

GE_GERICHTE JTAPI/360/2025 vom 3. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_360_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/360/2025 du 3 avril 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/360/2025 del 3 aprile 2025

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Selon l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

E. 3

En l'espèce, les causes n° A/2859/2024 et n° A/2991/2024 se rapportent toutes deux à la contestation de la même autorisation de construire complémentaire APA 10____/2, de sorte qu'il se justifie de les joindre sous n° de procédure A/2859/2024, afin de les traiter dans un seul jugement.

E. 3.2

; 127 V 61 consid.

- 28/31 - A/2859/2024 3a ; ATA/552/2013 du 27 août 2013 ; ATA/114/2010 du 16 février 2010). Ces directives ne dispensent pas de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. 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 138 II 536 consid. 5.4.3 ; 133 II 305 consid. 8.1). Ces principes sont applicables mutatis mutandis en droit cantonal (ATA/1278/2018 précité consid. 10b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6d). 60. En janvier 2021, 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>). Cette marche à suivre décrit les nouvelles exigences de contenu et de forme à respecter dans la zone 5, tant pour les projets de construction que pour les plans directeurs communaux. Elle vise notamment à renforcer la qualité des projets de densification et à améliorer leur intégration dans le contexte local, tout en limitant leur impact environnemental » (p. 6). En effet, « chaque nouvelle construction dans la zone 5 participe au processus de transformation du territoire. Pour préserver la qualité de vie dans ces secteurs qui bénéficient d'une végétalisation importante, il est nécessaire de veiller à la bonne prise en compte des aspects notamment patrimoniaux et environnementaux » (p. 8).

Pour toute les demandes d'autorisation de construire en zone 5, le dossier doit fournir une information concernant la pleine terre et l'IVER. Celui-ci quantifie les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale et eau (p. 10). Dans le cadre de la présentation du projet, « il s'agit de préciser comment le projet contribue au maintien et au développement de la qualité paysagère du site dans lequel il s'inscrit ». Pour la pleine terre, « un plan ou schéma doit illustrer les différents types d'espaces non bâtis en pleine terre, de la situation projetée et, selon leur taille et l'implantation du projet (espaces majeurs/résiduels). On entend par espaces majeurs en pleine terre, les espaces d'un seul tenant pouvant par exemple accueillir la plantation d'arbres de première et deuxième grandeur. Une valeur cible de 40 % de pleine terre sera recherchée, l'objectif étant de ménager des espaces en suffisance permettant d'accueillir des sujets d'une certaine importance, ceux-ci caractérisant la zone 5 » (p. 13). 61. Dans sa version mise à jour en novembre 2022, la marche à suivre n'indique plus le pourcentage de pleine terre recherchée mais prévoit : « Une quantité de pleine terre cohérente avec les enjeux de paysage, de biodiversité et les usages souhaités sera recherchée, en lien avec la stratégie de densification zone 5 du PDCom approuvé le cas échéant » (p. 13), précisant aussi que la pleine terre est une des composantes de l'indicateur qualitatif de verdure (ci-après: IQVER ; p. 9). Cette version de la marche à suivre précise également le rôle de la CA. Cette dernière « instruit toutes les demandes d'autorisation de construire en zone 5. En - 29/31 - A/2859/2024 application du cadre légal, la CA doit analyser la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». Elle doit désormais également évaluer le projet à l'échelle du groupe de parcelles. Pour cela elle prend en compte, d'une part, la quantité de pleine terre préservée par le projet, et d'autre part, elle se base sur le PDCom, notamment en ce qui concerne les secteurs de densification accrue et les voies à créer ou à modifier. En l'absence d'un PDCom approuvé, la CA applique les critères d'évaluation présentés dans le schéma du chapitre A.2 de la marche à suivre et utilise la note explicative produite par le requérant pour produire son préavis (p. 14). De plus, selon la directive LCI, il est précisé, s'agissant de l'art. 59 al. 3bis LCI, que « cet alinéa indique qu'une surface pleine terre doit être préservée. Il définit précisément la notion de pleine terre. Par contre, il ne définit rien sur les aspects qualitatif ou quantitatif de cette dernière. A cette effet, le département a établi une marche à suivre intitulée « Densification de la zone 5 » (www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5). Selon l'expérience de la CA, il peut être considéré, en règle générale, qu'une surface pleine terre inférieure à 40% n'est ni qualitative, ni suffisamment quantitative. À l'inverse une surface supérieure à 60% peut être considérée comme suffisamment quantitative et qualitative ». 62. En l'espèce, selon le plan relatif au calcul de la pleine terre, la surface totale des parcelles concernées par le projet s'élève à 515 m² et la surface de pleine terre du projet s'élève à 271.2 m², ce qui correspond à un taux de préservation de pleine terre de 52.66 %. En outre, le projet a recueilli le préavis favorable de la CA, laquelle n'a émis aucune réserve à ce sujet. Hormis leurs critiques en lien avec la présence du chalet pour enfants, les recourants n'apportent ainsi aucun élément permettant de remettre en cause l'appréciation de la situation effectuée par la CA. Le grief sera par conséquent écarté. 63. S'agissant enfin de l'absence de prise en compte du préavis de la commune, le tribunal se contentera de rappeler aux recourants que le système légal prévalant dans le canton de Genève ne confère aucun pouvoir décisionnel à la commune s'agissant de l'octroi des autorisations de construire, quelles qu'elles soient ; seul son préavis, mais non son accord, étant requis (cf. ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 6b). Par conséquent, la commune n'est pas non plus

