

GE_GERICHTE ATA/17/2025 vom 7. Januar 2025

GE Cour de justice, 2025-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_17_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/17/2025 du 7 janvier 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/17/2025 del 7 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).

E. 2

Le recourant a conclu dans ses écritures successives à plusieurs mesures d'instruction.

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du 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 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant 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

- 18/28 - A/3491/2023 constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.1). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement ni celui d'entendre des témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, il sera vu plus loin que les préavis du SABRA et de l'OCT fondent la décision querellée et que le dépôt d'une motion en matière de trafic à l'automne 2024 au conseil municipal – dont il n'est pas soutenu qu'elle aurait été suivie d'effets – n'est pas de nature à infirmer ces préavis, de sorte que sa production ne sera pas ordonnée. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu d'entendre les autorités municipales sur les doléances des habitants, lesquelles ne sont pas à même d'établir la réalité de nuisances que les autorités de préavis spécialisées n'ont pas retenues. La CMNS et le SMS ont établi des préavis dont rien n'indique qu'ils n'ont pas pris en compte l'inventaire ISOS. Le recourant ne rend pas vraisemblable que cet inventaire n'aurait pas été pris en compte. Le dossier suffit par ailleurs pour établir que le plan de site a tenu compte de l'inventaire ISOS. Il n'y a partant

par lieu d'interpeller ces instances spécialisées, ni d'ordonner une expertise. Les plans et les illustrations figurant à la procédure suffisent à la chambre de céans pour se faire une idée des accès aux logements, étant précisé que ce critère n'est pas déterminant pour juger d'une éventuelle violation de la loi ou d'un abus du pouvoir d'appréciation dans l'autorisation de la création d'une porte en façade. Il n'y a ainsi pas lieu d'ordonner un transport sur place.

E. 3

Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation du RPSFP.

E. 3.1

Le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion 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 stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (art. 1 al. 2 let. c RPSFP).

E. 3.2

En l'espèce, le recourant fait valoir que l'autorisation querellée incorpore les conditions du préavis de la commune du 20 avril 2023, soit notamment que l'ensemble des véhicules rattachés aux logements existants sur la parcelle n° 3'211 doit être également contenu dans l'espace de la cour, sur fonds privé. Le TAPI a jugé le grief irrecevable, faute pour le recourant de démontrer en quoi son invocation pourrait exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique. Il a également relevé à titre superfétatoire que les deux places de parc prévues suffisent pour respecter l'art. 5 RPSFP.

- 19/28 - A/3491/2023 L'extrait du plan cadastral figurant au dossier indique que six places de parc sont prévues, dont deux au profit du bâtiment A (n° 4_____) se trouvant sur la parcelle n° 3'211 et quatre au profit des bâtiments B (n° 1_____) et C (n° 9_____) se trouvant sur la parcelle n° 4'773. Le recourant a produit devant le TAPI les offres de location des appartements du nord du bâtiment n° 4_____ et du sud du bâtiment n° 1_____, dont les surfaces annoncées seraient de 180 m² et 200 m². Selon lui, le ratio de 1.4 place / 100 m² imposerait 2.52 respectivement 2.8 places pour ces appartements, auxquelles s'ajouteraient au moins 2.8 places pour l'appartement du sud du bâtiment n° 4_____. Le département fait valoir que les surfaces des autres logements qui ne sont pas l'objet de l'autorisation n'ont pas à être prises en considération. Ce raisonnement doit être suivi. L'autorisation ne porte que sur la transformation du bâtiment n° 9_____, auquel deux places de parc ont été réservées, dont il n'est pas soutenu qu'elles ne respecteraient pas le ratio de 1.3 (et non 1.4 comme retenu par le recourant) prévu par l'art. 5 al. 1 RPSFP. Le fait que les autres places disponibles pour les logements des bâtiments nos 4_____ et 1_____ ne seraient pas conformes au ratio excède ainsi le cadre de la présente procédure. Enfin, rien ne laisse supposer en l'état que la condition posée par la commune – soit que toutes les voitures des habitants du bâtiment n° 4_____ soient parkées dans la cour – ne serait pas respectée, étant observé que les annonces immobilières produites par le recourant devant le TAPI indiquent pour chaque appartement qu'une place de stationnement est disponible dans la cour. Le grief devant en toute hypothèse être écarté, il n'y a pas lieu de déterminer si, comme le prétend le recourant dans sa réplique, il était recevable du seul fait que son admission aurait entraîné l'annulation de l'autorisation et servi ses intérêts.

