

GE_GERICHTE JTAPI/232/2025 vom 5. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_232_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/232/2025 du 5 mars 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/232/2025 del 5 marzo 2025

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 loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (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. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

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

- 27/39 - A/402/2024 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'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 515 p. 171).

E. 4

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées).

E. 4.3

; 137 V 334 consid. 6.2.1).

E. 5

Les recourants considèrent que l'autorisation de construire a été refusée à tort puisque le projet litigieux ne nuirait aucunement au caractère architectural du village de D_____. Ils font grief au département d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation en privilégiant le

préavis de la CMNS, qui reposerait sur des considérations étrangères et/ou erronées aux caractéristiques propres de ce village et, dès lors, arbitraires à celui des autres instances de préavis, dont la commune, tous favorables. Ce faisant, ils estiment que le département a violé l'art. 106 LCI et les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement.

E. 6

Conformément à l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si, notamment, la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT).

E. 7

L'art. 17 let. c LAT stipule que les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels.

E. 8

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) définit les zones protégées et les zones à protéger.

E. 9

En vertu de l'art. 12 al. 5 LaLAT, les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés. L'art. 28 LaLAT régit les zones « protégées » en disposant que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI ; celles-ci figurent aux art. 105 à 107 LCI.

E. 10

Les zones protégées correspondent à différents secteurs urbains appartenant principalement au pourtour de la vieille ville de Genève, ainsi qu'aux villages protégés, et font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT). En outre, sont notamment désignées comme zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI

- 28/39 - A/402/2024 (art. 29 al. 1 let. f LaLAT). Le but de ces zones est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, par le biais de règles notamment sur les alignements, les gabarits et les couleurs (T_____, La protection du patrimoine, in : U_____/V_____, La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113).

L'aménagement et le caractère architectural d'un village à protéger doivent être préservés (ATA/305/2012 du 15 mai 2012 ; ATA/232/2006 du 5 mai 2006).

E. 11

La LCI définit le régime concret applicable à ces zones, dont le but est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, notamment par le biais de règles sur les alignements, les gabarits et les couleurs (cf. T_____, op. cit., p. 113).

E. 12

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet litigieux se situe en zone 4B protégée, de sorte que les dispositions spécifiques des art. 105 ss LCI lui sont applicables, en plus des dispositions applicables à la 4ème zone (art. 30 ss LCI).

E. 13

En vertu de l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations, ainsi que le site environnant ; le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites.

Les préavis sont motivés (art. 106 al. 3 LCI).

Cette disposition renferme une clause d'esthétique particulière, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce (cf. ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6c ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 consid. 4c ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012 consid. 7). Il laisse un large pouvoir d'appréciation au département, qui peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires. Ce large pouvoir d'appréciation et de décision implique la possibilité de refuser un projet qui, ne respectant pas ces prescriptions spéciales, porterait une atteinte excessive au caractère d'un village protégé, soit que les bâtiments existants méritent une protection particulière, soit que le projet en lui-même n'est pas satisfaisant du point de vue de l'intégration (arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 5.1 ; 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; 1C_123/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6b s. ; ATA/141/2009 du 24 mars 2009 et les références citées).

E. 14

Le juge ne peut revoir l'application de cette disposition à laquelle le département procède dans un cas d'espèce qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA ;

- 29/39 - A/402/2024 ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6b ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012). 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).

E. 15

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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3.1). 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 (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5c ; ATA/1829/2019 du

E. 17

La CMNS donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les

éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (art. 47 al. 1 LPMNS), étant noté que le SMS est une subdivision de cet office à teneur de l'organigramme du département. La CMNS peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la présente loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

Il a été admis par la chambre administrative qu'une nouvelle consultation formelle de la CMNS ne s'imposait pas dans les cas où le SMS pouvait constater que le projet répondait aux demandes de la CMNS telles qu'exposées dans son préavis (ATA/1371/2018 du 18 décembre 2018 ; ATA/1187/2017 du 22 août 2017).

- 30/39 - A/402/2024

E. 18

En l'état de la législation, les préavis, en particulier lorsqu'ils sont obligatoires, ont un poids certain. Toutefois, ce poids n'oblige jamais l'administration à les suivre, pour autant qu'elle ait des motifs d'agir ainsi. De plus, lorsque deux préavis obligatoires sont opposés, aucun d'entre eux n'a une prééminence automatique sur le second. Il appartient à l'autorité d'en apprécier globalement les motifs avant de rendre sa décision (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3f). Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI, où la commune et la CMNS doivent être consultées, la chambre administrative a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS, de sorte que lorsque sa consultation est imposée par la loi, son préavis, émis à l'occasion d'un projet concret, revêt un caractère prépondérant (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012 consid. 6 ; cf. aussi ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 10a et ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18c). Elle a par ailleurs étendu cette règle aux cas soumis aux préavis du SMS (cf. ATA/1275/2018 du 27 novembre 2018 consid. 13). Toutefois, lorsqu'il procède lui-même à des mesures d'instructions et dispose ensuite d'information plus précises et complètes que celles sur lesquelles ladite instance a fondé son point de vue, voire d'informations qui remettent en cause le raisonnement tenu par cette instance, le tribunal s'autorise à faire prévaloir sa propre appréciation (JTAPI/1367/2017 du 21 décembre 2017).

E. 19

Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5d). Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue que les instances de recours ne peuvent annuler la décision du département que si celle-ci emporte une violation de la loi ; si plusieurs interprétations sont soutenables, le juge n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de première instance (ATA/629/2008 du 16 décembre 2008 consid. 11).

E. 20

L'autorité de recours peut apprécier librement le caractère esthétique d'une construction lorsque d'une part, elle a elle-même procédé à un transport sur place et à une instruction complète de la cause et que, d'autre part, elle a à faire à des préavis divergents, des préavis empreints d'éléments subjectifs sortant du cadre de la seule appréciation de l'impact d'une construction, ou encore à des préavis ne répondant pas aux exigences légales. Dans les autres cas, l'autorité de recours suit en principe les préavis (RDAF 2010 p. 159, 175). En application de ces principes, le Tribunal

- 31/39 - A/402/2024 administratif, devenu depuis le 1er janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a confirmé l'autorisation de construire un couvert à voiture, le juge ayant constaté lors d'un transport sur place que l'ensemble architectural du quartier ne représentait pas une identité particulière (ATA/401/2009 du 25 août 2009).

E. 21

Une mesure viole le principe de la proportionnalité garanti par les art. 5 al. 2 et 36 Cst notamment si elle excède le but visé et qu'elle ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 p. 69; 130 I 65 consid. 3.5.1 p. 69 et les arrêts cités).

Le principe de la proportionnalité exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il postule un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4 ; ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 ; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2).

E. 22

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst, lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 143 I 361 consid. 5.1 ; 142 V 316 consid. 6.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_555/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1 ; 1C_238/2023 du 27 novembre 2023 consid. 4.1 ; 1C_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 5.1 ; 1C_497/2022 du 14 juin 2023 consid. 3.1).

Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire

préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du

- 32/39 - A/402/2024 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1).

Le principe d'égalité de traitement s'adresse tant au législateur (égalité dans la loi) qu'aux autorités administratives et judiciaires (égalité dans l'application de la loi ou égalité devant la loi), qui sont tenus de traiter de la même manière des situations semblables et de manière différente celles qui ne le sont pas (ATF 139 V 331 consid.

E. 23

En l'espèce, le refus d'autorisation de construire se base sur les préavis défavorables de la CMNS et du SMS. Pour rappel, ces instances estiment que le projet ne tient pas compte des caractéristiques urbanistiques du village et des remarques émises : l'implantation des nouvelles constructions restait perpendiculaire au chemin F_____ et ne permettait pas de préserver les espaces non bâtis au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____, la route G_____, le chemin de H_____ et le chemin F_____. La solution proposée ne permettait en outre pas de compléter des tissus villageois et de préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest. De plus, elle ne résolvait pas la relation avec l'espace public. L'emplacement de l'entrée du parking restait enfin identique alors qu'elle aurait dû être intégrée au bâti afin de préserver la pleine terre.

Le préavis de la CMNS, obligatoire dans le cadre de l'application de l'art. 106 LCI a été suivi par l'autorité intimée, de sorte qu'il revêt un poids particulier dans l'appréciation de l'autorité de recours, le tribunal se devant dès lors d'observer une certaine retenue.

Cela étant, comme rappelé plus haut, si le tribunal s'abstient en principe de revoir la position exprimée par la CMNS ou le SMS, il n'en va pas nécessairement de même lorsqu'au terme d'une mesure d'instruction, il dispose d'éléments d'appréciation supplémentaires et qui ont un poids significatif dans l'appréciation de la situation. Tel est le cas en l'occurrence suite au transport sur place auquel le tribunal a procédé le 8 octobre 2024.

Invité lors du transport sur place à préciser ce qu'il entendait par la « nécessité de préserver l'espace non bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____ », le représentant de la SMS a expliqué qu'il s'agissait d'une demande relativement courante de la CMNS dans les villages protégés. Ces espaces étaient caractéristiques des villages et la CMNS entendait les préserver, notamment les espaces lacunaires végétalisés tels que présents sur les parcelles des recourants, avec le verger.

Quant à la « possibilité par ce type d'implantation de compléter des tissus villageois », il a indiqué que l'implantation proposée par la CMNS tenait compte des règles d'implantation qu'on trouvait historiquement et traditionnellement dans les villages, à savoir : un développement qui se fait le long d'une seule rue, avec : la rue, une cour (soit un espace tampon qui permet de gérer la relation à l'espace public), le bâti (qui permet d'habiter et qui gère la hiérarchie des espaces) puis derrière, en retrait,

- 33/39 - A/402/2024 les espaces privés avec le jardin. La rue des E_____ en était le meilleur exemple. La demande de la CMNS de changer l'implantation du projet visait à réitérer une continuité dans le tissu bâti sur le chemin F_____.

S'agissant de « préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest », il a expliqué que cette zone 4B de développement était destinée dans un futur proche à être urbanisée. Il y avait dès lors une volonté de construire en tenant compte du fait que le paysage actuel serait modifié et de déjà étudier le rapport de ces futurs logements par rapport à ce paysage et aux futurs logements de la zone 4B de développement.

Concernant enfin de la « relation avec l'espace public », le représentant du SMS a expliqué que l'idée était de s'inscrire dans la continuité du village et pas en rupture avec ce dernier. Il s'agissait donc de reprendre la typologie : rue, cour, bâti, jardin et de venir la répliquer le long du chemin F_____ pour gérer plus facilement la relation à l'espace bâti. Avec une implantation perpendiculaire au chemin, il était beaucoup plus délicat de délimiter ou hiérarchiser les espaces privés/publics. La position de la CMNS visait à assurer une harmonie avec le village et à éviter tout effet de rupture.

En lien avec ces critères, le représentant du SMS a cependant admis que dans plusieurs villages en zone 4B protégée l'implantation n'était pas en front de rue mais perpendiculaire, expliquant que chaque cas était unique et méritait une analyse approfondie de son contexte et des différents enjeux qui le concernaient, qu'ils fussent urbains, paysagers ou socio-économiques, par exemple. Chacun de ces enjeux devait faire l'objet d'une pesée d'intérêts et méritait une réponse adaptée. Des implantations perpendiculaires à une route étaient ainsi possibles.

Il a par ailleurs confirmé que les chemins F_____ et des E_____ n'avaient pas les mêmes caractéristiques, après que la commune ait signalé que le premier étant le chemin du village d'origine alors que le deuxième, à teneur des photos d'époque, n'accueillait aucune construction, précisant qu'il fallait néanmoins, dans le cadre de l'analyse de l'intégration d'un projet dans un village protégé, raisonner dans une logique d'ensemble et précisé que le noyau historique se situait le long du chemin des E_____ ainsi qu'en partie sur le haut de la route G_____ et que les exigences étaient moindres en terme de préservation dès que l'on s'éloignait dudit noyau.

De même il a convenu en lien avec la présence dans le village, d'à tous le moins deux blocs d'immeubles en rupture avec les implantations en front requises, que si ces derniers ne réduisaient pas, sur le principe, les exigences posées pour les nouvelles constructions, il était cependant vrai que la présence de ces cas particuliers plaidait à la fois dans un sens et dans l'autre. Ceux-ci avaient certainement été pris en compte, dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée par la CMNS.

Faisant suite aux explications du juge assesseur architecte, à savoir que les villages se développaient historiquement également selon les vents dominants (la bise et le

- 34/39 - A/402/2024 vent d'ouest), lesquels impactaient leur orientation, règle dont il convenait de tenir compte si l'on souhaitait une cohérence du développement historique, il a répondu qu'il s'agissait effectivement d'un critère qui pouvait être pris en compte, que l'analyse se faisait au cas par cas et qu'en l'occurrence, la commission avait toutefois priorisé l'implantation en front de rue, telle qu'elle se faisait historiquement dans les villages.

Après que le juge assesseur architecte ait souligné qu'en lien avec le principe historique du village celui-ci se développait sur une partie plane et que venir construire perpendiculairement dans la pente, comme en l'espèce, générerait certes des espaces privés,

mais était en revanche problématique s'agissant de la gestion des niveaux entre la rue et le bâtiment, ce qui risquait de se reproduire si le principe de l'implantation en front était adopté, il a admis que cela créerait inévitablement des décrochements.

En l'occurrence, le transport sur place a notamment permis d'observer que le village de D_____ est composé de petits immeubles, d'habitats groupés et de villas et que son cœur historique était constitué par le chemin des E_____ et la route G_____, mais pas par le chemin F_____. En outre, seul l'un des côtés de ce chemin est construit, l'autre, sis en zone de développement 4B protégée, étant actuellement vierge de construction, contrairement au chemin des E_____, lequel compte des bâtiments sur ses deux côtés.

Il a de plus été constaté que le voisinage direct autour de la pièce urbaine délimitée par le chemin E_____, la route G_____, les chemins de H_____ et F_____, présentait un caractère hétéroclite. Cette information est également vérifiable par une consultation des données librement accessibles sur la plateforme du SITG, lesquelles montrent que l'implantation des bâtiments dans le village, hormis sur le chemin des E_____, ne suit pas une logique d'implantation uniforme.

Autour du projet litigieux, l'implantation de bâtiments à l'architecture et au gabarit similaires n'est pas uniforme, certains étant construits à front de rue et d'autres perpendiculairement à la rue, par exemple les bâtiments construits sur la parcelle n° 11_____ perpendiculairement à la route G_____, ou la construction située au Nord-Ouest du chemin des E_____ sur le chemin N_____.

Concernant les bâtiments existants sur le chemin F_____, on constate une privatisation des espaces au bord de la rue ne correspondant pas au tissu villageois traditionnel, les jardins sont à l'avant du bâtiment alors que la CMNS souhaite pour le bâtiment projeté les avoir à l'arrière. A cet égard, le représentant du SMS a d'ailleurs admis que ces constructions n'étaient pas forcément ce qui était souhaité architecturalement tout en soulignant que leur implantation correspondait aux exigences de la CMNS tout en précisant qu'en l'espèce, se posait uniquement la question de l'implantation du bâtiment projeté. Le reste, soit la définition des espaces autour, était à étudier pour que justement il y ait un minimum de porosité et que ces espaces soient plus des espaces tampon et non des espaces privatifs comme c'était le cas pour ces bâtiments.

