

GE_GERICHTE JTAPI/1389/2023 vom 18. November 1985

GE Cour de justice, 1985-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1389_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1389/2023 du 18 novembre 1985

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1389/2023 del 18 novembre 1985

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 2.1

; arrêts du Tribunal fédéral 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 1C_474/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.2 ; 4A_142/2016 du 25 novembre 2016 consid. 2.2). Elle peut aussi être constatée en procédure de recours (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; 137 III 217 consid. 2.4.3 ; 132 II 342 consid. 2.1 ; 122 I 97 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_998/2014 du 14 avril 2015 consid. 2.1.2), y compris en dépit de l'irrecevabilité éventuelle du recours (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A_998/2014 du 14 avril 2015 consid. 2.1.2 ; 7B.20/2005 du 14 septembre 2005 consid. 1.3, non publié in ATF 131 III 652).

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

E. 4

La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de

- 14/31 - A/3049/2022 l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

E. 5

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du

Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit ainsi rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

E. 6

En l'espèce, les recourants sont propriétaires de la parcelle directement voisine de celle concernée par le projet litigieux. Ils font par ailleurs valoir des griefs liés au droit de la construction. Leur qualité pour recourir, qui n'est au demeurant pas contestée par les parties intimées, sera donc admise.

E. 7

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier 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'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

- 15/31 - A/3049/2022

E. 8

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

E. 9

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. 10

Les recourants estiment que la décision serait nulle en raison d'une erreur dans le choix de la procédure d'autorisation de construire suivie. Ils estiment que, du fait que l'OCEN a admis l'octroi d'une dérogation à l'obligation de raccordement au gaz, la voie d'une procédure définitive aurait dû être suivie.

E. 11

Selon l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

E. 12

Selon l'art. 3 al. 7 LCI, selon lequel le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 LCI : a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée ; b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci ; c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires ; ou d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci- après: FAO) et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal.

- 16/31 - A/3049/2022 L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

E. 13

Selon la jurisprudence, la nullité absolue d'une décision ne frappe que les décisions affectées d'un vice devant non seulement être particulièrement grave, mais aussi être manifeste ou, dans tous les cas, clairement reconnaissable, et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Entrent principalement en ligne de compte comme motifs de nullité la violation grossière de règles de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée (fonctionnelle ou matérielle) de l'autorité qui a rendu la décision (ATF 139 II 243 consid. 11.2 ; 138 II 501 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1 ; 1C_474/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.2 ; 8C_355/2016 du 22 mars 2017 consid. 5.3 ; 1C_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5.1). L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas par principe un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1 ; 1C_474/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.2 ; 1C_156/2016 du 1er novembre 2016 consid. 4.1.1 ;

6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3).

La nullité doit être constatée d'office, en tout temps et par l'ensemble des autorités étatiques (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; 136 II 415 consid. 1.2 ; 132 II 342 consid.

E. 14

De jurisprudence constante, la chambre administrative estime que l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité ; est donc nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire (cf.

ATA/1602/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6b ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 consid. 5 ss ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013 et les références citées ;

- 17/31 - A/3049/2022 ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 et les références citées ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4). L'art. 79 RCI est entré en vigueur en mars 1978 dans le but, notamment, de mettre à disposition le gaz pour le chauffage des bâtiments. Ainsi, le gaz naturel s'est développé sur le canton par le biais du RCI mais avec une arrière-pensée énergétique (Jad KHOURY/Bernard Marie LACHAL, Réflexion sur l'art. 79 RCI concernant l'obligation de mettre à disposition le gaz dans les cuisines des bâtiments d'habitation, Groupe Energie – Université de Genève Institut des Sciences de l'Environnement (ISE), Rapport pour le Service de l'énergie (ScanE) de l'Etat de Genève, 2011 [ci-après: rapport ScanE], p. 7).

E. 15

Au terme de l'art. 79 RCI, le gaz doit être distribué, en règle générale, dans toutes les cuisines des grandes maisons destinées à l'habitation et, partout où le réseau d'adduction le permet, des petites maisons destinées à l'habitation. L'adoption de cette norme poursuivait un objectif d'intérêt public, afin d'éviter de recourir à l'énergie électrique (ATA/774/2000 du 5 décembre 2000, consid. 14).

Cette disposition légale oblige de mettre à disposition le gaz dans toutes les cuisines des immeubles résidentiels, et des maisons individuelles situées à proximité du réseau de gaz. A l'époque d'adoption de cette norme, il était prévu d'étendre le réseau de gaz sur tout le territoire cantonal, à l'instar du réseau électrique. Aujourd'hui, l'obligation de raccordement des bâtiments résidentiels au gaz ménager se restreint aux bâtiments situés dans le périmètre potentiellement raccordable défini par SIG (rapport ScanE, p. 9). Le rapport précité avait pour objectif d'orienter le ScanE sur la manière d'appliquer cette disposition légale au plus grand bénéfice de la politique énergétique (rapport ScanE, p. 6).

E. 16

Avec une électrification croissante de la société, dès le début du XXI^e siècle, les enjeux de la politique énergétique genevoise ont évolué, visant notamment la diminution de la consommation d'énergies fossiles dans le canton (dont le gaz) et l'encouragement de la production et de l'utilisation d'énergies renouvelables locales (rapport ScanE, p. 8). Cette situation a conduit à l'entrée en vigueur de la nouvelle mouture de la LEn, laquelle a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié et respectueux de l'environnement et de déterminer les mesures visant notamment à l'utilisation rationnelle et économe de l'énergie et au développement prioritaire de l'exploitation des sources d'énergies renouvelables et indigènes (art. 1 al. 1 et 2 LEn).

E. 17

Selon l'art. 22 al. 4 LEn, il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable, s'il existe une alternative recourant à une source renouvelable.

E. 18

Il est ainsi patent qu'il existe un conflit entre les art. 79 RCI et 22 al. 4 LEn.

- 18/31 - A/3049/2022

E. 19

En cas de conflit de normes s'appliquent trois règles classiques principales : *lex superior derogat inferiori* (la norme supérieure prime la norme inférieure), *lex specialis derogat generali* (la norme spéciale prime la norme générale), et *lex posterior derogat anteriori* (la norme postérieure prime la norme antérieure).

La primauté du droit supérieur découle du principe de la hiérarchie des normes (arrêt du Tribunal fédéral 2C_736/2010 du 23 février 2012 consid. 6.3). En présence de règles de droit contradictoires de rangs différents, le juge est tenu de se conformer à la règle supérieure. Entre les principes *lex specialis derogat generali* et *lex posterior derogat anteriori*, il n'existe pas de hiérarchie stricte (ATF 134 II 329 consid. 5.2). Il est néanmoins incontesté que le rapport de spécialité entre deux normes n'est pas toujours facile à déterminer, et qu'il doit le cas échéant être dégagé selon les règles classiques de l'interprétation juridique. Par ailleurs, si la question du caractère postérieur d'une norme par rapport à une autre est généralement plus facile à établir, il n'en est pas moins nécessaire de se demander le cas échéant si le nouveau droit visait bien à matériellement « abroger » l'ancien (ATA/1125/2020 du 10 novembre 2020 consid. 3e ; ATA/1000/2014 du 16 décembre 2014 consid. 11 et les références citées).

E. 20

En l'occurrence, l'obligation de distribuer le gaz se situe au niveau réglementaire, alors que la norme supprimant l'obligation de raccordement à une énergie non renouvelable se situe au rang légal, de sorte que pour cette raison déjà, il convient de se conformer à la règle de droit supérieur, soit à l'art. 22 al. 4 LEn. À cela s'ajoute que l'art. 79 RCI, dans sa teneur actuelle, est entré en vigueur en 1978, alors qu'il ressort des travaux préparatoires que l'art. 22 al. 4 LEn est issue d'une réflexion politique postérieure en fonction des nouveaux enjeux énergétiques tendant à la diminution de l'utilisation des énergies fossiles ayant conduit à l'entrée en vigueur de cette norme en août 2010 (MGC 2008-2009/XII/1 A 15772). Ainsi, en vertu du principe de la *lex posterior derogat anteriori* également, il convient d'appliquer la solution préconisée par l'art. 22 al. 4 LEn. Dans le présent cas, il ressort du préavis de l'OCEN du 20 avril 2022 que la « dérogation » à l'obligation de distribuer le gaz de cuisine, selon l'art. 79 RCI, est justifiée par le fait que le bâtiment possède une production de chaleur non fossile. Il est ainsi manifeste que la justification de l'OCEN se base en réalité sur les conditions d'application de l'art. 22 al. 4 LEn.

Partant, si le texte du préavis parle certes de « dérogation », en réalité, il faut en tirer qu'il ne s'agit que de la simple application de l'art. 22 al. 4 LEn, laquelle supplante in casu l'application de l'art. 79 RCI. Ainsi, force est ainsi d'admettre qu'il ne s'agit pas d'une dérogation, de sorte que les conditions de l'art. 3 al. 7 LCI sont en l'espèce remplies et que le choix de la voie de la procédure accélérée n'est pas critiquable.

- 19/31 - A/3049/2022

Le grief est rejeté.

E. 21

Les recourants prétendent que les dispositions légales au sujet des limites de propriétés auraient été mal appliquées.

E. 22

Les constructions sont édifiées en ordre contigu ou non contigu (art. 58 al. 1 LCI). Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une CDPI et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI). Le département peut exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu. Il peut aussi les interdire lorsque par leur échelle, leur importance ou leur esthétique, elles nuiraient au caractère du quartier ou du site (art. 58 al. 3 LCI).

E. 23

Selon l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : - une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; - une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30 degrés ; - une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.

E. 24

Selon l'art. 67 LCI, les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées (al. 1). Le département peut cependant autoriser des constructions en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées lorsque les constructions sont édifiées en ordre contigu (al. 2 let. b).

E. 25

Selon l'art. 69 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$). Sous réserve des dispositions des art. 67 et 68 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$) (art. 69 al. 2 LCI). Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre deux constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions (art. 69 al. 3 LCI).

E. 26

Selon l'art. 70 al. 1 LCI, les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriétés passant entre elles.

Pour permettre une réalisation architecturale satisfaisante sur une parcelle déterminée, le département peut accorder, sur préavis de la commission d'architecture, des dérogations aux dispositions du présent article, à la condition

- 20/31 - A/3049/2022 que les locaux d'habitation et de travail soient disposés d'une manière rationnelle et salubre (art. 70 al. 3 LCI).

E. 27

Selon l'art. 71 LCI, lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances entre constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier (al. 1). L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée (al. 2). Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie (al. 3).

E. 28

En l'espèce, à titre préalable, les recourants prétendent que la mitoyenneté dans le cas des constructions en ordre contigu devrait concerner l'ensemble des constructions érigées sur les parcelles en cause. Cependant, il ressort du texte même de l'art. 58 al. 2 LCI, lequel donne la définition de l'ordre contigu, que la contiguïté ne doit pas nécessairement concerner l'ensemble des bâtiments présents sur les parcelles concernées, mais uniquement les bâtiments d'habitation.

Or, selon les plans visés ne varietur versés au dossier, ainsi que des données librement accessibles sur le SITG, les villas érigées sur les parcelles nos 1_____, 2_____ et 3_____ sont manifestement en ordre contigu. En effet, les bâtiments situés sur les parcelles nos 1_____ et 2_____ sont reliés par un garage de 50 m², soit une CDPI – ce que les recourants admettent d'ailleurs –, et les bâtiments érigés sur les parcelles nos 2_____ et 3_____ le sont par un mur mitoyen. En outre, chacune des maisons dispose de son propre accès de plain-pied. Il est ainsi manifeste que les conditions de l'art. 58 al. 2 LCI sont remplies, de sorte que, conformément à l'art. 69 al 2 LCI et en vertu de l'art. 67 al. 2 let. b LCI, les normes relatives aux distances aux propriétés ne s'appliquent pas.

À cela s'ajoute que les instances de préavis spécialisées, notamment la DAC et la CA, n'ont relevé aucun problème à ce sujet. En particulier, la CA n'a émis aucune remarque quant à d'éventuelles nuisances au caractère du quartier, de sorte que le département n'avait manifestement aucune raison d'exiger un plan d'ensemble au sens de l'art. 58 al. 3 LCI.

Le grief est donc rejeté.

E. 29

Les recourants critiquent le calcul du rapport de surface et estiment que le projet viole l'art. 59 LCI. Ils doutent également du respect des conditions spécifiques au standard HPE Extension.

E. 30

En avril 1988, lors de l'octroi de l'autorisation de construire des villas en ordre contigu (DD 8_____ et DD 9_____), l'art. 59 al. 1 LCI prévoyait que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne devait pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Quant à l'art. 59 al. 4 let. a LCI, il disposait, dans sa teneur

- 21/31 - A/3049/2022 d'alors, que lorsque les circonstances le justifiaient et que cette mesure était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département pouvait autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excédait pas 25 % de la surface du terrain.

E. 31

Les taux de densité prévus à l'art. 59 al. 1 LCI ont évolué, depuis octobre 2004, à la hausse dans le cadre de plusieurs modifications législatives, dont la dernière est entrée en vigueur le 26 janvier 2013 (exposé des motifs relatif au projet de loi [ci- après : PL] 10'891 ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 8b).

E. 32

Selon la teneur actuelle de l'art. 59 al. 1 LCI, entrée en vigueur le 26 janvier 2013, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. En vertu de l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol. Tel qu'il en résulte de la systématique de la LCI, cette définition s'applique uniquement aux constructions situées en zone 5.

E. 33

La notion de SBP relève du droit cantonal (arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/ 2020 du 19 novembre 2020 consid. 2.1 ; 1C_55/2016 du 3 mars 2016 consid. 3.2). Elle ne reçoit pas de définition précise dans le système de la LCI et, surtout, ne s'étend pas aux mêmes surfaces selon la zone dont il est question. L'incertitude liée à cette notion a amené la chambre administrative, dans un arrêt de principe dont le Tribunal fédéral a confirmé la validité (arrêt 1C_76/2015 du 12 novembre 2015), à recourir à la définition posée par la norme ORL 514 420. Selon cette dernière, « la surface brute de plancher utile [SBP] se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples ; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles ; les portiques d'entrée ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les - 22/31 - A/3049/2022 loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ». À cet égard, la jurisprudence a précisé que la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (voir dans ce sens ATF 108 Ib 130).

E. 34

Afin de préciser la portée de l'art. 59 LCI, le département a établi la directive SBP (directive n° 021-7) qui donne, par le biais de schémas, des précisions sur la manière de calculer la SBP. Elle se calcule au nu de façade, sans déduire les embrasures de fenêtres. Il n'est pas fait mention de la surface habitable et/ou chauffée, ni des vides d'étage. Sous réserve des surfaces définies à l'alinéa 3, les constructions annexes définies à l'art. 29 RCI ainsi que toute SPB qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée

vitré ou non) sont à prendre en compte. Concernant le mode de calcul du rapport de surface lors d'agrandissements de villas contiguës, la directive énonce, s'agissant de l'état existant, que la plupart des villas contiguës ont été autorisées à un coefficient (rapport de surfaces) identique sur une parcelle ou un ensemble de parcelles (sans tenir compte d'une éventuelle future division parcellaire). Cela signifie que chaque villa a, pour le respect du coefficient, la même surface virtuelle de parcelle. En d'autres termes, cela équivaut à un report de surface virtuelle des plus grandes parcelles au profit des plus petites, communément appelé report de droits à bâtir. Concernant les projets d'agrandissements, selon la jurisprudence (ATA/517/2018) une augmentation de la densité est possible aussi sur des parcelles issues de morcellement. Il convient de tenir compte de la densité autorisée sur l'ensemble, par contre le supplément de densité se prend uniquement à la parcelle concernée. Le coefficient ainsi défini est à appliquer pour la construction agrandie projetée, sans modifier le coefficient des autres villas autorisées dans l'autorisation initiale. Chacune garde ainsi son potentiel d'agrandissement par rapport à sa propre parcelle. Le coefficient global correspond à la somme du coefficient autorisé et celui défini entre l'agrandissement et la surface de la parcelle. Lors d'un projet d'agrandissement, si la villa et l'agrandissement sont prévus en HPE, respectivement TPHE, alors le coefficient peut être prévu jusqu'à 44%, respectivement 48% HPE. Dans le cas où seul l'agrandissement est projeté HPE, respectivement THPE, étant entendu que la villa existante reste non HPE, il n'est pas possible d'augmenter de 10%, respectivement de 20% ni la surface de l'agrandissement ni la villa entière. En effet, l'OCEN exige que l'isolation de l'agrandissement respecte les normes thermiques, mais l'ensemble de la villa n'obtient pas le standard HPE, respectivement THPE.

E. 35

Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si

- 23/31 - A/3049/2022 l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3ème éd., 2012, pp. 194-195 ; Alfred KOELZ, Intertemporalesverwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; Marco BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; André GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).

E. 36

En l'espèce, en préambule, s'agissant des craintes des recourants relatives au respect du standard HPE Extension, si le document « Chemin des F_____ - Extension d'un villa – Phase autorisation, partie énergétique » du 18 février 2022 mentionne certes l'art. 12B al. 2

REn portant sur le standard HPE Neuf, la phrase précédente indique clairement que « le standard énergétique visé est HPE Extension ». Il est ainsi clair que l'intention du requérant est le respect du standard HPE Extension. Dès lors, la référence erronée à l'art. 12B al. 2 REEn, au lieu de l'art. 12B al. 3 REEn, doit être considérée comme une simple erreur de l'ingénieur. Au demeurant, le préavis favorable de l'OCEN du 20 avril 2022 est conditionné au respect du standard HPE Extension, condition reprise par la décision d'autorisation de construire litigieuse à son chiffre 7. Les parcelles nos 1_____, 2_____ et 3_____, dont la surface totale est de 2'502 m², sont issues d'une division parcellaire inscrite au registre foncier le 6 décembre 1985, selon le tableau de mutation n° 7_____. Le taux fixé à l'art. 59 al. 1 LCI alors en vigueur était de 20%, et ce n'est que suite à l'entrée en vigueur de la loi 10'891 que le taux prévu à l'art. 59 al. 1 LCI est passé à 25% (MGC 2011-2012 II A 1332 ss).

À teneur des plans de la villa existante, selon la DD 8_____, celle-ci est d'une surface de 246 m² (138 m² : rez-de-chaussée + 108 m² : étage). Selon le registre foncier, la surface de la parcelle n° 1_____, destinée à accueillir le projet litigieux, est de 1'099 m². S'agissant du couloir, celui-ci n'est qu'indirectement touché par le projet querellé. En effet, la comparaison des plans de la DD 8_____ et du plan des surfaces du 17 mai 2022 montre que le projet aura pour effet qu'au rez-de-chaussée, l'extension de la cuisine entraînera également le déplacement de

- 24/31 - A/3049/2022 la terrasse. Cela étant, s'agissant du couloir reliant uniquement la terrasse au garage, on constate que ses dimensions restent identiques. En réalité, là où les recourants aperçoivent une augmentation de la surface du couloir, à teneur du plan des surfaces du 17 mai 2022, il ne s'agit que d'une augmentation de la surface de la terrasse en raison de l'agrandissement de la cuisine. Il est ainsi faux de prétendre que la surface du couloir (6 m²) sera augmentée. En outre, bien que le département affirme que cette surface devrait être prise en compte, il ressort des plans de la villa que celui-ci ne constitue qu'un lien entre la terrasse et le garage, desservant ainsi manifestement exclusivement des surfaces non directement utiles ou nécessaires à l'habitation ou le travail, de sorte qu'il ne doit pas être pris en considération dans le calcul de la SBP admissible.

Sur cette base, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, comme l'affirment les recourants, la méthode de calcul définie par la directive n° 021-7 au sujet des projets d'agrandissement ne serait pas applicable en raison du fait que le morcellement aurait eu lieu avant la délivrance des autorisations de construire les villas. En effet, même à suivre leur raisonnement, en ce sens qu'il ne faudrait prendre en compte que la surface de la parcelle n° 1_____ pour déterminer la densité maximale autorisée, cela aboutirait à retenir que la villa existante présenterait un coefficient de densité de 22.38 % (246 m² / 1099 m²) selon la méthode de calcul actuelle de la SBP à prendre en compte. Le projet d'extension, d'une surface de 26.57 m² selon le requérant (272.67 m² – 246 m²), présente un coefficient d'agrandissement de 2.41 % (26.57 m² / 1099 m²). Ainsi, la villa existante et l'agrandissement projeté porte le coefficient total de la villa à 24.8 %, de sorte que la limite fixée par l'art. 59 al. 1 LCI de 25 % est respectée. Le grief est rejeté.

E. 37

Les recourants critiquent le calcul des CDPI et prétendent que les limites maximales pour ces surfaces seraient dépassées.

E. 38

La LCI ne donne aucune définition des CDPI. Ces dernières y sont toutefois mentionnées dans diverses dispositions, notamment à l'art. 3 al. 7 let. c LCI qui prévoit qu'elles peuvent être soumises à la procédure accélérée d'autorisation de construire ; à l'art. 43 LCI pour indiquer qu'elles peuvent être édifiées en limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application (même principe à l'art. 68 pour la zone 5 et à l'art. 81 al. 2 LCI pour les zones industrielles, artisanales ou ferroviaires) ; dans la définition de constructions en ordre contigu : est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une CDPI et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI) ; en zone 5, dans la disposition qui fixe les différents rapports de surfaces des constructions hors sol, la LCI prévoit que les CDPI ne sont pas prises en considération pour ce calcul (art. 59 al. 7 LCI) mais en principe dans celui du calcul du rapport des surfaces de sous-sol (art. 59

- 25/31 - A/3049/2022 al. 8 LCI), le département pouvant toutefois 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 CDPI à destination de garages en surface (art. 59 al. 9 LCI).

E. 39

La définition des CDPI se trouve dans le RCI. Comme indiqué précédemment, selon son art. 3 al. 3, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faitage située à 4,50 m du sol au maximum. La même disposition prévoit encore que dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m². (art. 3 al. 3 RCI ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015), ces seuils constituant des conditions cumulatives (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

E. 40

Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée d'abord le 10 mars 2017 sous le numéro 024-v5, puis le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI). Cette dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence (ATA/805/2020 du 25 août 2020 ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e et les arrêts cités : pour le calcul relatif aux balcons/terrasses), mais ne change pas le contenu de la version antérieure. S'agissant des types de construction considérée comme CDPI, la directive cite les garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et pool-house. Elle précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 4 LCI ne sont pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art.

59 al. 3 LCI et les pergolas (p. 1). S'agissant de ce dernier objet, une note de bas de page précise (p. 5) qu'une pergola est « une construction légère dans un

- 26/31 - A/3049/2022 jardin, servant de support à des plantes grimpantes ». Cette mention est accompagnée de deux photographies d'installations comprenant des lamelles orientables, avec la précision que ce type de constructions est considéré comme une pergola et non comme un couvert.

E. 41

La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive CDPI pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre, (ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 9d et 10 ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3d et 4).

E. 42

Les directives n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances concrètes du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3). Le juge peut toutefois en tenir compte lorsqu'elles permettent une application correcte des normes légales dans un cas concret (cf. ATA/25/2022 du 11 janvier 2022 consid. 3g).

E. 43

Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées).

E. 44

Dans un arrêt du 9 mai 2023, le Tribunal fédéral a confirmé la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/437/2023 précité consid. 6 ; ATA/791/2022 du 9 août 2022), selon laquelle une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa surface, est exclue du champ d'application de l'art. 3 al. 3 RCI et n'entre en conséquence pas dans le calcul des CDPI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022).

E. 45

En l'espèce, aucune des parties ne conteste que le garage (50 m²) et le pool-house (37 m²) constituent des CDPI, de sorte que cette qualification ne sera pas remise en doute par le tribunal de céans. S'agissant de la piscine, bien qu'elle soit d'une dimension de 50 m², celle-ci n'est pas à qualifier de CDPI, conformément à la jurisprudence tant de la chambre administrative que celle du Tribunal fédéral.

Ainsi, la surface totale des CDPI du projet s'élève à 87 m², de sorte que les limites imposées par l'art. 3 al. 3 RCI. En effet, ni la limite de 8% de la surface de la parcelle, soit 87.92 m² (8% x 1'099 m²) ni celle des 100 m² n'est atteinte. Le grief sera écarté.

E. 46

Les recourants prétendent que le projet violerait la clause d'esthétique.

- 27/31 - A/3049/2022

E. 47

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.

Sa décision 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 ses services compétents (art. 15 al. 2 LCI).

E. 48

L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

E. 49

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

E. 50

L'art. 15 LCI reconnaît au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 179). 51. En l'espèce, le projet a été préavisé favorablement par la CA en date du 31 mai 2022, sans que celle-ci n'émette d'observations, après que cette instance ait sollicité des modifications du projet par préavis du 5 mai 2022, lequel

- 28/31 - A/3049/2022 questionnait notamment l'agrandissement avec une toiture plate, dans la recherche d'une harmonie architecturale d'ensemble. Force est ainsi d'admettre que celle-ci a examiné minutieusement le projet avant de rendre son préavis favorable sans

observations. Il ne faut également pas perdre de vue que sous l'angle de l'art. 15 LCI, le préavis de la CA revêt une importance prépondérante. Au demeurant, les recourants n'apportent pas d'éléments convaincants qui permettraient de douter de l'objectivité de l'appréciation de la CA, ou qui laisseraient entendre que celle-ci se serait basée sur des éléments erronés ou étrangers au but de la loi. En définitive, il appert que les recourants entendent avant tout substituer leur propre appréciation subjective à celle de l'instance spécialisée, sans que rien ne permette de penser que le département, en se fondant sur le préavis de la CA, aurait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer l'autorisation de construire querellée. Le grief sera écarté. 52. Enfin, les recourants sont d'avis que la parcelle ne serait pas équipée, dès lors qu'il n'existerait aucune servitude en faveur des intimés au sujet du raccordement à la canalisation au niveau de la parcelle n° 2_____. 53. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. 54. Selon la jurisprudence, l'exigence de garantie juridique ne s'étend pas en matière de conduites de canalisation. D'une part, car elle ne ressort pas du texte de l'art. 19 al. 1 LAT et d'autre part, le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales. Si l'analyse globale répond aux exigences de l'art. 19 al. 1 LAT, l'absence d'inscription d'une servitude de canalisation au registre foncier ne permet pas de considérer que le terrain ne serait pas équipé au sens de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.2 et les références citées). 55. Il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée (« spätestens im Zeitpunkt der Realisierung »), étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en

- 29/31 - A/3049/2022 force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, ad. art. 19 n. 36 p. 555). 56. Tout comme le Tribunal fédéral, la doctrine ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'aménée en eaux et d'évacuation des EU, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 36 et ss ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021). 57. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8 ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018

consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). 58. En l'espèce, selon le plan des canalisations versé au dossier, il appert que les raccordements aux canalisations seront exécutés en système séparatif comme l'impose le préavis de l'OCEau du 12 avril 2022, lequel prévoit un raccordement au système public d'assainissement desservant la parcelle n° 11_____. En outre, il ressort manifestement dudit plan que les nouvelles canalisations induites par le projet seront raccordées à un réseau de canalisations préexistant, déjà utilisé pour le bâtiment principal. En outre, le raccordement lié à l'agrandissement projeté et à l'installation du pool-house ne devrait pas entraîner d'importants débits d'eaux supplémentaires, de sorte que l'impact du projet sur le réseau de canalisations existant sera à l'évidence de faible importance. Ainsi, il ressort de l'analyse globale de la situation que rien ne permet de penser que la parcelle ne serait pas équipée au niveau des conduites au sens de l'art. 19 LAT, étant rappelé que l'autorisation de construire litigieuse réserve expressément le droit des tiers. Le grief sera écarté. 59. Mal fondé, le recours est rejeté. 60. 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 époux A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement,

- 30/31 - A/3049/2022 qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'100.-. 61. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la charge conjointe et solidaire des époux A_____ et B_____, sera allouée aux époux C_____ et D_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 31/31 - A/3049/2022

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