

BGer 1C_17/2025 vom 29. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_17_2025

FR: TF 1C_17/2025 du 29 janvier 2026

IT: TF 1C_17/2025 del 29 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 TF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public (art. 82 ss LTF). En leur qualité de propriétaires voisins du projet litigieux, qui utilisent en outre la même voie d'accès, les recourants disposent de la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Dès lors qu'ils agissent par l'intermédiaire du même mandataire, il n'est pas nécessaire d'examiner en détail la qualité pour recourir de l'ensemble des recourants. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, il convient d'entrer en matière.

E. 2

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient de traiter en premier, les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits, au motif que la Cour de justice n'aurait pas tenu compte de l'existence de servitudes de non-bâti ni du fait que la protection du plan de site "Agasse/Clos-Belmont" aurait dû être étendue à la parcelle litigieuse.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 148 I 127 consid. 4.3).

E. 2.2

Il est établi que la parcelle n° 1'040 ne fait pas partie du périmètre du plan de site en question et qu'elle est située à proximité immédiate de celui-ci. Dans cette mesure, la Cour de justice n'a pas constaté les faits de manière inexacte. En définitive, il en va plutôt de la correcte application du droit cantonal qui n'est revue par le Tribunal fédéral que sous l'angle de l'arbitraire (cf. ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Selon les recourants, ce plan de site devrait s'étendre au bien-fonds litigieux limitrophe, dès lors qu'il a pour but "d'assurer la protection du secteur Agasse/Clos-Belmont pour ses qualités architecturales, paysagères et naturelles, en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes

ainsi que le site environnant et sa végétation".

En dépit de ces critiques, la Cour de justice n'a pas sombré dans l'arbitraire en considérant que le champ d'application géographique du plan de site ne pouvait pas s'étendre aux parcelles qui n'en faisaient pas parties. Une telle appréciation ressortit de la notion même de plan qui ne saurait s'appliquer qu'à un périmètre spatialement déterminé. Comme relevé par les juges précédents, une application extensive des règles de ce plan de site à des bien-fonds situés en-dehors de son périmètre porterait atteinte à des principes juridiques bien établis, tels que la sécurité du droit et la stabilité des plans. À son consid. 3.6, l'instance précédente a par ailleurs examiné le champ d'application géographique du plan de site et exposé les motifs pour lesquels il ne s'appliquait pas à la parcelle n° 1'040; les critiques, selon lesquelles cet élément n'aurait pas été pris en considération, sont donc infondées. La référence au "site environnant" ne suggère du reste pas nécessairement qu'une parcelle limitrophe devrait être incluse dans le plan de site; retenir le contraire n'est en somme pas arbitraire.

Concernant les autres éléments mentionnés par les recourants, relatifs à des servitudes existantes en lien avec le droit de bâtir, l'affectation et la hauteur des constructions, qui n'auraient pas été pris en compte par la Cour de justice, ils ne démontrent pas dans quelle mesure ces faits auraient eu une influence sur la décision litigieuse et donc le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 LTF). Ces critiques sont irrecevables.

E. 3

Les recourants font valoir une violation de l'inventaire fédéral de l'ISOS, estimant que l'objectif de sauvegarde A du périmètre s'opposerait à toute construction sur la parcelle en question. Ils font grief à la Cour de justice de ne pas avoir procédé à la pesée des intérêts requise.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 (LPN; RS 451), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral signifie que celui-ci mérite spécialement d'être conservé intact ou, à tout le moins d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. Cette protection ne souffre aucune exception lorsqu'elle intervient dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche fédérale, au sens de l' art. 2 LPN (cf. art. 6 al. 2 LPN ; arrêt 1C_488/2015 du 24 août 2016 consid. 4.3). Lorsqu'il n'est, comme en l'espèce, pas question de l'exécution d'une telle tâche, la protection des objets inventoriés est concrétisée par le droit cantonal conformément à l' art. 78 al. 1 Cst. (cf. ATF 135 II 209 consid. 2.1; arrêts 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.3; 1C_488/2015 précité consid. 4.3).

E. 3.1.1

Intitulé "Esthétique des constructions", l'art. 15 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI; RS/GE L 5 05) stipule que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1); la décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la

commission des monuments, de la nature et des sites; elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

E. 3.1.2

Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (arrêt 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 6.1). Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a; arrêt 1C_383/2021 du 13 septembre 2022 consid. 2.2.1). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt 1C_285/2024 du 2 mai 2025 consid. 3.1).

Lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, respectivement communale, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant. Dans un tel contexte, l'ISOS n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine. À ce titre, il appartient au juge d'en tenir compte dans la pesée des intérêts exigée en matière d'intégration et de préservation des sites (cf. arrêts 1C_285/2024 précité consid. 3.1; 1C_572/2022 du 2 novembre 2023 consid. 3.2; 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1). Une atteinte demeure possible si elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (arrêt 1C_279/2017 précité consid. 4.1.3 avec les références).

