

GE_GERICHTE ATA/752/2021 vom 13. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_752_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/752/2021 du 13 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/752/2021 del 13 luglio 2021

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours contre l'autorisation de construire huit bâtiments sous forme d'habitats groupés en 5ème zone. Examen des griefs liés à l'harmonie et l'aménagement du quartier, de l'équipement de la parcelle ainsi que celui lié à l'inconvénient grave engendré par le trafic généré par la construction projetée.

Erwägungen

E. 4

juillet 2019 consid. 2.1 ; ATA/631/2020 du 30 juin 2020 consid. 2 a et les arrêts cités). 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 9C_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.).

En l'espèce, les expertises requises ont pour but de faire constater les possibilités de croisement sur le chemin de la Blonde, la charge de trafic actuelle ainsi que celle induite par le projet et plus globalement la capacité du chemin de servir d'accès au projet au regard des normes en vigueur. Certains de ces éléments ressortent déjà des cartes et photographies figurant sur le SITG ainsi que des pièces figurant au dossier et d'autres ne sont pas nécessaires, comme cela sera vu ci-dessous.

- 14/24 - A/3453/2019

S'agissant des témoignages, les recourants ne précisent pas quels éléments ils permettraient d'établir. De plus, le dossier contient les préavis nécessaires et tant la position de la commune que celle du département ne nécessitent pas d'être clarifiées plus avant.

Quant au transport sur place, rien ne permet de retenir qu'il permettrait d'établir des faits qui ne ressortent pas déjà des pièces figurant au dossier, tels que plans et photographies, ou qui sont des faits notoires.

À l'instar du TAPI, la chambre de céans considère que le dossier est complet et en état d'être jugé. Il ne sera ainsi pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction formulées, compte tenu de ce qui suit.

En conséquence, le grief sera écarté et les requêtes de mesures d'instruction refusées. 4) a. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

b. De jurisprudence constante, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/498/2020 du 19 mai 2020; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 et les références). 5)

Les recourants estiment que le chemin de la Blonde ne constituerait pas une voie d'accès conforme aux exigences en la matière.

a. Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, aucune construction ne peut être autorisée si le terrain n'est pas équipé. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès notamment (art. 19 al. 1 LAT).

b. 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. 3 a et les arrêts cités). Il faut également que

- 15/24 - A/3453/2019 la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (arrêt du Tribunal fédéral 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1 et les références citées). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1 et les références citées).

c. Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation pour régler les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 précité consid. 7.1 ; 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1).

d. Les voies publiques sont hiérarchisées en réseau routier primaire, réseau routier secondaire et réseau routier de quartier et une carte est établie à cette fin (art. 3 al. 3 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 - LRoutes - L 1 10).

Le réseau routier primaire a pour fonction d'assurer des échanges fluides entre les différents secteurs de l'agglomération, ainsi qu'entre l'agglomération et le territoire qui l'entoure. Le réseau routier secondaire a pour fonction d'assurer des échanges, notamment entre les différents quartiers et le réseau routier de quartier a pour fonction de desservir les habitants et les activités (art. 3A LRoutes).

e. En l'espèce, le chemin de la Blonde, accès à la parcelle sur laquelle le projet est prévu, relie le chemin de la Seymaz à la route de Vandoeuvres traversant le quartier dans lequel se trouvent les parcelles des recourants pour lesquelles il sert également de desserte. La parcelle des intimés se trouve au bout de ce quartier, en direction de la route de Vandoeuvres, avant que le chemin de la Blonde ne longe sur sa seconde moitié la zone agricole. Le chemin de la Blonde n'est pas en sens unique et les futurs habitants pourront

donc rejoindre la parcelle depuis la route de Vandoeuvres ou depuis le chemin de la Seymaz, utilisant l'un ou l'autre sens de la chaussée du chemin.

Le chemin de la Blonde est une route communale secondaire, classée dans le réseau de quartier, le chemin de la Seymaz est une route communale primaire du réseau secondaire et la route de Vandoeuvres est une route cantonale.