habilité à exiger des adaptations ou des modifications de projet susceptibles de mieux lui convenir. La délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département (art. 3 al. 1 LCI) même s'il lui appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence, mis en évidence, en particulier, dans les différents préavis des instances spécialisées requis, notamment et in casu celui de l'OCAN. Il ressort de l'autorisation de construire initiale entrée en force, que l'autorisation de construire complémentaire litigieuse ne compte aucun nouvel abattage d'arbres. En outre, le département a explicité en détail à la commune, dans son courrier du

- 30/31 - A/2859/2024 _____ 2024, les raisons pour lesquelles son préavis défavorable avait été écarté, sans que celle-ci ne forme recours contre la décision querellée. 64. Mal fondé, les recours sont rejetés. 65. 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 A _____ et B _____, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'100.- ; il est partiellement couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours. 66. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de recourants A et B, pris conjointement et solidairement, sera allouée à E _____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 31/31 - A/2859/2024

E. 4

Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 62 à 65 LPA.

E. 5

Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.

- 12/31 - A/2859/2024

E. 6

À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités).

E. 7

Le droit genevois ne conçoit pas la qualité pour recourir de façon plus large que l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). La notion d'intérêt digne de protection s'interprète ainsi à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêts 2C_709/2020 du 18 juin 2021 consid. 4.1; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

E. 8

La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 150 II 123 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1; ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1). Sa situation doit pouvoir être influencée de

manière significative par l'issue de la procédure (cf. à ce sujet not. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Ainsi, une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède pas la qualité pour recourir. Il faut, en d'autres termes, que la décision de la juridiction supérieure lui procure l'avantage de droit matériel qu'elle recherche. Dans la négative, un tel recours est irrecevable (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_438/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.1 ; 1B_102/2015 du 29 avril 2015 consid. 1.1).

E. 9

La personne qui souhaite former recours doit ainsi être directement et concrètement touchée par l'acte qu'elle attaque (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; 138 II 162 consid. 2.1.2). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; 130 V 202 consid. 3). Il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 145 I 121 consid. 1 ; 139 II 499 consid. 2.2; ATF 133 II 249 consid. 1.1).

E. 10

Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 148 I 160 consid. 1.4 ; 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). D'après la jurisprudence, l'existence d'un intérêt idéal ne saurait toutefois à lui seul fonder la qualité pour recourir d'une partie; il est à cet égard insuffisant de s'intéresser spécialement à une question ou à un projet pour des motifs

- 13/31 - A/2859/2024 idéaux ou par conviction personnelle (cf. 138 II 162 consid. 2.1.2 ; ATF 123 II 376 consid. 4a) - le mode d'expression de cet intérêt, est à cet égard sans influence.

E. 11

Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour la partie recourante (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie notamment que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8).

E. 12

L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant soient recevables.

