

# **GE\_GERICHTE JTAPI/408/2025 vom 15. April 2025**

GE Cour de justice, 2025-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_408\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_408_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/408/2025 du 15 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/408/2025 del 15 aprile 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

- 24/41 - A/300/2024 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 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCD).

### **E. 2**

À teneur de l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

#### **E. 2.2**

; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont également susceptibles de bénéficier de cette qualité (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_390/2021 du 3 septembre 2022 consid. 1.1 ; ATA/ 1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 2d). La distance constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque

- 25/41 - A/300/2024 l'opposant est situé à une distance allant jusqu'à 100 m environ du projet litigieux (ATF 140 II 214 consid. 2.3 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_112/ 2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1.3). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit 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). En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). En revanche, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture

qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).

### **E. 3**

En l'occurrence, les recours interjetés dans les causes nos A/300/2024 et A/341/2024 reposent sur un complexe de faits semblables et liés, concernant une seule et même autorisation de construire, de sorte qu'ils soulèvent des questions connexes. Les parties se sont d'ailleurs déclarées favorables à la jonction des causes dans leurs écritures respectives. Il se justifie dès lors, au vu des éléments rappelés ci-dessus et par souci d'économie de procédure, d'ordonner leur jonction sous le numéro de cause A/300/2024.

### **E. 4**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 62 à 65 LPA.

### **E. 5**

La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

### **E. 6**

À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée sont titulaires de la qualité pour recourir. 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 l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

### **E. 7**

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.).

### **E. 8**

S'agissant de la qualité pour agir de la communauté, il sera rappelé que dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3). Cette communauté n'est pas propriétaire de l'immeuble, qui appartient en copropriété à ses membres; elle a simplement pour but de permettre la gestion de l'immeuble, dans la mesure où cette dernière relève de la sphère commune des propriétaires d'étage. La communauté n'a pas la personnalité juridique; néanmoins la loi lui confère certains droits. Ainsi, aux termes de l'art. 712I al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), elle peut, en son nom, actionner

ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (al. 2). Ces aptitudes n'existent cependant que dans le cadre restreint de la gestion, autrement dit pour ce qui se rapporte aux prétentions ou contestations relevant de l'administration commune des copropriétaires (ATF 116 II 55 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3; arrêt du Tribunal administratif fédéral A- 578/2014 du 23 juillet 2014 consid. 1.2.1.3). Ainsi, la capacité judiciaire de la communauté englobe toutes les procédures, y compris celles de droit public, lorsqu'elles peuvent concerner la gestion de la - 26/41 - A/300/2024 propriété par étages. Cette capacité s'étend aux procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire, pour peu que la propriété par étages soit lésée ou concernée ou pour celles relevant de la police des constructions, tel le permis de construire délivré à un voisin. La communauté a la capacité d'agir en réparation du dommage causé aux parties communes ou en cessation de trouble en relation avec de telles parties (cf. Valérie DEFAGO GAUDIN La propriété par étages en droit public, in La propriété par étages aujourd'hui, une alerte centenaire p. 135 ss). La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étages pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété, la procédure touchant tant les parties communes que les parties exclusives de l'immeuble (ATA/369/2005 du 24 mai 2005 consid. 2d).

#### **E. 9**

Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). Vu les exigences de forme strictes auxquelles sont soumises les décisions de l'assemblées des copropriétaires, l'autorisation ne saurait être remplacée par la production de procès-verbaux attestant du suivi de la procédure et de l'absence d'objections des copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.3).

#### **E. 10**

En l'occurrence, les divers recourants sont domiciliés sur une des parcelles contiguës de celle devant accueillir le projet litigieux, dans un rayon d'environ 30 m de celui-ci, à savoir à une distance pour laquelle la qualité pour recourir a été admise par la jurisprudence. Ils se prévalent en outre de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. En outre, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2023 que l'administrateur de la communauté, J\_\_\_\_\_ SA, a été expressément autorisé à mandater un conseil pour recourir contre la décision litigieuse. Le tribunal retiendra que J\_\_\_\_\_ SA pouvait valablement recourir au nom de la communauté et avait reçu les instructions pour ce faire, étant relevé que la communauté n'avait nullement l'obligation de recourir contre la décision préalable DP 5\_\_\_\_\_. La qualité pour recourir doit dès lors être reconnue à l'ensemble des recourants.

#### **E. 11**

L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables. En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/195/2022 du 22

février 2022 consid. 3). Cet objet est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du

- 27/41 - A/300/2024 litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1367/2023 du 19 décembre 2023 consid. 4.8). De plus, 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 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d). Enfin, 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 30 août 2022 consid. 3d).

## **E. 12**

En l'espèce, le grief relatif à l'habitabilité d'une des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment litigieux, dans la mesure où son jour serait obstrué par l'escalier menant au premier étage, est irrecevable. Les recourants qui invoquent cette situation ne démontrent en effet nullement en quoi celle-ci serait susceptible d'exercer une influence directe sur leur situation factuelle ou juridique.

## **E. 13**

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 146 V 16 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal

- 28/41 - A/300/2024 fédéral 8C\_706/2022 du 5 décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

## **E. 14**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1331/2023 du 12 décembre 2023 consid. 3).

#### **E. 15**

Les recourants sollicitent qu'un transport sur place soit effectué. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette requête dans la mesure où un tel acte d'instruction a été effectué par le tribunal le 18 avril 2024 dans le cadre des trois causes concernant la DP 5\_\_\_\_\_ et que le procès-verbal établi à la suite de celui-ci a été versé à la présente procédure. En outre, le tribunal de céans dispose d'un dossier contenant les éléments utiles et nécessaires lui permettant de statuer en toute connaissance de cause.

#### **E. 16**

En premier lieu, les recourants estiment que la décision entreprise contreviendrait aux art. 15 et 106 LCI. Dérogeant à l'art. 106 LCI en raison des distances aux limites insuffisantes, la décision querellée respectivement les préavis de la CMNS et du SMS ne seraient pas motivés. En outre, le préavis communal ne saurait être qualifié de favorable. De plus, la dérogation octroyée ne serait nullement justifiée ; le département avait abusé de la liberté d'appréciation que lui conféraient ces dispositions.

#### **E. 17**

Aux termes de l'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger et les autres zones et territoires, prévus par le droit cantonal (al. 2). L'art. 17 LAT prévoit que les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (let. c).

#### **E. 18**

À Genève, les zones protégées et les zones à protéger sont définies par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Selon l'art. 19 al. 2 LaLAT, parmi les zones à bâtir, la quatrième zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en deux classes, la 4ème zone urbaine (zone 4A) et la 4ème zone rurale (zone 4B), applicable aux villages et aux hameaux. Ces 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

- 29/41 - A/300/2024 (art. 12 al. 5 LaLAT). Sont notamment désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI (art. 29 al. 1 let. f LaLAT). 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. Lucien LAZZAROTTO, La protection du patrimoine, in : Bénédicte FOËX/Michel HOTTELIER [éd.], La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113).

### **E. 19**

Selon l'art. 106 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 (al. 1). 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 (al. 3 LCI).

### **E. 20**

De manière générale, l'art. 106 LCI confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2). Cette disposition renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'art. 15 LCI, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui l'interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Cette notion juridique indéterminée laisse donc un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18b et les références citées). Le département compétent 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017).

### **E. 21**

Pour sa part, l'art. 15 LCI stipule que 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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

- 30/41 - A/300/2024 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). 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 de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 179).

#### **E. 22**

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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées). La loi ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI où la commune et la CMNS doivent être consultées, la jurisprudence a toujours retenu qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS (ATA/435/ 2023 du 25 avril 2023 consid. 5g ; ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 10a).

