

# BGer 1C\_323/2025 vom 20. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_323\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_323_2025)

FR: TF 1C\_323/2025 du 20 avril 2026

IT: TF 1C\_323/2025 del 20 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

Dirigé contre une décision finale prise 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 selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Selon les constatations de l'arrêt cantonal, la parcelle de la recourante se situe à moins de 100 m de la parcelle n° 88 destinée à accueillir le projet litigieux. Au vu de la proximité de ces deux parcelles, la recourante, qui a participé à la procédure de recours devant la cour cantonale, dispose de la qualité pour recourir en vertu de l'art. 89 al. 1 LTF contre l'arrêt attaqué qui confirme l'autorisation de construire sur la parcelle n° 88 dont elle juge notamment la voie d'accès insuffisante.

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

### E. 2

2.1.1 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Si le recourant entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, il doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF); à défaut, un état de fait divergent de celui de la décision attaquée ne peut pas être pris en compte (ATF 145 V 188 consid. 2).

2.1.2 Le ch. 7.4 - consacré aux voies d'accès - de la directive technique n° 7 annexée au RPSSP prévoit notamment que la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,50 m en ligne droite. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m, pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 9 m, de 4,50 m et pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, de 4 m.

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Si l'interprétation faite par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise

aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF . Le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui, ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 138 II 77 consid. 6.7).

2.1.3 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; arrêts 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1; 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). 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

in fine ; 96 I 369 consid. 4; arrêts 1C\_309/2019 du 8 mai 2020 consid. 6.2; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1).

## **E. 2.2**

La cour cantonale a constaté que le rapport intitulé "Concept sécurité incendie élaboré le 12 janvier 2022 par F.\_\_\_\_\_ Sàrl précise au point 3.2 intitulé "Accès pompiers" que l'accès feu à une façade est prévu depuis le chemin D.\_\_\_\_\_. Elle a relevé que ce document ne faisait pas mention de la largeur du chemin. Elle a cependant souligné que ce document avait été établi à la suite d'un entretien avec la police du feu le 16 décembre 2021 et que cette instance spécialisée avait par ailleurs rendu, le 4 février 2022, un préavis favorable sous conditions, notamment le respect du RPSSP comprenant la directive n° 7 en question; elle a ajouté que l'Office cantonal des transports n'avait pas non plus, dans ses deux préavis, fait de remarque au sujet de l'accès. Pour la cour cantonale, rien ne permettait de considérer que la police du feu aurait rendu son préavis en méconnaissance de cause ou en s'abstenant de vérifier la conformité du projet aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP. Elle a précisé qu'il ressortait en outre du "Test camion pompiers" établi le 17 mai 2022 par un bureau d'ingénieurs que le passage d'un véhicule à échelle d'une largeur de 2,5 m et d'une longueur de 9,68 m est assuré tout le long du chemin D.\_\_\_\_\_; l'instance précédente a souligné qu'il ressortait de ce document et de sa légende qu'il existait une petite "Marge carrosserie". Elle a ainsi considéré que la lecture et l'analyse du plan des aménagements extérieurs permettent de constater que l'accès des services de secours était conforme au RPSSP.

## **E. 2.3**

La recourante s'en prend à cette appréciation. Elle soutient que le chemin D.\_\_\_\_\_ ne constituerait pas un accès suffisant pour les véhicules des services du feu et que la directive n° 7 annexée au RPSSP ne serait pas respectée, en particulier les prescriptions concernant la largeur de la voie d'accès en ligne droite et dans ses virages. La recourante ne prétend en revanche pas que les services du feu ne seraient pas concrètement en mesure d'accéder aux bâtiments projetés sur la parcelle n° 88 par le chemin D.\_\_\_\_\_.

Dans le cas présent, 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, plus précisément de la directive n° 7 annexée au RPSSP (arrêts 1C\_115/2025 du 19 septembre 2025 consid. 4.5; 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). Par conséquent, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est limité à l'arbitraire (arrêt 1C\_115/2025 précité consid. 4.5).

La cour cantonale a constaté que le chemin D.\_\_\_\_\_ est bidirectionnel et comprend une voie avec deux réserves de passage, d'une largeur de 4.20 m au maximum. Elle n'a certes pas chiffré la largeur minimale du chemin D.\_\_\_\_\_. Elle s'est toutefois référée aux préavis positifs des services spécialisés qui n'avaient élevé aucune remarque quant à la voie d'accès pour les véhicules du service du feu, ainsi qu'à une expertise "Test camion pompier" du 17 mai 2022, laquelle confirme que le passage d'un véhicule à échelle d'une largeur de 2,5 m et d'une longueur de 9,68 m est assuré tout le long du chemin litigieux. L'arrêt attaqué et les préavis auraient certes pu être plus détaillés sur la question de l'accès à la parcelle n° 88. Cela étant, il a été établi - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral - que le passage d'un camion pompier est concrètement possible sur le chemin D.\_\_\_\_\_. Aussi, au vu du but poursuivi par la disposition de droit cantonal en cause qui est de garantir l'accès aux engins du service du feu, la décision entreprise ne saurait être qualifiée d'arbitraire dans son résultat. Il n'était dès lors pas nécessaire de connaître la largeur exacte du chemin en question, les éléments du dossier permettant à la cour cantonale de retenir sans arbitraire que les engins du service du feu pouvaient accéder à la parcelle par ce chemin. L'instance précédente n'a pas versé dans l'arbitraire en considérant que la surface du chemin D.\_\_\_\_\_ située sur la parcelle de la recourante pouvait être prise en considération dans le calcul de la largeur disponible pour l'accès des services de secours et des pompiers. L'éventuel empiétement du camion pompier sur la portion du chemin D.\_\_\_\_\_ située sur le bien-fonds de la recourante est d'autant moins déterminant s'agissant d'un usage exceptionnel.

Enfin, contrairement à ce qui prévalait dans l'arrêt 1C\_341/2020 du 18 février 2022 invoqué par la recourante, il ne ressort pas des faits établis par la cour cantonale que l'accès routier pour les services du feu implique dans le cas d'espèce des aménagements tels que l'élargissement de la voie d'accès actuelle et la destruction d'un mur et d'une haie sis sur une parcelle voisine. La recourante se réfère ainsi dans tous les cas en vain à l'arrêt précité.

Ce premier moyen doit être rejeté.

### **E. 3**

La recourante soutient que la cour cantonale aurait commis un abus de droit et appliqué arbitrairement l'ancien art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI; RS/GE L 5 05.01), dans sa teneur jusqu'au 31 août 2024, en validant le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après: CDPI) effectué sur la base d'un projet de mutation parcellaire. Le total des CDPI de la parcelle, sans mutation, dépasserait le quota de 100 m

2 prévu par la disposition précitée. Pour la recourante, le projet de mutation parcellaire ne pourrait pas être pris en considération dans le calcul des quotas des CDPI dès lors que cette mutation parcellaire n'était pas encore inscrite et qu'elle ne respectait pas les limites des bâtiments projetés. Elle estime que la simple mention de ce projet au chiffre 15 de

l'autorisation de construire ne permet pas de s'assurer que la mutation parcellaire interviendra avant l'ouverture du chantier.

Le grief d'abus de droit n'a en l'espèce pas de portée propre et se confond avec celui d'arbitraire dans l'application du droit cantonal.

### **E. 3.1**

L'ancien art. 3 al. 3 RCI prévoit notamment que, dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m

2 (phr. 3).

### **E. 3.2**

La cour cantonale a considéré que la surface totale des CDPI ne dépassait pas 100 m<sup>2</sup> par parcelle, tel que prévu par l'ancien art. 3 al. 3 RCI. Elle s'est en particulier référée à la directive du département du 3 février 2014, dans sa version 7 (024-v7), qui précise que, dans le calcul des surfaces des CDPI, il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête en autorisation de construire. La cour cantonale a dans ce contexte souligné qu'il était disproportionné d'exiger du requérant de l'autorisation de construire de procéder aux démarches auprès du registre foncier (RF) avant l'entrée en force de l'autorisation de construire. L'instance précédente a estimé, à l'instar du département, que le projet de mutation parcellaire provisoire n° 27/2023 établi le 23 novembre 2023 par E.\_\_\_\_\_ SA était suffisant. Ce projet de mutation parcellaire avait bien été pris en considération par le département dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire; en particulier, le point 15 de l'autorisation exigeait, en lien avec ce projet de mutation/division parcellaire, l'inscription d'une mention de restriction du droit de propriété (droit à bâtir) au RF selon un modèle bien précis.

Les critiques de la recourante ne sont pas de nature à démontrer le caractère arbitraire de l'appréciation des juges cantonaux. La recourante ne parvient en particulier pas à démontrer en quoi il serait insoutenable de prendre en considération, pour le calcul des CDPI, le projet de mutation parcellaire inclus et visé par l'autorisation de construire. Les juges cantonaux pouvaient sans verser dans l'arbitraire considérer que le projet de division parcellaire établi par E.\_\_\_\_\_ SA faisait partie intégrante de l'autorisation de construire et que celle-ci exigeait, à son point n° 15, l'inscription de cette mutation parcellaire au RF. La cour cantonale peut ainsi être suivie lorsqu'elle affirme qu'il est disproportionné d'exiger l'inscription de la mutation parcellaire au RF avant l'entrée en force de l'autorisation de construire. Par ailleurs, quoi qu'en pense la recourante, il n'est pas insoutenable d'affirmer qu'une mutation parcellaire ne doit pas impérativement respecter strictement les limites des bâtiments. La recourante ne cherche en outre pas à démontrer que la décision entreprise serait insoutenable dans son résultat. Enfin, il sied de relever que la recourante ne prétend plus que, même après la division parcellaire, le quota des CDPI ne serait pas respecté pour les futures parcelles.

Dans ces conditions, le grief de la recourante, pour autant que recevable, doit être rejeté.

### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ), de même que l'indemnité de dépens allouée à l'intimée B.\_\_\_\_\_ SA, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 2 LTF ).

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