E. 13

Certes, d'une manière générale, la jurisprudence du Tribunal fédéral rejette dorénavant la théorie dite du « tri des griefs », consistant à ne retenir, pour une partie recourante, que les griefs qui la concernent personnellement à l'exclusion des autres arguments juridiques (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3). Il n'en reste pas moins que notre Haute Cour continue d'exiger de cette partie que son grief soit susceptible de lui apporter un avantage concret pour être recevable (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; voir aussi arrêt du Tribunal administratif fédéral A-5180/2020 du 7 février 2024 consid. 1.5). Dans l'examen de l'intérêt pratique au recours, le Tribunal fédéral examine chacun des griefs soulevés et ne prend en considération au stade de la recevabilité du recours que ceux dont l'admission procurerait au recourant un avantage, de fait ou de droit. Si aucun des griefs présentés ne satisfait à cette condition, le recours sera déclaré irrecevable dans son ensemble (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 620 et p. 621).

E. 14

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 p. 504; arrêt 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 15_____ II 281 consid. 2.3.1 p. 285; arrêt 1C_27/2018 du 6 avril 2018

- 14/31 - A/2859/2024 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252).

Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

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). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

E. 15

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a en effet pour seul but

d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées). La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI ne permet donc en principe de faire valoir que des moyens de droit public et n'a pas pour vocation de veiller au respect de droits réels ou de ceux des tiers, le contrôle du respect de ceux-ci (de même que l'examen de tout autre litige relevant du droit privé) restant dévolu aux tribunaux civils (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées; 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; ATA/900/2010 du 21 décembre 2010 consid. 11 et les références citées).

E. 16

L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011

- 15/31 - A/2859/2024 consid. 1.5 ; ATA/902/2015 du 1er septembre 2015 consid. 3b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1145/2015 du 27 octobre 2015 consid. 4b et les arrêts cités).

E. 17

En l'espèce, les recourants A et les recourants D sont propriétaires de parcelles directement voisines de celles visées par l'autorisation de construire complémentaire litigieuse. Cependant, le tribunal rappellera que les griefs soulevés dans le cadre d'un recours doivent se rapporter à l'objet du litige tel qu'il est circonscrit par la décision attaquée, de sorte que le présent litige ne pourra ainsi concerner que la demande d'autorisation complémentaire de construire APA 10____/2 et les éléments qu'elle autorise, l'autorisation principale APA 10____/1 étant entrée en force. Or, la complémentaire porte sur la modification de l'implantation du bâtiment compte tenu de l'amélioration du standard énergétique en THPE ainsi que sur la modification des voies d'accès. Le principe de la construction d'une villa individuelle selon la division parcellaire opérée dans ce cadre, l'emplacement de la piscine, du chalet pour enfant ou encore de la clôture demeurent inchangés et ont été arrêtés dans l'autorisation de construire initiale, de sorte que ces éléments ne sauraient aujourd'hui être remis en cause.

E. 18

S'agissant des recourants A, ces derniers se prévalent du non-respect des distances de sécurité AEAI par rapport à leur villa et leur garage, d'une violation des règles de calcul des CDPI au sujet du patio et de la pergola et de l'intégration du projet dans son environnement. Ce faisant, les recourants se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait, de sorte qu'ils disposent de la qualité pour recourir, ce qui n'est du reste pas contesté.

E. 19

Concernant les recourants B, comme exposé ci-dessus, ils ne peuvent pas se prévaloir d'une prétendue violation du calcul des droits à bâtir issus de la division parcellaire opérée dans le cadre de l'autorisation de construire initiale et entérinée par son entrée en force. Dans cette mesure, leur argumentation soulevée en lien avec la division parcellaire est exorbitante au litige. Il en va de même de leur argumentation au sujet de l'emplacement du chalet pour enfants et de la piscine, ces éléments étant, à teneur des plans des autorisations de construire initiale et complémentaire, restés inchangés. En conséquence, l'argumentation en lien avec une prétendue violation de l'art. 46C al. 1 LCI en raison de l'emplacement de la piscine est aussi exorbitant au litige.

En outre, leur argumentation relative aux potentielles violations des normes contractuelles inscrites dans l'acte d'achat/vente de leurs parcelles, ressortent exclusivement au droit privé. Il en va manifestement de même de la prétendue violation des art. 129 et 130 LaCC.

- 16/31 - A/2859/2024

S'agissant de la question des fosses de plantations, leur conformité au droit est expressément réservée par le préavis de l'OCAN du 22 mai 2024 (condition n° 4), de sorte que le grief revient à demander au tribunal d'examiner le respect des conditions dont sont assortis les préavis favorables des autorités concernées, alors que ces éléments n'ont pas à être déterminés au stade de l'autorisation de construire et seront soumis au contrôle ultérieur du département au moment de la réalisation des plans d'exécution, respectivement du contrôle de l'autorisation de construire en vue de la délivrance de l'attestation globale de conformité, comme le prévoit le chiffre 7 de l'autorisation de construire querellée. En définitif, ce grief est manifestement prématuré et sort de la compétence du tribunal de céans. Il en va de même du grief en lien avec l'emplacement de l'arbre côté avenue de F_____, cet élément étant prévu à ce stade qu'aux termes d'un PAP non définitif, dont la validité sera examinée dans un second temps par l'OCAN en même temps que les autres conditions posées dans son préavis favorable du 22 mai 2024.

Concernant la question des distances de sécurité AEAI par rapport aux bâtiments érigés sur la parcelle n° 9_____, le tribunal se limitera à relever que les recourants ne disposent d'aucun intérêt digne de protection à soulever un tel grief, dès lors qu'ils ne sont pas propriétaires des bâtiments concernés. Cela étant, compte tenu de la jonction des causes et que cet élément a également été soulevé par les propriétaires desdits bâtiments, ce grief sera en tout état de cause examiné.

Au sujet de leur grief en lien avec la violation du PDCom et du Plan climat de la commune, sur la base de la teneur claire l'art. 10 al. 8 LaLAT – selon lequel le plan directeur localisé (soit les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil d'État et ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers -, la jurisprudence constante de la chambre administrative admet que les particuliers, à l'instar des recourants, ne peuvent pas former recours contre une autorisation de construire en se prévalant d'une violation du PDCom. Ce grief – et toute argumentation qui lui est liée – est partant irrecevable (ATA/130/2023 du 07 février 2023 consid. 4.2 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du

E. 22

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. Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient

- 18/31 - A/2859/2024 de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b). Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur 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/498/2020 précité consid. 4d).

E. 23

Les recourants A se prévalent d'une violation des règles de distances de sécurité AEAI entre le projet querellé – en particulier au niveau de la pergola et du patio – et leur villa ainsi que leur garage.

E. 24

Aux termes de l'art. 121 al. 2 LCI, Les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI).

E. 25

Les règles relatives aux distances de sécurité incendie entre les bâtiments et autres ouvrages sont définies au ch. 2 de la directive AEAI.

Selon le chiffre 2.1 (mode de mesurage), les distances se mesurent entre les façades. En présence d'avant-toits ou d'autres éléments de construction en saillie dépassant 1 m, la distance de sécurité incendie doit être augmentée de la longueur excédant 1 m.

Les distances de sécurité incendie doivent être fixées de manière à éviter la mise en danger réciproque des bâtiments et autres ouvrages par propagation d'un incendie. Le type de construction, la situation, l'étendue et l'affectation doivent être pris en compte (ch. 2.2 al. 1 Directive AEAI) Selon le ch. 2.3.1, aucune distance de sécurité n'est exigée entre les bâtiments ou autres ouvrages et leurs annexes situées dans la même propriété (al. 1). Une distance de 4 m doit être respectée entre les bâtiments annexes d'une même propriété, et envers les bâtiments et autres ouvrages des propriétés voisines (al. 2). Aucune distance de sécurité incendie n'est exigée entre les bâtiments annexes situés dans une aire n'excédant pas 150 m² (al. 3).

Dans la mesure où la législation en matière de construction n'impose pas d'exigences spécifiques, les bâtiments annexes (par exemple abris de jardin, abris pour vélos, abris pour petits animaux, petits entrepôts) qui ne sont pas destinés au séjour prolongé de personnes, ne sont pas soumis aux prescriptions concernant les distances de sécurité par rapport aux

bâtiments situés à l'intérieur de la propriété, lorsque leur surface de base ne dépasse pas 20 m² et qu'aucune matière dangereuse n'y est entreposée (ch. 2.4.2).

- 19/31 - A/2859/2024

La directive AEAI est complétée par une annexe afin de fournir des explications sur certains de ses dispositions. Il en va notamment du mode de mesurage (p. 20) et des bâtiments annexes (p. 21). En particulier, s'agissant du mode de mesurage, le schéma de droit entre deux bâtiments montre qu'en cas de profondeur supérieure à 1 m d'un tel élément, il convient d'en soustraire 1 m avant de déterminer la distance entre les bâtiments.

E. 26

En l'espèce, les plans visés ne varient, en particulier les plans des façades Nord-Ouest et Sud-Est – coupe C-C et Sud-Ouest et Nord-Est montrent que la pergola n'est pas fermée sur ses côtés, mais est uniquement soutenue par des poteaux. Cette surface n'est ainsi pas couverte. Dans cette mesure, c'est à bon droit que l'autorité intimée a appliqué les règles de calcul de distances de sécurité relatives aux saillies telles que décrites au ch. 2 de la directive AEAI. Selon les plans visés ne varient de l'autorisation litigieuse, en particulier le plan du rez-de-chaussée, la pergola s'étend sur une profondeur de 3.45 m depuis la façade du bâtiment et est distante de 1.55 m de la limite avec la parcelle n° 4_____. En outre, à l'aide des outils de mesures disponibles sur la plateforme du système d'information du territoire genevois (ci-après: SITG), une distance d'environ 2 m sépare la villa des recourants de la limite parcellaire. Ainsi, en appliquant la méthode de calcul développée dans la directive AEAI, la distance de sécurité entre le bâtiment projeté et la villa des recourants est de 4.55 m (2 m + 1.55 m + 1 m), de sorte que la distance minimale de 4 m prévue par la directive AEAI est respectée. Cela vaut également pour le garage, lequel est plus éloigné de la pergola que la villa, de sorte que la distance de sécurité AEAI est également respectée. S'agissant du patio, il ressort des plans autorisés, notamment le plan de toiture, que celui-ci n'est pas couvert. Il est uniquement soutenu par un pilier et un mur muni d'ouvertures côté avenue du G_____. Sa configuration permet déjà de douter qu'il s'agisse d'un bâtiment annexe. Quoiqu'il en soit, dès lors que ce patio ne vise à accueillir qu'un arbre en sous-sol, cet espace n'est manifestement pas destiné au séjour prolongé de personne, contrairement par exemple, à la pergola attenante. Dans cette mesure, le patio n'est pas soumis aux règles sur les distances de sécurité AEAI. Le grief sera ainsi écarté.

E. 27

Les recourants A prétendent que les surfaces du patio et de la pergola auraient dû être comprises dans le calcul des CDPI.

E. 28

En zone villas, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

E. 29

Aux termes de l'art. 3 al. 3 1^{ère} 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 m² 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

- 20/31 - A/2859/2024 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 m² au total (2ème 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 m² (3ème phrase), une marge de 3% prévue par la jurisprudence cantonale topique étant toutefois admissible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 et références citées).

E. 30

Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI) applicable en l'espèce, l'autorisation de construire datant du _____ 2024. Il en ressort que les types de constructions pouvant être considérés comme des CDPI sont les « garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool house » (ATA/896/2023 du 22 août 2023 consid. 2.1). De plus, le chapitre « prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal » de la directive prévoit ce qui suit : « surplomb de l'étage = 0% CDPI » ; « surplomb de l'étage avec poteau ou mur = 100% CDPI selon situation (par ex. +50% de côtés fermés). S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d). À teneur de l'art. 29 RCI, les CDPI fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les art. 59 et 62 LCI.

E. 31

La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à titre de CDPI (ATA/345/2024 du 26 mars 2024 consid. 5.5 ; ATA/791/2022 du 6 août 2022 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C.494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3).

E. 32

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

- 21/31 - A/2859/2024 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).

E. 33

Dans sa jurisprudence, le tribunal de céans a retenu, s'agissant d'une terrasse au rez-de-chaussée, que se situant à une hauteur de plus de 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel, selon la déclivité du sol, il ne pouvait pas s'agir d'un simple aménagement extérieur au sol, sans émergence. Il s'agissait d'une terrasse soutenue par un mur, de sorte que sa surface devait être prise en compte à 100% en tant que CDPI, conformément au schéma relatif au « balcon/terrasse > 1.50 », précisant que la surface des pièces sises sous cette terrasse n'avait pas été prise en compte en tant que SBP (JTAPI/459/2023 du 27 avril 2023 consid. 21). Sur recours, la chambre administrative a relevé que la question de la hauteur de la terrasse en question n'était pas déterminante pour l'analyse de sa qualification à titre de CDPI. Elle a toutefois considéré que cette terrasse présentait sur toute sa surface un gabarit hors-sol et ne pouvait être assimilée à un aménagement extérieur sans émergence. À teneur des plans visés ne varietur, la terrasse était totalement couverte par une structure « en dur », avec une partie de celle-ci de type « pergola » avec lamelles inclinables. Cet élément imposait de retenir la qualification de CDPI s'agissant de la terrasse en question (ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.9).