#### **E. 23**

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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées).

#### **E. 24**

Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5e et la référence citée).

- 31/41 - A/300/2024 L'autorité administrative jouit ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations qui ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à

un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d).

## **E. 25**

En l'espèce, le tribunal doit en premier lieu constater que le préavis de la CMNS du 18 septembre 2023 en lien avec l'art. 106 LCI peut être considéré comme dûment motivé. En effet, la lecture de ce préavis laisse apparaître que la CMNS ne s'est pas limitée à un renvoi au préavis émis dans le cadre de la demande préalable. Si elle a certes indiqué prendre en considération ses remarques émises dans les précédentes requêtes de démolition et de demande préalable, elle a néanmoins précisé avoir pris connaissance du projet de demande définitive et s'est déterminé à son sujet, relevant sa cohérence par rapport aux requêtes précédentes. En outre, les conditions qu'elle a imposées démontrent qu'elle s'est penchée sur l'expression architecturale du projet. Le grief formulé quant à l'absence de motivation de ce préavis doit par conséquent être écarté. En second lieu, la question de savoir s'il est acceptable que le préavis communal du 1er novembre 2022 puisse être requalifié de « préavis favorable avec souhaits », comme retenu par l'OAC et par le département, peut souffrir de rester ouverte. En effet, le département pourrait en tout état écarter ce préavis communal et suivre celui de la CMNS qui bénéficie, selon la jurisprudence, d'une prééminence par rapport au préavis communal. Ainsi, dans la mesure où il importe peu que le préavis communal du 1er novembre 2022 soit qualifié de favorable ou de défavorable, le grief des recourants à cet égard sera rejeté. Cela étant et à toutes fins utiles, les recourants ne démontrent pas que l'OAC respectivement le département se seraient fondés, en procédant comme ils l'ont fait, sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la législation en vigueur. En troisième lieu, le fait que le préavis de la DAC du 3 octobre 2023 ne contient aucune motivation au sujet de la dérogation selon l'art. 106 LCI n'est pas problématique dans la mesure où l'exigence de motivation résultant de l'art. 106 al.

- 32/41 - A/300/2024 3 LCI ne concerne pas les préavis de cette instance et que la jurisprudence (ATA/ 414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b) retient qu'un préavis favorable n'a point besoin d'être motivé. Les recourants arguent que la construction du bâtiment litigieux - qu'ils qualifient de construction isolée destinée à rester comme telle qui dénaturait le caractère des cours et jardins privatifs - ne s'intégrait pas dans l'architecture des lieux et dans le site environnant protégé qui devait être préservé, qu'elle n'était justifiée par aucun intérêt public prépondérant et qu'elle heurtait leur intérêt privé à préserver le style architectural présent dans l'ensemble du hameau protégé. Ces critiques, pour autant qu'elles soient recevables - il est en effet douteux que les recourants puissent juridiquement se prévaloir d'un intérêt privé à préserver le style architectural de l'ensemble du hameau protégé -, ne peuvent pas être suivies. En effet, ce faisant, les recourants entendent en réalité substituer leur propre appréciation à celle du département. Le fait que ce dernier et la CMNS aient procédé à une analyse différente de la leur ne permet toutefois pas de retenir un abus ou un excès du pouvoir d'appréciation. La prise de décision de l'autorité intimée, forgée sur la base du préavis favorable du CMNS ne prête d'ailleurs pas le flanc à la critique. À cet égard, le tribunal tient à relever, d'une part, que les motifs retenus par la CMNS pour adouber le projet litigieux -ne sont nullement dénués de sens. D'autre part, il convient de rappeler que lorsque le législateur a voulu conférer à l'autorité de décision un pouvoir d'appréciation dans l'application d'une norme, le juge qui, outrepassant son

pouvoir d'examen, corrige l'interprétation ou l'application pourtant défendable de cette norme à laquelle ladite autorité a procédé, viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire. Par conséquent, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au département, ne saurait corriger le résultat de sa pondération des éléments du dossier en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). Les recourants estiment que le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en ne tenant pas compte de la position de la CMNS dans le cadre de projets voisins, soit la DD 30\_\_\_\_\_ relatif au M\_\_\_\_\_ et la DD 20\_\_\_\_\_ relatif à une construction prévue au 31\_\_\_\_\_ du O\_\_\_\_\_, sise dans la même zone 4B protégée. À ce sujet, le tribunal considère que les explications fournies par Mme L\_\_\_\_\_ le 18 avril 2024 sont convaincantes et que les motifs exposés justifient effectivement de traiter différemment le projet litigieux de celui relatif au M\_\_\_\_\_, étant aussi noté que ce dernier n'aurait pas seulement « fermé » la cour, mais également généré un flux de clients entraînant des nuisances nettement plus importantes que celles pouvant résulter de la simple occupation du bâtiment litigieux. Quant au projet concerné par la DD 20\_\_\_\_\_, il n'est également pas comparable à celui litigieux, les bâtiments concernés destinés à la démolition étant des immeubles des 18ème et 19ème siècles, de valeurs intéressantes, et non une construction édifée en 1940 avec une annexe bâtie sans autorisation. En présence de situations différentes, tant la CMNS que le département pouvaient parfaitement adopter une solution différente.

- 33/41 - A/300/2024 Il résulte de ce qui précède que l'octroi de l'autorisation querellée est conforme au droit, et plus particulièrement aux art. 15 et 106 LCI, et que le département n'a ainsi ni abusé ni excédé de son pouvoir d'appréciation la délivrant.

#### **E. 26**

Des recourants estiment que les art. 41 et 42 LCI et 241 RCI seraient violés, aucun régime d'exception n'étant justifié et le respect de l'angle de 30° n'étant pas assuré. Ils affirment que le bâtiment litigieux provoquerait une perte de lumière de certains de leurs jours.

#### **E. 27**

L'art. 41 LCI prescrit qu'il est interdit de couvrir les cours au-dessus des jours des pièces habitables. Toutefois, selon l'art. 42 al. 2 LCI, en 2ème, 3ème et 4ème zone, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifées sur cour aux conditions fixées par le règlement d'application. Sont réputés constructions basses celles qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 7 m (art. 3 al. 2 let. a RCI), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (art. 3 al. 2 let b RCI). L'art. 241 RCI, qui concerne les constructions en 4ème zone, prévoit ainsi que des constructions basses peuvent être, exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, édifées sur cour, à proximité de façades où s'ouvrent des jours, à condition qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours (let b) et qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours selon le croquis n° IV (let. c). Des constructions de peu d'importance peuvent être édifées sur cour, aux conditions prévues à l'alinéa précédent.

#### **E. 28**

En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet litigieux est une construction basse au sens de l'art. 3A RCI. En outre, la simple lecture littérale de l'art. 241 RCI conduit à retenir que le régime d'exception prévue par cette disposition n'est pas uniquement réservé au cas où un plan localisé de quartier existerait, vu le terme « notamment » utilisé. Pour le surplus, la condition stipulant que la construction basse ne prive pas les jours s'ouvrant dans les façades situées à proximité d'air et de lumière doit être considérée comme respectée dès lors que le bâtiment litigieux n'enfreint pas les règles sur les gabarits et distances applicables à la zone en cause. S'agissant pour le surplus de l'angle de 30°, il résulte des pièces produites le 7 février 2025 qu'il est respecté. À ce sujet, le tribunal note que les explications des recourants du 14 novembre 2024 ne sont pas convaincantes dans la mesure où ils effectuent leur calcul et leurs annotations sur le plan du géomètre à partir de l'angle de la façade du bâtiment n° 22\_\_\_\_\_, dans le prolongement du mur de celui-ci, alors que le début du jour de l'appartement sis au rez-de-chaussée ne se situe pas à cet endroit, mais plusieurs dizaines de centimètres plus loin, ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral [A03] et des photographies produits par l'intimée le 7 février 2025, ce qui fausse à l'évidence la base de leur démonstration. Ils ne parviennent

