.
4. Le 16 septembre 2022, M. C\_\_\_\_\_ a déposé auprès du département, soit pour lui l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), par l'intermédiaire de son mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ), une demande d'autorisation de construire (APA 4\_\_\_\_\_) pour tenter de régulariser la construction de couverts, d'un four à pizza, d'un poulailler, d'un clapier et de deux couverts à bois sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

Dans sa lettre d'accompagnement, les éléments suivants étaient notamment exposés :

La villa avait été édiflée en 1948 sur sa parcelle.

Le couvert A avait été construit entre 1952 et 1955. Il s'agissait d'un appentis en bois posé sur des poteaux en ciment, en bas de pente et couvert de tôles en polyester translucide. Les trois parois étaient en bois et s'interrompaient à 2 m de la façade de la villa pour permettre le passage. Sa hauteur était de 250 à 328 cm.

La pergola couverte B était plus récente et de bonne facture. Elle était faite en madriers moisés et recouverte d'un toit à quatre pans en bardeau rectangulaire. Sa hauteur était de 242 à 327 cm.

Le four à pizza C était sans façades et recouvert d'un toit à deux pans en bardeau rectangulaire. Sa hauteur était de 235 à 290 cm.

L'abri pour bois D était une réserve de bois de chauffage recouverte de tôles en acier galvanisé et se trouvait en légère pente. Sa hauteur moyenne était de 165 cm.

L'abri à bois E avait été démonté.

Le poulailler F était construit en bois et fermé pour deux tiers, le reste étant grillagé. Il était couvert d'un toit à un pan en plaques ondulées bituminées. Sa hauteur moyenne était de 215 cm.

Le clapier G, dont la construction était similaire à celle du poulailler, était couvert d'un pan de tuiles en terre cuite. Sa hauteur moyenne était de 235 cm.

L'abri à bois H était similaire au E. Sa hauteur moyenne était de 180 cm et sa longueur allait être réduite de 235 cm.

La surface totale des constructions était ainsi ramenée au maximum autorisé de 100 m<sup>2</sup>, tel que le prévoyait l'art. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01).

5. Par courrier du 21 novembre 2022, sous la plume de son MPQ, M. C\_\_\_\_\_ a fourni, à la demande du département, plusieurs informations complémentaires.

Le four à pizza avait été édifié en 1985. L'érable qui se trouvait à proximité avait été planté entre 1965 et 1970. Ce dernier était malade, surveillé et périodiquement élagué par un paysagiste. Depuis presque quarante ans, l'arbre cohabitait avec le four à pizza et semblait s'être acclimaté à cette situation.

Ayant eu la confirmation, lors d'un entretien avec le département, que les constructions de plus de trente ans étaient admises, il avait déduit la surface du couvert A, construit entre 1952 et 1955, de la demande d'autorisation. Seule l'extension de ce couvert, d'une largeur de 1.60 m, avait ainsi été comptabilisée dans le calcul des surfaces.

6. Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont notamment été rendus :
- le 29 septembre 2022, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a rendu un préavis favorable, relevant que les éléments dont la régularisation était demandée étaient conformes à la zone d'affectation ;
  - le 19 octobre 2022, la commune a rendu un préavis favorable, s'en remettant aux instances compétentes pour l'appréciation de la conformité aux bases légales ;
  - le 2 décembre 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), après avoir demandé dans un premier temps que le four à pizza soit déplacé, a rendu un préavis favorable sans observations ;
  - le 16 juin 2023, après avoir examiné à huit reprises le dossier et avoir demandé plusieurs explications et modifications du projet, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a rendu un préavis favorable sans

observation au regard des éléments apportés. Auparavant, dans son préavis du 21 décembre 2022, elle avait, en particulier, retenu que les photographies de 1984 montraient un couvert qui ne correspondait pas à la construction A actuelle qui était désormais totalement fermée sur les côtés, s'assimilant à un agrandissement de la maison.

7. Par décision du 28 juin 2023 (régularisation de l'infraction n°I-3\_\_\_\_\_), le département a octroyé l'APA 4\_\_\_\_\_, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officiel (ci-après : FAO) du même jour.
8. Par acte du 6 juillet 2023, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant, en substance, à ce que les derniers agrandissements de l'annexe A soient démolis.