E. 34

En l'espèce, comme exposé précédemment, à teneur des plans autorisés visés ne varietur, ni le patio ni la pergola ne sont couverts, de sorte que conformément à la jurisprudence précitée, ces deux éléments ne sauraient être qualifiés de CDPI. Au surplus, la DAC a préavisé favorablement le calcul de CDPI du projet, sans émettre la moins remarque à ce sujet. Dans cette mesure, il ne peut qu'être admis que le calcul des CDPI est conforme au droit, de sorte que le grief doit être écarté.

E. 35

Les recourants A font également grief au projet de ne pas s'intégrer dans son environnement. Ce faisant, ils se prévalent – implicitement – d'une violation de la clause d'esthétique.

E. 36

L'art. 15 LCI prévoit que 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 (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2). Une telle clause 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

- 22/31 - A/2859/2024 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/1102/2022 précité consid. 6c et l'arrêt cité). L'art. 15

LCI 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/383/2023 du 18 avril 2023 consid. 5.3.1).

E. 37

L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

E. 38

Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1101/2022 précité consid. 5d et l'arrêt cité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 4.8 et les arrêts cités).

E. 39

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

E. 40

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).

E. 41

En l'espèce, dans son dernier préavis du 29 mai 2024, la CA s'est prononcée favorablement au projet, sans observation, après avoir rendu deux précédent

- 23/31 - A/2859/2024 préavis, dont le premier exigeait des modifications du projet sous l'angle de la préservation de la pleine terre. Si les recourants critiquent certes l'intégration du projet dans son environnement direct, rien ne permet cependant de penser que la CA aurait émis son dernier préavis favorable sur la base de motifs erronés ou contraires aux objectifs visés par la LCI, de d'autant que cette instance a manifestement procédé à un examen minutieux du dossier en ayant sollicité par deux fois des modifications. Il appert

ainsi que les recourants tentent avant tout de substituer leur propre appréciation subjective du projet à celle de l'instance spécialisée, sans parvenir à démontrer qu'en faisant sien l'avis de la CA pour délivrer l'autorisation de construire litigieuse, le département aurait commis un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation. Or, pour rappel, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA). Dans ces conditions, l'appréciation de la CA, reprise par le département dans la décision litigieuse, n'apparaît pas manifestement arbitraire. Partant, ce grief sera écarté.

E. 42

Les recourants B font valoir une violation du ratio de SBP du projet en raison de l'absence de prise en compte du chalet d'enfants et des erreurs issues de la division parcellaire.

E. 43

L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en cinquième zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI).

E. 44

En vertu de l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol. Tel que cela résulte de la systématique de la LCI, cette définition s'applique uniquement aux constructions situées en zone 5.

E. 45

Afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliquer 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. 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 ; 140 V 343 consid. 5.2).

E. 46

La directive LCI n° 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1er mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après : la directive LCI n° 021-v7), applicable en l'espèce, l'autorisation de construire datant du _____

- 24/31 - A/2859/2024 2024, donne, par le biais de schémas, des précisions sur la manière de calculer la SBP.

E. 47

En l'espèce, il convient d'emblée de rappeler que les critiques soulevées par les recourants quant à l'emplacement du chalet d'enfants et à la division parcellaire sortent de l'objet du litige, ces éléments ayant acquis force de chose décidée avec l'entrée en force de la décision initiale. Au surplus, le projet querellé concerne les parcelles nos 1 _____ et 2 _____, d'une contenance de 483 m², respectivement de 32 m², ce qui porte leur surface totale à 515 m², permettant une SBP maximale admissible pour un projet au standard énergétique THPE à

154.5 m² (515 m² x 30%). Or, la SBP du projet correspond exactement à 154.5 m², sans que la DAC, soit l'instance compétence, n'ait formulé de quelconques réserves à cet égard. De plus, hormis leurs arguments en lien avec des éléments possiblement erronés, mais dont les potentiels vices ont quoiqu'il en soit été guéris par l'entrée en force de l'autorisation initiale, les recourants ne démontrent pas en quoi ledit calcul des SBP du projet ne serait pas conforme au droit. Dès lors, ce grief sera écarté, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 48

Les recourants B se prévalent ensuite d'une violation des art. 60 ss LCI relatifs au gabarit de hauteur en raison de dépassements au niveau de la pergola et de la toiture plate.

