RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1855/2022-LCI **ATA/759/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 11 juillet 2023

3ème section

dans la cause

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

A_____ **recourants**
représenté par Me Julien PACOT, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

A_____
représenté par Me Julien PACOT, avocat

et

B_____

et

C_____ et D_____ **intimés**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 avril 2023 (JTAPI/392/2023)

EN FAIT

A. **a.** B_____ et A_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2'468 de la commune de Vandœuvres (ci-après : la commune) située en 5e zone à bâtir. Cette parcelle comporte une maison d'habitation et un garage.

b. C_____ et D_____ (ci-après : les voisines) sont copropriétaires de la parcelle attenante n° 2'469.

B. **a.** Le 22 septembre 2021, A_____ (ci-après : le propriétaire) a requis du département du territoire (ci-après : DT ou le département) la délivrance d'une autorisation de construire en procédure accélérée pour un pool-house, une piscine, une terrasse et un mur en limite de propriété. Cette requête a été enregistrée sous le n° APA/1_____/1.

b. Tous les préavis sur la version finale du projet, plusieurs fois modifié, ont été positifs.

La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a notamment rendu, le 28 avril 2022, un préavis favorable sans observation et établi la surface des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) à 95,4 m^2, soit 7% de la surface de la parcelle. L'indice de verdure était de 58%.

c. Par décision du 10 mai 2022, le DT a accordé à A_____ l'autorisation sollicitée.

C. **a.** Par acte du 3 juin 2022, les voisines ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre cette décision concluant principalement, à son annulation.

Le total des CDPI se montait à 137,04 m^2, soit 10,15% de la surface de la parcelle ce qui était contraire à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). D'autres griefs étaient émis.

b. Le DT a conclu au rejet du recours.

c. A_____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité des premier et quatrième griefs des voisines, ainsi qu'au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation de construire.

Interpellée par le TAPI, B_____ ne s'est pas déterminée.

d. À la suite d'un second échange d'écritures, le TAPI a admis le recours. L'autorisation de construire était annulée.

C'était à tort que le DT n'avait pas pris en compte dans le calcul des CDPI la surface de la piscine, inférieure à 50 m^2. Or, en additionnant sa surface de 32,96 m^2 à celles – non contestées – du couvert à voitures (50 m^2) et du pool-house en surface (45,40 m^2), la surface totale de CDPI s'élevait à 128,36 m^2, dépassant la surface maximale de 100 m^2 admise pour de telles constructions. L'autorisation de construire devait être annulée pour ce motif déjà sans qu'il soit nécessaire d'examiner ni si le local en sous-sol du pool-house devait être également compté à titre de CDPI ni les autres griefs.

D. **a.** Par acte du 15 mai 2023, A_____ a interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative). Il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au TAPI afin qu'il tranche les griefs non traités par le jugement querellé.

La jurisprudence de la chambre administrative avait clarifié la situation des piscines extérieures, non couvertes, lesquelles ne devaient pas être considérées comme des CDPI, quelle que soit leur taille. La piscine de 32,96 m² devait être exclue du calcul des CDPI.

b. Le 15 mai 2023, le DT a interjeté recours contre le jugement. Il a conclu à son annulation et à la confirmation de sa décision du 10 mai 2022. C'était à tort que le TAPI avait rajouté la surface de la piscine aux CDPI. Sans celle-ci, les CDPI du projet représentaient un total de 95,4 m², soit un taux de 7% et respectaient la LCI. Le Tribunal fédéral avait d'ailleurs confirmé, dans un arrêt du 9 mai 2023, que les piscines ne devaient pas être considérées comme des CDPI.

c. Les voisines ont conclu à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet et à la confirmation du jugement. Elles détaillaient la jurisprudence de la chambre administrative sur la problématique des piscines et des CDPI. Par analogie, avec l'impact négatif entraîné par la modification législative de 2013 qui avait conduit à suspendre temporairement l'application de l'art. 59 al. 4 LCI en vue de préciser les critères d'application, l'application du dernier arrêt de la chambre administrative selon lequel, les piscines extérieures, non couvertes, n'étaient pas des CDPI mais des constructions, qu'elles soient ou non totalement enterrées, d'une surface inférieure ou supérieure à 50 m², pourrait entraîner des effets négatifs, particulièrement en termes environnementaux. Cet arrêt ne mesurait pas les effets négatifs potentiels et son application devait être temporairement suspendue.

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

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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. Le litige porte sur l'annulation de l'autorisation de construire à la suite de la qualification de CDPI de la piscine extérieure de 32,96 m², retenue par le TAPI et contestée par les recourants.

2.1 Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé et, afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m^2 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 m^2 (3ème phrase).

Les CDPI prévues à l'art. 3 al. 3 RCI font l'objet d'une directive du Département du 3 février 2014, modifiée les 10 mars 2017 et 9 mars 2021. 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 ».

2.2 Dans un arrêt du 9 mai 2023, le Tribunal fédéral a confirmé la jurisprudence de la chambre de céans critiquée par les voisines (ATA/437/2023 du 25 avril 2023 consid. 6 ; ATA/791/2022 du 9 août 2022). Ainsi, une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa surface, est exclue du champ d'application de l'art. 3 al. 3 RCI et n'entre en conséquence pas dans le calcul des CDPI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022).

2.3 En l'espèce, le TAPI a retenu la surface de 32,96 m² de la piscine extérieure non couverte au titre de CDPI. Cette conclusion est contraire à la jurisprudence de la chambre de céans, confirmée par le récent arrêt du Tribunal fédéral.

À teneur des considérants du jugement querellé, les surfaces du couvert à voitures (50 m^2) et du pool-house en surface (45,40 m^2), n'étaient pas contestées. Leur total était inférieur à la surface maximale de 100 m^2 admise pour de telles

constructions. C'est en conséquence à tort que l'autorisation de construire a été annulée sans que le TAPI n'examine ni si le local en sous-sol du pool-house devait être également compté à titre de CDPI ni les autres griefs de voisines.

Les recours seront partiellement admis et la cause renvoyée au TAPI afin de respecter le double degré de juridiction.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge solidaire des voisines (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure du même montant alloué au propriétaire, à la charge solidaire de celles-là (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 15 mai 2023 par le département du territoire et A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 avril 2023 ;

au fond :

les admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 août 2023 ;

renvoie le dossier au Tribunal administratif de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met un émolument de CHF 900.- à la charge de C_____ et D_____, solidairement ;

alloue une indemnité de CHF 900.- à A_____ à la charge solidaire de C_____ et D_____ ;

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 du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé

au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Julien PACOT, avocat du recourant, au département du territoire-oac, à B_____, C_____ et D_____ ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Claudio MASCOTTO, Fabienne MICHON RIEBEN, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : la présidente siégeant :

M. MAZZA F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :