

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4129/2023 LCI

JTAPI/820/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 22 août 2024

dans la cause

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

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**Madame C\_\_\_\_\_**, représentée par Me Nicolas CASADA, avocat, avec élection de  
domicile

---

---

## EN FAIT

1. Madame C\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), d'une surface de 698 m<sup>2</sup>.

Une maison individuelle avec un garage, d'une surface totale de 99 m<sup>2</sup>, y sont érigés.

2. Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ sont propriétaires de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ voisine, sur laquelle est érigée une villa, dans laquelle ils habitent.
3. Ces parcelles, située en zone 5, chemin du E\_\_\_\_\_, sont adjacentes.
4. Le \_\_\_\_\_ 2022 le Conseil municipal de la commune a adopté son plan directeur communal révisé (ci-après : PDCom 2022), lequel a été approuvé le \_\_\_\_\_ 2023 par le Conseil d'Etat.

Il ressort notamment de ce dernier la volonté politique de préserver l'environnement, la qualité paysagère, les espaces verts, de renforcer la biodiversité ainsi que de maintenir l'harmonie du tissu bâti. A ce titre, le PDCom 2022 souligne expressément que E\_\_\_\_\_ constitue un « patrimoine naturel à valoriser, considéré par la commune comme un espace de promotion de la biodiversité (...) » et que la commune est par ailleurs caractérisée par sa végétation abondante, les jardins et parcelles privées étant souvent largement végétalisés. Un autre objectif essentiel de la commune est de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles.

5. Le \_\_\_\_\_ 2022, Mme C\_\_\_\_\_ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département), soit pour lui l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), par le biais de son mandataire professionnellement qualifié, une requête en autorisation de construire ayant pour objet : construction d'un couvert à voitures, d'un local de rangement et d'une piscine, aménagements extérieurs, abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt sur sa parcelle, laquelle a été enregistrée sous la référence DD 3\_\_\_\_\_.
6. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, qui a conduit à plusieurs modifications du projet, les préavis suivants ont notamment été émis :
  - le 4 octobre 2023, au vu d'une nouvelle et dernière modification du projet, la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu un préavis favorable sans observations. Conformément aux plans du 13 juillet 2023, la surface de pleine terre atteignait 47.5%. De plus le projet avait été modifié selon sa demande afin de planter un arbre entre l'entrée et le couvert. Par ailleurs, 51.5 % de la surface de la parcelle avait désormais un coefficient de perméabilité inférieur ou égal à 70 % et la végétalisation de la toiture du couvert à voitures était prévue. Ce préavis faisait suite à deux préavis des 8 février et 26 avril 2023, dans lesquels la CA demandait la modification du projet, estimant que la surface en pleine terre était largement insuffisante ; il n'était pas admis autant de constructions sur la parcelle (préavis du 8 février 2023), respectivement

avait considéré que la surface de pleine terre restait très insuffisante, avec une piscine morcelant le jardin, à l'unique emplacement où la végétation était d'un seul tenant, en dépit d'une modification du projet le 27 mars 2023, augmentant la surface de pleine terre à 38 %, en modifiant la position de la piscine pour répondre aux demandes des voisins, et en renonçant à la construction de la pergola afin de réduire le nombre de constructions (préavis du 26 avril 2023);

- le 5 octobre 2023, la commune a rendu un préavis favorable sans observations. Ce préavis faisait suite à deux demandes de modification du projet par préavis des 25 janvier et 17 mai 2023, portant notamment sur la surface de pleine terre jugée initialement comme insuffisante. Celle-ci devait tendre à 40 % de la surface de la parcelle et être composée d'une partie en un seul tenant. Il était également requis de privilégier la végétalisation de la toiture d'un couvert avec une épaisseur de substrat supérieur à 10 cm (préavis du 25 janvier 2023) et que l'indice de perméabilité atteigne la moitié de la surface de la parcelle, notamment en diminuant les dimensions de la piscine (préavis du 17 mai 2023) ;
  - le 6 octobre 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) a rendu un préavis, respectivement un préavis liant, favorables sous conditions, à l'abattage d'un épicéa bleu. Parmi celles-ci figuraient notamment le fait de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 4'800.-, de respecter toutes les précautions nécessaires afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux, de respecter le plan d'aménagement paysager (PAP) du 5 septembre 2023 concernant la protection des végétaux ainsi que le plan d'installation de chantier de la même date. Ces préavis faisaient suite à deux premiers préavis des 19 janvier et 28 avril 2023 requérant diverses modifications du projet.
7. Par décision du \_\_\_\_\_ 2023, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.
8. Par acte daté du 30 novembre 2023, agissant sous la plume d'un conseil, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal ou TAPI) à l'encontre de cette décision, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Préalablement, ils ont requis un transport sur place sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, lequel permettrait au tribunal d'obtenir une image nette et précise de la situation actuelle et du projet envisagé, étant notamment relevé que lesdites parcelles n'étaient pas séparées par une clôture et que, sur un pan de celles-ci, seul se trouvait un petit grillage d'une soixantaine de cm de hauteur.