E. 49

En 5^{ème} zone de construction, le gabarit de hauteur de la construction litigieuse est réglé par les art. 60 et ss LCI.

E. 50

Selon l'art. 60 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$) (art. 61 al. 2 LCI). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ($H \leq D + 1$) (al. 3). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture ; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des art. 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (al. 4). 51. Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 RCI).

- 25/31 - A/2859/2024 52. D'après l'art. 20 al. 1 RCI, pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent. En cinquième zone, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (art. 20 al. 2 let. c RCI). 53. L'art. 21 al. 2 RCI prévoit que le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus : a) de la faîtière pour les faces-pignons ; b) de la sablière ou du berceau pour les autres faces ; c) de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat. 54. En l'espèce, comme exposé précédemment, la pergola litigieuse, non-couverte, est assimilée juridiquement à un aménagement extérieur au sol, de sorte qu'elle ne saurait être prise en compte dans le cadre de l'établissement du gabarit aux termes des art. 60 ss LCI, dont les normes s'appliquent aux façades du bâtiment en cause. En conséquence, le faible écart dans la ligne de gabarit de hauteur au niveau de la pergola, tel qu'il ressort notamment de la coupe B-B du géomètre, n'est pas déterminant sous cet angle. Concernant la toiture plate, les recourants perdent de vue que la détermination du gabarit de hauteur s'effectue au niveau de la dalle brute de couverture, et non pas de l'acrotère, de sorte que le léger dépassement qu'ils ont identifié à ce niveau est lui-aussi irrelevante sous cet angle. Ainsi, le tribunal ne peut que constater que le calcul du gabarit de

hauteur a été effectué conformément aux prescriptions des art. 60 ss LCI, sans que les recourants ne parviennent à démontrer le contraire. Le grief est par conséquent écarté. 55. Les recourants B se prévalent d'une violation de l'indice de pleine terre. À cet égard, bien que leur argumentation relative à ce grief se limite à la question de l'emplacement du chalet pour enfants, il convient malgré tout d'examiner plus largement ce grief. 56. Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, 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. Cette norme trouve son origine dans un amendement proposé dans le cadre du projet de loi (ci-après : PL) 12'566, déposé en août 2019 par des députés, visant à modifier l'ancien art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur antérieure au 28 novembre 2020, afin de « redonner aux communes un pouvoir qu'elles [avaient] perdu début 2013, dans la densification de la zone villas » à la suite de l'adoption du PL 10'891 intitulé «

- 26/31 - A/2859/2024 Préserver la zone de villas », présenté comme une alternative aux projets de déclassements de la zone 5, anciennement dénommée zone « villas » (p. 3 ss, en particulier p. 5 de l'exposé des motifs du PL 12'566 et p. 2 s et 17 s du rapport de la commission parlementaire d'aménagement du 11 août 2020 chargée d'étudier le PL 12'566, ci-après : Rapport PL 12'566-A). Dans le cadre de l'examen du projet de loi portant sur la modification de l'art. 59 al. 4 LCI (PL 12'566), un député avait proposé d'ajouter un alinéa 3bis à l'art. 59 LCI dont la teneur serait la suivante : « une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, correspondant au minimum à 40 % de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit en principe être préservée » (rapport du 11 août 2020 de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le PL 12'566-A). Il résulte des débats devant le Grand Conseil que le président du département, en réponse à la question de l'introduction du pourcentage minimal de 40 % de surface en pleine terre, a expliqué : « Sur cette base, nous allons travailler pour mettre à jour d'ici la fin de l'année une grille des critères de qualité qui permettra de valoriser la question de la pleine terre - elle doit tendre vers les 40%, mais il y a toujours des cas qui requièrent des dérogations. C'est pourquoi il me semblerait faux d'introduire des règles urbanistiques au niveau législatif : elles relèvent de la CA, mais aussi des professionnels et des discussions avec les communes. Ce guide qualité exposera donc une démarche que les propriétaires et promoteurs devront suivre et défendre face à la CA, qui sera la gardienne du temple de cette notion de qualité » (MGC, séance du jeudi 1er octobre 2020 à 20h30- 1er débat).

