

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1653/2025-LCI

ATA/558/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 2 juin 2026

3^{ème} section

dans la cause

A_____ et B_____

recourants

représentés par Me Yael AMOS, avocate

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
10 octobre 2025 (JTAPI/1077/2025)**

EN FAIT

- A. a.** Le 10 août 2020, le département du territoire (ci-après : le département) a autorisé la construction de quatre villas mitoyennes (43.6% HPE) avec abattage d'arbres sur l'ancienne parcelle n° 4'565, feuille 9, de la commune de C_____, sise en zone 5 (DD 1_____), au chemin de D_____, n° 12.

Cette parcelle a, par la suite, été divisée en quatre parcelles distinctes, à savoir les parcelles n°s 6'829 (de 484 m² sur laquelle une construction de 91 m² au sol a été érigée), 6'830 (de 229 m² comprenant une habitation de 93 m² au sol), 6'831 (de 238 m² avec une habitation de 93 m² au sol) et 6'832 (de 426 m² avec une construction de 95 m² au sol).

Le lotissement est bordé, à l'ouest, par la zone agricole, singulièrement une parcelle n° 3'561 de 50'000 m².

b. B_____ et A_____ ont acquis sur plans la parcelle n° 6'832 en 2020.

c. Le 15 février 2022, par le biais de leur mandataire E_____ Sàrl (ci-après : E_____), ils ont déposé une requête en autorisation de construire portant sur l'installation d'une piscine en coque (APA 2_____).

La piscine a été réalisée au printemps 2022 par E_____.

La requête APA 2_____ a été classée le 14 novembre 2022 par le département, les compléments demandés le 13 avril 2022 n'ayant pas été transmis.

- B. a.** Le 18 juillet 2024, B_____ et A_____ ont informé le département avoir constaté que l'entreprise E_____ n'avait jamais finalisé les démarches pour obtenir l'autorisation de construire. Cette entreprise ne répondait plus à leurs sollicitations en dépit de leur demande de remédier à la situation. De ce fait, ils avaient contacté un nouveau mandataire pour régulariser la construction de la piscine.

b. Le 25 octobre 2024, par le biais de leur nouveau mandataire, B_____ et A_____ ont déposé une demande d'autorisation de construire visant à régulariser la piscine construite sur leur parcelle (APA 3_____).

Un calcul de surface en pleine terre était joint selon lequel le coefficient pleine terre était respecté compte tenu des surfaces de la maison, de la piscine, des terrasses côté maison (16.25 m²) et côté route (59.6 m²).

c. Dans le cadre de l'instruction de la demande, la commission d'architecture (ci-après : CA) a émis un préavis défavorable le 4 décembre 2024.

Elle a relevé que le projet ne pouvait être dissocié des trois autres villas contiguës qui formaient un ensemble, notamment en termes de densité. Dès lors, la surface en pleine terre était considérée comme insuffisante sur l'ensemble du lotissement. Par ailleurs, la piscine projetée se situait dans une zone en pleine terre qualitative qu'il convenait de préserver et son emplacement venait péjorer cette zone de verdure.

d. Après la production du document B08, du plan et du calcul de la surface en pleine terre demandés par le département, la CA a émis un deuxième préavis défavorable, le 26 février 2025.

La piscine péjorait la quantité de la surface de pleine terre de manière inadmissible, tant à l'échelle de la parcelle que dans le cadre de l'ensemble du lotissement, dont elle était indissociable. De plus, la qualité de la pleine terre était nettement péjorée par la piscine dans l'espace qualitatif du site.

e. Toutes les autres instances de préavis consultées dans le cadre de l'instruction de la requête ont rendu un préavis favorable, avec ou sans conditions.

f. Par décision du 27 mars 2025, prenant en compte les préavis de la CA précités, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire APA 3_____.

C. a. En parallèle, le 18 mars 2025, le département a informé B_____ et A_____ que la réalisation de leur piscine sans autorisation était susceptible de constituer une infraction à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Une procédure d'infraction I-4_____ a été ouverte.

b. Après que les propriétaires ont fait valoir leur droit d'être entendus, le département a, par décision du 11 avril 2025, ordonné à B_____ et A_____ de rétablir une situation conforme au droit d'ici au 30 juin 2025, en procédant à la démolition de la piscine. Compte tenu de la décision de refus de l'APA, les éléments réalisés sans droit ne pouvaient être maintenus en l'état.

Une amende de CHF 500.- leur était infligée, dont le montant tenait compte de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise. À ce titre, le département avait pris en compte, comme autres circonstances, qu'il avait été mis devant le fait accompli.

D. a. Le 12 mai 2024, B_____ et A_____ ont recouru contre les deux décisions précitées auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

Ils ont conclu à leur annulation et à la délivrance de l'APA 3_____, subsidiairement à ce qu'il soit ordonné au département de délivrer cette autorisation, plus subsidiairement à ce qu'il soit constaté qu'il y avait lieu de renoncer au prononcé de toute mesure administrative concernant leur piscine.

b. Par jugement du 10 octobre 2025, le TAPI a rejeté le recours.

La motivation des préavis négatifs de la CA, et plus particulièrement de celui rendu le 26 février 2025 était certes succincte, mais demeurait claire. Leur droit d'être entendus n'avait pas été violé.

Les mesures d'instruction sollicitées étaient refusées.

Dans la mesure où l'indication d'un taux de pleine terre cible avait été abandonnée lors de la mise à jour de la directive « marche à suivre » qui sera détaillée dans les considérants en droit, au profit d'autres critères, le département disposait d'une

marge de manœuvre pour se prononcer sur cette question, en fonction des particularités de chaque cas d'espèce et en se fondant sur l'avis des instances spécialisées consultées lors de l'instruction de la requête.

Dans la mesure où le département avait suivi la CA qui avait émis un préavis objectivement fondé, tant au regard de l'art. 59 al. 3bis LCI que des circonstances concrètes du projet, il avait 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 régulariser la construction de leur piscine devait en effet être mis en balance avec celui, plus général, de la protection de l'environnement naturel, en particulier sous l'angle de l'imperméabilisation des sols et de la préservation des couloirs de biodiversité. On ne voyait pas quel intérêt privé ou public prépondérant aurait permis au département de faire abstraction du préavis de la CA, dans la mesure où l'appréciation du respect de l'obligation posée par l'art. 59 al. 3bis LCI s'examinait non seulement du point de vue quantitatif mais également qualitatif, ce dernier volet ayant été confié à la CA par le législateur cantonal.

- E.** **a.** Par acte du 12 novembre 2025, B_____ et A_____ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation, ainsi qu'à celle des décisions refusant l'APA 3_____ et ordonnant la démolition de la piscine et leur infligeant une amende de CHF 500.- ; cela fait, l'APA 3_____ devait être délivrée. Subsidiairement, il devait être ordonné au département de délivrer ladite autorisation ; plus subsidiairement, il devait être constaté qu'il y avait lieu de renoncer au prononcé de toute mesure administrative. Plus subsidiairement encore, le département devait leur ordonner le rétablissement de 12.37 m² de pleine terre par le retrait de dalles de terrasse, de gravier ou de cabanon en lieu et place de la démolition de la piscine.

Les recourants avaient mandaté des géomètres afin de procéder au calcul de la surface en pleine terre. Un rapport du 11 novembre 2025 était produit.

Les faits avaient été constatés de façon inexacte.

Leur droit d'être entendu avait été violé : les préavis de la CA n'étaient pas suffisamment motivés, le TAPI avait refusé de procéder à l'audition du membre de la CA qui avait rédigé la directive pertinente et ils n'avaient jamais été avertis, avant la décision, de l'éventualité qu'un ordre de démolition soit l'unique moyen qui soit apte et nécessaire au respect de la LCI.

L'autorité avait excédé son pouvoir d'appréciation. La garantie de leur propriété, le principe de proportionnalité et celui de l'interdiction de l'arbitraire avaient été violés tant s'agissant du refus de l'autorisation de construire que de l'ordre de démolition de la piscine.

- b.** Le département a conclu au rejet du recours.

c. Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions, sollicité la tenue d'une audience et insisté pour l'audition d'F_____, rédacteur de la directive pertinente du département, ainsi que celle d'un membre de la CA.

d. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

e. Le contenu des pièces sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les recourants concluent à titre préalable à leur comparution personnelle et à l'audition de témoins.