Voisins de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ visée par l'autorisation querellée, ils étaient directement touchés par cette dernière et possédaient un intérêt digne de protection à son annulation, laquelle leur éviterait de subir les désagréments liés à l'ouvrage

projeté et à son chantier, tels que des nuisances sonores et visuelles dans un quartier calme et résidentiel.

Leur droit d'être entendu avait été violé dans la mesure où les préavis de la commune et de la CA ne donnaient aucune explication ou motivation quant à leur revirement de position et qu'ils n'étaient dès lors pas en mesure de s'exprimer à leur sujet. Au même titre, le département avait outrepassé son pouvoir d'appréciation en accordant l'autorisation querellée, alors qu'il ne disposait d'aucune motivation des instances de préavis précitées, dont les premiers préavis étaient pour rappel défavorables, au motif notamment que la construction d'une piscine allait à l'encontre des principes fondamentaux de la stratégie communale en matière de protection et de valorisation des sols.

Au fond, l'abattage d'arbre projeté était contraire aux art. 3 al. 2 let. d de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), 14 al. 1 et 2 du règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04) et au PDCOM 2022. En effet, le cordon boisé se trouvant sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ leur offrait une vue sur de magnifiques arbres, dont le spécimen visé par l'abattage, et les protégeait du vis-à-vis inhérent à la proximité des deux parcelles. L'abattage de la haie marquant la séparation entre leurs deux parcelles, à la hauteur du couvert à garage litigieux, était également prévu et, alors que l'OCAN avait requis, dans son dernier préavis que toutes les conditions nécessaires pour protéger les arbres maintenus soient prises et que des arbres pour un montant d'au moins CHF 4'800.- soient replantés, ils peinaient à comprendre, au vu du chantier, comment le cordon boisé se trouvant sur la parcelle litigieuse serait protégé alors que l'entrée du chantier ne pourrait se faire que par le côté de celle-ci où prendrait place le couvert à voitures, nécessitant de longer les arbres en question et mettant ainsi en danger leur existence.

L'autorisation était également contraire à l'art. 59 al. 3bis de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et au PDCOM 2022, la commune ayant notamment rappelé, dans son préavis du 25 janvier 2023, « de favoriser un indicateur de perméabilité de l'ordre de la moitié de la parcelle (50 %) dont la majorité constituée de surface végétalisée », considéré « comme surfaces perméables les surfaces de pleine terre et les surfaces aménagées dont le revêtement est perméable et dont le coefficient de ruissellement (Cr) est inférieur ou égal à 70 % » et demandé « un plan détaillé mentionnant le type de revêtement des surfaces perméables et imperméables de la parcelle ainsi que le calcul de pourcentage des surfaces perméables et imperméables par rapport au total de la surface de la parcelle ». Or, dans le lot des plans versés à la procédure le 6 septembre 2023, aucun calcul précis, et encore moins détaillé, n'était donné. Seul le plan « B08 — Surface de pleine terre 1 : 500 » indiquait que le Cr du couvert à voiture serait de 65 % et qu'il faudrait donc tenir compte, dans le calcul des surfaces perméables, de 4 % additionnels résultants des 27 m<sup>2</sup> du couvert à voitures. Ils contestaient toutefois que ces 27 m<sup>2</sup> puissent être intégrés dans la surface de pleine

terre et/ou dans l'indice de perméabilité, au seul motif qu'il y aurait sur son toit un « couvert végétalisé » dont on ignorait tout. Il en résultait que la condition imposée par la commune n'était pas atteinte. Qui plus était, les trois parties de terre séparées du jardin, mentionnées sur les plans, ne pouvaient être prises en compte dans ce calcul, étant toutes séparées les unes des autres, et l'une d'entre elle étant par ailleurs une zone bétonnée qui serait transformée en plate-bande. Ils contestaient également le prétendu pourcentage de 65 % du Cr, aucun calcul ou explication ne venant attester ce chiffre. Il était ainsi impossible de déterminer la réelle surface de pleine terre. Le renforcement en béton qui serait coulé sous la piscine, à 2.85 m de profondeur, et sur une surface plus grande que celle-ci (coupes AA et BB 1 : 100), avait en outre pour conséquence que cette zone ne pouvait être considérée comme de la surface de pleine terre.

Le couvert à voiture, vu sa hauteur, n'était enfin pas une construction de peu d'importance (CDPI), n'en respectant pas les dimensions, mais une construction qui ne saurait être construite à moins de 6 m de la limite de propriété, sauf à violer l'art. 29 al. 3 LCI.