- 34/41 - A/300/2024 ainsi pas à démontrer que l'angle de 30° ne serait pas non plus respecté par rapport à cet immeuble. Partant, aucune violation des art. 41 et 42 LCI et 241 RCI n'est à déplorer. Le grief de représentation erronée du volume de l'escalier dans les plans et coupes de géomètre de la DP 5\_\_\_\_\_ et dans la DD 28\_\_\_\_\_/1 doit enfin être écarté, l'examen de la présente cause n'ayant pas permis de constater que la procédure d'autorisation DD 28\_\_\_\_\_/1 aurait été instruite sur la base d'éléments erronés.

### **E. 29**

Les recourants reprochent à la décision litigieuse de violer l'art. 14 LCI, arguant que le projet contesté serait source d'inconvénients graves en termes de lumière, de bruit et de perte d'intimité. Ils semblent également se plaindre d'une possible perte d'ensoleillement. Ils font enfin valoir une violation de l'art. 9 al. 2 let. e RCI au motif que les mesures à prendre pour préserver le pin noir d'Autriche durant le chantier n'avaient pas été indiquées.

### **E. 30**

Selon l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser de délivrer l'autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Cette règle rejoint celle de l'art. 19 al. 2 LaLAT (cf. ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 8). Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. L'art. 14 LCI, qui réserve l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) en son al. 2, conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients autre que le bruit.

### **E. 31**

L'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute

construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b). La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen s'exerce dans les limites précitées,

- 35/41 - A/300/2024 sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références citées).

### **E. 32**

La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 ; ATA/99/2012 du 21 février 2012). S'agissant de la perte de vue, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte de constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7d). En s'inspirant de la réglementation existante, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a et les références citées). Il a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3). La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent. Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 17b et les références citées). Le Tribunal

fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en

- 36/41 - A/300/2024 déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

### **E. 33**

La protection des personnes contre le bruit est réglée par la LPE et par ses ordonnances d'exécution fédérales et cantonales, parmi lesquelles l'OPB qui a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Selon l'art. 7 al. 2 LPE, les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet. Par installations au sens de la LPE, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain (art. 7 al. 7 1ère phr. LPE). Les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur. Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13 al. 1 LPE). Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE).

### **E. 34**

En l'espèce, ainsi qu'il a été retenu ci-dessus, le bâtiment litigieux est conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone protégée en cause et il a été préavisé favorablement par l'ensemble des instances de préavis consultées. Partant, il ne peut être retenu que le département a fait un usage abusif ou excessif de son large pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire querellée. À l'instar de l'analyse effectuée ci-dessus en lien avec les art. 15 et 106 LCI, le fait qu'il a procédé, en tenant compte de tous les intérêts en présence, à une appréciation différente de celle des recourants ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur, étant également rappelé que le tribunal de céans ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée. S'agissant tout d'abord des prétendues nuisances sonores et vues plongeantes sur leur propriété, en lien notamment avec l'utilisation du logement sis au premier étage et avec les d'éventuelles ouvertures transparentes et non pas translucides, si l'on comprend certes qu'en pareille situation certains des recourants puissent se sentir gêner dans leur bien-être et leur tranquillité, il ne faut pas perdre de vue que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger la tranquillité et l'intimité des habitants (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b). En tout état, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser, quant aux griefs concernant les vues plongeantes des futurs habitants, que celles-ci concernaient le droit privé et qu'il ne lui appartenait dès lors pas de statuer en la matière (ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 8). Ainsi, même une potentielle perte d'intimité avérée, aussi regrettable soit-elle

- 37/41 - A/300/2024 pour les personnes concernées, fait parties des conséquences pratiquement incontournables d'une nouvelle construction. Quant aux nuisances sonores à proximité d'habitations existantes, le SABRA, soit l'instance compétente dans ce domaine,

a émis un préavis favorable au projet sans relever de quelconques problèmes sonores, que les recourants n'étaient d'ailleurs pas de manière convaincante, ne formulant que des généralités à cet égard. Au demeurant, rien ne permet de supposer que les éventuelles nuisances sonores auxquelles seraient exposés les recourants, du simple fait de l'occupation du bâtiment autorisé, pourraient être excessives, compte tenu notamment du triple vitrage prévu. Concernant l'éventuelle perte d'ensoleillement, il n'est nullement démontré que celle-ci atteindrait les deux heures supplémentaires d'ombrage, ni même qu'elle recouvrirait les bâtiments des recourants. À nouveau, le tribunal rappelle que le projet se trouve dans une zone permettant la construction projetée, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leurs parcelles, qui ne peut en l'espèce être qualifiée de grave en l'absence de tout élément probant contraire. Enfin, le pin noir d'Autriche n'est pas directement impacté par le projet litigieux, étant en retrait de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ et suffisamment décalé de la construction projetée. Cela étant, même en admettant hypothétiquement que ce soit le cas pour sa couronne, par exemple lors de la pose des échafaudages, les recourants ne démontrent pas en quoi l'éventuel élagage, voire même l'abattage de cet arbre, entraînerait pour eux des inconvénients graves, alors qu'il leur revient pourtant de le prouver. Au surplus, le tribunal considère que la perte d'une végétation « relativement dense », hautement nécessaire avec les actuels « étés caniculaires » et structurante dans la cour, n'est ni suffisamment établie ni assez grave pour admettre qu'ils subiraient un inconvénient grave au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI. Il découle de ce qui précède que les griefs tirés de la violation de l'art. 14 al. 1 LCI et de la législation sur le bruit doivent être écartés.

#### **E. 35**

La communauté considère que l'absence d'un plan désignant les arbres atteints par le projet litigieux va à l'encontre de l'art. 9 al. 2 let. e RCI. À son sens, si l'OCAN avait disposé d'un PAP en bonne et due forme, il aurait pu constater l'atteinte portée au pin noir d'Autriche.

#### **E. 36**

L'art. 9 al. 2 let. e RCI définit les documents devant être joints à une demande définitive, soit notamment un plan des arbres à abattre et à conserver. Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter - et de comprendre - les projets de construction qui sont déposés, et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145

- 38/41 - A/300/2024 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/213/2018 du 6 mars 2018 et les références citées). La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/1829/2019 précité ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 ; ATA/636/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 et 6). Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a confirmé l'annulation d'autorisation de

construire eu égard au fait que les plans étaient lacunaires ou erronés (ATA/213/2018 du 6 mars 2018 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6 ; ATA/636/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 et 6).

### **E. 37**

En l'espèce, le tribunal ne saurait retenir que l'OCAN ne disposait pas de toutes les données nécessaires pour se déterminer en toute connaissance de cause puisqu'un de ses collaborateurs s'est, dans le cadre de la procédure DP 5\_\_\_\_\_, rendu sur place et qu'il disposait d'un rapport photographique paysagiste. Par ailleurs, il n'est pas démontré que la réalisation du projet porterait atteinte au pin noir d'Autriche, celui-ci ayant d'ailleurs été élagué en mars 2024. Au surplus, ainsi que relevé ci-dessus, la recourant ne démontre pas non plus en quoi un nouvel élagage, voire même l'abattage de cet arbre, entraînerait pour elle des inconvénients graves, alors qu'il lui revient pourtant de le prouver. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

### **E. 38**

La communauté reproche en dernier lieu au projet de violer l'art. 5 RPSFP, le nombre de places de stationnement n'étant pas suffisant.