2.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, 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 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). En outre, il n'implique pas le droit à l'audition orale ni à celle de témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

2.2 En l'espèce, les recourants ont eu l'occasion de faire valoir leurs arguments et de produire toutes pièces utiles. Ils n'exposent pas quels éléments supplémentaires nécessaires à la solution du litige qu'ils n'auraient pu produire par écrit leur audition serait susceptible d'apporter.

L'audition de témoins n'est pas nécessaire, conformément aux considérants qui suivent. Il ne sera dès lors pas donné suite à ces demandes d'instruction.

3. Dans un grief de nature formelle, qu'il convient d'analyser en premier, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus : les préavis de la CA n'étaient pas suffisamment motivés et le TAPI avait refusé de procéder à l'audition du membre de la CA qui avait rédigé la directive pertinente.

3.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée 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. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une

appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

3.2 En l'espèce, le TAPI a dûment motivé les raisons pour lesquelles il rejetait ce grief de défaut de motivation des préavis de la CA. Les recourants persistent toutefois à considérer que ni la CA ni l'autorité intimée n'ont motivé leurs constats. D'un point de vue quantitatif, le calcul n'avait pas été explicité. Ils évoquent l'hypothèse où les dalles autour de la piscine seraient retirées, ce qui permettrait que la piscine ne représente que 0.89% de la surface totale du lotissement.

Les recourants ont été informés, le 5 novembre 2024, notamment que le formulaire B08, à savoir le calcul détaillé de la surface de pleine terre, faisait défaut, raison pour laquelle la CA n'avait pas encore été consultée. Un délai de dix jours leur était donné pour y remédier.

Ils ont été avisés le 5 décembre 2024 que la CA avait émis un préavis défavorable, considérant que le document B08 était incomplet et erroné et qu'il ne tenait pas compte de la surface de desserte. Ils étaient de même informés que le projet ne pouvait se dissocier des trois autres villas contiguës qui formaient un ensemble, notamment en termes de densité. La CA relevait que la surface en pleine terre était dès lors considérée comme insuffisante sur l'ensemble du lotissement. La CA précisait aussi, qu'en termes qualitatifs, la piscine projetée se situait dans une zone en pleine terre qualitative à préserver et que l'emplacement de la piscine viendrait péjorer la zone de verdure. Un délai de dix jours était imparti aux propriétaires pour déterminer s'ils souhaitaient modifier leur projet ou obtenir une décision en l'état.

Plusieurs prolongations de délai ont été sollicitées par les intéressés jusqu'à fin janvier 2025. Un contact a manifestement eu lieu le 23 décembre 2024, F_____ demandant à l'architecte des propriétaires le plan et le calcul de la surface en pleine terre en tenant compte de l'emprise de la desserte. Il avait précisé que la nécessité de l'entrevue, sollicitée par les propriétaires, serait analysée à réception des documents. Selon la lettre du 29 janvier 2025 des propriétaires, la surface en pleine terre correspondait à 38% de l'ensemble des quatre parcelles contiguës, mais 48% de la surface totale de leur parcelle. La différence résultait du fait que les parcelles du centre avaient, depuis l'origine, moins de 30% de surface en pleine terre.

Le second préavis de la CA, du 26 février 2025, est resté défavorable. Il était expressément mentionné que la commission avait pris note de l'argumentaire. Le préavis précisait que la commission réitérait le fait que la piscine péjorait la quantité de la surface de pleine terre de manière inadmissible, tant à l'échelle de la parcelle que dans le cas de l'ensemble du lotissement dont elle était indissociable. La CA a de même renouvelé l'argument selon lequel la qualité de la pleine terre était nettement péjorée par l'implantation de la piscine dans l'espace qualitatif du site.

Les recourants se plaignent de ne pas savoir les raisons pour lesquelles leur piscine péjorait la qualité de la surface pleine terre du lotissement, notamment s'il s'agissait de l'emplacement de la piscine, de l'emplacement par rapport à l'ensemble des quatre villas, de la profondeur de celle-ci, du type de matériaux utilisés, du choix de la méthode de traitement de l'eau ou d'autres raisons. Ce faisant, les recourants oublient que dans le cas d'espèce, aucune discussion n'était possible sur, notamment, l'emplacement par rapport à l'ensemble des quatre villas, la profondeur de la piscine, le type de matériaux utilisés dès lors que la piscine était déjà construite.

De surcroît, la disposition, expressément citée par les préavis, soit l'art. 59 al. 3bis LCI, réserve à l'autorité un pouvoir d'appréciation. Au vu des circonstances, du fait surtout que la piscine était déjà construite, la motivation de la CA, tant sur les aspects quantitatifs que qualitatifs, bien que succincte comme l'a relevé à juste titre le TAPI, est suffisante et ne viole pas le droit d'être entendu des recourants.

Pour la même raison, le refus du TAPI de procéder à l'audition d'F_____ ne viole pas le droit d'être entendu des recourants. La juridiction de première instance pouvait, par appréciation anticipée des preuves, y renoncer conformément aux considérants qui suivent.

- 4.** Les recourants se plaignent d'une seconde violation de leur droit d'être entendu : ils n'avaient jamais été avertis, avant la décision, de l'éventualité qu'un ordre de démolition soit l'unique moyen qui soit apte et nécessaire au respect de la LCI.

4.1 Le droit de s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision ne soit prise s'applique sans restriction pour les questions de fait. Pour ce qui est de la qualification juridique des faits, ce droit ne vaut que lorsqu'une partie change inopinément son point de vue juridique ou lorsque l'autorité a l'intention de s'appuyer sur des arguments juridiques inconnus des parties et dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (ATF 126 I 19 consid. 2c.aa et 2d.bb ; 124 I 49 consid. 3c) ; il faut qu'il s'agisse d'un motif juridique non évoqué, dont aucune des parties ne pouvait supputer la pertinence (arrêts du Tribunal fédéral 8C_670/2017 du 19 juillet 2018 consid. 7.2 ; 8C_484/2017 et 8D_3/2017 du 19 juin 2018 consid. 5.3).

4.2 Dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, notamment, la suppression ou la démolition de constructions (art. 129 let. e LCI).

Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

4.3 En l'espèce, les recourants se plaignent de ne pas avoir été entendus sur les conséquences juridiques pouvant découler de la construction d'une piscine, érigée avant l'obtention d'une autorisation de construire.

Ils ne contestent pas que, par courriel du 18 mars 2025, le chef du service de l'inspection de la construction et des chantiers les a informés que la piscine litigieuse lui avait été dénoncée par la direction des autorisations de construire et qu'elle était susceptible de constituer une infraction à la LCI. Les conséquences étant expressément prévues par les dispositions précitées (art. 129 et 130 LCI), les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils indiquent n'avoir pas pu appréhender un ordre de démolition de la piscine. Le grief sera écarté.

- 5.** Les recourants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Le TAPI n'avait pas évoqué la parcelle n° 3'561, directement adjacente à leur parcelle, d'une surface de plus de 50'000 m² en pleine terre en zone agricole. Il s'agissait d'un élément essentiel. Il n'avait de même pas retenu qu'avant d'acquérir le bien, les propriétaires avaient demandé à l'entrepreneur général si le terrain était « piscinable » et qu'ils avaient consulté le département pour savoir si une piscine pouvait être construite.

5.1 En vertu de 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). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en l'espèce.

5.2 En l'espèce, les faits précités ne sont pas pertinents au sens de la disposition précitée compte tenu de ce qui suit. Le grief de constatation inexacte des faits pertinents doit en conséquence être rejeté.

- 6.** Les recourants se plaignent d'un excès du pouvoir d'appréciation par l'autorité et le TAPI.

6.1 Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/827/2018 du 28 août 2018 consid. 2b ; ATA/845/2015 du 20 août 2015 consid. 2b).

6.2 Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

6.3 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 (art. 59 al. 3bis LCI). Cette disposition est entrée en vigueur le 28 novembre 2020.

6.4 La directive LCI du DT n° 021-v8 du 1^{er} mars 2013, dans sa version au 30 août 2024 précise 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 qualitatifs ou quantitatifs de cette dernière. À cet effet, le département a établi une marche à suivre intitulée "Densification de la 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 ».