Ils ont joint un chargé de pièces.

9. Dans ses observations du 19 février 2024, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Un transport sur place paraissait peu pertinent en l'espèce puisque le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) ainsi que le dossier d'autorisation de construire permettaient parfaitement d'appréhender le projet, d'apprécier son insertion dans le quartier et de saisir ses particularités.

Aucune violation du droit d'être entendu, sous l'angle du devoir de motivation, ne saurait être retenue. Si les préavis favorables finaux de la CA et de la commune ne contenaient effectivement pas une motivation explicite, ces instances s'étaient cependant exprimées à deux reprises de manière détaillée, durant l'instruction et au fur et à mesure des modifications du projet, indiquant les éléments qu'elles souhaitaient voir modifiés. Sur cette base, la propriétaire avait adapté le projet afin qu'il tienne compte de leurs exigences. Ainsi, la motivation de la position des instances spécialisées ressortait de l'évolution du projet durant l'instruction, évolution par ailleurs connue des recourants qui avaient eu accès au dossier. En tout état, de jurisprudence constante, les préavis favorables n'avaient, en principe, pas besoin d'être motivés et les instances de préavis restaient libres de changer d'avis durant l'instruction. Se fondant sur les préavis favorables des instances spécialisées qui avaient procédé à une analyse circonstanciée de la situation, il n'avait pour le surplus pas excédé son pouvoir d'appréciation.

Les griefs des recourants en lien avec l'abattage de l'arbre devaient être rejetés, étant rappelé que l'OCAN, instance spécialisée en la matière, avait préavisé favorablement le projet après avoir requis diverses modifications. Une fois tous les éléments analysés, il avait ainsi estimé que l'abattage de l'épicéa bleu était conforme aux principes et dispositions du RCVA. Ledit abattage avait également été analysé

par la CA et la commune, sous l'angle de la préservation du paysage et de l'harmonie du quartier, la CA demandant notamment qu'un arbre soit planté entre l'entrée et le couvert. L'incompréhension et les inquiétudes des recourants quant à la préservation des arbres durant le chantier n'étaient pas justifiées et à tout le moins prématurées, le respect du PAP et du plan d'installation de chantier du 5 septembre 2023 étant des conditions posées par l'OCAN dans son préavis, lequel faisait partie intégrante de la décision querellée. Ces deux plans prévoyant spécifiquement la protection de la végétation existante, rien ne permettait de soutenir que celle-ci ne serait pas protégée durant le chantier. Les recourants tentaient en réalité de substituer leur appréciation à celle des instances spécialisées.

L'art. 59 al. 3bis LCI était respecté, le pourcentage avancé par les recourants n'étant pas applicable en l'espèce. A teneur de la marche à suivre pour une densification de qualité de la zone 5 publiée par le département le 1er octobre 2020 et mise à jour le 11 novembre 2022 (ci-après : la marche à suivre), la CA devait désormais aussi évaluer la quantité et la qualité de pleine terre impactée par le projet (p. 14). Le requérant d'une autorisation de construire devait fournir à cet effet une information concernant la pleine terre et l'IQVER qui caractérisait les effets induits de la construction sur les trois éléments naturels suivants : pleine terre, stratégie végétale et eau. Une analyse paysagère de la situation existante devait aussi être produite afin de pouvoir ensuite décrire l'IQVER du projet dans ses composantes et incidences qualitatives (p. 10). Or, en l'occurrence, la CA avait requis deux modifications du projet relatives spécifiquement au taux de pleine terre, dont la surface avait été augmentée à 47,5 % dans la dernière version du projet. De plus, 51.5% de la surface de la parcelle avait un coefficient de perméabilité inférieur ou égal à 70 %. Au vu de cette dernière modification, la CA s'était dès lors prononcée favorablement au projet, estimant le taux final suffisant. La commune avait également rendu un préavis favorable, estimant que les calculs ressortant des plans versés le 6 septembre 2023 étaient suffisants pour déterminer la surface de pleine terre. Le plan « B08 — Calcul détaillé de la surface de pleine terre (art. 59 al. 3bis LCI) selon marche à suivre — Densification de la zone 5 » relatait au demeurant de manière détaillée les différentes surfaces et taux de perméabilité du projet. Les critiques des recourants quant aux calculs n'étaient à nouveau qu'une tentative de substituer leur appréciation à celle des spécialistes. En dernier lieu, le renforcement en béton sous la piscine, selon les plans (Sous-sol — Projet), ne dépasserait que d'1 m la taille de la piscine, sur sa longueur, ayant les mêmes dimensions pour le surplus.