- 35/39 - A/402/2024

Le long du chemin de H_____ puis route G_____, le tribunal a observé la présence de plusieurs blocs d'immeubles et villas ne présentant pas les caractéristiques requises pour la zone de village. Le juge assesseur architecte a notamment relevé, concernant les blocs d'immeuble, qu'on voyait ici une figure d'îlot, même si l'implantation était un « L », soit des éléments fermés sur la rue, soulignant que c'était également ce qui était préconisé concernant le projet querellé et qu'il craignait la création d'une forme urbaine qui était totalement étrangère au tissu villageois, soit celle de l'îlot. S'agissant des autres constructions, le représentant du SMS a expliqué qu'il s'agissait de bâtiments construits dans les années 70, à une époque où le rapport au patrimoine et à la préservation du contexte dans les villages historiques était différent, ce qui avait abouti à des formalisations et à des architectures qui n'était pas forcément en rapport avec ce qu'on pouvait voir couramment dans les noyaux historiques des villages. La CMNS en tenait compte puisqu'elle n'analysait pas uniquement la parcelle mais également le tissu urbain environnant et le tissu villageois. A cet égard, il a souligné que les parcelles concernées

étaient directement accolées au noyau historique du village et au chemin des E_____, raison pour lesquelles les exigences posées étaient beaucoup plus importantes que lorsque l'on s'éloignait du noyau historique où là certaines implantations étaient plus facilement tolérables.

Il est également constaté que certains bâtiments situés à l'Est de la route G_____ avaient une implantation en front mais que ce n'est pas le cas de toutes les constructions, ainsi, par exemple, celles érigées à l'arrière, sur les parcelles nos 17_____ et 18_____, voire 19_____.

Le long du chemin des E_____, la présence de bâtiments historiques d'origine, avec la répartition rue, cour, bâti et jardin privatif sur l'arrière est constatée mais également le fait que le bâtiment situé sur la parcelle n° 13_____ est à double front avec des ouvertures sur sa façade perpendiculaire audit chemin, disposant, contrairement au bâtiment situé sur la parcelle n° 2_____, de nombreuses ouvertures sur sa façade perpendiculaire à la route, et que le bâtiment en face est implanté dans la même logique, avec également des ouvertures sur les façades perpendiculaires à la route, tout en ayant un espace cour à l'avant du bâtiment. Il résulte de ce qui précède qu'il n'apparaît pas que l'implantation de construction à front de rue constitue une norme spécifique en lien avec le développement architectural historique du village de D_____, hormis au niveau de son centre historique, ce que confirme la planification directrice communale déjà depuis 2001 et qui est encore maintenue à ce jour, étant par ailleurs relevé que le représentant du SMS, dans l'examen de l'insertion dans le bâti existant d'un village, a souligné qu'il fallait procéder à une réflexion d'ensemble lors de l'examen de l'insertion dans le bâti existant d'un village. Dans cette mesure, on perçoit mal en quoi la préservation du tissu villageois de D_____ serait mise à mal par l'implantation prévue du projet, dès lors que d'autres bâtiments du même village contreviennent directement à ce principe d'implantation à front de rue tel que prôné par la CMNS.