Ils étaient les propriétaires de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ et les voisins directs de M. C\_\_\_\_\_. En janvier 2021, avec leur voisin, ils avaient engagé une entreprise afin de replanter une haie séparant leurs propriétés et installer une barrière métallique grillagée en limite de propriété sur l'intégralité des 25 m de longueur. La nouvelle haie avait été plantée de leur côté, d'un commun accord avec M. C\_\_\_\_\_, contrairement à la précédente qui se trouvait du côté de la parcelle de celui-ci.

Depuis lors, M. C\_\_\_\_\_ avait agrandi une nouvelle fois la surface de l'annexe donnant sur leur parcelle, cela par un avant-toit bordant de quelques dizaines de centimètres leur terrain, auparavant couvert par l'ancienne haie de thuyas. Par le passé, un prolongement de l'annexe de la maison avait aussi été construit sans aucune demande préalable.

N'étant pas d'accord avec ces différents agrandissements, ils avaient tenté de discuter avec leur voisin, sans succès. Le 12 juillet 2021, une réunion avait été organisée avec le président du groupement de E\_\_\_\_\_ (ci-après : E\_\_\_\_\_), dont ils faisaient partie avec M. C\_\_\_\_\_, pour tenter une médiation. Le 7 décembre 2021, la commission de conciliation de l'E\_\_\_\_\_ avait été saisie, sans résultat à ce jour.

Le couvert A qui, selon la demande d'autorisation, était un simple couvert, était en réalité une annexe de la maison qui avait une autre utilité. Il s'agissait d'un édifice situé à moins d'un mètre de leur propriété sur une longueur de 8 m et une hauteur de 2 m environ.

Ils ne comprenaient pas qu'une telle autorisation ait été délivrée au vu du non-respect du RCI et des nombreux préavis défavorables émis par la DAC retenant, en particulier, que la construction A n'était pas érigée dans son état actuel depuis plus de trente ans (préavis du 21 décembre 2022). En effet, cette construction était

désormais totalement fermée sur les côtés et s'assimilait ainsi à un agrandissement de la maison.

Ils ont produit plusieurs pièces dont des photographies de la construction querellée.

9. Par courrier du 18 août 2023, sous la plume d'un conseil, les recourants ont complété leur recours, concluant préalablement à ce qu'un transport sur place en présence d'un représentant de la DAC, de l'OCAN et du service du paysage et des forêts soit ordonné, principalement à l'annulation de l'APA 4\_\_\_\_\_ et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi du dossier au département pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens.

Pour régulariser ses constructions illicites, M. C\_\_\_\_\_ s'était arrangé pour que les surfaces de celles-ci entrent tout juste dans la limite de 100 m<sup>2</sup> prévue par la loi pour les constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI). Or, en y ajoutant les CDPI de la villa, à savoir deux espaces extérieurs couverts par une avancée de la toiture à l'entrée de la villa et du côté jardin, l'autorisation de construire querellée violait l'art. 3 al. 3 RCI, la surface de ces dernières dépassant vraisemblablement de plus de 10 m<sup>2</sup> le maximum autorisé par la loi. Un transport sur place s'imposait pour identifier ces CDPI.

Par ailleurs, les constructions A (45,03 m<sup>2</sup>), B (26,87 m<sup>2</sup>) et C (6,38 m<sup>2</sup>) devaient être considérées comme une seule CDPI de 78,28 m<sup>2</sup> dans la mesure où seuls quelques centimètres les séparaient les unes des autres. Elle dépassait ainsi largement le maximum de 50 m<sup>2</sup> prévu à l'art. 3 al. 3 RCI.

Alors qu'ils avaient dans un premier temps exigé le déplacement de la construction surplombant le four à pizza, car situé dans le domaine vital de l'érable présent sur la parcelle, l'OCAN et le service du paysage et des forêts avaient finalement renoncé à cette exigence, sans autre analyse et sans se rendre sur place, se fondant exclusivement sur l'allégation du MPQ selon laquelle cet arbre serait régulièrement surveillé et resterait préservé. Cette situation créait un inconvénient grave pour le voisinage, au sens de l'art 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), qui risquait de voir disparaître, à terme, un des plus imposants arbres de la parcelle.