Le couvert a voiture avait enfin été, à juste titre, qualifié de CDPI, le niveau de terrain naturel adjacent à partir duquel il fallait calculer le gabarit (cf. art. 20 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 ; RCI – L 5 05.01) se situant à 427,50 m en limite de propriété selon le plan Coupe AA du géomètre, de sorte que ledit couvert se situait à l'intérieur du gabarit de 2.50 m prévu par l'art. 3 al. 3 RCI. Il n'y avait pour le surplus pas lieu de tenir compte de la taille de la couverture végétalisée dans le calcul du gabarit.

Il a transmis son dossier.

10. Dans ses observations du 19 février 2024, Mme C\_\_\_\_\_, sous la plume d'un conseil, a conclu au rejet du recours et de la requête de transport sur place, sous suite de frais et dépens.

Les griefs de violation du droit d'être entendu et d'abus du pouvoir de son appréciation par l'autorité intimée devaient être rejetés. Il ressortait clairement de l'instruction de l'autorisation de construire que les ultimes préavis de la commune et de la CA n'appelaient aucune observation ni réserve de leur part, dès lors qu'elle s'était conformée intégralement à leurs demandes. Les recourants avaient parfaitement mesuré et compris lesdits préavis, qu'ils critiquaient d'ailleurs dans leur écriture de recours. Une éventuelle violation de leur droit d'être entendu pourrait en tout état être réparée devant le tribunal de céans. Pour le surplus, suivant l'ensemble des préavis favorables des instances consultées, lesquelles avaient sollicité plusieurs modifications du projet venant de la sorte attester qu'elles l'avaient étudié en profondeur, le département n'avait aucunement abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée.

S'agissant de la violation de l'art. 14 al. 1 RCVA, le projet impliquait l'abattage d'un seul arbre. Cet épicéa bleu ne figurait pas en tant qu'arbre remarquable à l'inventaire des arbres du canton de Genève (<https://ge-ch/tericasaisie>). Dès lors, il ne jouissait d'aucun statut spécial qui impliquerait d'apprécier la question de son abattage de manière particulièrement restrictive. Au surplus, l'OCAN avait préavisé favorablement son abattage, sous la condition de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 4'800.-. Concernant l'intimité qu'il offrait aux recourants, ces derniers conservaient la possibilité de prévoir sur leur parcelle une arborisation ou tout autre écran végétal. En suivant ce préavis, le département n'avait dès lors pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation, ce d'autant plus qu'à teneur du PAP un arbre serait planté devant l'entrée de sa maison à quelques mètres à peine de l'épicéa bleu, ainsi qu'une multitude d'arbustes pour reconstituer les haies séparatives.

Le grief tiré d'une violation du PDCom par des particuliers recourant contre une autorisation de construire était, de jurisprudence constante, irrecevable.

Celui de violation de l'art. 59 al. 3 bis LCI tombait à plat. Après remaniement du projet, la surface de pleine terre conservée, de 47,5 % (331 m<sup>2</sup>) de la surface totale de la parcelle (698 m<sup>2</sup>), était supérieure à l'objectif de 40 % fixé dans le PDCom 2022. Quant aux surfaces perméables avec un Cr en dessous ou égal à 70 %, elles représentaient 358 m<sup>2</sup> (soit 51,5 % de la surface de la parcelle, dont 331 m<sup>2</sup> en pleine terre). S'agissant pour le surplus du Cr retenu pour la toiture végétalisée du couvert à voitures, à teneur de la norme SN 592 000 (installation pour l'évacuation des biens fonds) une toiture plate végétalisée avec un substrat de moins de 10 cm d'épaisseur avait un Cr de 0,7 (70 %) ; entre 10 et 25 cm de substrat, le Cr était de 40 %. Le renfort en béton sous la piscine, qui avait pour unique but de renforcer le bassin pour protéger la canalisation d'eau usée (commune aux parcelles n° 4\_\_\_\_\_

et 1\_\_\_\_\_) située sous la piscine, n'avait pour le surplus pas une « surface plus grande que celle-ci ». Vu sa dimension et sa profondeur, il n'avait pas d'impact sur la surface de pleine terre.

Il en allait enfin de même de la prétendue violation de l'art. 3 al. 3 RCI en lien avec le gabarit du couvert à voitures. Pour calculer ce dernier, il convenait de se référer au plan du géomètre coupe A-A et non au « plan coupes AA & BB » du plan d'architecte, qui n'était pas une coupe réalisée à la limite de propriété des parcelles. Or, il ressortait du plan du géomètre que l'altitude du terrain naturel en limite de propriété était de 427,50 m et que l'altitude de la construction finie était de 429,83 m (hauteur de 2,33 m en limite de propriété), de sorte que le couvert à voitures s'insérait parfaitement dans le gabarit prévu par l'art. 3 al. 3 RCI, avec une marge de 17 cm à la limite de propriété.

