

# **GE\_GERICHTE JTAPI/409/2025 vom 15. April 2025**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_409\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_409_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/409/2025 du 15 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/409/2025 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 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 LCI).

### **E. 2**

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

### **E. 2.2**

; 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 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 ; - 26/39 - A/982/2023 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).

### **E. 3**

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

- 25/39 - A/982/2023

### **E. 4**

La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de 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. 5**

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

### **E. 6**

En l'espèce, les divers recourants sont respectivement domiciliés sur des parcelles contiguës de celle devant accueillir le projet litigieux. Ils se prévalent en outre de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.

### **E. 7**

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 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). Par ailleurs, le tribunal ne peut examiner un grief qui se fonde uniquement sur l'hypothèse d'une atteinte future, faute d'intérêt actuel dans l'examen d'un tel grief (ATA/1201/2022 du 29 novembre 2022 consid. 6.2 ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2b et les références citées). D'une manière générale, le principe de la légalité implique qu'une décision fasse application du droit en fonction de la situation existant au moment où elle est rendue, et non pas d'une hypothétique évolution future de la situation. 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

- 27/39 - A/982/2023 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. 8**

En l'espèce, le grief de certains des recourants, selon laquelle la construction du bâtiment litigieux impacterait leurs possibilités d'installer dans un proche avenir un chauffage par pompe à chaleur sans risque de violer les normes en matière de bruit, repose à l'évidence sur une atteinte hypothétique future. Il ne peut par conséquent être examiné par le tribunal, faute d'un intérêt digne de protection actuel. 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 également 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. Enfin, les éléments cités en relation avec la demande d'autorisation de construire définitive DD 18\_\_\_\_\_ n'ont pas à être traités dans le cadre de la présente procédure, ceux-ci ne faisant pas partie de l'objet du présent litige qui se circonscrit à la décision DP 5\_\_\_\_\_ querellée.

## **E. 9**

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

## **E. 10**

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. 11**

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 le préavis de la CMNS ne

- 28/39 - A/982/2023 seraient pas motivés. En outre, le préavis communal ne saurait être qualifié de favorable. De plus, la dérogation octroyée ne serait pas justifiée ; le département avait abusé de la liberté d'appréciation que lui conféraient ces dispositions.

#### **E. 12**

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. 13**

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 (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. 14**

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. 15**

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

- 29/39 - A/982/2023 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. 16**

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 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. 17**

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

- 30/39 - A/982/2023 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 chambre administrative a toujours jugé 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. 18**

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. 19**

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). 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. 20**

En l'espèce, le tribunal doit en premier lieu constater que le préavis de la CMNS du 14 novembre 2022 en lien avec l'art. 106 LCI ne peut pas être considéré comme dûment motivé. Les formulations sibyllines « après analyse » et « considérant le parcellaire existant » sont en effet à l'évidence insuffisantes pour permettre de

- 31/39 - A/982/2023 cerner le ou les motifs ayant conduit la CMNS à octroyer une dérogation selon l'art. 106 LCI. À cet égard, le simple fait que cette commission se soit prononcée à trois reprises sur le projet en cause n'implique nullement le respect de son devoir de motivation. Cela étant, force est de relever que l'absence de motivation explicite a été réparée suite au transport sur place du 18 avril 2024, lors duquel Mme K\_\_\_\_\_ a expliqué le raisonnement ayant conduit la CMNS à octroyer la dérogation, raisonnement sur lequel que les parties ont ensuite pu se déterminer dans leurs écritures subséquentes, ce qu'elles ont d'ailleurs fait. Le grief formulé quant à l'absence de motivation du 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 écarté 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. 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 privés - 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 qui a été explicité lors du transport sur place, 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 - qui découlent d'une analyse effectuée avec certaines limites dues au fait qu'on se trouve en présence d'une demande d'autorisation de construire préalable - 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,

- 32/39 - A/982/2023 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 19 \_\_\_\_\_ relatif au I \_\_\_\_\_ et la DD 23 \_\_\_\_\_ relatif à une construction prévue au

34\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, sise dans la même zone 4B protégée. À ce sujet, le tribunal considère que les explications fournies par Mme K\_\_\_\_\_ le 18 avril 2024 sont convaincantes et que les motifs exposés justifient effectivement de traiter différemment le projet litigieux de celui relatif au I\_\_\_\_\_, 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 23\_\_\_\_\_, 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 édifiée 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. 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. 21**

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. 22**

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 édifiées 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, édifiées 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

- 33/39 - A/982/2023 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 édifiées sur cour, aux conditions prévues à l'alinéa précédent.

#### **E. 23**

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. Enfin, s'agissant de l'angle de 30°, il résulte, en particulier,

des pièces complémentaires du 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° 32\_\_\_\_\_, 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 complémentaires du 7 février 2025, ce qui fausse à l'évidence la base de leur démonstration. Ils ne parviennent 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.

#### **E. 24**

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.

#### **E. 25**

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 incommodes, 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.

- 34/39 - A/982/2023

#### **E. 26**

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, 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. 27**

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 a aussi précisé qu'en l'absence

- 35/39 - A/982/2023 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 déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

## **E. 28**

La protection des personnes contre le bruit est régie 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. 29**

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.

- 36/39 - A/982/2023 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 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.

- 37/39 - A/982/2023

### **E. 30**

En dernier lieu, des recourants considèrent que l'absence d'un plan désignant les arbres atteints par le projet litigieux va à l'encontre de l'art. 7 al. 2 let. i RCI. À leur sens, si l'OCAN avait disposé d'un PAP en bonne et due forme, il aurait pu constater tant l'atteinte au pin noir d'Autriche que le caractère irréalisable, compte tenu du peu d'espace restant en pleine terre, du remplacement de l'érable sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

### **E. 31**

Selon l'art. 7 RCI, la demande préalable doit être adressée au département sur formule officielle, en 10 exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis ou en fonction de l'importance de l'objet, le département peut solliciter un nombre inférieur ou supérieur d'exemplaires (al. 1). Il y a lieu de joindre notamment les plans et documents suivants : un plan situant les arbres à abattre et à conserver; les emplacements réservés pour de nouvelles plantations doivent pareillement être mentionnés. Cas échéant, la décision de constatation de la nature forestière doit également être présentée (al. 2 let. i). De jurisprudence constante, la demande préalable d'autorisation de construire constitue une demande simplifiée qui peut être présentée avant le dépôt d'un projet définitif. Elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail et à l'administration de compulsier de tels plans, tant que les questions de principe ne sont pas résolues. Le but d'une telle demande est de déposer dans un premier temps un dossier simplifié afin de gagner du temps et de réduire les frais. En effet, si l'un des éléments du dossier visé dans la demande préalable n'est pas conforme, il est inutile d'engager des frais supplémentaires pour présenter un projet plus précis afin de déposer une demande en autorisation définitive. En déposant une demande d'autorisation préalable d'implantation, le constructeur cherche à obtenir une décision de principe sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet. Il s'agit d'éviter d'engager des frais considérables liés à un projet d'envergure, compliqué ou potentiellement controversé, sans obtenir certaines assurances quant au caractère réalisable du projet (ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 6c).

### **E. 32**

En l'espèce, un plan situant les arbres à abattre et à conserver et mentionnant les emplacements réservés pour de nouvelles plantations a été déposé dans le cadre de l'instruction par le département de la demande préalable suite à la requête en ce sens de l'OCAN du 5 juillet 2022. Ce plan ne mentionnait certes pas le pin noir d'Autriche situé sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_, mais il faut rappeler que le plan requis par l'art. 7 al. 2 let. i RCI se rapporte à la parcelle concernée par le projet en cause et non à celles contigües, de sorte que

ni le département ni l'OCAN n'étaient obligés de s'interroger quant à une éventuelle atteinte aux arbres sis sur les parcelles voisines. Il ne peut dès lors leur être reproché de ne pas avoir fait porter leur analyse sur le pin noir d'Autriche, ce d'autant plus qu'il s'agissait d'une demande préalable et que l'OCAN avait expressément requis qu'une requête d'abattage en bonne et due forme ainsi qu'un

- 38/39 - A/982/2023 PAP soient fournis lors du dépôt de la requête en autorisation de construire définitive. Au demeurant, l'OCAN s'est enquis de la situation de l'érable, compte tenu de sa proximité presque immédiate au bâtiment litigieux, et a de plus procédé à une inspection locale le 25 novembre 2022, ce qui démontre qu'il a correctement analysé les éléments présents, sans strictement limiter son analyse aux éléments de la parcelle en cause, et en toute connaissance de cause. Compte tenu de ce qui précède, la condition relative au plan d'abattage d'arbres selon l'art. 7 al. 2 let. i RCI a été respectée. Quant à l'allégation selon laquelle le remplacement sur la parcelle de l'intimée de l'érable n'était pas réalisable compte tenu du peu d'espace restant en pleine terre, les recourants n'apportent aucun élément probant permettant d'adhérer à leur thèse. Ils ne font en fait en réalité qu'opposer leur appréciation à celle de l'OCAN. Le tribunal, faisant application de la retenue qui doit être la sienne dans de tels cas, retiendra, faute d'éléments contraires, l'avis du service spécialisé. Ainsi, ces griefs seront écartés.

### **E. 33**

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

### **E. 34**

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 émoluments s'élevant à CHF 2'100.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'100.-, à la charge d'un tiers pour Mme A\_\_\_\_\_ et M. B\_\_\_\_\_ ainsi que M. C\_\_\_\_\_, d'un tiers pour Mme D\_\_\_\_\_ et M. E\_\_\_\_\_ et d'un tiers pour Mme F\_\_\_\_\_, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 39/39 - A/982/2023

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