L'amendement concernant l'art. 59 al. 3bis LCI a été adopté sans qu'un pourcentage soit fixé. 57. Le principe de la préservation de la pleine terre en zone 5 a été introduit dans le guide publié par le canton « Les nouveaux quartiers-jardins du XXI^e siècle » visant une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève, pour répondre à la problématique de l'imperméabilisation des sols. Au chapitre consacré à l'« état des lieux » (version juin 2017, p. 7 ss), le guide relevait en effet : « avec l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol on assiste aussi à l'augmentation de l'emprise des bâtiments (et des annexes) pouvant dépasser les 60 % de la surface des parcelles concernées. Avec les stationnements de surface, les terrasses en dur et les souterrains, cette occupation du bâti a pour conséquence une forte imperméabilisation des sols et génère des problèmes de ruissellement et récupération des eaux de pluie ». Sous le chapitre « les enjeux de la densification », il fixait des principes généraux visant notamment « à conserver des espaces plantés en pleine terre en proportion suffisante en limitant, en même temps,

l'imperméabilisation des sols » et introduisait également la mention de l'IVER.

- 27/31 - A/2859/2024 58. La légalité de l'art. 59 al. 3bis LCI a été confirmée par le tribunal de céans et la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative ; cf en particulier ATA/1087/2023 du 3 octobre 2023). Dans cet arrêt, la chambre administrative a par ailleurs posé les constats suivants concernant l'art. 59 al. 3bis LCI (consid. 3.3) : « D'une part, l'art. 59 al. 3bis LCI pose, à titre de principe, l'obligation de préserver une surface en pleine terre, sans toutefois poser de critères quantitatifs. L'intention du législateur était de se situer autour des 40%, sans toutefois donner à cette valeur un caractère impératif ni absolu. Cela a déjà été relevé par la chambre administrative (ATA/130/2023 du 7 février 2023 consid. 4) (...). Cette obligation est valable pour toute demande de construction en zone 5, que celle-ci soit associée ou non à un projet de construction exigeant une dérogation fondée sur l'art. 59 LCI, compte tenu de la formulation de l'art. 59 al. 3bis LCI, du fait que cette obligation figure, au sein de la norme régissant le rapport de surface en zone 5, dans un alinéa indépendant et spécifique à la question de la pleine terre ainsi que des travaux préparatoires précités. De plus, conformément à la volonté de son président exprimée devant le parlement, le département a, dans un communiqué de presse du 19 janvier 2021, annoncé, en même temps que la fin du moratoire en « zone villa », les modalités d'application du nouvel art. 59 LCI, disponibles sur son site internet à l'adresse <https://www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5-mise-jour-2022>, notamment l'exigence relative au « nouvel indice de pleine terre » ou indice de verdure (IVER) qui sera développée plus bas. D'autre part, les travaux préparatoires susmentionnés mettent en lumière que l'appréciation du respect de l'obligation concernant la préservation de la pleine terre en zone 5 doit aussi se faire sous l'angle qualitatif et que cette appréciation qualitative incombe à la CA (...). Dès lors, contrairement à l'avis des propriétaires, le préavis de la CA est essentiel à l'application de l'art. 59 al. 3bis LCI, afin d'assurer un rapport de surface conforme à l'art. 59 LCI et à l'intention susmentionnée du législateur cantonal, dans le respect des principes précités posés par le droit fédéral ». 59. Dans l'exercice de la compétence que lui confère l'art. 59 al. 3bis LCI, le département dispose d'une grande liberté d'appréciation celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA). Si les directives, circulaires ou instructions émises par l'administration ne peuvent contenir de règles de droit, elles peuvent cependant apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci. Sans être lié par elles, le juge peut les prendre en considération en vue d'assurer une application uniforme de la loi envers chaque administré. Il ne doit cependant en tenir compte que si elles respectent le sens et le but de la norme applicable (ATF 129 V 205 consid.

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