

# **GE\_GERICHTE JTAPI/662/2024 vom 27. Juni 2024**

GE Cour de justice, 2024-06-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_662\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_662_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/662/2024 du 27 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/662/2024 del 27 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 LCI (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**

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

### **E. 3**

En l'espèce, les trois recours interjetés dans les causes A/1642/2023, A/1651/2023 et A/1654/2023 reposent sur un complexe de faits semblables et liés, concernant une seule et même autorisation de construire, de sorte qu'ils soulèvent des questions connexes. Dans le cadre de ses observations, le département a par ailleurs relevé

- 9/24 - A/1642/2023 qu'il était justifié de joindre ces trois causes. L'intimée a quant à elle conclu, dans le cadre de ses observations, à ce que leur jonction soit prononcée et la recourante C a indiqué au tribunal qu'elle ne s'opposait pas à une telle jonction.

### **E. 4**

Par conséquent, il se justifie, au vu des éléments rappelés ci-dessus et par souci d'économie de procédure, d'ordonner leur jonction sous le numéro de cause A/1642/2023.

### **E. 5**

Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 62 à 64 LPA.

### **E. 6**

L'art. 65 al. 1 LPA prévoit en outre que l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Par ailleurs, l'art. 65 al. 2 LPA indique que l'acte de recours doit également contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité.

### **E. 7**

Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, la jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse s'agissant de la manière par laquelle sont formulées les conclusions

des recourants, notamment s'ils agissent en personne. Le fait qu'elles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est, en soi, pas un motif d'irrecevabilité, pour autant que l'autorité judiciaire et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant. Ainsi, une requête en annulation d'une décision doit être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne déploie pas d'effets juridiques (ATA/64/2021 du 19 janvier 2021 consid. 2 ; ATA/1790/2019 du 10 décembre 2019 ; ATA/1199/2019 du 30 juillet 2019). Pour y satisfaire, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi et pourquoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2). En particulier, la motivation doit se rapporter à l'objet du litige tel qu'il est circonscrit par la décision attaquée (ATF 133 IV 119 consid. 6.4) et le recourant doit se référer à des motifs qui entrent dans le pouvoir d'examen de l'autorité de recours (ATA/32/2010 du 19 janvier 2010). Une brève motivation est suffisante, à condition toutefois que les motifs avancés se rapportent à l'objet de la contestation (arrêt du Tribunal fédéral 2A.143/2005 du 21 avril 2005). Encore faut-il que cette motivation soit topique, à savoir qu'il appartient au recourant de prendre position par rapport à la décision attaquée et d'expliquer en quoi et pourquoi il s'en prend à celle-ci (ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 5 ; ATA/32/2010 du 19 janvier 2010 et les références citées). Il serait contraire au texte même de la loi de renoncer à ces exigences minimales (ATA/239/2013 du 16 avril 2013 ; ATA/173/2004 du 2 mars 2004).

- 10/24 - A/1642/2023

## **E. 8**

Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).

## **E. 9**

En l'espèce, l'acte du 7 mai 2023, déposé par les recourants A, fait expressément référence à la décision attaquée. S'il est vrai que les recourants ne formulent pas explicitement de griefs, ils relèvent toutefois une problématique d'aménagement des espaces verts du projet, ainsi qu'une dégradation de leurs droits de discrétion et d'intimité entre voisins. Ainsi, il convient de retenir que l'acte de recours précité contient les éléments essentiels pour constater sa recevabilité, sauf à verser dans le formalisme excessif. Au vu de ce qui précède, le recours interjeté par les recourants A remplit les conditions posées par l'art. 65 LPA, de sorte qu'il est recevable sous cet angle également. Il en va de même s'agissant des deux autres recours.

## **E. 10**

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

## **E. 11**

Selon l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

#### **E. 12**

Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3). Le voisin ne peut ainsi 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 (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les références citées).

#### **E. 13**

L'objet du litige est défini par trois éléments : principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation) et les conclusions du recourant, et accessoirement par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362

- 11/24 - A/1642/2023 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités).

Lorsque le recourant conclut uniquement à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, il convient de se référer aux motifs de son recours afin de déterminer ce qui constitue l'objet du litige selon sa volonté déterminante (ATA/203/2015 du 24 février 2015 consid. 3a).

#### **E. 14**

En l'espèce, les recourants A et B sont propriétaires de parcelles situées à proximité immédiate de celle concernée par le projet litigieux. Quant à la recourante C, sa parcelle (n° 4 \_\_\_\_\_) se situe à une dizaine de mètres seulement de la parcelle du projet, dont elle est séparée par la parcelle n° 5 \_\_\_\_\_ qui correspond au chemin d'accès. Cette dernière parcelle constitue par ailleurs une dépendance des parcelles dont les recourants B et C sont notamment propriétaires. Quant à la décision d'autorisation de construire litigieuse, elle a pour objet la construction de trois villas mitoyennes, sondes géothermiques, pompe à chaleur, aménagements extérieurs – abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt. Un certain nombre de préavis rendus dans le cadre de l'instruction en font partie intégrante. C'est en particulier le cas du préavis favorable sous conditions rendu par l'OCAN le 4 août 2022 (OCAN-1), dont il ressort que le PAP du 29 juin 2022 doit être intégralement respecté. Ce dernier prévoit notamment la plantation de nouveaux arbres sur la parcelle.