Le chemin de la Blonde est limité à 30 km/h sur le tronçon qui relie le chemin de la Seymaz à la parcelle litigieuse. Sur ce tronçon, plusieurs obstacles, rétrécissant la chaussée et empêchant le croisement de véhicules, ont été construits. Selon les conclusions de l'expertise de Team plus, produite par les

- 16/24 - A/3453/2019 recourants, et celles de la commune (préavis du 28 novembre 2018), le chemin connaît déjà des problèmes de trafic importants dont se plaignent les riverains de façon récurrente. Ces problèmes sont dus, selon l'expertise, au trafic « parasite » et non au trafic généré par les habitants des logements du quartier connecté sur le chemin de la Blonde. Le trafic de transit étant même 3,5 fois plus important que le trafic généré par les habitants du quartier. Les chiffres retenus par cette étude sont de mille sept cent quarante-huit véhicules par jour, dont seuls cinq cents correspondent aux véhicules des habitants du quartier.

Il n'est ainsi pas possible de retenir que l'augmentation de trafic générée par les véhicules des habitants des nouveaux bâtiments serait susceptible de rendre impraticable cette voie d'accès.

Il appert plutôt, selon les pièces produites par les recourants eux-mêmes, que les griefs en lien avec la voie d'accès concernent en fait des problèmes de surcharge du chemin, voie communale d'accès de quartier, utilisée comme voie de transit. La commune a déjà pris des mesures, interdisant le trafic nord/sud pendant l'heure de pointe du matin et en envisage d'autres puisque le PDCom indique par exemple la volonté d'élargir le chemin.

En outre, l'OCT, instance spécialisée, a préavisé favorablement le projet.

En conséquence, conformément aux définitions rappelées ci-dessus, c'est sans abuser de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que la parcelle litigieuse était équipée d'une manière adaptée à l'utilisation prévue.

Le grief sera donc écarté. 6)

Les recourants estiment que le trafic généré par le projet créerait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 LCI.

a. L'art. 14 al. 1 LCI dispose que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

b. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le

caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour

- 17/24 - A/3453/2019 but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b).

En l'espèce, les recourants motivent une violation de l'art. 14 LCI de façon très générale, notamment par l'existence de nuisances déjà subies en lien avec les véhicules circulant sur le chemin de la Blonde. Ils mélangent à tort ces nuisances déjà subies avec les nuisances qui seraient provoquées par la construction projetée qui sont les seules dont l'examen est pertinent en l'espèce. C'est le lieu de préciser que, pour cette raison, un transport sur place ou l'audition des témoins demandés, portant notamment sur l'état du trafic sur le chemin de la Blonde, ne seraient pas susceptibles de modifier la conclusion qui suit.

Force est de constater, conformément à la jurisprudence précitée et compte tenu notamment des chiffres produits par les recourants eux-mêmes, que rien ne permet de retenir que les inconvénients créés par l'augmentation du trafic liée aux véhicules des habitants des cinquante-trois futurs logements seraient tels qu'ils puissent être qualifiés de graves. En outre, le projet a été préavisé favorablement par le service technique compétent après un examen minutieux, l'OCT ayant en effet posé des conditions à son préavis.

En conséquence, ce grief sera également écarté. 7)

Les recourants estiment que la décision consacre une violation de l'obligation de planifier, compte tenu de l'ampleur du projet.

Les recourants invoquent une obligation spéciale de planifier de droit fédéral qui s'ajouterait à l'obligation générale de planifier déjà exécutée par l'adoption des plans de zone d'affectation, fondée sur un arrêt du Tribunal fédéral, lequel indique expressément que les projets, même de grande ampleur, conformes à l'affectation de la zone, n'impliquent pas d'obligation de passer par la voie de la planification spéciale, sauf exception pour de projets soumis à l'étude d'impact sur l'environnement notamment, tels que gravières, installations de gestion des déchets, centres sportifs, etc. ou lorsque, à l'instar d'une forte augmentation du trafic, elles ont des effets importants sur l'environnement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_892/2013 consid. 2.1).

L'argumentation des recourants quant à une obligation spéciale de planifier découlant du droit fédéral tombe à faux, lorsqu'elle retient que le projet est prévu « en pleine campagne », fait une analogie avec un parking prévu sur 8'000 m² affectés à l'agriculture ou qu'il se fonde sur le PDCom adopté le 25 mai 2020

- 18/24 - A/3453/2019 après la délivrance de l'autorisation querellée. La chambre de céans a déjà précisé, par exemple dans le cas de la construction d'un centre de requérants d'asile en zone 5 que l'obligation de planifier était respectée, notamment si le projet respectait les règles afférentes au rapport de surface et les autres dispositions de la LCI et qu'il avait été autorisé par le biais d'une procédure ordinaire (ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 3).