E. 4

Dans deux griefs distincts, qu'il convient d'examiner ensemble, le recourant se plaint de la violation du plan de site n°11_____ et de l'inventaire ISOS.

E. 4.1

Il convient de rappeler le cadre juridique de l'ISOS.

E. 4.1.1

Selon l'art. 78 Cst., la protection de la nature et du patrimoine est du ressort des cantons (al. 1). Dans l'accomplissement de ses tâches, la Confédération prend en considération les objectifs de la protection de la nature et du patrimoine. Elle ménage les paysages, la physionomie des localités, les sites historiques et les monuments naturels et culturels, elle les conserve dans leur intégralité si l'intérêt public l'exige (al. 2). Elle légifère sur la protection de la faune et de la flore et sur le maintien de leur milieu naturel dans sa diversité. Elle protège les espèces menacées d'extinction (al. 4).

E. 4.1.2

En se fondant sur l'art. 78 al. 4 Cst., l'Assemblée fédérale a adopté la LPN. Selon l'art. 5 al. 1 1re phr. LPN, le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale ; il peut se fonder à cet effet sur des inventaires dressés par des institutions d'État ou par des organisations

- 20/28 - A/3491/2023 œuvrant en faveur de la protection de la nature, de la protection du paysage ou de la conservation des monuments historiques. Selon l'art. 26 2e phr. LPN, le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution nécessaires.

E. 4.1.3

En se fondant sur l'art. 5 LPN, le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 13 novembre 2019 (OISOS - 451.12). Selon l'art. 1 al. 1 OISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) comprend les objets énumérés dans l'annexe 1. Selon l'art. 2 OISOS, l'ISOS peut être consulté gratuitement sur le géoportail de la Confédération. Selon l'art. 5 al. 1 OISOS, les objets de l'ISOS sont les sites construits. Selon l'art. 5 al. 2 OISOS, les sites construits sont des agglomérations considérées dans leur globalité. Ils comprennent, d'une part, des surfaces bâties comportant des espaces tampons tels que des rues et des places et, d'autre part, des surfaces non bâties telles que des jardins, des espaces verts aménagés ou des terres agricoles qui entretiennent un rapport de spatialité avec le bâti. Selon l'art. 6 al. 1 OISOS, l'ISOS distingue entre les catégories d'agglomérations suivantes : a) ville ; b) petite ville / bourg ; c) village urbanisé ; d) village ; e) hameau ; f) cas particulier.

E. 4.1.4

Selon l'art. 11 al. 1 OISOS, les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs, conformément aux art. 6 à 12 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Selon l'art. 11 al. 2 OISOS, ils veillent à ce que l'ISOS soit pris en compte sur la base des plans directeurs cantonaux, en particulier lors de l'établissement des plans d'affectation au sens des art. 14 à 20 LAT.

E. 4.1.5

En vertu de l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible. Cette disposition n'impose pas une interdiction absolue de modifier tout objet inscrit à l'ISOS ; une atteinte à un bien protégé est possible dans la mesure toutefois où elle n'altère pas son identité ni ne contrevient au but assigné à sa protection (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.3). Pour déterminer ce que signifie, dans un cas d'espèce, l'obligation de « conserver intact » un bien protégé, il faut se référer à la description, dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent, du contenu de la protection (ATF 127 II 273 consid. 4c ; 123 II 256 consid. 6a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.3).

E. 4.1.6

L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.5).

- 21/28 - A/3491/2023

E. 4.1.7

Lorsque des transformations ou des aménagements sont prévus sur une partie de site à sauvegarder, il est indiqué de requérir le conseil du service des monuments historiques, d'autres instances officielles spécialisées ou d'experts. Pour son application concrète, l'ISOS formule des recommandations générales concernant la conservation, l'entretien et la valorisation des sites construits (art. 24 al. 1 OISOS). Lorsqu'il s'agit de « sauvegarder la substance », les dispositions générales sont l'interdiction de démolir, l'interdiction de constructions nouvelles et l'obligation d'arrêter des prescriptions détaillées en cas d'intervention (art. 24 al. 2 OISOS).

E. 4.1.8

La fiche ISOS de D_____ (api.isos.bak.admin.ch/ob/1848/doc/ISOS_1848.pdf), attribuée au noyau historique un objectif de sauvegarde A – sauvegarde de la substance (p. 7). Elle relève la valeur de la cour animée par deux platanes, soit une « Cour pavée de galets formée à l'O par une maison de campagne du XVIIe s. et à l'E par une dépendance agricole, bassin adossé au mur S. » (p. 8). Elle note que les façades des fermes et des maisons rurales contribuent fortement aux qualités du site et sont particulièrement vulnérables et ajoute qu'il convient, lors d'éventuelles rénovations, de respecter la substance préexistante et de porter un soin tout particulier à la préservation d'une matérialité fidèle au site (p. 12).

E. 4.2

Il ressort du plan de site de D_____ -Sud n°12_____ adopté par le Conseil d'État le 12 juin 2017 que les bâtiments nos 4_____, 1_____ et 9_____ ainsi que les murs bordant la cour intérieure doivent être maintenus, que les arbres de la cour sont remarquables et doivent impérativement être conservés et que le portail doit être maintenu. Selon l'art. 4 al. 2 du règlement du plan de site, les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien et de transformation nécessaires à une adaptation des locaux ou à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.

E. 4.3

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. Selon l'art. 15 al. 2 LCI, la décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département. Selon l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites.

- 22/28 - A/3491/2023

E. 4.4

Le recourant se plaint tout d'abord que le portail a été démonté, en violation des dispositions du plan de site. Il ne conteste toutefois pas que la dépose du portail a eu lieu il y a plusieurs années, avant la procédure ayant conduit à la délivrance de l'autorisation querellée. Surtout, ni le portail ni la cour ne se trouvent sur la parcelle n° 4'773 objet de l'autorisation. Le fait que des conditions assortissant l'autorisation mentionnent la cour, s'agissant notamment du parcage des véhicules, n'a pas pour effet d'étendre à celle-ci l'autorisation querellée, comme le soutient le recourant. Il s'ensuit que le grief concernant le portail et la violation du plan de site est exorbitant au litige et irrecevable. Le département a pour le surplus fait observer que la disparition du portail pourrait faire l'objet d'une procédure distincte d'infraction et de remise en état. C'est le lieu d'observer que l'argument selon lequel la remise en place du portail ferait obstacle au parcage est purement spéculatif. Le recourant se plaint ensuite qu'aucun véritable PAP n'a été établi et que le projet viole l'inventaire ISOS en modifiant profondément l'utilisation de la cour historique par l'implantation de places de parc et en perçant par ailleurs des jours dans la façade nord. Or, un PAP a bien été produit et le TAPI l'a à juste titre considéré comme suffisant dès lors que les aménagements extérieurs n'étaient pas modifiés et que la substance historique et les qualités de la cour n'étaient pas touchées. Le projet n'altère nullement le cadre bâti que l'ISOS entend voir préserver et dont le plan de site ordonne le maintien sans pour autant interdire des aménagements. L'autorisation ne porte pas sur la cour, ni formellement ni matériellement puisque le parcage de véhicules ne constitue pas une modification de la destination d'une construction au sens de l'art. 1 al. 1 let. b LCI et que l'art. 1 al. 1 let. e LCI, qui vise la création de places de parc sur la voie publique, n'est pas applicable s'agissant d'un espace privé. La cour est de fait conservée comme telle. Son usage actuel à des fins de parcage correspond à une pratique répandue, et est 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. Enfin, il a été vu plus haut que la remise en place du portail n'est à ce jour qu'une conjecture, dont l'effet sur la validité de l'autorisation n'a partant pas à être examiné. Les percements dans la façade nord sont compatibles tant avec les objectifs de la fiche ISOS de D_____ que les prescriptions du plan de site, puisque la

volumétrie et l'enveloppe du bâtiment, auxquelles aucune signification spécifique n'a été attribuée par la fiche ISOS – en dehors des qualités spatiales et historico-architecturales communes à l'ensemble formé par le noyau historique –, ne sont pas touchées, ou alors s'agissant de l'enveloppe, de manière très limitée, à

- 23/28 - A/3491/2023 des fins d'aménagement d'un logement, et de manière conforme à la typologie des bâtiments et en harmonie avec les autres bâtiments de la même rue du E_____. Il sera enfin relevé que ni la CMNS ni le SMS, soit des instances spécialisées dont le département a suivi les préavis, n'ont soulevé la moindre critique relative à l'usage de la cour et au percement de la façade nord en relation avec l'ISOS et le plan de site. Le grief sera écarté.