### **E. 39**

Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. En l'absence de dispositions transitoires, s'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé constituant le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, le droit applicable est celui en vigueur au moment dudit événement. Pour les autorisations faisant suite à une requête, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment où la décision est prise (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 3.7 et les références citées). Dans la version du RPSFP du 17 mai 2023 actuellement en vigueur, l'art. 12 al. 2 intitulé « dispositions transitoires » stipule que les dispositions du RPSFP en sa version du 16 décembre 2015 restaient applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées avant son entrée en vigueur.

- 39/41 - A/300/2024

### **E. 40**

Selon son art. 1, le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 1 1ère phr.). Il régit notamment les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 2 let. c RPSFP). Pour le secteur IV, concerné par le projet litigieux, le RPSFP prévoit un nombre de cases habitants de 0,8/100 m<sup>2</sup> de SBP et de cases habitants de 0,1/100 m<sup>2</sup> de SBP. Après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé du transport, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire peut déroger à cette exigence. La demande de dérogation peut se fonder sur des améliorations notables en matière d'offre en transports publics (art. 8 al. 2 let. d RPSFP).

#### **E. 41**

La protection contre l'arbitraire et celle de l'égalité (art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst - RS 101) sont étroitement liées. Une décision est arbitraire lorsqu'elle ne repose pas sur des motifs sérieux et objectifs ou n'a ni sens ni but. 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. 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 (cf. 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/ du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C\_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 8C\_107/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.2.1 ; 1C\_564/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.1). 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_523/2019 du 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).

- 40/41 - A/300/2024

#### **E. 42**

En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire ayant été déposée avant l'entrée en vigueur de la version du 17 mai 2023 du RPSFP, il faudrait appliquer les dispositions du RPSFP dans sa version du 16 décembre 2015. Il n'est pas contesté que le nombre de places de stationnement prévu par le projet ne correspond pas entièrement aux ratios résultant de l'art. 5 al. 1 RPSFP. La requérante estime que l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP qui avait été accordée par le département serait incorrecte. En l'espèce, l'OCT avait, dans un premier temps, requis la modification du projet, rappelant que la construction de logements devait respecter RPSFP, puis, suite à une demande de l'intimée du 12 octobre 2023 faisant en particulier valoir que l'accès à l'emplacement des places de parc était difficile et au travers d'un immeuble d'habitation, que le projet jouissait d'une excellente desserte en transports publics, avec une station de tram à moins de 50 m, et en mobilité douce, avait octroyé la dérogation en cause compte tenu des améliorations notables en matière d'offre de transport public. Il n'apparaît pas que, ce faisant, l'instance spécialisée aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation et la requérante n'a fait d'ailleurs aucune démonstration convaincante, au-delà de sa propre appréciation de la situation. On peut d'ailleurs s'interroger sur la recevabilité de son grief relatif à la violation du RPSFP dans la mesure où elle ne démontre pas en quoi cet argument serait susceptible d'exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique ou celle de ses membres. Au surplus, la comparaison de la présente affaire avec celle DD 17 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022, où

l'OCT avait posé une condition supplémentaire, ne permet pas de retenir l'existence d'une inégalité de traitement. En effet, ainsi que souligné par le département, la situation s'est modifiée depuis lors, les nouvelles orientations cantonales suggérant une baisse des ratios pour les places de stationnement voitures et motos. Partant, la dérogation en cause, en concrétisant ces orientations, se fonde sur des considérations pertinentes. La recourante n'est de plus pas bénéficiaires de la DD 17\_\_\_\_. Le grief de violation du RPSFP sera donc écarté.

**E. 43**

Au vu de ce qui précède, le recours, entièrement mal fondé, sera rejeté.

**E. 44**

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, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.

**E. 45**

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'400.-, à la charge pour moitié de la communauté et pour moitié des autres recourants, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 41/41 - A/300/2024

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