- 36/39 - A/402/2024

Le juge assesseur architecte a également rappelé que les villages se développaient historiquement également selon les vents dominants (la bise et le vent d'ouest), lesquels impactaient leur orientation, et sur une partie plane, car la pente était à éviter, règle et principe dont il faut tenir compte dans la pesée des intérêts en présence, si l'on souhaite une cohérence du développement historique et qui peuvent ainsi justifier une implantation différente des bâtiments en fonction des circonstances locales. Une construction à front de rue érigé dans la pente du terrain, à l'image du bâtiment directement voisin (DD 5_____/1), a ainsi notamment été identifié comme problématique en terme de gestion des niveaux, générant des espaces privatifs qui ne s'inscrivent pas dans la logique villageoise. En outre, si une implantation à front de rue permettrait certes de préserver les espaces non-bâties existants – soit les jardins – au centre de la pièce urbaine, en raison de l'exposition et de l'orientation du soleil s'agissant de la parcelle en cause, une telle implantation aurait à l'évidence pour effet de concentrer l'exposition au soleil uniquement sur la façade sud-ouest, donnant sur la rue F_____, faisant ainsi obstacle à l'ensoleillement des espaces non-bâties à préserver au nord-est de la parcelle. On peut ainsi raisonnablement douter qu'une telle implantation serait apte à atteindre l'objectif de maintien de la qualité des espaces non-bâties concernés voulue par la CMNS.

S'il est également vrai que la CMNS n'a jamais fait référence à une architecture en forme d'îlot, s'agissant de son souhait de construction à front de rue, mais uniquement à un « front

bâti uni », il n'en demeure pas moins qu'en réalité, une implantation du bâtiment projeté autre que perpendiculaire à la rue aurait pour effet de créer une image architecturale très proche de celle d'un îlot, soit une forme urbaine étrangère au tissu villageois, en particulier celui de D_____. La réalisation d'une construction à front de rue, compte tenu de la présence du bâtiment voisin, aurait ainsi pour effet que le chemin F_____s apparaîtrait comme un front bâti uni et imperméable, en contradiction directe avec l'expression architecturale du chemin des E_____, cœur historique du village et proche du chemin F_____s, causant ainsi un effet de rupture par rapport au reste du village. C'est d'ailleurs uniquement grâce à cette forme architecturale étrangère au tissu villageois que les espaces non- bâtis au centre de la pièce urbaine concernée pourraient être préservés selon l'implantation voulue par la CMNS, laquelle aurait ainsi pour conséquence de porter encore plus préjudice au tissu villageois existant. À cela s'ajoute que le représentant du SMS a indiqué que si l'implantation en front de rue requise par la CMNS constitue une attente ordinaire de cette instance pour les villages genevois, dans le cas d'espèce, la présence de ces bâtiments déjà érigés dans une logique d'implantation perpendiculaire à la rue plaiderait à la fois dans un sens et dans l'autre. Cette particularité permet dès lors que l'on s'écarte du raisonnement ordinaire applicable, s'agissant de la préservation du tissu villageois du village de D_____.

- 37/39 - A/402/2024

Il ne faut également pas perdre de vue qu'hormis les préavis défavorables de la CMNS et du SMS, le projet a recueilli l'avis favorable de l'ensemble des autres instances de préavis consulté, notamment celui de la commune, favorable sous conditions, et qui revêt lui-aussi un poids important dans le cadre de l'application de l'art. 106 LCI. Or, il ressort tant du préavis de la commune du 23 novembre 2023 que de ses différentes prises de positions, notamment à l'occasion de son courrier du 27 juin 2023, qu'une implantation autre que perpendiculaire aurait pour effet de rompre l'harmonie urbanistique du village de D_____ et donc d'entrer pleinement en contradiction avec les objectifs poursuivis par l'art. 106 al. 1 LCI. En effet, il ressort des explications de la commune que le projet respecte la planification directrice communal en vigueur ainsi la volonté de développement architectural de la commune élaborée depuis de nombreuses années et conservée intacte à ce jour. À cela s'ajoute que la révision du E_____ en cours devrait maintenir cette logique d'implantation. Une implantation perpendiculaire du projet apparaît ainsi manifestement comme celle permettant de conserver au mieux la logique urbanistique propre au village de D_____.

Quant à l'argument de prise en compte de la possibilité de préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest il apparaît discutable. Sa portée doit en tout état être relativisée. En effet, si l'on comprend la volonté de construire en tenant compte du fait que le paysage actuel serait modifié et de déjà étudier le rapport entre le projet, ce paysage et les futurs logements de la zone 4B de développement, force est de constater que depuis le déclassement de ce périmètre en 1962, aucun projet concret de densification n'a été élaboré. Il n'y a à ce jour aucun projet de PLQ et ainsi aucune visibilité concrète de cette future densification. Par ailleurs, il ressort des explications obtenues lors du transport sur place qu'une large partie de ces terrains est en main de la commune.

L'on relèvera également que, si de jurisprudence constante, les recourants ne peuvent certes pas se prévaloir d'arguments en lien avec de possibles violations d'un E_____, ce document doit néanmoins être pris en compte par les autorités dans leur réflexion. Il en va

de même de l'intérêt public à la création de logements, l'intérêt privé des recourants n'ayant en revanche qu'une portée relative face à l'intérêt public à la conservation du patrimoine bâti.

S'agissant enfin du verger, il ne présente manifestement pas en tant que tel une valeur patrimoniale particulière et ne fait d'ailleurs pas l'objet d'une quelconque mesure de protection. Si l'on comprend certes le souhait de la CMNS de le maintenir, dès lors que ce type d'espaces verts se retrouverait régulièrement dans les espaces villageois, la présence de vergers n'apparaît pas être un élément caractéristique propre au village de D_____. Il convient aussi de prendre en compte que même à suivre la CMNS sur la logique d'implantation à front de rue qu'elle préconise, une grande partie du verger devrait à l'évidence disparaître pour permettre la réalisation d'un projet de construction à front de rue, sauf à rendre toute construction sur la parcelle des recourants d'emblée impossible en raison des

- 38/39 - A/402/2024 contraintes existantes, tant d'ordre public que privé. L'on rappellera par ailleurs que, l'OCAN, soit l'instance spécialisée en matière de protection de la nature et de la zone agricole notamment, n'a soulevé aucune objection à sa disparition. Ainsi, le verger existant ne saurait faire obstacle au projet litigieux.

En conséquence, si l'analyse effectuée par la CMNS porte certes sur des éléments en lien avec la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle du village protégé, comme le prévoit l'art. 106 al. 1 LCI, compte tenu de ce qui précède, en particulier des constatations effectuées lors du transport sur place du 2 octobre 2024, le tribunal de céans estime qu'une plus grande souplesse aurait dû prévaloir concernant le projet des recourants, lequel s'inscrit dans le tissu hétéroclite propre au village de D_____ et respecte la volonté communale en lien avec son développement urbanistique.

En se fondant sur les seuls préavis défavorables de la CMNS et du SMS pour refuser l'autorisation de construire litigieuse, le département a ainsi procédé à une pesée des intérêts en présence qui ne saurait être confirmée et abusé de son pouvoir d'appréciation. Compte tenu des caractéristiques propres à ce village, l'atteinte que pourrait porter une implantation perpendiculaire à la rue n'apparaît en effet pas suffisamment importante pour que soit refusée, pour ce motif, la délivrance de l'autorisation de construire requise, sauf à violer le principe de proportionnalité.

En conséquence, vu les développements qui précèdent et compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, le tribunal de céans estime que le département aurait dû s'écarter des préavis défavorables de la CMNS et du SMS et délivrer l'autorisation de construire requise.

E. 24

Le recours sera donc admis et la décision annulée, entraînant de facto l'annulation du bordereau d'émolument également contesté. La cause sera renvoyée au département pour qu'il délivre l'autorisation en question.

E. 25

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants, qui obtiennent gain de cause, de sorte que leur avance de frais leur sera restituée (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500-, à la charge de l'autorité intimée, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 LPA et 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en

procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03), valant participation aux honoraires d'avocat qu'ils ont dû supporter aux fins de la procédure (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h).

- 39/39 - A/402/2024

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