E. 5

Le recourant reproche au projet de contrevenir à l'OPB.

E. 5.1

L'art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) dispose que les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions) (al. 1). Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (al. 2). Les émissions seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodes (al. 3). L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a). À teneur de l'art. 32 OPB, le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment doit s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfont aux règles reconnues de la construction (al. 1, 1re phrase). Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées et que les conditions fixées à l'art. 31 al. 2 pour l'attribution du permis de construire sont remplies, l'autorité d'exécution renforce dans une mesure appropriée les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs (al. 2). Les exigences s'appliquent également aux éléments extérieurs, aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences est disproportionné (al. 3). L'art. 2 OPB prévoit que les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur (al. 1 1re phr.). Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher

- 24/28 - A/3491/2023 ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur (al. 3). Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (al. 5). Les

locaux à usage sensible au bruit sont notamment les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits. Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation Lr ou de niveau maximum Lmax sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB). À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB). L'art. 43 al. 1 let. b OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques.

E. 5.2

En l'espèce, dans son préavis du 21 juin 2022, le SABRA a relevé que la parcelle n'était pas cadastrée au regard du bruit routier du fait du faible trafic sur les axes environnants, si bien que les exigences de l'art. 31 OPB annexe 3 étaient respectées, et il a posé comme condition que le maître de l'ouvrage s'assure de l'isolation phonique du bâtiment dans le respect de l'art. 32 OPB. La consultation du site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) montre que le village de D_____ n'est effectivement pas cadastré au titre des nuisances sonores. Le recourant fait valoir une hausse de ces nuisances dues au trafic pendulaire, une pétition et une récente motion au conseil municipal. Il a été vu plus haut qu'il n'a pas été allégué que ces éléments auraient donné lieu à des constats officiels de nuisances ni à des mesures concrètes. Ceux-ci ne sauraient donc contredire la détermination d'une autorité spécialisée comme le SABRA. Il peut en outre être observé que le village de D_____ n'a pas, selon le SITG, de connexion routière directe avec la France voisine, se trouve géographiquement à l'écart des axes de transit passant par l'échangeur de l'autoroute de contournement et la douane d'Archamps et semble de ce fait naturellement préservé du trafic pendulaire. Le recourant demande encore la production du dossier de l'autorisation de construire DD 10_____ octroyée en 2017 à la commune, et l'audition des autorités communales au sujet du bruit routier. Le département a toutefois expliqué sans être contredit que cette autorisation avait été délivrée pour l'aménagement d'une zone de - 25/28 - A/3491/2023 rencontres qui n'était « clairement pas liée » aux nuisances évoquées par le recourant. L'argument tombe ainsi à faux et il a été vu plus haut que les mesures d'instruction requises ne sont pas nécessaires pour la solution du litige. Le grief sera écarté, sans qu'il soit nécessaire de déterminer s'il était irrecevable, somme le soulève le département.

E. 6

Le recourant se plaint d'une violation des dispositions sur les distances et vues droites

E. 6.1

L'art. 45 LCI prévoit que les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles (al. 1). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1er mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction (al. 2).