Quant à l'obligation spéciale de planifier de droit cantonal que les recourants voient dans l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, force est de constater que la chambre de céans a déjà jugé que l'élaboration d'un PLQ n'était pas obligatoire, notamment en zone urbanisée (ATA/654/2014 du 19 août 2014 consid. 32). En outre, lors de l'adoption des possibilités de densification en zone 5, le projet de soumettre les densifications, notamment celle dépassant le taux de 40 %, à l'obligation d'adopter un PLQ n'a pas été retenu par le législateur (MGC 1994 42/VI 5382).

Finalement, les recourants fondent leur raisonnement sur l'art. 58 al. 3 LCI, lequel donne compétence au département d'exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu, lequel ne s'applique donc pas aux autres types de constructions, tel l'habitat groupé et un plan d'ensemble n'équivaut pas à un PLQ. En outre, la commune ayant demandé une image directrice, celle-ci a été produite et le préavis de l'office de l'urbanisme s'y réfère.

Le grief sera donc écarté. 8)

Les recourants font grief au département de n'avoir pas fait application du gel des dérogations et/ou de la nouvelle teneur de l'art. 59 LCI ainsi que d'avoir délivré l'autorisation peu avant l'entrée en vigueur du PDCom, sans tenir compte de celui-ci.

a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en 5ème zone.

Dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020, cet article, adopté le 26 janvier 2013, prévoyait que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

b. Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI prévoit que, dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCom approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et

- 19/24 - A/3453/2019 l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a). En outre, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire (al. 4bis).

L'art. 156 al. 5 LCI précise que l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5, dans sa teneur du 1er octobre 2020, s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

c. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI (PL 12'566) que le département a proposé une disposition légale, en l'occurrence l'art. 156 al. 4 LCI qui deviendra l'art. 156 al. 5 précité, prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes

d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai (p. 16 et p. 36).

d. Le 28 novembre 2019, le département a annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité, communiqué de presse du département du 28 novembre 2019) dans l'attente de l'établissement de conditions cadre pour plus de durabilité au développement de la 5ème zone.

Vu l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions précitées, le gel de l'octroi des dérogations a été levé par le département le 19 janvier 2021

(<https://www.ge.ch/document/fin-du-gel-zone-villa-nouvelles-exigences-preserver-qualite-zone-villa>).

En l'espèce, l'autorisation de construire litigieuse a été délivrée avant l'adoption du gel des dérogations, le 28 novembre 2019. La chambre de céans a déjà considéré que le gel était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5), de sorte que c'est en vain que les recourants semblent s'en prévaloir.

Quant au nouvel art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, les travaux préparatoires cités ci-dessus démontrent que l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les

- 20/24 - A/3453/2019 demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020, ce que la chambre de céans a déjà eu l'occasion de constater (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 5).

L'art. 59 al. 4bis LCI ne trouve donc pas application en l'espèce et il convient d'examiner les griefs du recourant au regard de la LCI dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020.

Quant au PDCom dont les recourants font grand cas, il n'était pas encore adopté à la date de la décision querellée et ne saurait donc être pris en compte, cela d'autant plus que le projet a été soumis pour préavis de consultation au département en décembre 2017 déjà. En outre, la commune a certes préavisé défavorablement le projet, mais elle n'a pas interjeté de recours contre l'autorisation de construire.

Le grief des recourants sera écarté. 9)

Dans une argumentation peu claire, les recourants estiment que les principes de la force obligatoire et de l'adaptation des plans imposaient une modification du plan d'affectation pour pouvoir construire des immeubles de logements sous forme d'habitat groupé en lieu et place de villas. Ils estiment également que les constructions prévues n'entrent pas dans le qualificatif d'habitat groupé, mais constituent des petits immeubles.

