

# GE\_GERICHTE A/355/2023 vom 25. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_355\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_355_2023)

FR: GE\_GERICHTE A/355/2023 du 25 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE A/355/2023 del 25 giugno 2024

## Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;PERMIS DE CONSTRUIRE;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION;ZONE DE DÉVELOPPEMENT;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;EXCEPTION(DÉROGATION);HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION;ENSOLEILLEMENT | Recours contre une autorisation de construire portant sur une surélévation en zone de développement 3. Recours rejeté aux motifs que le département était fondé à renoncer à un PLQ - l'immeuble en cause étant isolé et situé dans un quartier fortement urbanisé - et que les inconvénients dont se plaignent les recourants, à savoir une perte de l'enseillement et une diminution du dégagement visuel, ne sont pas suffisants au regard de la jurisprudence pour empêcher la construction litigieuse. | LGZD.2.al1; LGZD.2.al2; LGZD.2A.al4; LCI.3A.al3; LCI.11.al4

## 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

Les recourants sollicitent un transport sur place, une expertise judiciaire, l'audition de quatre d'entre eux et l'audition du président de la CA. Ils reprochent au TAPI de ne pas avoir donné une suite favorable à ces mêmes demandes d'actes d'instruction formulées devant lui.

### 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 la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, 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. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). 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 ; ATA/631/2020 du 30 juin 2020 consid. 2a). 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 ; 134 I 140 consid. 5.3).

## **E. 2.2**

En l'espèce, un transport sur place a déjà été effectué par les premiers juges lors de la première procédure. Le dossier contient de nombreux plans et photographies, les préavis des autorités compétentes et deux expertises, dont celle versée à la procédure par les recourants. Une nouvelle expertise n'est pas nécessaire, la consultation du SITG, en particulier des cartes interactives et 3D, complètent utilement, si nécessaire, les pièces précitées. L'audition de quatre des recourants n'apparaît pas non plus indispensable à la résolution du litige, ces derniers ayant eu l'occasion d'exposer leurs arguments et de répondre à ceux de leurs parties adverses à plusieurs reprises. Il ne sera pas non plus donné une suite favorable à la requête des recourants de procéder à l'audition du président de la CA en fonction en 2021. Le dossier de la cause contient le préavis rendu par cette instance en juillet 2021, lequel est pertinent dans le cadre de la présente procédure. Les recourants ont pour leur part produit devant le TAPI le préavis rendu par la CA en 2015. Ils se plaignent de ce que le préavis de juillet 2021 serait un copier-coller de celui de 2015, remettant en question sa véracité et dénonçant le contexte de pressions exercées contre la CA. Dès lors que le projet de surélévation litigieux est semblable au projet précédent, on ne voit pas pour quels motifs la CA aurait dû se prononcer différemment, même à supposer que les membres qui la composent seraient des personnes différentes. Pour le reste, il ne sera pas donné suite aux accusations formulées par les recourants qui sont invités, s'ils s'y estiment fondés, à saisir les autorités compétentes pour en examiner la pertinence. La chambre de céans retiendra à l'instar des premiers juges que la CA avait étudié le projet avec diligence, son préavis de 2021, pertinent en l'espèce, étant au surplus clair et motivé. La chambre de céans considère ainsi qu'elle dispose d'un dossier complet et en état d'être jugé, de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction formulées par les recourants. Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, il ne peut être reproché au TAPI d'avoir, procédant à une appréciation anticipée des preuves, mis un terme à l'instruction de la cause avant de rendre le jugement litigieux.

## **E. 3**

Le litige porte sur la conformité au droit de l'autorisation de construire DD 8\_\_\_\_\_ portant sur la surélévation de deux étages du bâtiment sis à l'avenue AR\_\_\_\_\_ 6\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_.

## **E. 4**

Les recourants soulèvent le grief de la constatation inexacte des faits pertinents.

