

BGer 1C_86/2025 vom 19. Dezember 2025

Bundesgericht, 2025-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_86_2025

FR: TF 1C_86/2025 du 19 décembre 2025

IT: TF 1C_86/2025 del 19 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) 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 selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que voisin direct, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le projet litigieux, qu'il tient pour contraire notamment aux règles en matière de protection contre le bruit et aux objectifs de protection de l'ISOS; le recourant peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à son annulation; il bénéficie à ce titre de la qualité pour agir (art. 89 al. 1 LTF). Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière. Sont en revanche irrecevables les pièces nouvelles - postérieures à l'arrêt attaqué - produites en réplique (cf. art. 99 al. 1 LTF).

E. 2

Dans une première partie de son mémoire, le recourant présente longuement son propre état de fait. Une telle manière de procéder, dans la mesure où les faits exposés s'écartent des constatations de l'instance précédente ou les complètent, sans qu'il soit indiqué que celles-ci seraient manifestement inexactes ou arbitraires (cf. art. 97 et 105 LTF), est irrecevable, le Tribunal fédéral n'étant pas une instance d'appel (cf. ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 115 consid. 2).

E. 3

Le recourant fait grief à la Cour de justice d'avoir violé le droit fédéral sur la protection de l'environnement, en particulier les art. 31, 36 et 39 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41). Il soutient que les nuisances sonores perceptibles au niveau de la façade nord du projet (bâtiment 1450) seraient excessives, compte tenu de l'intensité du trafic routier traversant le village de Landecy et en raison de la proximité de la source de bruit. Il reproche également au dossier de ne contenir aucune donnée sur l'évaluation précise des valeurs limites d'immission (ci-après: VLI). En lien avec cette dernière critique, il se plaint du refus de l'instance précédente de se rendre sur place et d'auditionner un membre des autorités communales pour constater l'intensité du trafic. Il aurait de même été indispensable, selon lui, de reproduire - in extenso - le texte d'une pétition faisant état de nuisances liées au trafic déposée en octobre 2021 auprès de la commune.

E. 3.1

Selon l'art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE; RS 814.01), les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour

prolongé de personnes ne seront délivrés, sous réserve de l'alinéa 2, que si les VLI ne sont pas dépassées. Si les VLI sont dépassées, les permis de construire de tels immeubles ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises (al. 2). L'art. 31 al. 1 OPB précise que, lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (let. a), ou par des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit (let. b). Selon l'art. 36 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution détermine les immissions de bruit extérieur dues aux installations fixes ou ordonne leur détermination si elle a des raisons de supposer que les valeurs limites d'exposition en vigueur sont déjà ou vont être dépassées. L'article 37 al. 1 OPB prévoit en outre que, pour diverses infrastructures telles que les routes, l'autorité d'exécution inscrit dans le cadastre du bruit les immissions déterminées selon l'art. 36 OPB. Enfin, les immissions de bruit seront déterminées au milieu des fenêtres ouvertes des locaux à usage sensible (cf. art. 39 al. 1 OPB ; ATF 146 II 187 consid. 4.1; 145 II 189 consid. 8.1; ATF 142 II 100 consid. 4.7).

E. 3.2

Reprenant le préavis du SABRA du 21 juin 2022, la Cour de justice a constaté que le village de Landecy n'était pas cadastré au titre du bruit routier. Les exigences de l'art. 31 OPB, pour un secteur de degré II de sensibilité au bruit (cf. annexe 3 à l'OPB ch. 2; VLI de 60 dB[A] de jour et 50 dB[A] de nuit) étaient partant respectées; une évaluation technique des VLI n'était pas nécessaire. Faute de constat officiel, l'instance précédente a en particulier exclu la hausse des nuisances dues au trafic pendulaire. Elle a en outre relevé que le village de Landecy n'avait pas de connexion routière directe avec la France voisine. Le recourant affirme au contraire que la route du Prieur constituerait un axe très fréquenté. Il se prévaut de photographies produites devant l'instance précédente ainsi que de la pétition déposée en octobre 2021, par laquelle un certain nombre d'habitants de Landecy se plaignent de nuisances routières. La probabilité d'un dépassement des VLI au sens de l'art. 36 al. 1 OPB serait ainsi établi. Aussi la Cour de justice ne pouvait-elle s'abriter derrière l'absence de constat officiel du bruit pour refuser de déterminer précisément les VLI (détermination obligatoire).