Le projet querellé consiste en un autre type d'habitat que des villas en ordre contigu ou non contigu, dit habitat groupé. Cette notion a été introduite dans la LCI lors de l'entrée en vigueur de l'art. 75 al. 1 et 3 LCI le 14 janvier 1995, lequel prévoit qu'en 5ème zone, chaque construction ne peut comporter, en principe, plus de quatre logements, mais que des dérogations pour des constructions édifiées en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé peuvent être accordées. Ces règles ont été introduites pour permettre de mener une politique d'utilisation judicieuse du sol du canton et une densification des zones constructibles. Ce

projet de loi visait à une augmentation de l'indice d'utilisation du sol en 5ème zone afin de permettre la réalisation de petites maisons à plusieurs logements ou d'habitats groupés (MGC 1993 29/IV 4128-4146 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8c et les références citées).

Lors de l'adoption de l'art. 59 al. 4 LCI dans sa teneur du 26 janvier 2013, le rapporteur de majorité a eu l'occasion de préciser que l'habitat groupé était exactement la même chose que l'habitat en ordre contigu mais avec la possibilité de ne plus prévoir d'entrée de plain-pied dans la villa (MCG 2012-2013 II D/9 789).

Il n'est dès lors pas possible de suivre les recourants lorsqu'ils prétendent que les constructions projetées sous forme d'habitat groupé ne pouvaient être

- 21/24 - A/3453/2019 autorisées par le biais de l'une des dérogations au rapport de surface prévue à l'art. 59 LCI mais auraient dû être précédées d'une modification de zone. 10) Les recourants estiment que le département se serait fondé sur un mauvais état de fait pour apprécier la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens de l'art. 59 al. 4 LCI en fixant l'IUS du projet puisque la parcelle allait être divisée à terme et que l'IUS serait alors de 40,82 % et non de 31,5 %.

L'IUS permet de déterminer la densité des constructions dans un certain périmètre. Il désigne le rapport numérique entre la SBP utile et une surface constructible d'une parcelle définie (Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, DC 2000 p. 39 ; Lexique de l'aménagement du territoire, ASPAN, Berne 1997, p. 41).

Le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 109 Ia 188 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Cette solution se justifie car les objectifs de l'aménagement du territoire doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle, de sorte que l'on admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol puisse être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone. Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1).

Les coefficients et les IUS doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol. Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement.

Le grief soulevé tombe donc à faux. D'une part, le projet a été autorisé sur une parcelle non divisée et il n'est à l'évidence pas possible de prendre en compte un état futur et incertain.

D'autre part, même si la parcelle avait déjà été divisée, la prise en compte dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle voisine aurait été possible. De surcroît, même avec le calcul contesté fait par les recourants, l'IUS

- 22/24 - A/3453/2019 reste en deçà du maximum admissible pour être autorisée sur la base de l'art. 59 al. 4 LCI.

Finalement, l'appréciation de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, à laquelle doit procéder le département ne dépend pas de l'IUS, mais des caractéristiques du projet.

En l'espèce, l'office de l'urbanisme a notamment retenu que l'implantation des bâtiments permettait de respecter le caractère rural et ouvert du site et que le projet venait s'implanter à l'intérieur d'un enclos naturel formé par un cordon boisé existant, intégralement conservé, lequel se situait tout autour de la parcelle. La morphologie compacte proposée et la mutualisation des accès au parking souterrain limitait le morcellement foncier et libérait de l'espace en pleine terre, ce qui permettait de proposer un indice de verdure de 77 %.

Quant à la CA, elle regrette la faible densité du projet et renvoie pour le surplus au préavis de l'office de l'urbanisme sur la question.

Rien ne permet donc de retenir que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

En conséquence, le grief sera écarté. 11) Finalement, le grief tiré d'une violation du rapport des surfaces en sous-sol prescrit par la LCI sera écarté, les recourants ayant omis de tenir compte de l'art. 59 al. 10 LCI qui autorise le département à admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface, comme en l'espèce. 12) En tous points infondés, les recours seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des consorts et un autre du même montant à celle conjointe des époux PINSOLLE (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la la Blonde SA et Monsieur Alain KUFFER, à la charge conjointe pour CHF 1'000.- des consorts et à la charge conjointe des époux PINSOLLE pour CHF 1'000.-.

* * * * *

- 23/24 - A/3453/2019

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