6.5 La marche à suivre « Densification de la zone 5 », mise à jour le 11 novembre 2022, « s'adresse aux propriétaires, porteurs de projets, aux communes, ainsi qu'aux mandataires. Elle 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 détaille notamment les critères d'évaluation des demandes d'autorisation de construire appliqués par la CA pour les projets de construction.

Toutes les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'une notice explicative et démontrer en quoi elles préservent la pleine terre, en application de l'art. 59 al. 3bis LCI. La pleine terre est l'une des composantes de l'indicateur qualitatif de verdure (ci-après : IQVER).

Les notions essentielles à prendre en compte sont : 1) la pleine terre, la directive rappelant que l'art. 59 al. 3bis LCI définit la nature de la pleine terre. Les espaces non bâtis en pleine terre sont considérés 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 (6 à 12 mètres) ; 2) l'IQVER, la directive précisant que la densification de la zone 5 impacte substantiellement la situation d'origine et appauvrit les écosystèmes naturels. Il est dès lors nécessaire de porter une attention particulière à l'impact des projets. L'IQVER permet de caractériser les effets induits de la construction et d'évaluer la compatibilité des projets avec les objectifs notamment environnementaux.

6.5.1 Le dossier de demande d'autorisation de construire doit fournir une information concernant la pleine terre et l'IQVER. L'IQVER caractérise les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale, eau.

Une analyse paysagère de la situation existante est produite, afin de pouvoir ensuite décrire l'IQVER du projet dans ses composantes et incidences qualitatives.

Selon le schéma qui suit, l'analyse paysagère de l'existant décrit notamment les bosquets, haies ou groupe d'arbres afin de déterminer la surface de pleine terre et pouvoir décrire l'IQVER et les éléments liés au projet dans ses composantes pleine terre et collectivité, de la stratégie végétale et de l'eau, selon les dessins, pour les trois éléments, en les plaçant dans le contexte du groupe de parcelles.

Les pièces à fournir sont ainsi notamment, outre des plans A3 à l'échelle 1:500 et les textes explicatifs informant sur les éléments naturels qui suivent, référence étant faite au formulaire B08 : 1) une analyse paysagère de l'existant (actuel) ; 2) s'agissant du premier élément naturel précité, la « pleine terre et collectivité » : d'une part, un plan de situation avec l'indication des surfaces en pleine terre en m², maintenues ou projetées, soit, le nombre de m² en pleine terre et le ratio m² pleine terre/total parcelle(s) avant et après projet, et, d'autre part, un plan des aménagements extérieurs et des usages dès la demande d'autorisation de construire 3) s'agissant de la stratégie végétale : un plan des aménagements paysagers (PAP) ainsi qu'un plan des aménagements extérieurs, tous deux dès la demande d'autorisation de construire ; 4) s'agissant de l'eau : le formulaire « taxe d'écoulement », qui indique les surfaces perméables.

6.5.2 Dans un chapitre « A.1.2 », le DT précise que toutes les demandes de construire doivent être accompagnées par une notice explicative du projet. Cette notice a pour objectif de présenter l'intégration du projet dans son contexte architectural et paysager et de justifier de la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». La notice explicative comprend une partie analytique et une partie de présentation du projet.

S'agissant de l'analyse du contexte, ce dernier est présenté par la production de pièces existantes que le requérant doit rassembler. Celles-ci permettent d'identifier la situation initiale en vue de mesurer l'impact du projet sur cette dernière. Les cordons boisés et/ou des pénétrantes de verdure, les équipements et services (école, bâtiment protégé, arrêt de transport en commun, équipement public), ainsi qu'un extrait du SITG présentant les projets voisins autorisés ou en cours, accompagné d'une description sommaire caractérisant le contexte bâti et paysager du secteur dans lequel s'insère le projet et, le cas échéant, le principe de division parcellaire voire de servitudes envisagées en font notamment partie.

Pour la présentation du projet, les informations fournies constituent un argumentaire justifiant de la qualité et de l'intégration du projet dans son contexte. La présentation du projet doit explicitement détailler les thématiques « gabarit et implantation », « patrimoine paysager du site », « domaine public et voirie », « gestion rationnelle de l'espace dédié à la voiture », « qualité architecturale ». Chacune de ces thématiques est longuement décrite.