11. Le 19 avril 2024, dans le délai prolongé pour leur réplique, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont insisté sur la nécessité d'ordonner un transport sur place.

La présente procédure résultait également d'un problème de communication entre les parties et ils invitaient le tribunal à bien vouloir tenter une conciliation, laquelle pourrait avoir lieu lors d'une audience ou du transport sur place, respectivement à inviter les parties à tenter une médiation.

Ils contestaient l'avis des intimés s'agissant de la pleine terre. Quant au couvert à voitures, rien ne permettait de considérer qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de la couverture végétalisée dans le calcul de son gabarit.

12. Dans sa duplique du 16 mai 2024, le département a persisté dans les développements et conclusions de ses observations, se limitant à relever que, s'agissant du gabarit du couvert, il fallait appliquer, par analogie, l'art. 61 al. 4 LCI qui prévoyait que sa hauteur se calculait jusqu'au niveau supérieur de la dalle de couverture. Partant, tout ce qui dépassait cette dalle n'avait pas à être pris en compte. Il s'en rapportait à justice s'agissant d'une éventuelle conciliation mais relevait qu'elle apparaissait vouée à l'échec dès lors que, d'une part, le litige concernait une autorisation de construire qui ne laissait pas aux parties la possibilité de négocier et que, d'autre part, le tribunal n'avait pas à s'immiscer dans des conflits de voisinage qui ressortaient du droit privé.
13. Mme C\_\_\_\_\_ a dupliqué le 17 mai 2024, contestant que l'autorité intimée n'aurait pas procédé à une appréciation qualitative de la pleine terre. Au contraire, la CA avait demandé une modification du projet précisément pour éviter de morceler le jardin et disposer d'une surface en pleine terre d'un seul tenant. Cette modification du projet avait également permis de conserver la totalité des arbres s'y trouvant. S'agissant enfin du gabarit du couvert à voitures, ce dernier aurait une hauteur de 2,33 m, de sorte que la végétation de la toiture pourrait encore être de 17 cm.

## **EN DROIT**

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).
6. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C\_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

7. En l'occurrence, les recourants sont propriétaires de la parcelle directement voisine de celle sur laquelle le projet litigieux est prévu et se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.
8. Dans leur réplique, les recourants demandent au tribunal d'effectuer une tentative de conciliation.
9. L'art. 65A LPA est une disposition potestative et l'autorité saisie n'est donc pas tenue de donner suite à une requête de conciliation présentée par l'une des parties (Stéphane GRODECKI, Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 817).
10. En l'espèce, à teneur des prises de positions des deux parties, le tribunal considère qu'une tentative de conciliation serait, à ce stade, vaine et ne ferait que retarder l'issue de la procédure. Partant, la requête en conciliation des recourants sera rejetée.
11. Dans un premier grief, les recourants font valoir une violation de leur droit d'être entendu du fait de l'absence de motivation des préavis de la CA et de la commune. Le département avait de même outrepassé son pouvoir d'appréciation en accordant l'autorisation querellée alors qu'il ne disposait d'aucune motivation des instances de préavis précitées. Ils sollicitent la tenue d'un transport sur place, lequel permettrait au tribunal d'obtenir une image nette et précise de la situation actuelle et du projet envisagé, au vu des caractéristiques des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_.
12. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.
13. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 146 V 16 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_706/2022 du 5 décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).
14. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend notamment le droit pour les parties de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de

nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

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

15. Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit qu'elle mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que son destinataire puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties ; celle-ci peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents pour fonder sa décision. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision. La motivation est ainsi suffisante lorsque le destinataire de la décision est en mesure de se rendre compte de la portée de cette dernière, d'en comprendre les raisons et de la déférer à l'instance supérieure en connaissance de cause, laquelle doit également pouvoir effectuer son contrôle (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 141 IV 249 consid. 1.3.1 ; 139 IV 179 consid. 2.2 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 9C\_701/2018 du 27 novembre 2018 consid. 5.2 et les références citées).
16. À teneur de l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (...).
17. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient donc pas les autorités. 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 (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

18. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. 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. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol (ATA/515/2024 du 23 avril 2024 consid. 4.4 et les références citées).
19. La jurisprudence relative aux préavis de la CA retient qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.9 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2), même si une motivation plus explicite puisse être requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5). Cela n'aboutit pas pour autant à l'opacité du dossier, puisque, d'une part, la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet et que, d'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, cette instance peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (cf. JTAPI/861/2023 du 17 août 2023 consid. 17 et ss confirmé par ATA/206/2024 du 13 février 2024 et les références citées).
20. 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).
21. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_240/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.2 ; 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1) En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir

le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/802/2020 du 25 août 2020 consid. 4c et les références cités).

22. En l'occurrence, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur la plateforme du SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère et les données relatives aux parcelles voisines de celle destinée à l'accueillir. Dès lors qu'un transport sur place aurait pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. Le dossier comporte en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, il ne sera pas donné suite à la requête de transport sur place, mesure d'instruction au demeurant non obligatoire.

Pour le surplus et comme rappelé ci-dessus, le dossier d'autorisation est particulièrement complet et comprend toutes les informations utiles quant aux interventions projetées, ce qui a permis notamment aux instances de préavis spécialisées de se prononcer. Si les préavis favorables finaux de la CA et de la commune ne contiennent effectivement pas une motivation explicite, ces instances se sont cependant exprimées à deux reprises et de manière détaillée sur le projet, ce qui a conduit à plusieurs modifications de ce dernier, dans le sens des souhaits exprimés. Ainsi, la motivation de la position des instances spécialisées ressort de l'évolution du projet durant l'instruction, dûment illustrée par les plans au dossier. Dans ces circonstances, ces instances n'avaient nullement l'obligation de motiver de manière approfondie leurs derniers préavis et il serait erroné de retenir que l'évolution de leurs positions entre leurs premiers et derniers préavis se fonderait sur aucun élément objectif et/ou qu'elles auraient fait volte-face de manière incompréhensible et sans exposer les motifs les ayant guidées. Ce raisonnement vaut également pour le département qui s'est fondé sur lesdits préavis pour rendre la décision querellée. Il sied encore de relever que les préavis favorables n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés. À partir de là, les recourants, en formulant des critiques sur la manière dont la CA a apprécié le projet en y donnant finalement son accord, ne font que substituer leur point de vue à celui de cette instance, ce qui sera démontré ci-après. Or, conformément à la jurisprudence susmentionnée, cette différence d'appréciation ne saurait être arbitrée librement. Lorsque l'autorité intimée suit le préavis de l'instance spécialisée, le tribunal doit en effet s'imposer une certaine retenue. Ainsi, sur le principe, il ne saurait être retenu que, se fondant sur les préavis favorables des instances spécialisées qui ont procédé à une analyse circonstanciée de la situation, le département aurait excédé son pouvoir d'appréciation.

Au vu de ce qui précède, les griefs des recourants, infondés, seront écartés.

23. Les recourants invoquent une violation du PDCom, des art. 3 al. 2 let. d LAT et 14 RCVA, en lien avec l'abattage de l'arbre projeté.
24. L'art. 3 al. 2 LAT dispose que le paysage doit être préservé. Il convient notamment de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement (let. d).
25. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L - 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).
26. En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Ce règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).
27. À teneur de l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe : a) de traiter les arbres malades ou dépérissants ; b) de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département ; c) d'appliquer les mesures arrêtées par le département destinées à prévenir et réparer les dégâts causés par des organismes nuisibles particulièrement dangereux (al. 2).
28. La « directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres » (version 1.0, août 2008) édictée par le département sur la base de l'art. 16 RCVA, contraignante pour tous les propriétaires, mandataires, requérants, entrepreneurs ou autres usagers de terrain effectuant des travaux dans le domaine de l'arbre, a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (ch. 1).
29. Selon son ch. 3 (« conditions générales de protection de l'arbre »), dans le domaine de l'arbre, l'utilisation et le stockage de machines, de produits ou de matériaux pouvant être nuisibles à l'arbre (huiles, produits chimiques, résidus de ciment, etc.) sont à éviter. Dans le domaine vital, outre les mesures précédentes, les dispositions suivantes seront respectées : aucune modification du terrain naturel ; pose de protections physiques constituées de panneaux d'une hauteur minimum de 2 m fixés sur des montants ancrés solidement (les chabauris ne sont pas acceptés) ; la position exacte des protections est définie en accord avec le service ; toute pénétration est

interdite (piétinement, dépôt de matériel ou circulation) à l'intérieur du périmètre délimité pendant toute la durée du chantier ; aucune modification ou ouverture temporaire de cet espace ne peut être envisagée sans l'accord du service.

30. Le domaine vital de l'arbre (qui « correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre ») est constitué d'un périmètre équivalant au rayon de la couronne + 1m, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1m, tandis que le domaine de l'arbre (« l'espace nécessaire au développement optimal de celui-ci ») représente le double du rayon de la couronne, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1m (ch. 2).

En principe, aucune intervention n'est autorisée à l'intérieur du domaine vital de l'arbre. « Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple) » (ch. 2).

« Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élagage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux. Dans tous les cas, la responsabilité des mandataires et entreprises chargés de l'exécution des travaux reste engagée pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital » (ch. 2).

31. Les points relevant directement de l'application des règles de l'art en matière de construction et sans aucune incidence sur la délivrance du permis de construire, tel par exemple le trafic lié au chantier, relève du droit privé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).
32. Conformément à la teneur claire de l'art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le grief tiré d'une violation du PDCom par des particuliers recourant contre une autorisation de construire est, de jurisprudence constante, irrecevable (ATA/130/2023 du 7 février 2023 et les références citées).
33. En l'espèce, le projet implique l'abattage d'un seul arbre, soit un épicéa bleu, lequel ne figure toutefois pas en tant qu'arbre remarquable à l'inventaire des arbres du canton de Genève (<https://ge-ch/tericasaisie>), ne nécessitant ainsi pas que la question de son abattage soit appréciée de manière particulièrement restrictive. Au surplus, l'OCAN a examiné le projet à plusieurs reprises, requérant diverses modifications, avant de rendre un préavis favorable respectivement un préavis liant, favorables sous conditions, tant au projet qu'à l'abattage en question, le 6 octobre 2023. Parmi ces conditions figurent notamment le fait de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 4'800.-, de respecter toutes les précautions nécessaires afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux, de

respecter le PAP du 5 septembre 2023 concernant la protection des végétaux ainsi que le plan d'installation de chantier de la même date. L'abattage de l'arbre a également été analysé par la CA et la commune, sous l'angle de la préservation du paysage et de l'harmonie du quartier, la CA demandant à ce qu'un arbre soit planté entre l'entrée et le couvert. Dans ces circonstances, rien ne permet de retenir que le département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant ces préavis, étant rappelé que la prise de mesures a été exigée afin de limiter l'impact de l'intervention envisagée, comme la directive précitée le requiert. Aucun élément ne laisse pour le surplus à penser que les mesures préconisées par l'instance spécialisée ne seraient pas aptes à assurer la protection des végétaux concernés. Enfin, à teneur du PAP un arbre sera planté devant l'entrée de la maison de l'intimée, à quelques mètres à peine de l'épicéa bleu, ainsi qu'une multitude d'arbustes pour reconstituer les haies séparatives. L'incompréhension et les inquiétudes des recourants quant à la préservation des arbres durant le chantier n'apparaissent ainsi pas justifiées et sont en tout état prématurées. S'agissant enfin de la perte de l'intimité offerte par l'arbre en question, comme relevé par l'intimée, les recourants restent libres de prévoir sur leur parcelle une arborisation ou tout autre écran végétal.

Partant, les griefs sont rejetés.

34. Les recourants allèguent une violation de l'art. 59 al. 3bis LCI, relevant que les conditions posées par la commune dans son préavis du 25 janvier 2023 ne sont pas atteintes. En particulier, aucun plan précis et détaillé mentionnant le type de revêtement des surfaces perméables et imperméables de la parcelle ainsi que le calcul de pourcentage des surfaces perméables et imperméables par rapport au total de la surface de la parcelle n'était donné. Les trois parties de terre séparées du jardin, mentionnées sur les plans, ne pouvaient en outre être prises en compte dans ce calcul, étant toutes séparées les unes des autres, et l'une d'entre elle étant par ailleurs une zone bétonnée qui serait transformée en plate-bande. Ils contestent également que le Cr du couvert à voiture serait de 65 % et qu'il faudrait donc tenir compte, dans le calcul des surfaces perméables, de 4 % additionnels résultants des 27 m<sup>2</sup> de ce dernier, au motif qu'il y aurait sur son toit un « couvert végétalisé ». Le renforcement en béton qui serait coulé sous la piscine, à 2.85 m de profondeur, et sur une surface plus grande que celle-ci (coupes AA et BB 1 : 1 00), avait enfin pour conséquence que cette zone ne pouvait être considérée comme de la surface de pleine terre.
35. À teneur de l'art. 59 al. 3bis LCI, 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.
36. 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).

37. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter 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. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a).

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. 3.2 ; 127 V 61 consid. 3a ; ATA/552/2013 du 27 août 2013 ; ATA/114/2010 du 16 février 2010). Ces principes sont applicables mutatis mutandis en droit cantonal (ATA/1278/2018 précité consid. 10b ; ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6d).

38. En janvier 2021, le département a publié en ligne la marche à suivre laquelle 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'IQVER. 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'objet étant de ménager des espaces sont suffisantes permettant

d'accueillir des sujets d'une certaine importance, ceux-ci caractérisant la zone 5 » (p. 13).

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).

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 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 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: directive 021-v7 ; <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger>), 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](http://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 ».

S'il ressort ainsi d'une interprétation historique de l'art. 59 al. 3bis LCI que le législateur a renoncé à fixer un ratio minimal de surface de pleine terre afin de conférer une importante marge de manœuvre au département, sous réserve d'un préavis défavorable de la CA, il en découle néanmoins que la proportion de surface de pleine terre devrait, dans la mesure du possible, avoisiner les 40%.

39. En l'espèce, force est de considérer que l'art. 59 al. 3bis LCI est respecté. A cet égard, l'on relèvera que la CA a requis deux modifications du projet relatives spécifiquement au taux de pleine terre, lesquelles ont permis d'augmenter sa surface à 47,5 % et de parvenir à un taux de 51.5% (dont 331 m<sup>2</sup> en pleine terre) de la surface de la parcelle avec un coefficient de perméabilité inférieur ou égal à 70 %, ce qui a conduit cette instance de préavis à, finalement, se prononcer favorablement au projet, estimant le taux final suffisant. Les modifications requises ont également

eu pour objet d'éviter de morceler le jardin afin de disposer d'une surface de pleine terre d'un seul tenant. S'agissant pour le surplus du Cr retenu pour la toiture végétalisée du couvert à voitures, à teneur de la norme SN 592 000 (installation pour l'évacuation des biens fonds) une toiture plate végétalisée avec un substrat de moins de 10 cm d'épaisseur a un Cr de 0,7 (70 %), alors qu'il est de 0,4 (40%) entre 10 et 25 cm de substrat. La commune a également rendu un préavis favorable, estimant, de fait, que les calculs ressortant des plans versés le 6 septembre 2023 étaient suffisants pour déterminer la surface de pleine terre. Comme relevé par le département, le plan « B08 — Calcul détaillé de la surface de pleine terre (art. 59 al. 3bis LCI) selon marche à suivre — Densification de la zone 5 » relate au demeurant de manière détaillée les différentes surfaces et taux de perméabilité du projet et aucun élément du dossier ne permet de considérer que les calculs, validés tant par ces instances spécialisées que le département, seraient erronés. Le taux de pleine terre prévu par le projet est ainsi nettement supérieur à la proportion de 40% retenue par la jurisprudence, quand bien même on suivrait les recourants qui estiment que la surface du renforcement en béton coulé sous la piscine, à 2.85 m de profondeur, plus grande que celle-ci (coupes AA et BB 1 : 1 00), ne pourrait être considérée comme de la surface de pleine terre. Il ressort en effet des plans (Sous-sol — Projet), que ladite surface ne dépasse que d'1 m la taille de la piscine, sur sa longueur, ayant pour le surplus les mêmes dimensions que cette dernière.

Ce grief sera écarté.

40. Les recourants allèguent enfin une violation de l'art. 29 al. 3 LCI, en lien avec l'art. 3 al. 3 RCI. Ils estiment que le couvert à voiture n'est pas une CDPI, vu son gabarit.

41. Selon l'art. 29 LCI lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m (al. 1).

Sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ( $D \geq 6$ ) (al. 3).

Les alinéas 4 et 5 de l'art. 21 sont applicables pour le surplus (al. 4).

42. Il ressort de l'art. 43 al. 1 LCI que des constructions basses ou de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

43. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faitage située à 4.50 m du sol au maximum (let. c).

44. Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI).
45. De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c).
46. La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces, hauteur et de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couverts, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2).
47. À teneur de 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).
48. L'art. 61 al. 2 LCI indique qu'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 ( $H \frac{1}{2} D + 1$ ). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ( $H D + 1$ ) (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).
49. 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).  
  
A cet égard, l'art. 20 al. 1 RCI précise que 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.
50. En l'espèce, pour calculer le gabarit du couvert à voitures, il convient de se référer au plan du géomètre coupe A-A. A teneur de ce dernier, le niveau de terrain naturel adjacent à partir duquel il faut calculer le gabarit (cf. art. 20 al. 1 RCI) se situe à 427,50 m en limite de propriété. L'altitude du couvert à voitures est ainsi de 429,83 m (hauteur de 2,33 m en limite de propriété), de sorte qu'il s'insère parfaitement dans le gabarit prévu par l'art. 3 al. 3 RCI, avec même une marge de 17 cm (2,50 – 2,33) à la limite de propriété. Dans la mesure enfin où la hauteur se calcule jusqu'au

niveau supérieur de la dalle de couverture (art. 61 al. 4 LCI), il n'y a pas lieu de prendre en compte la taille de la couverture végétalisée dans le calcul du gabarit.

C'est ainsi à juste titre que ce couvert a été qualifié de CDPI.

Le grief est ainsi écarté.

51. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.
52. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
53. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge conjointe et solidaire des recourants, sera allouée à Mme C\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 30 novembre 2023 par Madame A \_\_\_\_\_ et Monsieur B \_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.- ;
4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à Madame C \_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Patrick BLASER et Saskia RICHARDET VOLPI, juges assesseurs

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière