

# **GE\_GERICHTE JTAPI/105/2024 vom 6. Februar 2024**

GE Cour de justice, 2024-02-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_105\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_105_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/105/2024 du 6 février 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/105/2024 del 6 febbraio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 13**

Le 15 juillet 2022, MM. C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ainsi que les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont prononcés sur la question de leur qualité pour intervenir.

- 7/29 - A/1569/2022

### **E. 14**

Le 21 juillet 2022, sur demande du tribunal, le département s'est déterminé sur les demandes d'intervention de M. F\_\_\_\_\_ et des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ; à son sens, elles devaient être rejetées car irrecevables.

### **E. 15**

Le 2 août 2022, M. F\_\_\_\_\_ et les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont prononcés sur la position du département du 21 juillet 2022.

### **E. 16**

Par décision du 24 novembre 2022 (DITAI/12\_\_\_\_\_), en force, le tribunal a déclaré le recours des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ du 4 mai 2022 recevable.

### **E. 17**

Par décisions du 24 janvier 2023 (DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_), il a admis les demandes d'intervention de Mme et MM. C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_. Ces décisions sont également entrées en force.

### **E. 18**

Par réplique du 27 janvier 2023, les recourants ont intégralement persisté dans les arguments développés dans leurs précédentes écritures. L'autorisation de construire comportait plusieurs omissions portant fortement atteinte à leur droit d'être entendus qui ne sauraient, de par leur nombre, être réparées dans le cadre de la présente procédure, une telle réparation ne pouvant être qu'exceptionnelle. Ainsi, bien qu'ils aient pu faire valoir leurs droits, la procédure relative à la publication de la demande et de l'autorisation en cause avait été si gravement viciée que l'autorisation litigieuse devait être annulée. Les art. 3 al. 3 LCI et 4 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) imposaient la consultation de la CA et l'art. 15 al. 2 LCI prévoyait que la décision du département se fondait notamment sur le préavis de la CA. La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) n'était pas compétente pour rendre un préavis sur la surélévation litigieuse, aucun des cas d'application de l'art. 5 al. 2 du règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01) n'étant réalisé. Les caractéristiques du projet ne permettaient pas au SMS de rendre un préavis, l'analyse de ces caractéristiques étant une

compétence attribuée à la CA. Le département soutenait que la dernière version du projet, non modifiée, n'avait pas à être soumise aux différents préavis, mais plusieurs modifications avaient eu lieu : les plans, notamment de géomètre, d'installation de chantier, de toiture, de sécurité incendie, de coupe incendie, du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'échafaudage relatif à l'abattage d'arbre/coupe avaient été modifiés et remplacés. Ils auraient dû être soumis aux instances spécialisées afin qu'elles les examinent et se prononcent à leur sujet. La servitude de distance et vue droite, de droit public, devait être inscrite au registre foncier avec la délivrance de l'autorisation de construire. Il ne ressortait

- 8/29 - A/1569/2022 pas du dossier que la servitude aurait été convenue et soumise à la condition suspensive qu'elle serait valide dès l'obtention du permis de construire. Le dossier ne mentionnait en outre pas que la servitude existante aurait fait l'objet d'une demande de modification relative à son emprise. Ainsi, aucune servitude n'avait été inscrite au registre foncier ou, à tout le moins, été convenue et soumise à une condition suspensive. Le principe de la proportionnalité ne saurait guérir ce vice. Selon le département, le SMS aurait veillé à ce que l'harmonie urbanistique de la rue soit respectée dès lors que le projet s'harmoniserait avec la surélévation effectuée sur l'immeuble voisin. Le SMS n'était toutefois pas compétent et la surélévation de l'immeuble voisin était encore en chantier. Par ailleurs, cette surélévation était inesthétique : seuls deux immeubles sur les trois composant le bâtiment seraient surélevés. En tant qu'habitants d'un appartement situé à proximité de l'immeuble sur lequel la surélévation était projetée, les recourants pourraient être affectés par un incendie de celui-ci. Ils tiraient dès lors un avantage pratique du respect des normes de sécurité incendie. Par ailleurs, le tribunal appliquait le droit d'office et pourrait, dans le cadre de leurs conclusions, examiner la violation des normes précitées, ce d'autant plus que la sécurité publique constituait un intérêt public prépondérant. Le département admettait qu'un grand nombre d'appartements n'était pas conforme à la directive n° 7 RPSSP et ne respectait pas l'art. 96 al. 3 RCI. Or, il n'était pas acceptable qu'une surélévation soit effectuée sur un immeuble ne respectant pas les mesures de protection élémentaires contre les incendies. De plus, l'art. 109 LCI ne serait pas respecté alors qu'il s'agissait de la seule mesure pouvant pallier les mesures de protection contre les incendies faisant défaut dans l'immeuble. En effet, l'une des conditions du préavis de la police du feu portait sur l'installation de l'ascenseur et l'autorisation de construire dérogeait précisément aux normes applicables aux dimensions de l'ascenseur.

#### **E. 19**

Par duplique du 7 février 2023, l'intimée a persisté dans ses arguments et conclusions. Le fait que la décision DITAI/12\_\_\_\_\_ du 24 novembre 2022 n'ait pas déclaré le recours irrecevable sur la base d'un examen sommaire ne signifiait pas qu'il ne puisse pas l'être sur la base d'un examen ordinaire. À ce sujet, les recourants résidaient dans un appartement d'un immeuble situé non pas en face de celui accueillant le projet litigieux, mais dans une diagonale de plus de 80 m, et un certain nombre d'arbres de cimes très élevées, qui ne seraient probablement jamais abattus, se trouvaient entre eux, dissimulant une grande partie, si ce n'était l'intégralité, du projet litigieux. En outre, vivant au 8ème étage de leur immeuble, soit à un étage de plus que son immeuble après surélévation-, le projet litigieux n'avait pas le moindre impact sur la vue que les recourants pouvaient avoir sur le lac. Par ailleurs, le motif du recours se limitait au droit à la vue, grief irrelevante et infondé et ce n'était que le 1er juin 2022, sans justifier d'une quelconque

- 9/29 - A/1569/2022 impossibilité objective d'agir plus rapidement, qu'ils avaient constitué un conseil et chargé ce dernier de solliciter un délai de vingt jours pour compléter leur recours. Ils avaient donc bénéficié de cinquante jours supplémentaires pour compléter leur acte de recours initial. Dans ces circonstances, ce dernier devait être déclaré irrecevable. Le grief relatif à une prétendue violation du droit d'être entendu devait être déclaré irrecevable puisque l'on voyait mal comment la mention des dérogations relatives aux places de stationnement, à la protection incendie ainsi qu'à l'accessibilité des immeubles pour personnes handicapées aurait un quelconque impact sur la situation des recourants. En outre, ceux-ci n'exposaient pas en quoi ce droit aurait été violé, ayant eu un accès complet au dossier, dont l'ensemble des préavis et demande de dérogations. Les art. 3 al. 3 LCI et 4 al. 1 LCUA n'imposaient aucunement la consultation de la CA dans le cas d'espèce. Le SMS avait préavisé favorablement à la condition que le projet soit identique à celui déjà réalisé sur l'immeuble adjacent, l'office de l'urbanisme avait aussi rendu un préavis favorable et la CMNS avait été, par le passé, indirectement consultée suite à l'élaboration de la carte indicative des surélévations d'immeuble. Sans plus de précision, les recourants se contentaient d'affirmer que « les plans, notamment de géomètres, d'installation de chantier, de toiture, de sécurité incendie, de coupe incendie, du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'échafaudage relatif à l'abattage d'arbre/coupe ont été modifiés et remplacés ». À cet égard, outre la question de la recevabilité de ce grief, le département avait déjà précisé que la dernière version visait uniquement à répondre aux préavis de la police du feu et de la commune, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de saisir encore une fois les autres instances de préavis. La décision entreprise exigeait, par le biais du préavis de la commune du 22 mars 2022, que le Conseil municipal accepte la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle n° 8 \_\_\_\_\_ au profit de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ et que l'acte notarié soit inscrit au registre foncier avant l'ouverture de chantier. Ainsi, ce n'était qu'au moment de son entrée en force et du commencement des travaux que le département devait s'assurer du respect des conditions de l'autorisation, dont celle susmentionnée. Au stade de l'autorisation, rien ne permettait de constater que ces conditions ne seraient pas respectées. Au surplus, une servitude de jour et de restriction de bâtir existait déjà et elle disposait de toute évidence d'une emprise plus importante que ce qui serait effectivement nécessaire au sens de l'art. 29 al. 2 LCI. S'agissant des gabarits, la distance entre alignements avait été correctement évaluée à 27,56 m, à savoir entre l'immeuble projeté et la limite de propriété de la parcelle no 15 \_\_\_\_\_.

- 10/29 - A/1569/2022 logements supplémentaires, de 26,67 m ( $\frac{3}{4} \times 27,56 + 6$ ), était donc respectée en l'état. La surélévation s'inscrivait parfaitement dans le gabarit de l'immeuble voisin. Le grief relatif à la prétendue violation des normes de sécurité incendie devait être déclaré irrecevable, les recourants n'habitant ni dans l'immeuble litigieux ni dans son périmètre immédiat. Sur le fond, la police du feu avait rendu un préavis favorable avec dérogation et sous conditions. La seule dérogation retenue portait sur des logements existants qui ne respectaient pas à la lettre l'art. 96 al. 3 RCI. Tel n'était pas le cas des nouveaux logements. Pour le surplus, vingt-et-une conditions visant à améliorer l'existant et garantir la sécurité des habitants et l'intégrité de l'immeuble avaient été émises et les recourants ne démontraient pas en quoi ces conditions ne suffiraient pas. Le grief quant à la prétendue violation des VLI devait aussi être déclaré irrecevable. Sur le fond, les recourants se contentaient de prétendre que la hauteur sur rue des fenêtres concernées par la surélévation et l'effet d'écran apporté par les balcons ne permettraient pas de pallier le dépassement des VLI constaté, sans aucune justification et en parfaite contradiction avec

des études effectuées par des spécialistes. Le SABRA avait d'ailleurs préavisé favorablement en date du 15 octobre 2021.

#### **E. 20**

Par duplique du 21 février 2023, le département a persisté dans ses arguments et conclusions. Ni l'art. 3 al. 3 LCI ni l'art. 4 LCUA ne mentionnait une consultation impérative de la CA, cette dernière disposition stipulant uniquement l'obligation de la CA d'émettre un préavis si le département le requérait. Or, en l'absence de disposition légale exigeant sa consultation, il n'avait pas estimé nécessaire de la consulter. L'art. 15 al. 2 LCI ne modifiait pas cette appréciation puisque la CA n'avait à être consultée que s'il entendait refuser un projet en raison de son esthétique, ce qui n'était pas le cas. Par ailleurs, dans le cadre du dernier recensement architectural en cours de validation, le bâtiment litigieux avait été jugé comme ayant une valeur intéressante, raison pour laquelle le SMS avait été consulté. Les recourants évoquaient des modifications effectuées sur divers documents, sans préciser ni leur ampleur ni en quoi elles consistaient précisément. À titre d'exemple, les plans du géomètre ne faisaient état d'aucune modification du projet, puisque seule l'emprise d'une servitude de distance et vue droit en projet y figurait en plus dans la version enregistrée le 21 février 2022. C'était donc à juste titre que seul les préavisés concernés par les modifications effectuées et non ceux déjà consultés - avaient été appelés à se prononcer sur la dernière version du projet.

- 11/29 - A/1569/2022 Dans le calcul du gabarit effectué par le géomètre, la largeur de la voie publique appartenant au domaine public communal avait été prise en considération, mais du fait que les immeubles situés de l'autre côté de la rue étaient en retrait, la distance entre les constructions serait plus importante que le minimum légal applicable. Le projet ne violait pas l'harmonie urbanistique. La subjectivité de l'appréciation des recourants se reflétait déjà au seul constat qu'ils jugeaient la surélévation voisine comme étant inesthétique, alors qu'ils concédaient que le chantier s'y rapportant n'était pas encore terminé. Leur avis, non étayé, était ainsi prématuré. L'art. 28 al. 3 LCI n'imposait par ailleurs aucunement au département d'exiger une coordination des surélévations, mais lui en offrait uniquement la possibilité. Les recourants persistaient à confondre, dans un seul grief, la problématique de la protection contre les incendies et celle concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite. À ce titre, ils ne démontraient pas que le projet nécessiterait, pour des motifs de sécurité incendie, la mise en place d'un ascenseur respectant l'art. 109 LCI. Il était d'ailleurs de notoriété public que les ascenseurs ne devaient pas être utilisés en cas d'incendie.

#### **E. 21**

Dans leurs déterminations du 23 février 2023, les intervenants ont conclu à ce que le recours et leur demande d'intervention soient déclarés recevables et à l'annulation de la décision litigieuse, avec suite de frais et dépens. La question de la recevabilité du recours avait déjà été tranchée. Le tribunal avait admis la qualité pour recourir des recourants et retenu que leur acte de recours remplissait les conditions de l'art. 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Ils étaient légitimés à intervenir dans le cadre de la présente procédure, les décisions DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_ du 24 janvier 2023 n'ayant pas été contestées. Ils faisaient leurs développements des recourants. Leur droit d'être entendu avait été violé. Un préavis de la CMNS ou du SMS n'était en l'espèce pas nécessaire, contrairement à celui

de la CA ; la surélévation de l'immeuble voisin avait d'ailleurs été soumise à l'examen de la CA et non à celui de la CMNS. L'art. 46 LCI avait été violé et le raisonnement du département à ce sujet était incompréhensible : il alléguait l'existence d'une servitude alors même qu'il avait requis, par le biais du préavis de la commune incorporé dans la décision litigieuse, la création et l'inscription d'une nouvelle servitude lors de la délivrance de l'autorisation de construire, admettant que l'actuelle servitude était insuffisante. À cet égard, celle-ci ne permettait effectivement pas de répondre à la demande de la commune dès lors qu'il s'agissait d'une servitude de jour et de restriction à bâtir et non d'une servitude de distances et vues droites. De plus, son emprise

- 12/29 - A/1569/2022 n'était pas adéquate. Par ailleurs, ni le département ni l'intimée n'avaient discuté de la jurisprudence citée par les recourants et l'arrêt qu'ils avaient cité n'était ni pertinent ni applicable au cas d'espèce, concernant une servitude de droit privé. Les gabarits légaux n'étaient pas conformes à l'art. 27 al. 1 LCI et la surélévation ne s'inscrivait pas dans l'harmonie urbanistique de la rue. S'agissant de la violation des normes de sécurité incendie, M. C \_\_\_\_\_ était manifestement fondé, en tant que locataire d'un appartement au 6ème étage de l'immeuble en cause, à invoquer la violation de ces normes incendies. Un grand nombre d'appartements n'étaient pas conformes à la directive n° 7 RPSSP et ne respectaient pas l'art. 96 al. 3 RCI, ce que le département admettait. Il était difficilement imaginable qu'une surélévation soit effectuée sur un immeuble ne respectant pas les mesures de protection contre les incendies. Ils étaient légitimés à se plaindre d'une violation des art. 31 et 40 OPB - la surélévation projetée ne respectait pas les VLI - et 109 LCI ainsi que 3, 5 et 8 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) - M. C \_\_\_\_\_ étant notamment en droit de pouvoir garantir l'accès à son appartement à tous ses invités.

#### **E. 22**

Dans leurs déterminations du 4 avril 2023, les recourants ont indiqué se rallier entièrement à l'ensemble des griefs développés par les intervenants et ont au surplus persisté dans les conclusions et développement de leurs précédentes écritures.

#### **E. 23**

mars 2023. Le grief relatif à la prétendue violation du droit d'être entendu était irrecevable et mal fondé. Les intervenants ne sauraient se fonder sur deux cas exemplatifs, qui traitaient par ailleurs de situations différentes, pour prétendre que la CA devait impérativement être consultée. Le département pouvait se contenter de formuler l'inscription d'une servitude de distance au sens de l'art. 46 LCI en tant que condition, sans pour autant que celle-ci soit effectivement réalisée avant la délivrance de l'autorisation de construire. Le fait qu'il s'agisse d'une servitude au sens de l'art. 46 LCI ou d'une autre servitude de droit privé n'y changeait rien.

#### **E. 24**

Le 28 avril 2023, dans le délai prolongé accordé par le tribunal, le département s'est déterminé sur les écritures des intervenants du 23 mars 2023.

- 13/29 - A/1569/2022 Dans la mesure où le SMS avait exigé que le projet reprenne la volumétrie, le gabarit, le langage architectural, la matérialité et l'aspect de la surélévation voisine déjà autorisée avec l'aval de la CA, il y avait de facto une reprise des exigences posées par cette dernière, même si elle n'avait pas été expressément consultée. Par ailleurs,

la fiche de recensement de l'immeuble litigieux, publiée le \_\_\_\_\_ 2023, confirmait sa valeur intéressante : ce bâtiment et l'ensemble architectural dans lequel il s'inscrivait avaient un intérêt patrimonial et méritaient une attention particulière. Ainsi, en l'absence d'obligation légale, c'était à juste titre qu'une consultation du SMS avait été privilégié dans le cas d'espèce. La demande de la commune, comme propriétaire de la parcelle voisine, d'établir une nouvelle servitude visait probablement à réduire l'emprise de la servitude existante, qui était à sa charge, au profit d'une situation lui étant plus avantageuse. Il en découlait une volonté communale découlant de la gestion de son patrimoine financier et sans lien avec une juste application de la LCI, qui s'avérait respectée même sans modification de la servitude existante. Les recourants et intervenants prétendaient que la surélévation ne s'inscrirait pas dans l'harmonie urbanistique de la rue, mais l'appréciation favorable de la CA dans le cadre de la surélévation voisine, celle du SMS dans le présent projet et l'identification de l'immeuble en cause sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés infirmaient cette appréciation subjective. L'art. 109 LCI ne s'appliquait pas à l'immeuble existant, celui-ci ne faisant pas l'objet de transformations ou rénovations importantes au sens de son alinéa 2. Par ailleurs, l'art 109 al. 6 LCI permettait de déroger à cette disposition, notamment si sa stricte application entraînait des mesures disproportionnées en fonction de leur coût ou de leur utilité (let. a) ou se heurtait à des obstacles techniques trop importants (let. b). Or, il avait été estimé que la mise en place d'une plateforme élévatrice au rez-de-chaussée, qui bénéficiait à tout l'immeuble, était une mesure suffisante, compte tenu des travaux conséquents qu'impliqueraient une mise ou norme complète de l'immeuble en lien avec la largeur de l'ascenseur, alors que seuls quatre appartements étaient créés dans le cadre de la surélévation (contre vingt-et-un appartements et trois arcades existants). Enfin, le dimensionnement de l'ascenseur existant ne s'avérait, à teneur des plans, pas être fondamentalement en dessous des minimas préconisés à l'art. 8 al. 2 RACI.

#### **E. 25**

janvier 1996 et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du

#### **E. 26**

septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR). 2. Ainsi que déjà tranché dans la décision du 24 novembre 2022 (DITAI/12\_\_\_\_\_), à laquelle il est renvoyé à cet égard, le recours du 4 mai 2022 est recevable et il n'y a pas lieu d'y revenir. Il en va de même de la recevabilité des demandes d'intervention (DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_ du 24 janvier 2023). 3. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant ou un intervenant sont recevables. En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267

consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du

### **E. 29**

juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d). L'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du

### **E. 30**

En dernier lieu, les recourants et intervenants prétendent que les normes de protection incendie ne seraient pas respectées : un grand nombre d'appartements ne serait pas conforme à la directive n° 7 RPSSP et ne respecterait pas l'art. 96 al. 3 RCI.

### **E. 31**

À teneur de l'art. 96 RCI, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 RPSSP (al. 2). Si ces conditions ne peuvent être réalisées, un escalier en façade, ouvert sur l'extérieur, sur toute la hauteur de l'immeuble doit être exigé; cette exigence ne concerne pas les bâtiments élevés (al. 3). Selon l'art. 13 de la norme AEAI, on entend par bâtiments élevés ceux dont la hauteur totale est de plus de 30 m (al. 3 let. c).

### **E. 32**

La directive n° 7 RPSSP prévoit notamment : « 7.3. Accessibilité aux appartements ou compartiments coupe-feu Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments : a) accès nécessaire à tous les compartiments coupe-feu, notamment, pour les immeubles d'habitation dès 4 niveaux ou dont la hauteur du garde-corps du dernier compartiment est supérieure à 8 m, hors bâtiments élevés ; b) accès nécessaire à une façade, au minimum, notamment, pour immeubles d'habitations jusqu'à 3 niveaux (...). Pour les bâtiments élevés, seule une place de travail au sens du point 7.5 est nécessaire au pied du bâtiment. Le premier niveau correspond au niveau d'accès des engins du service du feu ».

- 27/29 - A/1569/2022 Le ch. 7.4 de cette directive (« voies d'accès ») prévoit, s'agissant de la résistance de celles-ci, que les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 tonnes (let. a). Quant à leur forme, elle stipule que la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,50 m en ligne droite. En outre, pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 9 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4,50 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4 m. La hauteur libre de passage doit être de 4,50 m et un dévers de 5% maximum est possible (let. b).

S'agissant de leur déclivité, elle dispose que la pente de la voie d'accès doit être de 15% au maximum (let. c).

### **E. 33**

Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours 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. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e).

### **E. 34**

En l'espèce, force est de constater que la police du feu a préavisé favorablement avec dérogation et sous conditions le projet et que la dérogation concernait les logements existants qui ne respectaient pas à la lettre l'art. 96 al. 3 RCI, ce qui n'est toutefois pas le cas des nouveaux logements projetés. Eu égard à ces éléments ainsi qu'au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, rien n'indiquant que cette dernière n'aurait pas dûment examiné les caractéristiques du projet. Au demeurant, les nouveaux logements issus de la surélévation disposent d'un balcon du côté de \_\_\_\_\_(GE) les rendant facilement accessibles aux engins du service du feu au sens de l'art. 96 al. 1 LCI. Pour le surplus, la bonne réalisation du projet sera contrôlée au plus tard lors du dépôt d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, laquelle devra certifier que la construction est conforme à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci - en particulier celles du dernier préavis de la police du feu - ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force. Dans ce cadre, devra notamment être produite une attestation de conformité certifiant que la directive n° 7 RPSSP a été respectée. Partant, il convient de retenir que les conditions d'accès des véhicules SIS, sur lesquelles l'examen de la police du feu a concrètement porté, apparaissent remplies. Mal fondé, ce grief est écarté.

- 28/29 - A/1569/2022

### **E. 35**

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté

### **E. 36**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants et intervenants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 3'600.-, soit CHF 900.- pour les recourants et chacun des trois intervenants ; il est partiellement couvert par l'avance de frais en CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants et des intervenants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 29/29 - A/1569/2022

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