6.5.3 Les critères d'évaluation des demandes d'autorisation de construire appliqués par la CA sont définis.

Le DT rappelle qu'en application du cadre légal, la CA doit analyser la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». Elle évalue le projet à l'échelle du groupe de parcelles. Pour cela elle se base sur le PDCom notamment en ce qui concerne les secteurs de densification accrue et les voies à créer ou à modifier. Elle doit désormais aussi évaluer la quantité et la qualité de pleine terre impactée par le projet. En l'absence d'un PDCom approuvé, la CA applique les critères d'évaluation présentés dans le schéma qui suit

et utilise la notice explicative produite par le requérant (selon pièces demandées au chapitre A.1.2.) pour produire son préavis.

Les critères sont décrits pour cinq domaines, soit : 1) Environnement naturel et paysager ; 2) Écologie ; 3) Mobilité ; 4) Domaine public et infrastructure ; 5) Qualité architecturale. Chacun de ces critères est précisé par des sous-critères. Ainsi, l'« Environnement naturel et paysager » est analysé à l'aune de : Arborisation (supprimée/projetée) ; Fragmentation des espaces verts ; Surface de pleine terre ; Proximité des lieux protégés (forêt, cours d'eau, rive du lac).

6.6 Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative 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/193/2023 du 28 février 2023 consid. 6.2 ; ATA/1134/2022 du 8 novembre 2022 consid. 8k). Lorsque l'autorité s'écarte desdits préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/826/2022 du 23 août 2022 consid. 9 ; ATA/198/2022 du 22 février 2022 consid. 4f et les références citées).

6.7 En l'espèce, les recourants reprochent à la CA d'avoir émis un premier préavis négatif en retenant que le formulaire B08 était incomplet et erroné, ce dernier ne prenant pas en compte la surface de desserte. Selon eux, la commission aurait dû solliciter un complément plutôt que de préjuger en retenant d'emblée que la surface était insuffisante pour l'ensemble du lotissement.

Cet argument ne résiste pas à l'examen au vu des exigences du département en matière de pleine terre. Au vu tant de la teneur de l'art. 59 al. 3bis LCI que de la directive précitée, ne pas tenir compte de la surface de desserte apparaît effectivement erroné. Soutenir que le département aurait dû solliciter un complément n'est pas conforme à la directive précitée, qui précise qu'il appartient à celui qui dépose la demande d'autorisation de construire de démontrer qu'il préserve la pleine terre. Le département n'était donc pas obligé de solliciter un complément.

Les recourants critiquent de même la motivation de la CA, dans son second préavis, du 26 février 2025. Ils se plaignent qu'elle n'aurait pas expliqué son raisonnement pour écarter leur argumentaire. Or, leur courrier du 29 janvier 2025, concentré sur une problématique chiffrée, ne faisait pas la démonstration que leur projet préserverait la pleine terre sur leur parcelle et s'inscrirait dans cette même finalité

avec les autres parcelles du lotissement. Il n'est par exemple fait mention d'aucune stratégie végétale notamment.

Les recourants reprochent au département de se focaliser sur un taux de 40% que le législateur avait pourtant voulu abandonner. Si l'historique, détaillé notamment dans l'ATA/1087/2023 du 3 octobre 2023 et repris dans le jugement querellé auquel il peut être renvoyé, n'est pas contesté, les documents aujourd'hui pertinents, notamment la directive précitée, ne font mention du taux de 40% qu'à titre purement indicatif. La critique selon laquelle le département aurait renoncé à exercer son pouvoir d'appréciation pour appliquer schématiquement une règle autoproclamée selon laquelle une surface de pleine terre inférieure à 40% n'est ni qualitative ni suffisamment quantitative en allant à l'encontre du silence qualifié voulu par le législateur n'est pas fondée.

Il ressort notamment des explications des recourants que la surface en pleine terre sur l'ensemble des quatre parcelles correspond à 38% de la surface totale. Ce chiffre est confirmé par le dernier document produit, soit une présentation des pleines terres et de l'IQVER, établi par des géomètres le 11 novembre 2025, qui mentionnent une surface en pleine terre de 537 m² sur 1'377 m² pour l'ancienne parcelle n° 4'546. Ainsi, si après division, la parcelle des recourants bénéficie de 41% de pleine terre (174 m² sur 426 m²), tel n'est pas le cas des parcelles voisines notamment les n°s 6'831 et 6'830 qui ne bénéficient respectivement que de 79 et 69 m² de surface de pleine terre représentant 33 et 30% de leur parcelle.

De surcroît, les recourants ne peuvent se prévaloir que les quelque 47 m² de haie et les 16 m² de clôture végétalisée représentant quelque 65 m² pour l'entier du lotissement, soit quatre parcelles, correspondent à une définition d'être « largement végétalisé ».

La zone agricole adjacente n'est pas pertinente, l'art. 59 al. 3bis LCI, explicité dans la directive, ayant pour objectif de diminuer les impacts négatifs induits par le processus de densification intervenue en zone 5. L'art. 59 LCI se trouve dans le chapitre consacré à la zone 5 et ne concerne pas la zone agricole. De surcroît, son al. 3bis se réfère à la parcelle ou au « groupe de parcelles », soit le lotissement, dont la parcelle en zone agricole ne fait pas partie.

Par ailleurs, le décompte en m² fluctue au gré de la procédure, la piscine, initialement de plus de 19 m² sur les plans produits à l'appui de la demande (datés du 25 octobre 2024 : 6.40 m x 3.00 m = 19.20 m²), 16 m² dans la requête, n'étant plus considérée qu'à 12.37 m² dans les derniers calculs et écritures. À ce titre, les recourants soutiennent que le département aurait dû ordonner le retrait d'une partie des éléments en dalles, en gravier ou du cabanon afin de récupérer l'équivalent des 12.37 m² de pleine terre que la construction avait eu pour effet de supprimer. Or, il n'appartient pas au département d'élaborer des solutions alternatives au projet de construction qui lui est soumis. Il est tenu par la requête en autorisation de construire qu'il lui appartient, à teneur de la loi, de délivrer dès que les conditions sont réunies (art. 1 al. 6 LCI).

Pour le surplus, les recourants se disent victimes de la violation de leurs obligations contractuelles par la société E_____, ce qui n'est pas pertinent en droit des constructions et n'est pas l'objet du présent litige.

L'appréciation de la CA se fait conformément à la méthode détaillée décrite dans la directive en prenant en compte tous les critères pertinents et pas seulement une estimation chiffrée. Par ailleurs, comme précédemment relevé, les propriétaires n'ont pas fait la démonstration que leur projet préserverait la pleine terre sur leur parcelle, qu'il s'inscrivait dans une telle finalité en lien avec les autres parcelles du lotissement, ni fait mention, par exemple, d'une quelconque stratégie végétale. À cela s'ajoute que, conformément à la jurisprudence constante, la chambre administrative observe une certaine retenue pour ne pas substituer sa propre appréciation à celle des commissions spécialisées. Ceci est d'autant plus vrai en l'espèce que la CA s'est prononcée à deux reprises, défavorablement, après avoir dû réclamer les documents idoines, puis solliciter des compléments. Or, comme le mentionnaient les travaux préparatoires, l'appréciation qualitative incombe à la CA, qualifiée de « gardienne du temple » de cette notion de qualité dans les travaux du Grand conseil. Pour le surplus, les propriétaires ne font que substituer leur propre appréciation de la situation à celle de la commission spécialisée.

Le département a ainsi respecté le but dans lequel un pouvoir d'appréciation lui a été conféré, procédé à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, utilisé de critères transparents et objectifs, n'a pas commis d'inégalité de traitement et a appliqué le principe de la proportionnalité. Ce faisant, il a respecté le droit et n'a ni abusé de, ni excédé son pouvoir d'appréciation.

7. Les recourants se plaignent d'une violation de la garantie de la propriété.

7.1 La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol (ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 6.2 ; ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1). Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, plus particulièrement une loi au sens formel si la restriction est grave, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 148 I 33 consid. 5.1 ; 147 I 393 consid. 5.1.1). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4 ; 135 I 233 consid. 2.1 ; 131 I 333 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_92/2023 du 12 février 2024 consid. 4.1).