E. 3.3

Ces éléments ne laissent cependant pas supposer que les VLI seraient déjà dépassées (cf. ATF 137 II 30 consid. 3.4; arrêts 1C_156/2022 du 28 mars 2023 consid. 7.2; 1C_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 7.2.1). En effet, les clichés dont se prévaut le recourant ne font état de la situation qu'à un moment précis de la journée et non de la charge de trafic moyenne de jour et de nuit pertinente pour la détermination des VLI (cf. annexe 3 à l'OPB ch. 32); il en serait d'ailleurs de même des constatations qui auraient pu être faites lors d'un éventuel transport sur place, aussi, cette mesure pouvait-elle sans arbitraire être refusée (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1). Le texte de la pétition d'octobre 2021 n'est pas non plus pertinent: il exprime les doléances - subjectives - de ses signataires et non une donnée objective conduisant à douter du respect des VLI au niveau de la façade nord du projet litigieux. Dans ces conditions, il n'est pas critiquable d'avoir suivi le préavis du SABRA niant le dépassement des valeurs limites. Cette appréciation est du reste partagée par l'OFEV, qui,

sur la base de la banque de données SIG sonBASE (ndr: disponible depuis 2009, permet d'évaluer le bruit du trafic sur la base de l'OPB ou de la directive de l'UE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement; cf. www.bafu.admin.ch) et conformément à la méthode du trafic journalier moyen (TJM), estime les immissions sonores à 47 dB (A) de jour et 39 dB (A) de nuit, niveaux largement en deçà des VLI. Ces résultats sont enfin confirmés, voir revus à la baisse (46 dB[A] de jour et 34 dB[A] de nuit), par un nouveau relevé du cadastre du bruit que le SABRA a été amené à établir en lien avec l'adoption récente d'un plan localisé de quartier à proximité (cf. observations de l'Office cantonal des autorisations de construire du 16 octobre 2025; mesures disponibles sur le Système d'information du territoire genevois [www.sitg.ch], consulté le 8 décembre 2025; à propos des informations accessibles sur Internet, voir également ATF 149 I 91 consid. 3.4). Dans ces conditions, les autorités précédentes n'avaient à ordonner ni la détermination des immissions de bruit extérieur (cf. art. 36 al. 1 OPB) ni des mesures de protection au sens de l'art. 31 al. OPB. Pour le même motif, l'instance précédente n'avait pas non plus à déterminer - le cas échéant en se rendant sur place - si le bâtiment subissait un changement notable du fait du projet, au sens de l' art. 31 al. 1 OPB : à rigueur de texte, ce critère n'est pas pertinent en l'absence de dépassement. Le grief est rejeté.

E. 4

Le recourant se plaint encore d'une application arbitraire du règlement cantonal relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP; rsGE L 5 05.10). En lien avec ce grief, il fait également valoir une constatation inexacte, respectivement incomplète, des faits et une violation de son droit d'être entendu.

E. 4.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal ou communal 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. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère 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 - même préférable - paraît possible. En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1). Le grief d'application arbitraire du droit cantonal est soumis à des exigences de motivation accrue (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 142 II 369 consid. 2.1).

E. 4.2

Le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés lors de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installation (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les ratios de stationnement applicables au nombre de places de parc à aménager à ces occasions (art. 1 al. 2 let. c RPSFP). Selon le tableau de l'art. 5 al. 1 RPSFP, en matière de logements, les ratios de stationnement pour les voitures sont, pour le secteur concerné (Reste du canton), de 1,3 place minimum pour 100 m² de surface brute de plancher (ci-après: SBP) pour les personnes résidentes, et de 0,1 place minimum pour 100

m² de SBP pour les personnes en visite.

E. 4.3

Selon le recourant, dès lors que la commune de Bardonnex, de même que le SMS, ont exigé, dans leurs préavis respectifs des 20 avril et 20 septembre 2023, que l'ensemble des places de stationnement destinées aux habitants des bâtiments nos 250 et 251 ainsi que du futur logement dans le bâtiment no 1450 s'insèrent dans la cour historique, située au centre de l'ensemble bâti, il s'imposerait nécessairement de déterminer la surface et le nombre de l'ensemble des logements pour arrêter le nombre d'emplacements requis. En se limitant aux besoins du seul bâtiment no 1450, respectivement en refusant de se rendre sur place pour déterminer le nombre de logements existants, la Cour de justice aurait non seulement contrevenu au RPSFP, mais également violé le droit d'être entendu du recourant et établi les faits de manière incomplète.

E. 4.4.1

On peut, à l'instar des autorités précédentes, se demander si une telle argumentation n'excède pas l'objet du litige. Il est en effet établi que l'autorisation de construire litigieuse porte uniquement sur la transformation du bâtiment no 1450. À cela s'ajoute qu'à rigueur de texte, l'art. 1 al. 1 RPSFP s'applique à la détermination du nombre de places de stationnement, sur fonds privés, rendues nécessaires par la construction ou le changement d'affectation d'un bâtiment. À la lumière de ces derniers éléments, il n'apparaît pas insoutenable - indépendamment de la recevabilité du grief - d'avoir restreint l'examen à la détermination du nombre de places de stationnement requises par le seul nouveau logement projeté. Cette appréciation n'apparaît pas non plus incompatible avec les préavis de la commune et du SMS dès lors que les places prévues pour le logement prendront place, conformément aux exigences de ces autorités, dans la cour historique, à l'instar des places existantes des logements des bâtiments nos 250 et 251; cela ressort, comme l'a relevé la Cour de justice, non seulement du plan des aménagements paysagers du 8 février 2023 (PAP N06; ci-après: PAP) produit par la constructrice, mais également de l'extrait cadastral au dossier. Dans ces conditions, l'instance précédente n'avait pas à établir, contrairement à ce que lui reproche le recourant, le nombre et les surfaces des logements des immeubles nos 250 et 251, sans que l'on y puisse voir d'arbitraire (cf. art. 97 al. 1 LTF ; ATF 148 I 160 consid. 3) ni une violation du droit d'être entendu (cf. ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1).

E. 4.4.2

S'agissant plus particulièrement du nombre de places de parc du logement litigieux, la Cour de justice a établi que deux emplacements lui étaient réservés - comme le reconnaît le recourant -, ce qui respectait le ratio prévu par le RPSFP. Sur ce dernier point, le recourant se borne à affirmer que le ratio applicable serait non de 1,3, comme l'a retenu la Cour, mais de 1,4, cette dernière ayant, selon lui, omis de tenir compte des places visiteurs (1,3 + 0,1). Indépendamment de la pertinence de cette critique, le recourant ne démontre ce faisant pas que ces deux places, compte tenu de la SBP du projet - présentant une surface habitable de 98 m² - seraient insuffisantes à répondre aux exigences de l'art. 5 RPSFP, ce qui n'apparaît en tout état pas être le cas. Aussi, telle que motivée, cette critique doit être rejetée.

E. 4.5

Le grief est écarté.

E. 5

Le recourant fait encore valoir une violation de l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN; RS 451) ainsi que des art. 6, 9 et 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). Il n'expose cependant pas, au mépris des exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, pour quels motifs ces dispositions - en particulier les prescriptions de la LAT - seraient violées. Sa critique porte en réalité uniquement sur la conformité du projet aux instruments de protection du patrimoine applicables, en particulier l'ISOS et le plan de site n° 29962 du 21 juin 2017

E. 5.1

Selon l'art. 6 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral au sens de l'art. 5 LPN indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'effet de protection ne se déploie en principe que dans le cadre de l'accomplissement de tâches de la Confédération (cf. art. 6 al. 2 en relation avec l'art. 2 LPN). En dehors de ce cadre, la protection des sites est assurée en premier lieu par le droit cantonal (cf. ATF 135 II 209 consid. 2.1; arrêt 1C_148/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.1), en l'occurrence en particulier par le plan de site du 21 juin 2017 (cf. art. 1 du règlement du plan de site). Lorsque, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, respectivement communale - à l'instar de la délivrance d'une autorisation de construire -, une question en lien avec l'ISOS se pose, l'inventaire fédéral 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_148/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.1; 1C_572/2022 du 2 novembre 2023 consid. 3.2).

E. 5.2

Se fondant notamment sur le PAP N06, la Cour de justice a retenu que les aménagements extérieurs n'étaient pas modifiés par le projet, en particulier que le stationnement de véhicules ne corrompait ni les qualités ni la substance historique de la cour; cette utilisation ne constituait pas une modification de la destination d'une construction au sens de l'art. 1 al. 1 let. b de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI; rsGE L 5 05). Le projet n'altérerait ainsi pas le cadre bâti protégé par l'ISOS et le plan de site. Les percements en façade nord étaient également compatibles avec ces instruments, puisque la volumétrie et l'enveloppe du bâtiment, auxquelles aucune signification spécifique n'avait été attribuée, n'étaient pas touchées, ou de manière très limitée, afin de créer un logement; ces ouvertures étaient enfin conformes et en harmonie avec la typologie des autres bâtiments de la route du Prieur.

E. 5.2.1

En ce qui concerne tout d'abord la cour historique, se référant en particulier au préavis de la CMNS du 21 juillet 2022, qui non seulement rappelle sa grande qualité architecturale, mais exige également que l'ensemble des stationnements nécessaires y prennent place, le recourant soutient que le projet litigieux, singulièrement le stationnement de véhicules sur cette placette, provoquerait une importante modification de son utilisation. Cela étant, à la lumière des plans au dossier, en particulier du PAP, on observe que le projet n'entraîne aucune intervention sur la substance de la cour; celui-ci se borne à y réserver deux places de stationnement pour les habitants du logement projeté - seules en litige (cf. consid. 4.3

ci-dessus). Certes l'ISOS recommande de porter une attention particulière à ce type d'espace en préservant leur fonction et leur nature, tout en évitant un recours excessif à l'asphalte et à d'autres types de revêtements incongrus (fiche ISOS n o 1848, p. 12). Or, en l'espèce, le recourant ne discute pas que l'usage de la cour à des fins de parcage correspond, comme l'a retenu l'instance précédente, à une pratique répandue, conforme à sa destination, "une cour ayant vocation à accueillir des véhicules, notamment agricoles, lorsque les bâtiments sont exploités comme ferme, puis des véhicules individuels lorsque les bâtiments deviennent des habitations non agricoles", si bien qu'on ne saurait y voir un changement de fonction. Le recourant ne prétend par ailleurs pas que la recommandation relative au revêtement n'aurait pas été observée. À ce propos, le reportage photographique du 31 mai 2022 versé au dossier (ainsi que les orthophotos récentes disponibles sur le SITG, consulté le 8 décembre 2025) illustre le maintien du pavage en galets expressément désigné par l'ISOS. Dans ces conditions, on ne discerne pas en quoi l'allocation de deux places de stationnement au sein de cette placette porterait atteinte à l'objet inventorié, en particulier à sa substance historique et à ses caractéristiques architecturales. Au surplus, le recourant ne prétend pas que le projet contreviendrait sur ce point au plan de site n o 29962 qui met en oeuvre, sur le plan cantonal, la protection voulue par l'ISOS (cf. art. 1 du règlement du plan de site); d'ailleurs, comme l'a relevé le Tribunal cantonal, si ce plan ordonne certes le maintien du cadre bâti, il n'en interdit pas pour autant d'éventuels aménagements (cf. art. 4 al. 2 du règlement du plan de site). La critique est écartée.