### **E. 4.1**

Selon l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

### **E. 4.2**

En application de la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public (art. 19 et 20 LPA), l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés ; cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (ATF 124 II 361 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_728/2020 du 25 février 2021 consid. 4.1 ; 2C\_416/2013 du 5 novembre 2013 consid. 10.2.2 ; 2C\_84/2012 du 15 décembre 2012 consid. 3.1) ; il leur incombe d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1), spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître, respectivement qui relèvent de leur sphère d'influence ; la jurisprudence considère à cet égard que le devoir de collaboration des parties à l'établissement des faits est spécialement élevé s'agissant de faits que celles-ci connaissent mieux que quiconque (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_284/2019 du 16 septembre 2019 consid. 4.3 ; 1C\_426/2017 du 11 mars 2019 consid. 5.3 et les références citées). En l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en considérant qu'un fait ne peut être considéré comme établi, ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole les règles régissant le fardeau de la preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_611/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.3 ; ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 consid. 3c).

#### **E. 4.3**

La constatation des faits est, en procédure administrative, gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 2 e phr. LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/874/2020 du 8 septembre 2020 consid. 5a ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 2b et les références citées). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 consid. 3d et les références citées).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, les recourants reprochent au TAPI de s'être limité à vérifier si la décision litigieuse était motivée sans examiner si leur grief, à savoir que le bâtiment litigieux n'est selon eux pas isolé, était fondé. Ce grief tombe à faux dès lors que les premiers juges ont pris en compte le grief soulevé par les recourants (jugement litigieux, consid. 10) et y ont répondu en expliquant que le terme isolé tel qu'il ressortait du préavis de la CA du 28 juillet 2021 ne saurait être mal interprété ni n'était contradictoire avec le fait que le quartier était urbanisé ou même fortement urbanisé (jugement litigieux, consid. 11). Il n'y a quoi qu'il en soit aucun doute sur le fait que le TAPI a jugé que le bâtiment litigieux était isolé, raison pour laquelle il a écarté le grief des recourants (jugement litigieux, consid. 12), conclusion que ces derniers ont parfaitement identifiée.

#### **E. 4.5**

Selon les recourants, le bâtiment litigieux ne serait pas isolé dans la mesure où il est entouré par plusieurs immeubles. Ils soutiennent que le périmètre retenu par la CA serait à tel point restreint qu'il n'inclurait que le bâtiment litigieux ou encore que les autres bâtiments du quartier, qui ne bénéficieraient que de faibles dégagements, n'auraient pas été pris en

compte. Si l'on peut retenir avec eux que ledit bâtiment est entouré par plusieurs immeubles, le périmètre pris en compte par la CA n'est en rien restreint : le préavis de la CA du 28 juillet 2021 retient en effet que le projet de surélévation en cause s'inscrit dans un contexte particulier à l'angle d'un axe routier large et important et des voies ferrées, dans un quartier sans aucune forme urbaine définie : un cimetière, une école, des petits immeubles, un ensemble important des années 60 et des villas. Ces bâtiments forment un ensemble homogène et isolé, bénéficiant de forts dégagements, situé à la pointe Est du grand triangle dessinant le quartier de la Concorde. Elle était favorable à la dérogation prévue par l'art. 11 LCI pour une surélévation de deux niveaux « au vu du contexte urbanistique environnant, qui, de par sa situation géographique et urbaine peut supporter un gabarit important ». Or, il ressort tant du SITG que des extraits du registre foncier (ci-après : RF) que l'immeuble litigieux bénéficie d'importants espaces créés par le large axe routier existant, à savoir l'avenue AR\_\_\_\_\_, le carrefour avec le ch. AU\_\_\_\_\_, les voies ferrées ou le cycle d'orientation de AV\_\_\_\_\_. Au nord-ouest de l'immeuble en cause s'étend, en outre sur 31'422 m<sup>2</sup>, le cimetière de AW\_\_\_\_\_. Les propriétaires fonciers exposent, se fondant sur les mêmes sources, qu'au nord-ouest de l'immeuble litigieux, entre ce dernier et le cimetière, se situent un bâtiment d'un étage hors-sol accueillant un parking (parcelle n° 3'798) et un bâtiment de deux niveaux (parcelle n° 3'576), alors qu'en pignon du bâtiment litigieux, proche du carrefour, se trouve un bâtiment de deux niveaux hors-sol (parcelle n° 3'476). Ces immeubles ne sont ainsi pas de nature à remettre en cause les dégagements dont bénéficie l'immeuble litigieux. Les immeubles construits dans le cadre du PLQ des AT\_\_\_\_\_ qui seraient, selon les recourants, construits immédiatement à côté de l'immeuble en cause, se trouvent en réalité de l'autre côté de l'avenue AR\_\_\_\_\_. Quant aux deux immeubles construits dans le cadre du PLQ AS\_\_\_\_\_, ils sont séparés de l'immeuble litigieux par un parking. Il sera dès lors retenu que le bâtiment litigieux est isolé au sens où l'a retenu la CA et ce grief sera en conséquence écarté.