E. 3.1.3

Lorsqu'il est amené à examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales, spécialement en matière de protection des monuments et des sites bâtis, 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). En outre, le Tribunal fédéral ne revoit l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle restreint de l'arbitraire (ATF 147 I 433 consid. 4.2 et 146 II 367 consid. 3.1.5).

E. 3.2

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il ressort du consid. 2.4.2 de l'arrêt cantonal que la Cour de justice a mis en balance les différents intérêts en présence, sur la base des préavis rendus par les services cantonaux spécialisés, pour finalement aboutir à la conclusion que la protection du site conférée par l'ISOS ne suffisait pas à interdire toute construction. Les précédents juges se sont par ailleurs référés au jugement du TAPI et à son examen de la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI (cf. consid. 35 ss) pour retenir que cette clause n'imposait pas une interdiction de construire.

Les critiques des recourants sont par conséquent infondées et manifestement erronées lorsqu'ils soutiennent que les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS n'auraient pas été pris en considération. Quoi qu'ils en disent, si le préavis de la CMNS du 16 février 2021,

retranscrit dans l'arrêt du TAPI (p. 5), soulignait certes l'intérêt patrimonial de la parcelle, il était néanmoins favorable pour un projet de construction et n'a pas retenu que le besoin de protection du patrimoine serait supérieur et impératif. Suite à l'avis de cette autorité spécialisée, un second préavis, aussi favorable mais assorti de conditions (maintien du chemin piétonnier, du mur de soutènement et du cordon boisé), a été rendu par la CA. Rien ne suggère que cette dernière, à qui il revenait de rendre une appréciation globale de la situation, n'aurait pas tenu compte des préoccupations de la CMNS. Cela étant, les précédents juges pouvaient se référer à l'avis de ces services cantonaux spécialisés pour évaluer l'intérêt patrimonial de la parcelle et la conformité d'un projet de construction avec celui-ci (cf. sur la valeur des préavis des services spécialisés: arrêt 1C_285/2024 du 2 mai 2025 consid. 3.3 avec les références). Il s'ensuit que l'ISOS a été suffisamment pris en compte dans la pesée des intérêts des autorités précédentes.

Au vu de la marge d'appréciation qui appartenait aux autorités cantonales, il n'était ensuite pas arbitraire de privilégier, sur le bien-fonds en question, l'intérêt public à la densification et à la construction de logements. Les critiques des recourants ne démontrent pas qu'une telle solution ne serait en l'espèce pas défendable et qu'elle serait en contradiction manifeste avec les exigences en matière d'intégration et de préservation des sites. Si la parcelle en question fait certes partie du périmètre 60 de l'ISOS (Clos-Belmont), principalement bâti de villas et classé avec un objectif de sauvegarde A, le bâtiment envisagé s'érigera néanmoins à côté d'un immeuble de plusieurs étages, dans un quartier déjà densément bâti, si bien que rien n'indique qu'il altérera l'identité ou le but assigné à la protection du périmètre inscrit à l'ISOS (cf. arrêt 1C_285/2024 précité consid. 3.3). L'existence d'un secteur inscrit à l'ISOS ne saurait justifier à elle-seule le refus d'un projet qui ne répondrait pas en tous points à ses caractéristiques, ce d'autant plus dans le cas d'une parcelle non construite située à l'extrémité nord du périmètre, à proximité immédiate d'une construction de conception similaire à celle envisagée et proche d'une gare de conception récente. Le bâtiment à construire devra en outre tenir compte des enjeux patrimoniaux de ce site, en respectant les conditions fixées par les préavis de la CMNS et de la CA (relatifs au cheminement piétonnier, mur de soutènement ou encore à la végétation qui devra être maintenue), de sorte que rien ne laisse supposer qu'il ne s'intégrera pas dans l'environnement bâti. Les critiques à cet égard des recourants ne reposent que sur leur appréciation personnelle de la situation, guidée par leur intérêt privé à maintenir une "vue dégagée sur un espace vert et harmonieux", sans motifs réellement pertinents et objectifs susceptibles de remettre en cause la motivation des services cantonaux spécialisés.

Dans ces circonstances, la pesée des intérêts effectuée par l'instance précédente n'est en définitive pas arbitraire. Le grief est donc rejeté, pour autant que recevable.

E. 4

En dernier lieu, l'équipement de la parcelle est contesté par les recourants qui estiment que la voie d'accès ne serait pas suffisante.

E. 4.1

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 (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose

ainsi 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1 et 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.1). 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; arrêts 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1 et 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêts 1C_282/2024 du 26 février 2025 consid. 2.2; 1C_220/2024 du 29 janvier 2025 consid. 4.1; 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.3.1).