E. 5.2.2

S'agissant ensuite de la façade nord du bâtiment n o 1450, la Cour de justice a également considéré que les percements prévus étaient compatibles tant avec les objectifs de l'ISOS qu'avec ceux définis par le plan de site. Le recourant le conteste et affirme que ces ouvertures entraîneraient une violation manifeste de l' art. 6 LPN . À le suivre, l'objectif de sauvegarde A attribué au village de Landecy par l'ISOS imposerait de "sauvegarder intégralement" les constructions et installations. Le plan de site exigerait par ailleurs la conservation des murs historiques dans leur état d'origine. Comme l'a relevé la Cour de justice, l'ISOS tend à la protection des qualités spatiales et historico-architecturales de l'ensemble formé par le noyau historique de Landecy (cf. fiche ISOS n o 1848); aucune signification spécifique n'est en revanche attribuée à l'enveloppe du bâtiment n o 1450. En outre, dès lors que la délivrance d'une autorisation de construire ne relève pas d'une tâche de la Confédération, l'ISOS n'intervient qu'en tant que manifestation d'un intérêt fédéral et ne saurait, à ce titre, interdire de manière contraignante toute intervention (cf. arrêts 1C_148/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.1; 1C_572/2022 du 2 novembre 2023 consid. 3.2). Quant au plan de site, celui-ci prévoit certes le maintien de certaines constructions, dont le bâtiment n o 1450 (cf. plan de site, légende; art. 4 al. 1 du règlement du plan de site). Il n'exige en revanche pas, par principe, contrairement à ce que soutient le recourant, le maintien de ses murs "dans leur état d'origine" (cf. art. 3 al. 1 du règlement du plan de site), en particulier la façade nord; cette dernière ne fait du reste pas partie des "murs anciens à préserver" figurés en jaune sur le plan de site. En effet, comme déjà évoqué, des travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux ou à une amélioration du confort ne sont pas exclus par le plan de site (art. 4 al. 2 du règlement du plan de site). Les différents instruments de protection du patrimoine applicables ne conduisent ainsi pas à une interdiction de toute intervention sur le bâtiment n o 1450. S'agissant du projet à proprement parler, l'instance précédente a considéré que les ouvertures litigieuses ne modifiaient pas la volumétrie et ne touchaient que de manière très

limitée l'enveloppe du bâtiment, ce que confirment les plans au dossier, ces percements présentant des dimensions restreintes (cf. plan de coupe du 24 juillet 2023, Façade nord). L'instance précédente a également retenu que ces percements étaient conformes à la typologie des bâtiments et en harmonie avec les autres bâtiments de la route du Prieur. À la lumière des photographies au dossier (cf. reportage photographique du 31 mai 2022, en particulier photographies de la route du Prieur), une telle appréciation n'apparaît pas déraisonnable; le recourant ne la discute au demeurant pas. Par ailleurs et quoi qu'il en dise, l'instance précédente a par ailleurs valablement tenu compte des avis exprimés par le SMS et la CMNS, qu'elle n'avait d'ailleurs pas à reproduire dans leur intégralité dans ses considérants. Il ressort en particulier de l'arrêt attaqué qu'aux termes de leurs préavis respectifs - d'ailleurs résumés par la Cour de justice -, ces autorités spécialisées se sont montrées favorables au projet, après que celui-ci a été modifié à plusieurs reprises (cf. Faits, let. B); le SMS a d'ailleurs imposé de nombreuses conditions s'agissant de la mise en oeuvre du projet (cf. préavis du 20 septembre 2023), conditions dont le recourant ne prétend pas qu'elles seraient impropres à assurer non seulement la préservation du patrimoine construit sur la parcelle n o 4773, mais également l'intégration du projet dans l'environnement bâti protégé du village de Landecy. Dans ces conditions, compte tenu de surcroît de la retenue que s'impose le Tribunal fédéral lorsqu'il s'agit de l'appréciation des circonstances locales, notamment en matière de protection du patrimoine bâti (cf. ATF 147 I 393 consid. 5.3.2; 132 II 408 consid. 4.3; arrêt 1C_271/2025 du 8 septembre 2025 consid. 3.1 et les arrêts cités), il n'est pas critiquable d'avoir jugé que les travaux litigieux, plus particulièrement les ouvertures en façade nord, n'étaient ni proscrits par les instruments de protection du patrimoine ni n'altéraient le cadre bâti protégé. Le grief est rejeté.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celui-ci versera en outre des dépens à l'intimée, 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.