Enfin, comme déjà exposé, les constructions litigieuses, et tout particulièrement la construction A, qu'ils avaient vu s'agrandir au fil des ans, s'apparentaient davantage à des constructions bricolées qui permettaient au propriétaire de conserver et stocker divers matériaux qu'à des CDPI lui permettant d'agrémenter sa villa. L'art. 15 LCI était ainsi violé, les constructions ne s'intégrant nullement à la zone dans laquelle elles s'inscrivaient, laquelle était exclusivement composée de villas individuelles avec de grands jardins.

Ils ont joint un chargé de pièces.

10. Par courrier du 4 septembre 2023, M. C\_\_\_\_\_ a transmis ses observations.

En 2015, il avait construit un petit agrandissement dans le prolongement de l'abri existant, parallèle à sa maison, sur une longueur d'environ 1,70 m et pour une surface de 5,5 m<sup>2</sup>, sans savoir qu'une autorisation était nécessaire. Au cours de la réalisation, les recourants étaient passés voir la construction sans faire de remarques particulières.

En 2017, les recourants lui avait demandé s'il pouvait supprimer la haie de thuyas située entre leurs deux propriétés, proposition qu'il avait acceptée. Par la suite, il avait remarqué que la haie offrait une protection contre les intempéries qu'il n'avait plus. Pour y remédier, il avait construit un avancement de la couverture de sa maison qui se situait une cinquantaine de centimètres en retrait de la limite de propriété.

En 2020, les recourants et lui-même avaient conjointement participé à l'installation d'une barrière métallique et à la plantation d'une haie, choisie par ses voisins, afin de masquer la vue sur sa propriété.

L'ensemble des constructions dénoncées, à l'exception de l'extension du couvert A, d'une surface de 9,69 m<sup>2</sup>, existait avant l'arrivée des recourants, en 2002. Contrairement à ce que prétendaient ces derniers, la construction A n'était pas totalement fermée. S'agissant de l'arbre à proximité du four à pizza, il avait fait appel au bon sens des autorités qui avaient compris qu'il s'agissait d'une régularisation de travaux et d'aménagements réalisés sur plus de cinquante ans. Enfin, concernant l'art. 15 LCI, la haie mise en place avait notamment pour but de masquer la vue des voisins sur sa parcelle.

Les différentes modifications incriminées, réalisées au vu et au su des recourants, respectaient désormais les exigences légales.

Il a produit des pièces dont des photographies démontrant que la construction A n'était pas totalement fermée.

11. Dans le délai prolongé au 22 septembre 2023, le département a transmis ses observations, concluant au rejet du recours.

Bien qu'ils étaient les voisins directs des constructions litigieuses, les recourants n'avaient à aucun moment démontré leur qualité pour recourir. Par ailleurs, ils avaient complété leur recours plus d'un mois après avoir recouru sans en avoir préalablement fait la demande au tribunal, telle que l'exigeait l'art. 65 al. 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10). Partant, la recevabilité du recours était sujette à caution.

La tenue d'un transport sur place n'était pas nécessaire, le tribunal disposant de tous les éléments utiles à l'établissement des faits, soit les écritures et pièces des parties, le dossier du département comprenant les préavis, plans et photographies. Pour le surplus, le site du SITG pouvait être consulté.

Les couverts de la villa côtés jardin et entrée n'avaient pas à être comptabilisées comme des CDPI puisqu'il s'agissait uniquement d'avancées de toitures, lesquelles n'étaient au demeurant pas soutenues par des poteaux et mesuraient, au regard des plans produits, moins de 1,5 m. S'agissant du maximum de 50 m<sup>2</sup>, bien que la DAC avait relevé dans plusieurs de ses préavis que la proximité des constructions A, B et C pouvait laisser apparaître qu'il s'agissait d'une seule et même CDPI, il avait renoncé à demander leur distanciation et les avait autorisées telles qu'elles étaient suite aux déterminations du MPQ qui avait notamment expliqué que ces constructions étaient présentes depuis longtemps. De plus, il n'appartenait pas à l'autorité judiciaire d'examiner un projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables. L'art. 3 al. 3 RCI était ainsi pleinement respecté.

Il doutait de la recevabilité du grief relatif à la nuisance que porterait le four à pizza au développement de l'arbre voisin. Au surplus, la construction était érigée depuis longtemps à cet emplacement sans atteinte à la végétation voisine. De plus, l'arbre en question étant malade, la nécessité du maintien de son domaine vital ne devait pas primer, en vertu du principe de la proportionnalité, face à la conservation de la construction déjà réalisée. Aucune violation de l'art. 14 LCI ne pouvait ainsi être retenue.