Dans ce domaine, les autorités communales et cantonales disposent d'un important pouvoir d'appréciation que le Tribunal fédéral se doit de respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1 et 1C_209/2022 du 25 août 2022 consid. 6.1).

E. 4.2

Le projet a été préavisé favorablement par la police du feu le 27 janvier 2021, à la condition que les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours soient conformes à la directive n° 7, ainsi que par l'OCT qui a octroyé une dérogation quant au nombre de places de stationnement (limité à deux). Les statuts de l'intimée indiquent par ailleurs expressément que les habitants s'engagent à ne pas posséder de voiture.

Les critiques des recourants sont par conséquent inopérantes, dans la mesure où le projet envisagé, incluant uniquement cinq places de stationnement (dont trois pour des motocycles), n'entraînera pas un trafic motorisé foncièrement plus important qu'il ne l'est à ce jour. Par leurs griefs relatifs à la largeur de la route et notamment quant aux possibilités de croisements, les recourants remettent en question le caractère adapté de la voie d'accès qu'ils utilisent pourtant déjà eux-mêmes. Or dans la mesure où le projet n'entraînera que quelques véhicules supplémentaires, les difficultés de circulation qu'ils craignent ne seront pas sensiblement aggravées. Rien ne suggère que cette faible augmentation du trafic aura pour conséquence que le tronçon ne serait plus susceptible d'offrir des conditions de commodités et de sécurité suffisantes. Les recourants mettent en avant l'étroitesse de la desserte et les difficultés que cela entraîne déjà pour la circulation; ils démontrent ainsi par la même occasion que les propriétaires actuels des autres parcelles, attentifs et respectueux des règles usuelles de la circulation, s'en accommodent et qu'ils ont développé des techniques permettant l'utilisation simultanée de la route par les différents usagers et notamment les manoeuvres de croisements. Dans ces conditions, le chemin en question offre déjà des possibilités suffisantes pour garantir la sécurité des usagers, actuels et futurs, de la route.

S'il est inévitable que la création de 19 nouveaux logements générera plus de mouvements sur la voie d'accès, il ne saurait être retenu que les visites, livraisons pour les futurs habitants ou encore la récupération des déchets, rendraient celle-ci insuffisante. Comme relevé par la Cour de justice, le camion de la voirie dessert déjà le tronçon litigieux et pourra manifestement effectuer un arrêt supplémentaire sans que cela n'entraîne des difficultés d'accès pour les habitants du quartier. Quant aux livraisons, s'il est probable qu'elles seront plus fréquentes en raison des nouveaux résidents, elles seront normalement

effectuées en dehors des heures de pointe et selon des horaires prévisibles, en plus de n'occasionner qu'une gêne passagère insuffisante pour remettre réellement en cause l'équipement de la parcelle. Sur ces points, le recours ne contient du reste pas de motivation topique relative au raisonnement des précédents juges, expliquant quels aspects de la décision seraient erronés et pour quelle raison il conviendrait de s'en distancer, de sorte que la recevabilité de ce grief est plus que douteuse (cf. art. 42 al. 2 LTF). Ce dernier aspect n'est en définitive pas pertinent, puisque le grief est de toute manière rejeté sur le fond.

E. 4.3

Les recourants remettent encore en cause l'équipement du point de vue juridique, estimant que la construction de 19 logements aggraverait de manière intolérable les servitudes de droit privé qui grèvent le chemin Clos-Belmont en faveur de la parcelle n° 1'040. La Cour de justice a considéré qu'elle n'était pas compétente pour trancher un litige relevant du droit privé.

E. 4.3.1

L'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC [RS 210], dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il est toutefois vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient à celui qui allègue que tel ne serait pas le cas de démontrer le contraire (cf. arrêts 1C_437/2023 du 30 septembre 2024 consid. 6.1 et les références; 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 publié in SJ 2022 p. 118). Dans la mesure où il revient à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire d'examiner si l'accès est juridiquement garanti, elle ne peut pas faire l'économie, à titre préjudiciel, d'un examen sommaire des éventuelles servitudes foncières de droit privé qui pourraient s'y opposer.

E. 4.3.2

Les biens-fonds situés le long du chemin Clos-Belmont sont grevés de servitudes de passage en faveur des autres parcelles afin de permettre aux habitants d'utiliser cette desserte. L'accès à la parcelle n° 1'040, par le chemin précité, implique ainsi d'emprunter le fonds privé des autres propriétaires. Cette parcelle est directement raccordée au chemin privé que la propriétaire a le droit d'emprunter, ce qui suffit en principe pour démontrer que la voie d'accès est juridiquement garantie (cf. arrêt 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1). En outre, contrairement à ce que prétendent les recourants, le chemin en question a vraisemblablement été affecté à l'usage commun, à tout le moins de manière informelle, au vu de l'utilisation qui en est faite de longue date (cf. art. 738 al. 2 CC ; arrêt 5A_348/2012 du 15 août 2012 consid. 4.3.2 et 4.3.3; Eloi Jeannerat, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n° 35 ad art. 19 LAT). Dans ces conditions, il revenait aux recourants de démontrer que l'accès ne serait pas juridiquement garanti.

E. 4.3.3

Les recourants soutiennent que les servitudes de passage ne bénéficieraient que "aux autres villas du Clos-Belmont", ce qui exclurait, à les comprendre, les habitants d'un immeuble à plusieurs logements. La problématique de l'accès suffisant au sens de l'art. 19 LAT implique uniquement d'examiner si la voie d'accès est juridiquement et techniquement

garantie, à l'exclusion d'éventuels litiges relevant du droit privé qui ne se rapportent pas à la question de l'équipement du bien-fonds, telle qu'une restriction de droit de bâtir autre qu'une villa. La motivation des recourants apparaît du reste infondée, rien qu'en raison de la présence d'autres habitats groupés aux extrémités du chemin Clos-Belmont; ils ne démontrent de surcroît pas que le droit de passage serait exclusivement restreint à une utilisation en lien avec des maisons individuelles.

E. 4.3.4

Les recourants estiment ensuite que la construction de 19 logements, dont la plupart seront occupés par plusieurs personnes, entraînerait une aggravation notable de la charge pour les fonds servants (cf. art. 739 CC), de sorte que l'accès ne serait plus juridiquement garanti au sens de l' art. 19 LAT .

Il est inévitable que la création de 19 nouveaux logements aura pour conséquence d'entraîner une utilisation plus intensive de la servitude de passage par le fonds dominant, mais cela n'implique toutefois pas nécessairement que la charge pour les fonds servants deviendrait intolérable. Au vu des pièces produites et notamment de l'acte de constitution de servitudes des 14 et 15 novembre 1974, il appert que les parties avaient initialement pour but de n'autoriser que la construction de villas le long du chemin Clos-Belmont. Sur la parcelle n° 1'040, les servitudes de restriction du droit de bâtir visaient à empêcher la construction de "certains établissements, dépôts et industries", respectivement de "toutes constructions à l'exception des villas". Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la référence aux "autres villas" ne permet pas encore d'en déduire que la servitude aurait pour objectif de limiter le nombre de passages de véhicules et de piétons et qu'elle serait dès lors insuffisante pour l'accès à la construction projetée.

Les recourants se réfèrent encore à l'arrêt 1C_341/2020 du 18 février 2022, dans lequel il a été jugé qu'un habitat groupé comprenant 16 logements et un parking souterrain de 23 places, remplaçant une villa, imposait une aggravation notable de la charge pour les fonds servants. À l'inverse de cette affaire, si le cas d'espèce concerne aussi un habitat groupé, le projet de construction n'envisage toutefois que la création de cinq places de stationnement (deux pour des véhicules et trois pour des motocycles). Seuls quelques véhicules supplémentaires devront ainsi accéder au fonds dominant, ce qui ne permet pas encore de considérer que l'accès ne serait plus juridiquement garanti sous l'angle de l' art. 19 LAT , ce d'autant plus qu'une villa aurait aussi augmenté le nombre de véhicules présents. Les craintes des recourants liées à la présence sur le chemin de voitures de livraison, d'évacuation des déchets ou de visites, n'auront pas non plus pour effet de peser lourdement sur l'utilisation de la servitude pour les motifs déjà évoqués ci-avant. Enfin, rien n'indique que les servitudes de passages ne seraient pas à même d'endiguer l'augmentation des allées et venues des piétons et cyclistes occasionnée par les logements projetés.

Dans de telles circonstances, aucun élément ne permet d'établir que le projet litigieux entraînera une charge excessive pour les fonds servants. En définitive, les recourants ne parviennent pas à démontrer que l'accès à la parcelle litigieuse ne serait pas suffisant en vertu du droit privé.

E. 4.4

Le résultat auquel la Cour de justice est parvenue ne viole finalement pas le droit fédéral, bien qu'elle se soit à tort estimée incompétente pour examiner si l'accès était juridiquement garanti. La parcelle n° 1'040 étant suffisamment équipée tant sur les plans techniques que

juridiques, les griefs sont rejetés.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais judiciaires solidairement entre eux (cf. art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ces derniers verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'intimée qui a agi avec l'assistance d'un avocat. L'autorité cantonale, qui a agi dans le cadre de ses attributions, ne peut pas prétendre à une indemnité (cf. art. 68 LTF).

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