

# **GE\_GERICHTE JTAPI/545/2024 vom 6. Juni 2024**

GE Cour de justice, 2024-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_545\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_545_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/545/2024 du 6 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/545/2024 del 6 giugno 2024

## **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

### **E. 05**

; art. 143 et 145 al. 1 LCI). 2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Le recourant dispose en effet de la qualité pour recourir compte tenu de la proximité de ses biens avec le projet litigieux et des griefs relatifs au droit des constructions qu'il fait valoir. 3. 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

- 16/28 - A/3491/2023 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). Ainsi, la jurisprudence a retenu qu'un voisin ne disposait pas d'un intérêt pratique à se plaindre que la construction projetée ne respecterait pas les exigences légales en matière de protection contre le bruit, de sorte qu'un grief sur ce point n'était pas recevable (cf. ATA/450/2016 du 31 mai 2016 consid. 6a). Par ailleurs, 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). Enfin, 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 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/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8a ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/1334/2019 du 3 septembre 2019 consid. 3b). 4. La question de la recevabilité des griefs se distingue de celle de la recevabilité des conclusions, qui doivent être formées dans le délai de recours. En effet, l'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions. De nouvelles conclusions ne peuvent pas non plus être présentées dans le mémoire de réplique (ATA/991/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2b et les références citées). Partant, un recourant est en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de sa réplique si celui-ci s'insère dans le cadre de sa conclusion initiale.

- 17/28 - A/3491/2023

#### **E. 5**

La question de la recevabilité de certains des griefs soulevés par le recourant sera examinée ci-après (consid. 20, 22, 23, 29, 30, 34 et 37).

#### **E. 6**

Le recourant sollicite l'apport de l'ensemble du dossier relatif à l'élaboration et à l'adoption du plan de site, la production d'un nouveau PAP ainsi que la tenue d'un transport sur place.

#### **E. 7**

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). 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). Par ailleurs, il ne confère pas le droit à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale imposant 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. 8**

En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par le recourant et statuer sur le litige. L'apport de l'ensemble du dossier relatif à l'élaboration et à l'adoption du plan de site ne se justifie ainsi pas. De plus, il n'est pas nécessaire qu'un nouveau PAP soit produit, celui figurant au dossier étant suffisant (cf. consid. 20). Enfin, les motifs pour lesquels le recourant souhaite l'annulation de la décision entreprise ressortant clairement du dossier et les divers plans versés au dossier permettant parfaitement de visualiser les points litigieux du projet, il n'apparaît pas que la tenue d'un transport sur place, acte d'instruction en soi non obligatoire, serait susceptible de fournir des informations pertinentes supplémentaires. Les conclusions préalables du recourant seront donc rejetées.

#### **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

- 18/28 - A/3491/2023 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/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

#### **E. 11**

Dans un premier grief, recevable, le recourant argue une violation des dispositions du plan de site et de l'ISOS, faisant notamment valoir que la cour historique subirait, compte tenu des places de stationnement, une importante modification de son utilisation et que la restitution du portail historique grillagé conforme au droit aurait pour effet que des surfaces de parc prévues ne pourraient être utilisées.

#### **E. 12**

À ce sujet, le tribunal tient à souligner que le recourant était en droit de faire valoir de nouveaux griefs au stade de sa réplique, ceux-ci précisant son grief formulé dans l'acte de

recours et s'insérant au surplus dans le cadre de sa conclusion initiale.

### **E. 13**

Selon l'art. 78 al. 2 Cst., la Confédération ménage, dans l'accomplissement de ses tâches, les paysages, la physionomie des localités, les sites historiques et les monuments naturels et culturels ; elle les conserve dans leur intégralité si l'intérêt public l'exige. Pour faciliter l'accomplissement de cette tâche et trouver l'équilibre à maintenir entre les nouvelles installations et les intérêts de la protection de la nature et du patrimoine, les inventaires fédéraux, tel l'ISOS, servent de base de décision.

### **E. 14**

L'inventaire ISOS est fondé sur l'art. 5 LPN qui charge le Conseil fédéral d'établir, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. Celui-ci peut se fonder sur des inventaires dressés par des institutions d'État ou par des organisations œuvrant en faveur de la protection de la nature, de la protection du paysage ou de la conservation des monuments historiques. Les critères qui ont déterminé le choix des objets sont indiqués dans les inventaires. Ils ne paraissent pas a priori semblables à ceux qui déterminent la protection par les plans de site, et les éventuelles critiques adressées par l'inventaire ISOS au bâtiment ne sont pas de nature à priver de sa pertinence la procédure de protection par le plan de site (ATA/352/2021 du 23 mars 2021 consid. 11e).

- 19/28 - A/3491/2023

### **E. 15**

Selon l'art. 9 al. 4 let. a de l'ordonnance concernant l'ISOS du 13 novembre 2019 (OISOS - RS 451.12), la sauvegarde de la substance signifie sauvegarder intégralement toutes les constructions et installations et tous les espaces libres, ainsi que supprimer les interventions-parasites. À teneur de l'art. 10 OISOS, dans le cadre de l'accomplissement des tâches de la Confédération, les interventions qui n'ont pas d'effet sur la réalisation des objectifs de sauvegarde ne représentent pas une atteinte et sont admissibles. De légères atteintes sont également admissibles si elles sont justifiées par un intérêt qui prime l'intérêt à protéger l'objet (al. 1). Lorsqu'une atteinte est considérée comme admissible suite à la pesée des intérêts, elle doit être aussi limitée que possible. Son auteur doit tenir compte de la règle selon laquelle les qualités culturelles des objets, notamment leurs qualités urbanistiques, mérite d'être ménagé le plus possible (al. 4). Les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs, conformément aux art. 6 à 12 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Ils veillent à ce que l'ISOS soit pris en compte sur la base des plans directeurs cantonaux, en particulier lors de l'établissement des plans d'affectation au sens des art. 14 à 20 LAT (art. 11 al. 2 OISOS).

### **E. 16**

Le site de D\_\_\_\_\_ figure à l'ISOS. La fiche y relative (cf. pièce 7 rec.) indique que « dans un environnement champêtre marqué à l'arrière-plan par les falaises abruptes du Salève, le village anciennement agro-viticole de D\_\_\_\_\_ est l'une des quelques localités historiques du canton de Genève à ne pas avoir connu de développement résidentiel. L'importance nationale du site résulte en particulier de son implantation au sein d'un écrin de verdure vierge de constructions - les jardins en sont la prolongation intra-muros - et de la symbiose entre un tissu rural dense, daté du XVIIe au XIXe siècle, et un bâti patricien qui lui est plus

ou moins contemporain ». Selon la fiche, ses qualités de situation et ses qualités spatiales et celles historico-architecturales sont considérées comme « hautes ».

#### **E. 17**

À teneur du document intitulé « Clôture de la consultation relative à la révision de l'OISOS : examen des faits sur l'ISOS » du mois d'avril 2019, l'office fédéral de la culture a précisé que l'ISOS fait ressortir les qualités des sites qu'il répertorie, mais qu'il ne place aucun objet sous protection. Il n'équivaut pas à une mesure de protection absolue, mais à un document de référence devant être pris en compte lors des processus de décisions concernant des mesures d'aménagement du territoire, dans le but de sauvegarder au mieux les sites les plus remarquables de Suisse. L'ISOS constitue une base pour la pesée des intérêts, et non son résultat. Sa mise en application est souvent source d'incertitudes, notamment pour ce qui est du développement vers l'intérieur du milieu bâti. En effet, combiner protection des sites et densification du bâti nécessite de vastes compétences de planification et de réalisation, ainsi qu'une conscience aiguë des intérêts en présence. Dans certains cas, il arrive que l'ISOS soit instrumentalisé pour servir des intérêts particuliers. Il

- 20/28 - A/3491/2023 s'agit là d'un abus de cet instrument  
(<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze.html>, consulté ce jour).

#### **E. 18**

Le règlement du plan de site prévoit, en son article premier, que le plan de site et son règlement ont pour but de protéger le sud du village de D\_\_\_\_\_, qui figure dans l'ISOS, pour l'ensemble de ses qualités architecturales et paysagères. Il peut ainsi être retenu que le plan de site intègre les objectifs de préservations du patrimoine visés par l'ISOS (cf. par analogie avec un autre plan de site ATA/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 8). L'art. 4 de ce règlement précise que le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale ou historique ou de leur appartenance à un ensemble cligne d'intérêt (al. 1). Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux ou à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés (al. 2). La LPMNS institue la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d), qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01) (cf. art. 3 al. 1 RPMNS). La CMNS, qui participe à l'élaboration des plans de site (cf. art. 39 LPMNS), donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (art. 47 al. 1 LPMNS), étant noté que le SMS est une subdivision de cet office à teneur de l'organigramme du département. La CMNS peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la présente loi (art. 47 al. 2 LPMNS). Selon l'art. 5 RPMNS, la CMNS donne son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site, sous réserve de l'al. 5 (al. 2 let. g). Elle est consultée en amont sur les projets susceptibles d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine paysager, bâti et

naturel (art. 1, lettre b, de la loi), en particulier sur ceux dont le périmètre s'étend sur tout ou partie d'un site recensé dans l'ISOS (al. 3). Il appartient au département de la saisir ou de saisir les sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis ou des propositions sont requis en application de l'al. 2. Lorsqu'un préavis est exprimé par une sous-commission, il vaut préavis de la commission (al. 4). Lorsqu'une demande d'autorisation de construire est soumise à la procédure accélérée au sens de l'art. 3, al. 7 LCI, l'office du patrimoine et des sites est compétent pour rendre le préavis, à l'exception des demandes d'autorisation portant sur un immeuble classé (al. 5).

- 21/28 - A/3491/2023 De jurisprudence constante, si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 5.2 et les références citées). Il a déjà été admis par la jurisprudence qu'une nouvelle consultation formelle de la CMNS ne s'imposait pas dans les cas où le SMS pouvait constater que le projet répondait aux demandes de la CMNS telles qu'exposées dans son préavis (ATA/1371/2018 du 18 décembre 2018 ; ATA/1187/ 2017 du 22 août 2017 ; ATA/455/2016 du 31 mai 2016).

#### **E. 19**

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. 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 de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. 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 (ATA/515/2024 du 23 avril 2024 consid. 4.4 et les références citées).

#### **E. 20**

En l'espèce, force est pour le tribunal de constater que le projet a fait l'objet d'un examen particulièrement minutieux - dès réception du projet initial, un commissaire a effectué une visite sur place et a sollicité un reportage photographique - de la part de la CMNS et du SMS, lesquels ont exigé d'importantes modifications par rapport au projet initial. Le projet a ainsi été repris à cinq reprises avant d'être finalement validé par ces instances, qui ont encore émis de nombreuses conditions à sa mise en œuvre. Il faut également noter qu'il a été exigé que certains éléments patrimoniaux soient non seulement maintenus, mais aussi restaurés en respectant certaines règles d'intervention. Le recourant ne remet pas en cause les derniers préavis de ces instances, dont les conditions sont reprises dans la décision litigieuse. Il convient enfin de rappeler que la CMNS est composée de membres disposant des différentes connaissances et compétences utiles pour se prononcer sur des questions d'ordre patrimoniales, que son préavis obligatoire, auquel la jurisprudence attache un poids

prépondérant, apparaît ainsi déterminant et que rien ne laisse supposer, bien au contraire, qu'elle aurait pris en compte des éléments sans pertinence pour forger sa conviction ou qu'elle n'aurait pas procédé à l'examen de la demande avec soin et diligence. Par ailleurs, la commune, dont le préavis est aussi obligatoire, s'est également déclarée favorable au projet le 20 avril 2023. Il en a été de même de la DAC.

- 22/28 - A/3491/2023 Au surplus, le grief selon lequel le plan de site serait violé du fait que le portail d'accès à la cour serait protégé alors que ses battants en ferronnerie et les bornes l'encadrant auraient été supprimés est irrecevable. En effet, ledit portail est sis sur la parcelle n° 5 \_\_\_\_\_ qui n'est pas concernée par l'autorisation querellée et il ne découle pas du dossier qu'une quelconque intervention soit prévue sur celui-ci. Ce grief excède donc l'objet du litige. L'impossibilité alléguée pour le projet de respecter les dispositions du plan de site si le portail était maintenu ouvert est sans fondement, ledit portail n'existant plus à ce jour. À l'instar de l'intimée, le tribunal considère en outre que le PAP fourni est suffisant, ce d'autant plus que les aménagements extérieurs ne sont pas modifiés et que la substance historique et les qualités de la cour ne sont dès lors pas touchées. Il constate de plus que la servitude concernant les droits de jour donnant sur la cour figure au dossier et que tant la CMNS que le SMS ont donc pu se prononcer en toute connaissance de cause. Enfin, il résulte du plan de site que la façade nord du bâtiment en cause ne constitue pas un mur ancien à préserver (cf. consid. 30 et 35). Au vu de ce qui précède, il ne peut dès lors être reproché au département d'avoir fait siens les préavis précités, en particulier celui de la CMNS et du SMS, et d'avoir admis que le projet était conforme tant au plan de site qu'à l'ISOS, étant rappelé que celui-ci ne place aucun objet sous protection et qu'il n'équivaut pas à une mesure de protection absolue, mais qu'il constitue une base pour la pesée des intérêts. Le fait que le département, suivant les instances de préavis - dont la CMNS qui a procédé à une pesée des intérêts complète -, a apprécié la situation différemment que le recourant 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 législation. Partant, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA). Ces griefs seront par conséquent rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

#### **E. 21**

Le recourant se plaint des places de stationnement, en particulier de leurs emplacements et de leur nombre, et du risque de parking sauvage.

#### **E. 22**

A cet égard, son grief relatif à la violation du RPSFP est toutefois irrecevable, dans la mesure où il ne démontre pas en quoi cet argument est susceptible d'exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique. Il est également irrecevable dès lors qu'il revient à remettre en question la situation existante de bâtiments ne faisant pas l'objet de l'autorisation de construire querellée. À titre superfétatoire, le tribunal relèvera néanmoins que les deux places de parc prévues suffisent pour respecter l'art. 5 RPSFP, ainsi que l'a correctement exposé l'intimée dans sa duplique du 25 avril 2024.

- 23/28 - A/3491/2023 La problématique de « parking sauvage » excède également le cadre du litige tel que défini par la décision attaquée. Pour rappel, les véhicules parkés sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation - tous comme ceux parkés sans

droit sur un terrain privé, moyennant le dépôt d'une plainte pénale - peuvent être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05). Le prononcé des mesures idoines échappe toutefois à la compétence tant du département que du tribunal. Partant, ce grief, qui excède l'objet du litige en ce qu'il porte sur une situation qui n'est pas de la compétence du tribunal (cf. ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 6), doit aussi être déclaré irrecevable.

#### **E. 23**

S'agissant des excavations profondes qui auraient été réalisées sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ sans que l'archéologue cantonal en soit averti, avec pour conséquence que ses services devaient dès lors suivre de près les travaux envisagés, ce grief est sans incidence sur la situation personnelle du recourant, ce d'autant plus qu'il s'agirait de modifications intérieures au bâtiment, de sorte qu'il sera déclaré irrecevable. En tout état, aucun élément au dossier ne permet de confirmer la réalité de telles excavations sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, excavations que l'intimée conteste et dont le commissaire de la CMNS qui s'était rendu sur place n'a nullement fait mention. Il sera dès lors retenu que de telles excavations n'ont pas eu lieu et qu'elles ne seront pas réalisées à l'avenir, puisque la décision entreprise n'autorise qu'une légère excavation au rez-de-chaussée, notamment pour mettre en place une isolation/étanchéité au niveau du sol.

#### **E. 24**

Le recourant remet en cause l'opportunité de la porte d'accès prévue dans la façade nord du bâtiment en cause, invoquant un problème de sécurité pour ses utilisateurs et l'impact sur le trafic des mesures qui devraient être prises pour leur sécurité.

#### **E. 25**

À teneur de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser les autorisations notamment lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Cette disposition appartient aux normes de protection 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. 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/372/2024 du 12 mars 2024 consid. 4.2 et les références citées). 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 (ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.2 et la

- 24/28 - A/3491/2023 référence citée). 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/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références).

#### **E. 26**

En l'espèce, en soutenant que la porte litigieuse n'est pas nécessaire, le recourant critique le fait d'avoir prévu un accès au bâtiment en cause à cet endroit. Or, un tel grief est irrecevable dans la mesure où le tribunal n'a pas, en vertu de l'art. 61 al. 2 LPA, compétence pour apprécier l'opportunité d'une décision. En tout état, comme relevé par le département le 3 janvier 2024, on ne perçoit pas, compte tenu de la typologie des transformations intérieures qui ressort des plans du rez-de-chaussée, quelle autre solution pourrait être mise en œuvre pour offrir aux habitants des deux logements concernés (celui existant et celui à construire), un accès suffisant. Cette particularité a aussi pour conséquence que la situation de la maison de maître, non concernée par le projet et aux caractéristiques différentes, ne présente aucune pertinence et ne peut être prise en compte pour déterminer la nécessité ou non de la porte litigieuse. Enfin, cette porte a été admise par toutes les instances de préavis ayant examiné le projet, étant précisé que le SMS avait, dans son préavis du

### **E. 31**

Les remarques et griefs formulés à l'égard de la levée des ordures, au demeurant pas démontrés à satisfaction de droit, ne présentent aucun lien direct avec la décision entreprise. Exorbitants à l'objet de cette décision, ils sont irrecevables.

- 26/28 - A/3491/2023

### **E. 32**

Le recourant reproche encore au projet de viser une rentabilisation maximum d'un bâtiment faisant partie d'un ensemble d'une valeur patrimoniale exceptionnelle au lieu de tendre à sa mise en valeur. Le projet devrait dès lors être revu en évitant les enlaidissements et les nuisances signalées.

### **E. 33**

Selon l'art. 15 LCI, intitulé « Esthétique des constructions », 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). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture 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 les services compétents du département (al. 2).

### **E. 34**

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

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'écarter 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/532/2021 du 18 mai 2021 consid. 4 et la référence citée).

**E. 35**

En l'espèce et pour rappel, la législation cantonale en matière de police des constructions, que le département doit appliquer, 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. La question de savoir si un projet correspond à une opération purement commerciale est irrelevante dans ce cadre et ne saurait dès lors être portée par devant le tribunal de céans. Les remarques et griefs formulés à ce sujet sont irrecevables.

La CMNS et le SMS se sont pour le surplus prononcés en faveur du projet, se penchant notamment sur ses caractéristiques esthétiques et son insertion dans le quartier. Le recourant ne fait pour sa part que substituer sa propre appréciation de la situation à celle du département, elle-même fondée sur les préavis positifs des instances spécialisées, notamment ceux de la CMNS et du SMS, et ne démontre pas en quoi leurs préavis seraient insoutenables ou encore fondés sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi.

- 27/28 - A/3491/2023

Ce grief sera rejeté.

**E. 36**

En dernier lieu, le recourant fait valoir une violation de l'OPB, au motif du bruit excessif que subirait une pièce du futur logement en raison du bruit routier.

**E. 37**

L'OBP a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1) et régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) (art. 1 al. 2 let. a).

**E. 38**

Selon la jurisprudence, un voisin ne dispose pas d'un intérêt pratique de se plaindre que les mesures constructives envisagées pour le bâtiment projeté ne permettraient pas d'y respecter les exigences légales en matière de protection contre le bruit, de sorte qu'un grief sur ce point n'était pas recevable (ATA/450/ 2016 du 31 mai 2016 consid. 6a).

**E. 39**

En l'espèce, faute de se trouver dans le champ de protection des dispositions dont il allègue la violation et d'être touché par les effets prétendument illicites de ladite construction, le recourant ne peut, ainsi que retenu par la jurisprudence, se plaindre que les mesures constructives envisagées pour le futur logement ne permettraient pas d'y respecter les exigences légales en matière de protection contre le bruit. Son grief est dès lors irrecevable.

**E. 40**

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

**E. 41**

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 1'200.- ; il est partiellement 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 à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 28/28 - A/3491/2023

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