## **E. 5**

Les recourants se plaignent de ce que le jugement en cause consacrerait une violation de l'art. 2 al. 1 et 2 let. c LGZD et un abus du pouvoir d'appréciation.

### **E. 5.1**

Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone. Le Conseil d'État peut également autoriser des activités artisanales dans les zones de développement précitées lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des inconvénients graves pour le voisinage ou le public (art. 1). Selon l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'État : d'un PLQ au sens de l'art. 3, assorti d'un règlement (let. a) ; des conditions particulières applicables au projet, conformément aux art. 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5 e zone résidentielle. L'art. 59 al. 4 et 5 LCI est toutefois réservé (let. b). L'art. 2 al. 2 let. c LGZD prévoit que, en dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés. La compétence attribuée au

Conseil d'État par l'art. 2 al. 2 LGZD est déléguée au département (art. 5 al. 2 du règlement d'application de la LGZD du 20 décembre 1978 - RGZD - L 1 35.01).

### **E. 5.2**

L'arrêté du Conseil d'État appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive de construire (art. 3A al. 3 LCI). Les griefs soulevés à l'égard de l'arrêté doivent être examinés dans le cadre du recours contre l'autorisation de construire (ATA/653/2010 du 21 septembre 2010).

### **E. 5.3**

Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/278/2022 du 15 mars 2022 consid. 2b et les arrêts cités ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3 e éd., 2012, p. 743 ss et les références citées).

### **E. 5.4**

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le département a fait un usage conforme au droit de l'art. de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD.

#### **E. 5.4.1**

Le fait, tout d'abord, que le bâtiment est isolé n'empêche pas qu'il se situe dans un quartier fortement urbanisé, ces notions n'étant pas contradictoires. Pour le reste, la chambre de céans a déjà eu l'occasion d'interpréter, à la lumière notamment des travaux préparatoires, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD et la notion de « quartiers de développement déjà fortement urbanisés » qu'elle contient (ATA/595/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3 et les arrêts cités). Cette dérogation concernait une ou des parcelles situées en zone de développement, dans un périmètre dans lequel de nombreuses constructions avaient déjà été érigées selon les normes de la zone de développement. L'échelle voulue par le législateur apparaît comme étant celle du « quartier » soit, selon les définitions courantes de ce mot, les environs immédiats, ou une partie d'une ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité. L'immeuble en cause est bâti sur une parcelle située en zone de développement 3. La parcelle litigieuse se situe à l'extrémité de cette zone, à la limite des voies ferrées et d'une 3 e zone. Le cycle d'orientation et le cimetière situés à proximité offrent, comme cela a été vu précédemment, d'importants dégagements. Ces espaces, par nature impropres à la construction de bâtiments à leur surface, ne permettent toutefois pas de remettre en cause le caractère fortement urbanisé du quartier. En effet, la zone de développement 3 sur laquelle se trouve la parcelle litigieuse s'étend, même en ne tenant compte que de la partie située à l'est et au sud des voies ferrées, sur un large périmètre sur lequel sont érigés de nombreux immeubles au gabarit important pour une grande partie d'entre eux comme l'atteste la consultation du SITG et les pièces versées à la procédure. Dans les environs immédiats de

la parcelle en cause, sur le périmètre précité, le long de la route d'AR\_\_\_\_\_, en se dirigeant vers l'est en direction de l'avenue de l'Ain, soit en sens inverse des voies ferrées, se trouvent, à droite, un groupe d'immeubles, dont les deux nouveaux érigés dans le cadre du PLQ AS\_\_\_\_\_. Après la rue du même nom, encadrés par cette dernière et le chemin AX\_\_\_\_\_, se situent deux imposants alignements d'immeubles et un centre commercial. En se dirigeant dans la même direction, on rencontre, cette fois sur la gauche de l'avenue AR\_\_\_\_\_ qui est arborisée, le cycle d'orientation de AV\_\_\_\_\_, des villas puis les immeubles construits dans le cadre du PLQ des AT\_\_\_\_\_. Viennent ensuite, sans aller au-delà du carrefour de l'avenue AR\_\_\_\_\_ et du chemin AX\_\_\_\_\_, trois ensembles d'immeubles (aux adresses 9\_\_\_\_\_ et suivants, 10\_\_\_\_\_ et suivants, 11\_\_\_\_\_ et suivants avenue AR\_\_\_\_\_).

#### **E. 5.4.2**

Les recourants évoquent les PLQ AS\_\_\_\_\_ et des AT\_\_\_\_\_. Or, à la différence de la surélévation contestée, il s'est agi dans ces deux situations de bâtir de nouveaux immeubles pour le premier PLQ et de démolir des villas puis de construire de nouveaux immeubles pour le second. Les emprises au sol, les espaces disponibles et leur desserte devaient être précisés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la surélévation ne modifiant pas l'urbanisation du quartier. Il découle de ce qui précède que le département n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en renonçant à l'établissement d'un PLQ, le quartier de développement considéré étant déjà fortement urbanisé. Ce grief sera par conséquent écarté.

#### **E. 6**

Les recourants soulèvent le grief de violations de l'art. 11 al. 4 LCI et d'un abus du pouvoir d'appréciation.

##### **E. 6.1**

À l'appui de ce grief, les recourants citent l'art. 27 al. 3 et 6 LCI relatif aux dérogations que le département peut accorder en matière de hauteur du gabarit et les limites de 21 et 27 m qui ne peuvent être dépassées. Toutefois, comme cela a été retenu à juste titre par le TAPI (jugement litigieux, consid. 18 et les références citées), l'art. 27 al. 7 LCI réserve expressément l'application de l'art. 11 LCI, disposition qui permet de déroger aux prescriptions relatives aux gabarits applicables dans la zone en cause. Le projet litigieux, qui prévoit une surélévation à 34 m contre 27 m au niveau le plus bas aujourd'hui, peut en conséquence être autorisé même s'il contrevient aux règles concernant la hauteur du gabarit pour autant qu'il satisfasse aux conditions d'octroi de l'art. 11 LCI.

##### **E. 6.2**

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues : sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a) ; n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b) ; ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c) ; se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d). L'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55), est réservé.

### **E. 6.3**

L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public ( ATA/95/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 7d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

### **E. 6.4**

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige ( ATA/278/2022 précité consid. 2d et l'arrêt cité ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2<sup>e</sup> éd., 2018, n. 508 et la jurisprudence citée). 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/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7c ; ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 consid. 5d).

### **E. 6.5**

En l'espèce, les recourants soutiennent que la première condition de l'art. 11 al. 4 LCI (let. a) ne serait pas remplie car ils subiraient les inconvénients de la perte d'ensoleillement et de vue du fait de la surélévation litigieuse ainsi que les conséquences sur la capacité de leurs panneaux solaires. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser qu'en s'inspirant de la réglementation existante, une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien■fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (IUS, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3). La chambre administrative a considéré que la perte d'ensoleillement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2.4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI, l'art. 11 al. 4 LCI n'utilisant quant à lui pas le qualificatif de grave. Dans ce cas, il s'agissait d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre

portée des bâtiments sis le long de la rue du AZ\_\_\_\_\_. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci ( ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 5). Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

### **E. 6.5.1**

Les recourants se plaignent tout d'abord de ce que le TAPI se serait fondé uniquement sur l'étude des projections des ombres sans ordonner une expertise. Si les premiers juges se sont en effet appuyés sur cette étude, ils l'ont fait après avoir rappelé que les recourants faisaient valoir une perte d'ensoleillement sans en apporter les éléments probants alors qu'il leur appartenait de le faire selon le Tribunal fédéral. Les photographies qu'ils avaient produites n'étaient pas à même de prouver que le projet en cause engendrerait une ombre de plus de deux heures. Les premiers juges ont pour le reste exposé les motifs pour lesquels l'étude des projections des ombres présentait les qualités nécessaires pour répondre au grief des recourants. Ils ont en effet précisé qu'elle comparait les ombres projetées par le bâtiment en cause sans surélévation et avec, lors des quatre solstices et à quatre heures différentes de la journée, et montrait, sur la base du logiciel des cartes 3D disponible sur le SITG, que la surélévation n'avait pas d'impact sur les ombres projetées sur l'immeuble des propriétaires de l'allée BA\_\_\_\_\_ le matinée et début d'après-midi du 21 mars, la journée du 21 juin, le matinée et début d'après-midi du 21 septembre et la matinée du 21 décembre. Les images permettaient de constater que l'augmentation des ombres sur le bâtiment BA\_\_\_\_\_ était extrêmement faible et ne touchait jamais au toit du bâtiment. Les premiers juges ont ainsi pu conclure que la perte d'ensoleillement était presque inexistante et que l'on était en tout état bien loin des deux heures de perte d'ensoleillement à l'équinoxe précisée par la jurisprudence, ce qui était parfaitement cohérent s'agissant d'un bâtiment se situant à 44 m au minimum de l'immeuble litigieux et implanté de surcroît dans une autre orientation. De même, cette étude démontrait que le bâtiment surélevé ne priverait en rien les toitures munies de panneaux solaires d'énergie. Ce n'est que devant la chambre de céans que les recourants ont déposé, avec leur réplique, l'étude solaire. Cette dernière établit une comparaison sur plusieurs facteurs (période, durée, zone d'impact) entre la situation existante et selon l'hypothèse où le bâtiment concerné serait surélevé avec la modification du gabarit envisagée. Elle contient une modélisation 3D et des images de visualisation. Les simulations qu'elle contient ont été faites à plusieurs dates et heures clé afin de visualiser la projection globale annuelle de l'ombre dudit immeuble sur les façades des immeubles de l'allée BA\_\_\_\_\_ 12\_\_\_\_\_ à 18\_\_\_\_\_. Cette étude solaire retient que par ciel clair, dans la situation existante, l'immeuble litigieux projette de l'ombre sur les façades des immeubles de l'allée BA\_\_\_\_\_ 12\_\_\_\_\_ à 18\_\_\_\_\_ en automne et en hiver, induisant une perte d'ensoleillement partielle sur ce dernier (majoritairement sur l'immeuble des allées 12\_\_\_\_\_-13\_\_\_\_\_). L'étude solaire précise « que la perte partielle d'ensoleillement couvre à ce jour une période estimée entre le 21 septembre et le 21 mars avec une durée journalière variable ainsi qu'une étendue au niveau de la surface de façade impactée également variable. De très faible en septembre, elles augmentent l'une et l'autre progressivement, jusqu'à autour du 21 décembre pour se réduire ensuite graduellement jusqu'au mois de mars ». À partir du 21 mars environ il n'y a plus d'ombre projetée sur les

façades des immeubles des recourants, et ce jusqu'au mois de septembre. L'étude solaire retient encore que la surélévation aurait un impact sur la même période annuelle. « Du point de vue journalier, à l'exception d'une courte période située autour du 21 décembre, la durée journalière de la perte d'ensoleillement serait prolongée en présence de la surélévation. La projection de l'ombre commencerait plus tôt dans la journée. Durant ces premières heures, l'impact sur la façade serait faible, car celle-ci serait très partiellement touchée. Par contre, durant les heures intermédiaires, la surface de façade supplémentaire ombragée serait plus étendue, notamment vers les étages supérieurs et certains appartements subissant à ce jour peu ou pas d'ombrage dû à l'immeuble litigieux. Quant à la fin des journées ensoleillées, la projection de l'ombre due à la présence de la surélévation ne varierait que très peu par rapport à la situation actuelle en termes de surface impactée, de plus coïncidant avec l'heure du coucher du soleil pour une grande partie de cette période, les ombres s'estompant naturellement ». L'étude conclut que « la présence de la surélévation ne péjorerait pas globalement de façon significative la situation actuelle, pour autant que les façades concernées des bâtiments de l'allée BA\_\_\_\_\_ 12\_\_\_\_\_ à 18\_\_\_\_\_ soient prises en considération dans leur ensemble. Cependant (...) il n'en est pas de même dans le cadre du cas particulier de certains appartements, pour lesquels la perte d'ensoleillement serait comparativement plus fortement ressentie en période hivernale que dans l'actualité ». L'étude solaire, qui confirme notamment que la surélévation en cause n'aurait qu'un impact partiel sur l'ensoleillement de la façade des bâtiments des recourants, ne met ainsi pas en évidence un inconvénient suffisant au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral mentionnée plus haut et elle ne permet en conséquence pas de remettre en cause le jugement litigieux sur ce point.

### **E. 6.5.2**

Les recourants se plaignent de la diminution du dégagement visuel qu'ils subiraient en raison de la surélévation litigieuse. Ils se limitent toutefois à l'affirmer sans préciser dans quelle mesure ce dégagement serait diminué. Il peut être renvoyé au jugement litigieux (consid. 21) dans lequel les premiers juges ont déjà retenu que les recourants ne quantifiaient nullement leur perte de vue, ne faisant valoir aucun élément qui indiquerait que la surélévation, de moins de 7 m, d'un bâtiment déjà imposant en terme de gabarit, aura un impact visuel sur leurs bien-fonds au point de constituer une telle atteinte. Les premiers juges ont pour le reste jugé à juste titre que, s'agissant de la perte de vue, les mêmes principes que ceux énoncés pour la perte d'ensoleillement doivent s'appliquer et ensuite indiquer que ce désagrément faisait partie des conséquences pratiquement incontournables de l'édification ou de la surélévation de bâtiments en zones à bâtir.

### **E. 6.6**

Selon les recourants, la deuxième condition prévue à l'art. 11 al. 4 LCI (let. b) ne serait pas non plus remplie. Le jugement entrepris violerait l'art. 2A al. 4 LGZD, disposition qui prévoit que l'IUS est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les PLQ ou les autorisations de construire délivrées en application de l'art. 2 al. 2. En l'espèce, la question se pose de savoir si les recourants ont un intérêt à soulever un tel grief. En effet, comme cela ressort de l'introduction du schéma directeur cantonal (principes de densification, p. 60, consultable sous PDCn\_02\_Schema\_intro\_CH.pdf (ge.ch) ), sauf pour la 5 e zone, il n'est pas prévu

d'indices ou de fourchettes d'indices maximum, mais seulement des fourchettes d'indices minimum à respecter selon les quartiers. La question restera indécise dès lors que, quoi qu'il en soit, ni la LCI ni la LGZD ne fixe d'IUS pour les zones de développement 3. L'art. 2A al. 4 LGZD auquel se réfère les recourants se contente d'en donner une définition et d'indiquer dans quels actes il peut être fixé.

#### **E. 6.7**

Les recourants soutiennent que les troisième et quatrième conditions de l'art. 11 al. 4 LCI (let. c et d) ne seraient pas remplies non plus. Ils reprochent tout d'abord au TAPI, renvoyant au considérant 24 de son jugement, de s'être référé au préavis de la CA du 15 septembre 2015 et d'avoir refusé de s'intéresser au préavis rendu en 2021. Outre ce qui a été retenu plus haut à propos de ces deux préavis et des accusations formulées par les recourants, on peine à les suivre dès lors qu'au considérant 24 précité, les premiers juges ne se réfèrent pas au préavis de 2015 mais mentionnent et citent expressément celui du 28 juillet 2021. Pour le reste, on ne peut reprocher au TAPI d'avoir observé une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle de la CA, dont le préavis a été suivi par le département. La chambre de céans fera de même et renverra tant au jugement contesté (consid. 24) qu'au préavis du 28 juillet 2021, les recourants ne faisant que substituer leur propre appréciation à celle des spécialistes de la CA en affirmant que la surélévation litigieuse romprait l'équilibre actuel, qu'elle serait inesthétique et qu'elle compromettrait l'équilibre urbanistique du quartier. L'autorisation contestée a en conséquence été délivrée conformément à la loi et sans que l'autorité intimée n'abuse de son pouvoir d'appréciation. Il en découle que, mal fondé, le recours sera rejeté.

#### **E. 7**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux propriétaires fonciers ainsi qu'à AJ \_\_\_\_\_ SA, pris solidairement, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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