7.2 Selon l'art. 36 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés (al. 1). Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit

fondamental d'autrui (al. 2). Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (al. 3). L'essence des droits fondamentaux est inviolable (al. 4).

7.3 Selon la doctrine, reprise par la chambre de céans, les intérêts publics justifiant des restrictions à la propriété peuvent résulter de l'ensemble des tâches, responsabilités et compétences que la Constitution confie aux pouvoirs publics et dont la concrétisation incombe au législateur. Ainsi, en principe, tout intérêt public permet de restreindre le droit de propriété (Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER/Maya HERTIG RANDALL/Alexandre FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 4e éd., 2021, p. 454 ss n. 909 ; ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 6.1 ; ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1 et l'arrêt cité).

7.4 Traditionnellement, le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. se compose des règles d'aptitude – qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 151 I 3 consid. 7.7 ; 149 I 191 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_531/2024 du 29 avril 2025 consid. 7.1 ; ATA/278/2025 du 18 mars 2025 consid. 5.6.3). En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

7.5 En l'espèce, l'interdiction d'ériger une piscine dans sa propriété porte atteinte à la garantie de la propriété des recourants.

La restriction est toutefois fondée sur une base légale formelle – les art. 129 let. e et 130 LCI – et elle poursuit un intérêt public évident, rappelé notamment dans les travaux préparatoires de l'art. 59 al. 3bis LCI, visant à limiter l'imperméabilisation des sols aux fins notamment d'éviter des problèmes de ruissellement et à récupérer les eaux de pluie.

Si l'intérêt des propriétaires à pouvoir construire ou conserver leur piscine est important, l'intérêt public précité doit primer. La restriction à la garantie de la propriété est en conséquence fondée.

8. Les recourants soutiennent que la mesure querellée violerait l'art. 129 LCI et le principe de proportionnalité.

8.1 L'autorité peut, de jurisprudence constante, renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé par la poursuite de l'activité n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances

sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb).

Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit néanmoins s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du 13 mai 2025 consid. 7.1 ; 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 3.1).

Donner de l'importance aux frais impliquerait de protéger davantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction. C'est pourquoi il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (ATA/714/2025 du 24 juin 2025 consid. 8.3).

8.2 En l'espèce, l'ordre de démolir la piscine, non autorisée, est apte à atteindre les buts d'intérêt public précités, nécessaire pour ce faire et proportionné au sens étroit en ce sens que lesdits intérêts publics doivent primer l'intérêt particulier des recourants à pouvoir bénéficier de leur piscine. La question de leur frais, qu'il s'agisse de ceux déjà investis pour la construction de la piscine, ou ceux pour sa démolition, n'est pas pertinente à teneur de la jurisprudence précitée. Le litige qui pourrait opposer les propriétaires à la société concernée ne relève pas du droit des constructions. La bonne foi qu'ils allèguent ne peut, en droit des constructions, être retenue, dès lors que les propriétaires sont responsables des démarches entreprises en lien avec leur parcelle.

Pour le surplus, l'amende ne fait pas l'objet d'une argumentation spécifique.

C'est ainsi de manière conforme au droit et sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation que le département a refusé la demande d'autorisation, ordonné la démolition de la piscine querellée et infligé une amende.

9. Les recourants se plaignent d'une violation de l'interdiction de l'arbitraire.

9.1 Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 141 I 49 consid. 3.4 ; 140 I 201 consid. 6.1 ; 138 I 305 consid. 4.4). Dans la mesure où le pouvoir d'examen de la chambre de céans n'est pas limité à l'arbitraire, un tel grief se confond avec celui de mauvaise application du droit (ATA/124/2026 du 3 février 2026 consid. 7.4 et l'arrêt cité).

9.2 Le grief de violation du droit ayant été analysé dans les considérants qui précèdent, il sera rejeté tant en ce qui concerne le refus de l'autorisation de construire que l'ordre de démolition de la piscine.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 10.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.-, sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 novembre 2025 par B_____ et A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 octobre 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de B_____ et A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF-RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature de la recourante ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Yael AMOS, avocate des recourants, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Jean-Marc VERNIORY, Francine PAYOT
ZEN-RUFFINEN, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

M. MICHEL

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :