

GE_GERICHTE JTAPI/513/2025 vom 15. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_513_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/513/2025 du 15 mai 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/513/2025 del 15 maggio 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. 3

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

E. 4

La qualité pour recourir est notamment 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 al. 1 let. b LPA). Le requérant 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). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3).

E. 5

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct,

lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées). 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

- 15/24 - A/985/2024 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).

E. 6

En l'espèce, il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) que la parcelle dont le recourant est propriétaire se situe à une distance d'environ 30 m de celle devant accueillir le projet litigieux et que sa villa se situe à environ 60 m dudit projet. Il est par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible de l'immeuble projeté est susceptible d'entraîner une hausse des nuisances, notamment en termes de bruit et d'augmentation du trafic routier. Le recourant fait au surplus valoir des griefs liés au droit de la construction. Dans ces circonstances, il dispose de la qualité pour recourir.

E. 7

À titre préalable, le recourant sollicite la tenue d'un transport sur place.

E. 8

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1). En revanche, le droit d'être entendu ne confère pas celui de l'être oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins

(ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_392/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.2 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA). Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas

- 16/24 - A/985/2024 lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2). Enfin, ce droit ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

E. 9

En l'espèce, les plans et les documents versés au dossier, ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère, ainsi que les données relatives au chemin des G_____ et au chemin d'accès résultant de la servitude. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction n'apparaît pas susceptible de fournir des informations supplémentaires. Le dossier comporte ainsi tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. En conséquence, par appréciation anticipée des preuves, l'acte d'instruction sollicité, en soi non obligatoire, ne sera pas ordonné.

E. 10

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_99/2024 du 6 mai 2024 consid. 3.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 11

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/53/2025 du 14 janvier 2025 consid. 4).

E. 12

Le recourant fait valoir que la parcelle n° 1_____ ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux.

E. 13

L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est notamment délivrée si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

E. 14

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; celles-ci doivent être suffisantes ou adaptées. Pour les zones à bâtir, il s'agit en règle générale de routes et chemins desservant la zone à équiper, compte tenu des circonstances locales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). S'agissant de l'accessibilité au réseau routier, le droit fédéral n'exige aucunement qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton (ATA/186/2025 du 18 février 2025 consid. 5.1 et les références citées). La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références). Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.3).

E. 15

La législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit

- 18/24 - A/985/2024 privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/355/2024 du 12 mars 2024 consid. 3.6.1). Cela étant, à teneur de la jurisprudence concernant le lien entre le droit public des

constructions et les servitudes de droit privé, un accès adapté au sens de l'art. 19 al. 1 LAT n'est pas garanti juridiquement lorsqu'une servitude de droit privé y fait obstacle. Ainsi, lorsque l'accès d'une parcelle non directement accessible depuis la voie publique est impossible en raison de l'absence d'une servitude de passage sur la parcelle voisine la séparant de ladite voie, l'accès au sens de l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut (arrêt du Tribunal fédéral 1C_287/2021 du 25 juin 2022 consid. 4.3 ; 1C_341/2020 du 18 février 2022). La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4).

E. 16

Sur le plan temporel, le droit fédéral exige que le projet de construction dispose, au plus tard au moment de sa réalisation, de l'accès nécessaire. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Si une autorisation de construire est assortie de la condition selon laquelle ladite autorisation n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, cela est suffisant à cet égard (ATF 127 I 103 consid. 7d ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1 ; ATA/186/2025 du 18 février 2025 consid. 5.4). Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé qu'un tribunal cantonal pouvait compléter une autorisation de construire en imposant au requérant ou aux propriétaires fonciers des parcelles concernées l'obligation de fournir à l'autorité administrative, après l'entrée en vigueur du permis de construire et avant le début des travaux, la preuve que les deux terrains à bâtir avaient été réunis ou que les droits réciproques correspondants avaient été inscrits au registre foncier pour la réalisation du projet de construction (arrêt 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5). La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a complété une autorisation de construire en ajoutant comme condition que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet dans une espèce où l'impasse utilisée par le propriétaire était exclusivement sise sur des parcelles privées n'étant pas grevées d'une servitude de droit de passage garantissant l'accès aux parcelles objet du projet de construction (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.6).

E. 17

En l'espèce, à la lumière de la jurisprudence susmentionnée, il est prématuré de se déterminer sur l'existence ou non d'un accès suffisant à la parcelle devant accueillir - 19/24 - A/985/2024 le projet litigieux. En effet, l'autorisation querellée étant assortie de la condition selon laquelle elle n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, elle exige que le projet de construction dispose de l'accès nécessaire au plus tard au moment de sa réalisation. Partant, cet élément doit être examiné ultérieurement, au moment de la réalisation de l'autorisation de construire attaquée. À ce stade, il suffit de relever si l'on peut certes admettre que l'accroissement du trafic résultant de la construction des futurs logements aura forcément un impact sur la circulation, rien n'indique toutefois que le trafic supplémentaire engendré serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers, que ce soit en raison de l'accès prévu à la construction projetée ou pour d'autres motifs, étant relevé à cet égard que la question de la circulation supplémentaire engendrée par le projet de construction DD 7 _____ excède l'objet du présent litige. De plus, l'existence de la servitude de passage à tous usages 1 _____ n'étant

pas contestée - seule sa portée l'est -, il peut être a priori admis que l'accès à la parcelle destinée à accueillir le projet querellé est juridiquement garanti. Ce grief sera ainsi écarté.

E. 18

En second lieu, le recourant prétend que le projet litigieux violerait l'art. 14 al. 1 let. a et e LCI au regard des inconvénients graves liés à l'augmentation du trafic.

E. 19

L'art. 14 LCI stipule que le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e). Cette disposition 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 (ATA/92/2003 du 25 février 2003 consid. 4b et les références citées). 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/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). Ainsi, 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 ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014). La

- 20/24 - A/985/2024 chambre administrative a notamment retenu que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettrait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4). L'art. 14 LCI traite aussi des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112), étant relevé que l'accroissement du trafic routier ne crée pas une gêne durable au sens de cette disposition, s'il est raisonnable eu égard à la zone considérée (ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a).

E. 20

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 du tribunal 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 (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).

E. 21

Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d).

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/188/2025 du 18 février 2025 consid. 6.14). Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives 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. Les autorités de recours 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

- 21/24 - A/985/2024 de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1265/2024 du 29 octobre 2024 consid. 5.3).

E. 23

En l'espèce, le projet autorisé étant conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier ne peut en principe être considéré comme un « inconvénient grave ». Ledit projet a de plus été préavisé favorablement par l'ensemble des instances de préavis consultées. Or, de jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. Le tribunal n'a ainsi pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée, qui s'est elle-même fondée sur les préavis des instances de préavis compétentes, composées de spécialistes disposant des compétences utiles pour évaluer la situation. Par ailleurs, aucun élément concret ne permet de retenir que la circulation sur le chemin des G_____ et le chemin d'accès connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers des chemins précités. Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément quelques effets sur la circulation motorisées sur le chemin des G_____ et celui d'accès, mais rien n'indique concrètement que les véhicules des nouveaux habitants ou des visiteurs, constitueraient une source d'importantes nuisances et induirait un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du chemin, ce d'autant que l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet, n'a émis

aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire en particulier. L'allégation contraire n'est pas étayée et ne repose que sur des conjectures. En tout état, le recourant ne démontre pas, à satisfaction de droit, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur les chemins susmentionnés. Le tribunal retient ainsi que la présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur ces chemins ne peut créer une situation à ce point plus dangereuse que celle qui prévaut actuellement au point qu'il faille admettre une forte dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querellée. De plus, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Peu importe dès lors qu'un grand trafic de véhicules lourds, notamment pour l'évacuation d'un important volume de débris selon le recourant, aurait lieu lors de l'édification de la construction projetée. Enfin, la question de la servitude de passage requise par la commune ne fait pas partie du projet querellé à ce stade et excède ainsi l'objet du présent litige. En tout état, sa réalisation ne modifierait pas fondamentalement le trafic dans les chemins de G_____ et d'accès.

- 22/24 - A/985/2024 Partant, le tribunal doit constater que le projet n'emporte pas violation de l'art. 14 LCI. Ce grief sera donc écarté.

E. 24

En troisième et dernier lieu, le recourant allègue que la surface des CDPI n'est pas respectée et l'art. 3 al. 3 RCI ainsi violé. Il fait valoir à ce sujet que les terrasses de l'immeuble n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher.

E. 25

Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé et, afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m² au total (2ème phrase). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (3ème phrase), une marge de 3% prévue par la jurisprudence cantonale topique étant toutefois admissible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.3.2 et références citées).

E. 26

L'art. 59 al. 1 LCI porte sur le rapport de surface en cinquième zone à bâtir. Le rapport de 25 % peut être porté à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 LCI). En vertu de l'art. 59 al. 2 LCI, par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors sol. Tel que cela résulte de la systématique de la LCI, cette définition s'applique uniquement aux constructions situées en zone 5.

E. 27

En zone villas, les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI). Selon l'art. 29 RCI, la surface des constructions, selon l'art. 59 LCI, comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance.

E. 28

En l'occurrence, il semble que le recourant confonde les notions distinctes de CDPI et de SBP, mélangeant ces concepts antinomiques pour en déduire une violation de l'art. 3 al. 3 RCI. En fait, les surfaces comptabilisées à titre de CDPI ne s'ajoutent pas au calcul des SBP prévu à l'art. 59 al. 4 LCI, et vice versa, les surfaces comptabilisées à titre de SBP ne s'ajoutant pas au calcul des CDPI prévu à l'art. 3 al. 3 RCI.

- 23/24 - A/985/2024 En l'espèce, les CDPI - en l'occurrence les terrasses, soit des surfaces extérieures non chauffées et non habitables - ne doivent pas être prises en compte dans le calcul du rapport de surface de l'art. 59 al. 4 LCI. Aucun élément ne laisse ainsi penser que la surface des SBP n'est pas respectée au sens de la loi, ce d'autant plus qu'elle a été avalisée par le préavis de la DAC du 14 décembre 2023. Il en va de même de la surface de CDPI du projet ; à nouveau, la DAC l'a préavisée favorablement, sans émettre la moindre remarque à ce sujet. Dans cette mesure, le grief doit être écarté.

E. 29

Mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 30

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), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; 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 1'200.-, à la charge du recourant, sera allouée aux copropriétaires (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 24/24 - A/985/2024

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