Les préavis favorables émis attestaient que les constructions s'intégraient dans le quartier et n'étaient aucunement propre à nuire à son caractère ou son intérêt. La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ était similaire aux parcelles voisines qui comportaient toutes une villa individuelle. La présence de constructions annexes, telles qu'un couvert, un poulailler ou un four à bois n'était pas propre à modifier cette appréciation. Selon la jurisprudence, le fait qu'une construction se différencie de celles avoisinantes par sa volumétrie et sa dimension ne suffisait pas à conclure qu'elle ne s'intégrait pas dans son environnement. Le large pouvoir d'appréciation que lui reconnaissait l'art. 15 LCI n'avait ainsi pas été outrepassé.

12. Dans le délai prolongé au 27 octobre 2023, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

Ils disposaient de la qualité pour recourir dans la mesure où ils étaient les voisins directs des constructions litigieuses et étaient tout particulièrement atteints par l'agrandissement du couvert A qui se situait à moins de 60 cm de leur limite parcellaire. Leur complément de recours ayant été transmis dans le délai de recours, aucune autorisation au sens de l'art. 65 al. 4 LPA n'était nécessaire.

L'autorité intimée n'avait jamais, au cours de l'instruction, exigé de précisions quant aux CDPI qui existaient sur la parcelle litigieuse, alors que ces dernières pouvaient potentiellement dépasser la limite de 100 m<sup>2</sup> fixée par l'art. 3 al. 3 RCI.

Les constructions A, B et C devaient être assimilées à une seule construction de 78,28 m<sup>2</sup>, dépassant ainsi la limite prévue par l'art. 3 al. 3 RCI. Par ailleurs, le MPQ n'avait pas démontré que la pergola (B) était érigée depuis plus de trente ans. Au contraire, ce dernier avait indiqué que cette construction était plus récente que les autres et de bonne facture. Elle ne pouvait ainsi pas bénéficier de la situation acquise, de telle sorte que le département avait excédé son pouvoir d'appréciation en n'exigeant pas son démantèlement, comme le préconisait la DAC.

Le couvert A avait une contenance totale de 56,17 m<sup>2</sup> et non de 45,03 m<sup>2</sup> comme indiqué par le MPQ dans le cadre de l'instruction de l'APA 4\_\_\_\_\_. Son prolongement du côté de leur parcelle n'était pas un avant-toit puisque celui-ci était soutenu par des piliers en bois à son extrémité, lesquels se trouvaient à moins de 60 cm de la limite parcellaire. La surface de cette construction dépassait ainsi largement la limite des 50 m<sup>2</sup> par CDPI fixée par l'art. 3 al. 3 RCI.

Enfin, ils renvoyaient à leurs précédentes écritures quant à leurs griefs relatifs aux violations des art. 14 et 15 LCI.

Ils ont produit des photographies du couvert A datant du 26 octobre 2023.

13. Le 19 novembre 2023, M. C\_\_\_\_\_ a dupliqué.

Les piliers de soutien de l'avant-toit n'avaient été érigés que pour l'étaiyage provisoire de la construction. Il reconnaissait les avoir supprimés tardivement du fait d'une longue hospitalisation et de la convalescence qui s'en était suivie.

Pour le surplus, il rappelait les éléments déjà évoqué dans ses précédentes écritures.

Il a transmis des photographies du couvert A datant du 16 novembre 2023.

14. Le 22 novembre 2023, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

Les poteaux n'étant pas dessinés sur les plans, ceux-ci n'avaient pas été régularisés dans le cadre de l'APA 4\_\_\_\_\_. Le requérant devait ainsi la mettre en œuvre avec uniquement un avant-toit. Une remise en état conformément à l'autorisation délivrée, une fois celle-ci entrée en force, pourrait si nécessaire être ordonnée. Cet élément n'apparaissait toutefois aucunement de nature à invalider l'APA, aucune erreur de calcul par rapport aux plans visés n'ayant été démontrée par les recourants.



Un transport sur place n'apparaissait toujours pas nécessaire, dans la mesure où les constructions A à H ne pouvaient être réalisées que conformément à ce qui était prévu dans l'APA. De la même manière, des précisions sur les constructions existantes n'étaient pas nécessaires, seuls les plans figurant dans l'APA devant avoir la précision suffisante à la compréhension du sujet.

Pour le reste, il renvoyait à ses observations du 22 septembre 2023.

## 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 LCI (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. L'intimée remet en question la recevabilité du complément de recours.
3. S'agissant de la recevabilité ratione temporis, le délai de recours contre une décision finale est de trente jours (art. 62 al. 1 let. a LPA). Il commence à courir le lendemain de la notification de la décision (art. 62 al. 3 LPA). Le délai est reporté au premier jour utile s'il arrive à échéance un samedi, un dimanche ou un jour légalement férié (art. 17 al. 3 LPA par renvoi de l'art. 76 LPA).

Les délais sont réputés observés lorsque l'acte de recours est parvenu à l'autorité ou a été remis à son adresse à un bureau de poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse au plus tard le dernier jour du délai avant minuit (art. 17 al. 4 LPA).

Les délais en jours fixés par la loi ou par l'autorité ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 63 al. 1 let. b LPA).

Selon l'art. 65 al. 4 LPA, sur demande motivée du recourant dont le recours répond aux exigences des alinéas 1 à 3, la juridiction saisie peut l'autoriser à compléter l'acte de recours et lui impartir à cet effet un délai supplémentaire convenable.

4. En l'espèce, le délai de recours a commencé à courir le lendemain de la publication de la décision querellée dans la FAO, soit le 29 juin 2023, et le délai de trente jours est arrivé à échéance le 29 août 2023.

Dans ces conditions, le complément de recours déposé auprès d'un office postal suisse le 18 août 2023 l'a été dans le délai ordinaire de recours, de telle manière que les recourants n'avaient pas à demander un délai supplémentaire au sens de l'art. 65 al. 4 LPA. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la

juridiction compétente, le recours et son complément sont ainsi recevables au sens des art. 62 à 65 LPA.

5. La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
6. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

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 attaquée, 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

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 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). 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 (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).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). 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).

7. En l'espèce, les recourants sont les voisins directs de la parcelle sur laquelle se trouvent les constructions litigieuses, certaines d'entre elles se situant à quelques centimètres de leur propriété. Ils se prévalent de plus de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait et de leur procurer un avantage pratique. En effet, dans la mesure où ils se plaignent notamment du fait que les constructions litigieuses rompraient l'harmonie du quartier, la qualité pour recourir doit leur être reconnue.
8. 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'égalité 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 8C\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

9. Les recourants sollicitent préalablement un transport sur place pour identifier les CDPI existantes sur la parcelle et pour déterminer la raison pour laquelle les préavisés avaient décidé de ne pas privilégier le domaine vital de l'arbre par rapport au four à pizza.
10. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche 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 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

Par ailleurs, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale imposant une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

11. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par les recourants et statuer sur le litige. En particulier, les pièces versées au dossier suffisent à identifier les CDPI et l'autorité intimée a déjà expliqué dans ses écritures les raisons pour lesquelles elle n'avait pas décidé de privilégier le domaine vital de l'arbre.

Partant, cette demande d'instruction, en soi non obligatoire, sera rejetée, dans la mesure où elle n'apporterait pas un éclairage différent sur le dossier.

12. 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. Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).
13. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal 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 (ATA/332/2022 du 29 mars 2022 consid. 4b ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).
14. Dans un premier grief, les recourants reprochent au département d'avoir procédé à un calcul erroné des CDPI, n'y incluant pas différentes surfaces, alors qu'il aurait

dû le faire, violant ainsi l'art. 3 al. 3 RCI. Se fondant sur les préavis initiaux de la DAC, ils estiment par ailleurs que les constructions A, B et C constituent, au vu de leur faible espacement, des constructions groupées dépassant le maximum de 50 m<sup>2</sup> prévu par l'art. 3 al. 3 phr. 2 RCI.

15. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1<sup>ère</sup> phrase 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, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c).

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 (2<sup>ème</sup> phrase).

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> (3<sup>ème</sup> phrase) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

16. Les CDPI font l'objet de la directive CDPI, dont la 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). De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c).

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).

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).

17. 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). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).
18. Elle a aussi 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 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 du 27 août 2019 consid. 5).
19. Selon la jurisprudence, il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).
20. En l'espèce, aucune des parties ne contestent, à juste titre, que les constructions A à H constituent des CDPI et que leur surface totale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Les recourants estiment toutefois que deux espaces extérieurs couverts par une avancée de la toiture, des côtés de l'entrée de la villa et du jardin, n'ont, à tort, pas été comptabilisés comme des CDPI. Ils ne sauraient être suivis. En effet, force est de constater que les avant-toits en question ne dépassent pas, à teneur des plans produits, l'implantation des deux espaces couverts de plus de 1,50 m. Les recourants ne démontrent pas le contraire. C'est par conséquent à bon droit qu'ils n'ont pas été comptabilisés comme des CDPI, dès lors qu'une profondeur de

1,50 m doit être déduite des avant-toits, conformément à la figure n° 1 de la page 4 de la directive CDPI.

Quant aux constructions A, B et C, si elles sont effectivement très proches les unes des autres, il doit être admis, avec le département, qu'elles ne forment pas pour autant une unité. À cet égard, les recourants se contentent de rappeler le contenu des premiers préavis de la DAC qui est toutefois revenue sur sa position suite aux explications du propriétaire. Or, conformément à la jurisprudence précitée, il n'appartient pas au tribunal de céans d'examiner l'autorisation querellée à l'aune des préavis antérieurs et défavorables. L'appréciation de la DAC apparaît au demeurant parfaitement fondée.

Partant, l'autorité intimée pouvait, sans excéder son pouvoir d'appréciation, considérer ces constructions comme n'étant pas une construction groupée.

Aucune violation de l'art. 3 al. 3 RCI n'ayant été démontrée, ce grief est rejeté.

À toutes fins utiles, le tribunal relèvera encore que les poteaux soutenant l'avant-toit de la construction A incriminés par les recourants dans leur réplique ne sont pas prévus par l'autorisation querellée et qu'une remise en état pourrait, si nécessaire, être ordonnée une fois l'autorisation entrée en force. Cela étant, le propriétaire de la parcelle a indiqué dans sa duplique, photographie à l'appui, les avoir enlevés et les recourants n'ont pas contesté cette information après qu'elle leur ait été communiquée.

21. Dans un deuxième grief, les recourants allèguent une violation de l'art. 14 LCI du fait que le four à pizza (construction C) nuirait au développement de l'arbre situé à proximité.
22. L'art. 14 LCI stipule que le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus

malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).

Selon la jurisprudence, cette disposition n'a pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 12a et références citées).

23. En l'espèce, cette problématique a été soulevée par l'OCCAN qui avait, dans son premier préavis, demandé le déplacement de la construction C hors du domaine vital de l'arbre. Il a toutefois renoncé à cette exigence suite aux explications du propriétaire, qui a notamment indiqué que l'arbre était malade et qu'il prenait toutes les mesures nécessaires à sa conservation. Il doit ainsi être admis que l'OCCAN a rendu son préavis favorable en parfaite connaissance de la situation.

Compte tenu de ce qui précède et de la retenue dont il doit faire preuve en présence de préavis d'instances spécialisées suivis par le département, le tribunal ne peut que constater que ce dernier n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en autorisant le maintien du four à pizza à l'endroit où il était érigé.

Partant, le grief est rejeté.

24. Dans un dernier grief, les recourants soutiennent que les constructions querellées ne s'intégreraient nullement dans la zone où elles se trouvent, rompant ainsi l'harmonie du quartier qui est exclusivement composé de villas individuelles avec de grands jardins.
25. Selon l'art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou ses services compétents (art. 15 al. 2 LCI).
26. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement.



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 alors 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, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

Cette disposition reconnaît ainsi au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 179).

27. En l'espèce, l'ensemble des préavis émis, dont notamment ceux de la DAC, de l'OU et de la commune, sont favorables à la régularisation querellée. Aucun ne fait état d'une quelconque atteinte à l'harmonie du quartier. En délivrant l'autorisation querellée sur la base desdits préavis, le département n'a ainsi commis aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation, étant rappelé que le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). Les recourants ne font pour leur part que substituer leur propre appréciation à celle des instances de préavis consultées.

Partant, ce dernier grief est également rejeté.

28. Au vu de ce qui précède, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.
29. 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 condamné/e/s 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 6 juillet 2023 par Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du 28 juin 2023 ;
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 : Marielle Tonossi, présidente, Diane SCHASCA et Stendardo CARMELO,  
juges assesseurs

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier