

# BGer 1C\_115/2025 vom 19. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_115\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_115_2025)

FR: TF 1C\_115/2025 du 19 septembre 2025

IT: TF 1C\_115/2025 del 19 settembre 2025

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente. En tant que voisins directs du projet de construction litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire aux intimés et ont de ce fait un intérêt digne de protection à en demander l'annulation. Ils bénéficient ainsi de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

### E. 2

Les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu. Ils relèvent que la CA avait dans son préavis du 2 juin 2022, exigé une refonte totale du projet, ce qu'elle avait encore confirmé à l'examen des plans du 29 juillet 2022, considérant le 9 août 2022 que "l'entier du volume" devait être revu. A l'issue d'une séance du 3 octobre 2022 entre la CA et C. \_\_\_\_\_, ce dernier avait produit des plans en novembre 2022 ne comprenant que des modifications mineures sans effet sur le volume et l'impact du bâtiment. Le préavis positif du 16 janvier 2023 serait dès lors incompréhensible. Les recourants n'auraient pas été informés de la séance du 3 octobre 2022, et l'avis de consultation de la CA du 12 décembre 2023 ne dirait rien sur le contenu de cette séance. Les plans auraient encore été modifiés le 19 juin 2023 sans que les recourants n'en soient informés, alors qu'ils auraient dû leur être communiqués d'office. Cette violation grave du droit d'être entendu ne pourrait pas être réparée en instance de recours.

#### E. 2.1

Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Cela comprend notamment le droit d'avoir accès au 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 148 II 73 consid. 7.3.1 et les références). Les parties à une procédure ont en particulier le droit de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position

ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer ( ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1).

## **E. 2.2**

Il est vrai que les recourants n'ont pas été informés de la tenue d'une séance le 3 octobre 2022 entre les constructeurs et la CA. À la demande du TAPI, cette dernière a fourni un historique de la procédure dans un avis de consultation du 12 décembre 2023. Elle explique avoir délivré un préavis négatif le 3 juin 2022 en relevant trois points à améliorer: le volume était mal intégré dans la morphologie du terrain, les terrasses étaient imposantes et la rampe d'accès était invasive avec une trémie importante. Les modifications apportées dans les plans du 29 juillet 2022 ont été considérées comme insuffisantes par la CA le 9 août 2022; même si elles allaient dans le bon sens, le volume demeurait imposant et l'architecture proposée présentait un effet de muraille notamment par le marquage horizontal forcé des dalles, qui accentuait l'effet de longueur. Le volume de l'attique restait aussi trop important. La CA indique ensuite qu'elle a reçu le mandataire des constructeurs le 2 octobre 2022 et lui a expliqué les éléments précités. De nouveaux plans ont ensuite été déposés au mois de novembre 2022. La nouvelle version présentait les améliorations suivantes: réduction du volume de l'attique, principalement dans sa largeur et notamment l'excroissance incongrue en façade sud-ouest; décalage de l'attique au nord-ouest. Cela a eu pour conséquence d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact volumétrique. Les façades ont évolué par un traitement architectural plus approprié à la longueur du bâtiment, avec par exemple une interruption (fragmentation) du marquage horizontal des dalles permettant d'estomper ainsi l'effet de muraille précédemment critiqué. La CA explique que les modifications, effectuées en deux temps, lui ont permis de conclure que le projet s'intégrait dans son contexte.

La réunion du 3 octobre 2022, effectuée hors procédure de recours avant la délivrance du permis de construire, n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal. Les recourants n'expliquent pas en vertu de quelle règle il aurait dû en aller autrement, et ne sauraient dès lors se plaindre de n'avoir pu consulter un document inexistant. La teneur de la réunion du 3 octobre 2022 a par ailleurs été révélée durant la procédure devant le TAPI, et les raisons du changement de préavis de la CA ont également été expliquées. Les recourants ont pris connaissance des explications de la CA et ont pu s'exprimer à ce propos. Ils ne sauraient ainsi se plaindre d'une violation de leur droit d'être entendus.

Les plans modifiés du 19 juin 2023, assortis du préavis favorable de la CA, ont été produits par l'Office des autorisations de construire (OAC) le 26 juin 2023 en annexe à la réponse aux recours. Ces plans concernent la réduction de la surface couverte de la rampe du parking, celle-ci devant être incluse dans le calcul des "surfaces de peu d'importance" (CDPI). La réponse de l'OAC a été transmise aux parties le 11 juillet 2023 avec un délai pour répliquer, étant précisé que le dossier était à disposition des parties pour consultation. Les recourants ont répliqué le 23 août 2023, en s'exprimant notamment sur les nouveaux plans dont ils connaissaient manifestement la teneur. Le constructeur s'est à nouveau déterminé les 30 novembre et 7 décembre 2023 sur la question des CDPI, et les recourants ont requis et obtenu un nouveau délai pour s'exprimer à ce propos. Les recourants ont ainsi eu un accès aux pièces nouvelles et ont largement pu s'exprimer à leur sujet au stade de la procédure de recours devant le TAPI. La question de savoir si le Service cantonal de l'air, du bruit et des rayons non ionisants (SABRA) aurait dû rendre un nouveau préavis au vu des modifications apportées ne relève pas du droit d'être entendu.

Les griefs formels doivent par conséquent être écartés.

### **E. 3**

Sur le fond, les recourants invoquent les art. 19 et 22 LAT . Ils relèvent que les nombreuses conditions posées par la police du feu dans ses préavis, notamment le respect de la directive n° 7 annexée au règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP, RS/GE F 4 05.01), ne seraient pas respectées: les plans seraient incomplets, la largeur de la zone de travail des pompiers serait insuffisante (3,6 m au lieu de 5 m), tout comme sa hauteur (en raison de la présence d'arbres protégée) et le nombre de places de travail compte tenu de la taille du bâtiment. Ils en déduisent qu'en cas d'incendie, la sécurité des usagers de la voie d'accès ne serait pas garantie, la cour cantonale ne pouvant se contenter d'affirmer que l'intervention des pompiers est "très rare".

#### **E. 3.1**

Conformément à l' art. 22 al. 2 let. b LAT , l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l' art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré ( ATF 121 I 65 consid. 3a). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter ( ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C\_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1).

#### **E. 3.2**

Statuant sous l'angle de l'art. 14 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI, RS/GE L 5 05), la cour cantonale a considéré que l'accroissement du trafic engendré par la nouvelle construction de six appartements ne constituerait pas une gêne durable au sens de cette disposition. Les recourants ne remettent pas en cause cette appréciation dans le cadre du présent grief, mais se plaignent d'arbitraire dans un grief distinct qui, comme on le verra ci-dessous, doit être rejeté. Ils se plaignent ici des dangers et désagréments que subiront les usagers de la route d'accès en cas d'intervention des pompiers. Comme cela est rappelé ci-dessus, l'accès est suffisant lorsque l'usage ordinaire de la route permet d'accéder aux biens-fonds desservis et permet l'intervention des services de secours. Il n'est en revanche pas nécessaire que l'accès aux particuliers soit garanti durant une intervention des services de secours; tout usager peut en effet être amené à supporter une interruption de trafic temporaire due à des circonstances exceptionnelles de ce genre. Cela ne remet pas en cause la caractère suffisant de l'accès prévu. Le grief doit être rejeté.

### **E. 4**

Les recourants se plaignent enfin d'arbitraire dans l'application du droit cantonal. Invoquant en premier lieu les art. 15 al. 2 et 59 al. 4 et 4bis LCI, ils estiment que les modifications apportées au projet seraient mineures par rapport aux importantes réserves formulées par la CA dans ses premiers préavis. La taille et la disposition du bâtiment seraient restées les mêmes et les objections des recourants auraient été totalement ignorées. Le préavis positif du 16 janvier 2023 serait incompréhensible et les explications apportées le 12 décembre 2023 n'y changeraient rien.

#### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire ( ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Il ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution éventuellement plus judicieuse paraît possible ( ATF 145 II 32 consid. 5.1; 145 I 108 consid. 4.4.1). Dans ce contexte prévalent les exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante devant citer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ceux-ci auraient été violés ( ATF 148 I 127 consid. 4.3).

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. L'art. 54 al. 4 et 4bis LCI permet des dérogations aux règles de densité lorsque cela "est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier". Lorsqu'il est amené à examiner l'application de telles clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales, compte tenu du large pouvoir d'appréciation des autorités locales dans ce domaine (cf. ATF 146 II 367 consid. 3; 142 I 162 consid. 3.2.2).

#### **E. 4.3**

Dans son premier préavis négatif du 3 juin 2022, la CA a formulé plusieurs réserves, dont la teneur est rappelée ci-dessus (volume et implantation du bâtiment, terrasses imposantes, rampe d'accès invasive et inesthétique). Ces réserves ont été confirmées dans le préavis du 9 août 2022, la CA relevant que les modifications apportées au projet (outre l'amélioration de la rampe d'accès) étaient limitées aux terrasses, et que le volume du bâtiment demeurerait imposant, la disposition perpendiculaire produisant un effet de muraille massif surplombant le voisinage. Le volume de l'attique restait trop important. La nouvelle version présentée en novembre 2022 ne modifie certes pas significativement la volumétrie du bâtiment. Toutefois, la CA a considéré que la réduction de l'attique (principalement dans sa largeur) et son déplacement au nord-ouest avaient pour effet d'affiner le bâtiment et de minimiser son impact. Les façades avaient été modifiées (interruption du marquage horizontal), ce qui estompait l'effet de muraille dénoncé précédemment.

Il ressort ainsi du dossier de la procédure que le préavis positif de la CA est dûment motivé et prend en compte l'évolution du projet dans le sens souhaité dès le début. Si les recourants

estiment que l'impact du projet n'a pas été suffisamment diminué, l'arrêt attaqué ne saurait pour autant être qualifié d'arbitraire.

#### **E. 4.4**

L'art. 14 LCI (Sécurité et salubrité) permet au département de refuser une autorisation notamment lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public, ne remplit pas les conditions de sécurité suffisantes, présente des dangers particuliers ou peut créer un danger ou une gêne durable pour la circulation. Se plaignant à nouveau d'arbitraire, les recourants estiment que le nombre de places de parking, initialement fixé à 12, aurait été artificiellement ramené à 6, la surface du parking demeurant inchangée. Ils méconnaissent que l'autorisation de construire porte bien sur six places de stationnement. Dans son préavis du 3 mai 2022, la commune de Genthod a exigé qu'il ne soit pas réalisé plus d'une place de stationnement par logement compte tenu de la proximité de la halte CFF du Creux-de-Genthod. Ce préavis fait partie intégrante de l'autorisation de construire, de sorte qu'il s'agit d'un élément contraignant. Il n'y a dès lors aucun arbitraire à considérer que le projet ne prévoit que six places de stationnement et, partant, à refuser d'appliquer l'art. 14 LCI, disposition qui constitue au demeurant une norme potestative.

#### **E. 4.5**

Les recourants invoquent enfin l'art. 96 al. 2 du règlement d'application de la LCI (RLCI, RS/GE E 5 05.01), disposition selon laquelle les emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 du RPSSP (la directive). Les recourants relèvent que la largeur du chemin des Troiselles est de 3,6 à 3,8 m alors que la directive exige une place de travail de 5 m. Rien ne permettrait d'admettre que la haie bordant la surface de travail sera en définitive supprimée.

La question de l'accès des services du feu, distincte de celle de l'accès en général, ne relève pas de la notion d'équipement ( art. 19 al. 1 LAT ) mais du droit cantonal (arrêts 1C\_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.5; 1C\_658/2020 du 20 janvier 2022 consid. 3.2. Dans l'autre sens, mais isolé, arrêt 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.3), de sorte que le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est, là aussi, limité à l'arbitraire.

Dans son préavis du 4 janvier 2023, la police du feu s'est référée au concept de sécurité incendie du 25 février 2022, déclarant que celui-ci devait être respecté et réalisé. Pour le surplus, il est fait référence à la directive s'agissant des voies d'accès et de la végétation, laquelle ne devait en aucun cas entraver l'accès et la place de travail des pompiers. Ces exigences sont elles aussi intégrées au permis de construire. Dès lors, quel que soit le contenu des plans produits à ce sujet, il n'y a pas de doute quant au fait que la haie devra être supprimée, conformément au plan d'aménagement paysager auquel se réfère le préavis de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature, et qui est lui aussi intégré à l'autorisation de construire. A l'instar des instances précédentes, rien ne permet d'affirmer que le préavis du service cantonal spécialisé, et la référence explicite aux exigences de la directive, ne seront pas respectés. Le grief d'arbitraire doit également être rejeté.

#### **E. 5**

Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourant qui succombent, conformément à l' art. 66 al. 1 LTF . Il n'est alloué de dépens ni aux autorités intimées ( art. 68 al. 3 LTF ), ni à l'intimé C.\_\_\_\_\_, qui a procédé sans avocat.

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