

# GE\_GERICHTE A/1832/2024 vom 10. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1832\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1832_2024)

FR: GE\_GERICHTE A/1832/2024 du 10 mars 2025

IT: GE\_GERICHTE A/1832/2024 del 10 marzo 2025

## Regeste

PISCINE;PRISE DE POSITION DE  
L'AUTORITÉ;PROPORTIONNALITÉ;LÉGALITÉ;GARANTIE DE LA  
PROPRIÉTÉ;ÉGALITÉ DE TRAITEMENT | LCI.59.al3bis

## Erwägungen

### E. 2

et la surface de pleine terre à 44,4 %. L'implantation de la piscine a été modifiée, celle-ci venant désormais s'accoler à la limite de propriété avec la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. La CA a toutefois estimé, dans son second préavis, que la nouvelle proposition n'améliorait en rien la situation. Entendu par le tribunal sur les attentes de la CA et les options envisageables, le secrétaire de cette commission a notamment précisé, lors de l'audience du 14 novembre 2024, que la valeur cible, s'agissant de l'aspect quantitatif de la pleine terre était de l'ordre de 50% dans une fourchette entre 40 et 60%. Quant à l'aspect qualitatif, le souhait était de pouvoir maintenir une surface de pleine terre d'un seul tenant et d'éviter son morcellement, dans le but notamment de pouvoir y planter des arbres ou arbustes d'une certaine importance. En l'occurrence, le jardin étant la seule surface en un seul tenant, la réalisation d'une piscine y était, à son avis, pas possible. La seule solution qu'il pourrait envisager serait la réalisation d'une piscine plus petite, accolée à la villa. Il admettait que l'on se trouvait ici dans un cas limite, une zone grise, s'agissant d'une petite piscine avec des qualités d'usage liées à son implantation, et dès lors que la plantation d'arbres et d'arbustes serait difficile, voire peu judicieuse, sur la parcelle des recourants. Sur le vu de ce qui précède, le tribunal retiendra qu'en réduisant la surface de la piscine projetée, les recourants ont fait évoluer le pourcentage de surface de pleine terre de leur projet qui est passée de 42,8 % dans le projet initial, à 44,4 %. S'agissant de l'aspect quantitatif l'on se trouve ainsi dans une fourchette basse mais admissible. Concernant l'aspect qualitatif, le représentant de la CA a précisé en audience ce qui était attendu par cette commission, soit le maintien d'une surface de pleine terre d'un seul tenant et éviter le morcellement de la parcelle. Les objectifs visés étant de permettre la plantation d'arbres et d'arbustes, de garantir l'existence de surfaces végétales pour la petite faune et des percées visuelles. Sur la base des plans visés ne varietur, le tribunal doit toutefois constater que cet aspect qualitatif est ici problématique, sous l'angle de la fragmentation des espaces verts, quand bien même il faut aussi retenir que M. F\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'était pas possible ni judicieux de planter des arbres dans le jardin des recourants, que les exigences à l'égard de villas faisant partie de lotissements existants dont certains déjà avec piscine étaient moindres et que l'on se trouvait dans un cas limite. En effet, hormis le jardin, la parcelle ne dispose pas de surfaces de pleine terre intéressantes (garage et entrée à l'avant, étroit couloir végétal avec haie sur le côté), le projet se distingue en outre de celui visé dans le JTAPI/936/2024 (pourcentage

de pleine terre plus important ; conservation d'un espace en un seul tenant ; piscine accolée à la villa ; plantation d'un arbre), dont se prévalent les recourants. Ils indiquent enfin ne pas envisager, à ce stade, un autre emplacement de la piscine projetée, qui pourrait pourtant venir s'accoler à leur villa, comme suggéré par le représentant de la CA en audience, côté jardin. A cet égard, les problématiques de circulation et/ou sécuritaires qu'ils allèguent semblent avant tout relever de la convenance personnelle. Dans ces circonstances et vu l'importance de préserver des surfaces de pleine terre, en particulier des espaces d'un seul tenant, à des fins de protection de l'environnement naturel et paysager, en laissant notamment des surfaces végétales pour la petite faune et des percées visuelles, le département pouvait, à juste titre et indépendamment de l'impact quantitatif du projet, considérer que l'installation projetée par les recourants ne répondait pas aux attentes de la CA, lesquelles s'inscrivent clairement dans les objectifs de l'art. 59 al. 3bis LCI précisés par la directive. Partant, en suivant le préavis de la CA, objectivement fondé tant à la lumière de l'art. 59 al. 3bis LCI que des circonstances concrètes du projet envisagé, force est d'admettre que le département a exercé son pouvoir d'appréciation de manière conforme à la loi et à la jurisprudence, sans porter d'atteinte inadmissible à la garantie de propriété des recourants. Leur intérêt privé à pouvoir user à leur guise de leur parcelle doit en effet être mis en balance avec celui, plus général, à la protection de l'environnement naturel, en particulier sous l'angle de l'imperméabilisation des sols et de la disparition des couloirs de biodiversité, préoccupations rappelées par le président du département devant la commission d'aménagement mais aussi, lors de l'audience, par le secrétaire de la CA. Par ailleurs, on ne voit pas quel intérêt privé ou public prépondérant aurait permis au département de faire fi du préavis de la CA, dans la mesure où, comme rappelé ci-dessus, l'appréciation du respect de l'obligation posée par l'art. 59 al. 3bis LCI s'examine non seulement du point de vue quantitatif mais également qualitatif, ce dernier volet ayant été confié à la CA par le législateur cantonal. 29. Au vu de ce qui précède, mal fondé, le recours est rejeté. 30. 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, qui succombent, sont condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'000.- ; il est partiellement 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).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.