Il a été vu plus haut que selon l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. La chambre de céans a relevé, dans un précédent de 1994, que du point de vue du but de la loi, il existe une correspondance étroite et naturelle entre vues droites et distances entre constructions, en ce sens que la longueur des vues droites dépend à l'évidence de celle existant entre deux constructions. Si des distances minimum répondent à des préoccupations urbanistiques, le plus souvent les façades des habitations sont pourvues de fenêtres et ces distances concourent à assurer des espaces suffisants pour que les logements disposent du minimum d'air et de lumière qui leur est indispensable. Si les constructions d'autrefois étaient implantées de manière plus ou moins désordonnée, et sans égard aux limites de propriété - preuve en est la villa X, distante de 2 m de la limite de la propriété voisine - le législateur a entendu peu à peu imposer des distances limites. Il a cependant prévu des dérogations, notamment lorsque des bâtiments étaient anciens. Or, si des dérogations sont possibles en matière de distances entre constructions, elles doivent l'être aussi pour les vues droites. Il serait absurde d'autoriser l'implantation de deux bâtiments en-deçà de la distance prévue, sans permettre du même coup une distance plus faible pour les vues droites. Cela signifierait que deux bâtiments plus proches l'un de l'autre que la limite légale devraient être dépourvus de toute baie ou de tout jour. Ainsi, en introduisant une exception aux distances entre bâtiments pour les constructions antérieures à 1940, le législateur avait certainement à l'esprit d'autoriser des dérogations semblables pour les vues droites. Examinée sous l'angle du but de la loi, l'exception contenue à l'art. 45 al. 2 LCI pour les distances entre

- 26/28 - A/3491/2023 constructions vaut également pour les vues droites (ATA/321/1994 du 28 juin 1994 consid. 5).

E. 6.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que tous les bâtiments concernés sont antérieurs à 1940, si bien que l'exception de l'art. 45 al. 2 LCI leur est applicable à teneur de la jurisprudence suscitée. Il ressort des photographies au dossier que la presque totalité des maisons de la rue possèdent des portes et des fenêtres sur rue. Le recourant fait valoir que l'exception ne s'appliquerait pas aux percements nouveaux de fenêtres, faute de quoi des fenêtres pour habitations pourraient être créées à quelques mètres, voire centimètres, ce qui ne pourrait être la volonté du législateur. Cet argument ne convainc pas. Outre le fait que l'ouverture prévue n'est pas plus proche que ses vis-à-vis, et qu'il est question de mètres et non de centimètres, le précédent de 1994 postule que si la proximité entre immeubles anciens doit être admise par dérogation, alors les jours et les aérations nécessaires doivent l'être également. Or, ce sont bien les jours et aérations nécessaires qui ont été autorisés en l'espèce, sur un bâtiment dont l'implantation, antérieure à 1940, n'a pas varié.

E. 7

Le recourant fait valoir la violation du règlement communal sur la gestion des déchets. Le TAPI a retenu que ce grief, au demeurant non démontré à satisfaction de droit, ne présentait aucun lien direct avec la décision entreprise. Le département a fait observer que la

commune avait préavisé favorablement sans émettre aucune réserve, en particulier en matière de déchets, qu'il ne faisait aucun doute qu'un petit conteneur pourrait être installé entre la pompe à chaleur et l'emplacement prévu pour les vélos, et qu'il n'était pas obligatoire d'exiger la création d'un local à poubelles lors de la transformation d'un immeuble qui en était dépourvu. Ce raisonnement n'appelle aucune critique. Le grief fait par le recourant dans sa réplique à la commune et au département de n'avoir rien exigé ni prévu tombe à faux vu le caractère facultatif d'une telle exigence en matière de déchets. Le grief sera écarté.

E. 8

Le recourant critique enfin le percement d'une nouvelle porte dans la façade nord. Il a été vu que ce percement n'est contraire ni à l'ISOS ni au plan de site et qu'il n'a suscité aucune critique de la CMNS ou du SMS. Le recourant fait valoir qu'un tel accès créerait un danger en raison du trafic de transit. Or, le SABRA a exposé que la rue n'était pas cadastrée en raison de la faiblesse du trafic et l'OCT n'a soulevé aucune réserve en matière de trafic et de sécurité. L'intimée a produit des illustrations montrant que plusieurs autres maisons ont un accès sur la route du E_____. Le recourant fait encore valoir que la porte d'accès ne serait pas nécessaire. Il ne l'établit toutefois pas et son affirmation ne trouve en tout cas pas appui dans les plans à la procédure. Quoi qu'il en soit, l'argument de l'utilité n'est pas pertinent.

- 27/28 - A/3491/2023 Le grief sera écarté, sans qu'il y ait lieu de déterminer s'il est recevable. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 9

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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