#### **E. 15**

Les recourants A contestent les aménagements extérieurs du projet, en relevant notamment qu'aucun arbre ne figure sur les plans entre la construction projetée et leur propre habitation. Ils invoquent également une dégradation de leurs « droits de discrétion et d'intimité entre voisins » due au vis-à-vis. Quant aux recourants B et C, ils contestent tous deux un projet très dense, par conséquent incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et qui induira une augmentation de trafic causant des inconvénients graves, ainsi que du danger. Ils relèvent également une violation des normes relatives au calcul de la hauteur ainsi que du gabarit de la construction. Le recourant B semble également invoquer un grief supplémentaire en lien avec les conditions émises par le GESDEC dans le cadre de son préavis qui fait partie intégrante de la décision litigieuse. Les recourants font ainsi tous valoir des griefs tirés du droit des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence concrète sur leur situation de fait. Par ailleurs, leurs conclusions visent à contester ce qui a été autorisé dans le cadre de l'autorisation de construire litigieuse qui, au vu de la jurisprudence précitée, définit l'objet du litige et délimite le cadre matériel admissible du recours.

#### **E. 16**

Au vu de ce qui précède, la qualité pour recourir des recourants doit leur être reconnue.

- 12/24 - A/1642/2023 La pertinence des arguments invoqués s'agissant des griefs précités, voire leur recevabilité, sera quant à elle examinée ci-après lors de l'examen du litige sur le fond.

#### **E. 17**

Divers actes d'instruction ont été sollicités, soit l'organisation d'un transport sur place, la demande d'un rapport de circulation à un bureau d'ingénieurs en mobilité, ainsi qu'une expertise des sols.

#### **E. 18**

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 notamment le droit pour les parties 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 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C\_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C\_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui

imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (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. 19**

En l'occurrence, les documents versés au dossier, notamment l'extrait cadastral, les plans et les photographies aériennes, ainsi que la consultation du SITG, permettent de visualiser le projet litigieux, la parcelle destinée à l'accueillir, le périmètre dans lequel celle-ci s'insère, notamment au regard des trois parcelles appartenant aux recourants, ainsi que le chemin d'accès. Un transport sur place ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires au tribunal. S'agissant des demandes relatives à l'expertise des sols, ainsi qu'au rapport des ingénieurs en mobilité, le dossier comporte tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments soulevés par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige.

- 13/24 - A/1642/2023

#### **E. 20**

Il ne sera ainsi pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées.

#### **E. 21**

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 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

#### **E. 22**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D\_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C\_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C\_592/2015 du

#### **E. 27**

La condition relative au caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que le tribunal ne peut pas contrôler, alors que celle relative à la compatibilité du projet, pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, qui doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relevant ainsi de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, le tribunal est habilité, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à en sanctionner l'excès ou l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3c ; ATA/639/2020 du

### **E. 30**

Par ailleurs, 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 pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle

- 16/24 - A/1642/2023 se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b).

### **E. 31**

En l'espèce, le PDCom de la commune a été adopté par le Conseil municipal de la commune le \_\_\_\_\_ 2023 et approuvé par le Conseil d'Etat le \_\_\_\_\_ 2024. L'autorisation de construire a été déposée le \_\_\_\_\_ 2022, le préavis favorable de la commune a été rendu le 8 août 2022 et l'autorisation de construire délivrée le \_\_\_\_\_ 2023. Toutes les instances spécialisées consultées ont préavisé favorablement le projet, parfois sous conditions. Le projet de construction litigieux, qui est au bénéfice de la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI, a notamment été préavisé par la CA et la commune, dont les consultations sont obligatoires dans les circonstances du cas d'espèce. La CA dans son préavis du 2 novembre 2022 a accepté l'application de l'art. 59 al. 4 LCI en précisant expressément que le projet était « compact, avec une implantation et une gestion des accès et du parking qui est cohérente et adaptée au contexte ». Quant à la commune, qui connaît le mieux son territoire, elle a également indiqué dans son préavis être favorable à la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Enfin, le projet litigieux est conforme à l'affectation de la zone et l'IUS proposé par le projet (43.80 % THPE) reste en deçà du maximum admissible de 48 % pour une construction THPE en zone 5. Le quartier compte par ailleurs de nombreux habitats groupés ou villas mitoyennes, notamment celle des recourants A directement voisine du projet querellé. Il convient également de souligner ici que le quartier de villas concerné ne bénéficie d'aucune protection particulière. Au vu de ce qui précède, le département n'a ni abusé ni excédé son pouvoir d'appréciation en se fondant sur l'ensemble des préavis rendus dans le cadre de l'instruction de la requête, lesquels sont tous favorables, en particulier ceux de la CA et de la commune, pour délivrer l'autorisation de construire. Les griefs relatifs à la violation des art. 15 et 59 al. 4 LCI seront par conséquent écartés.

### **E. 32**

Le Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant), adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, veille notamment à la mise à disposition des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement. Il a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'Etat, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_423/2016 du 3 avril 2017 ; ATA/436/2018 du 8 mai 2018 consid. 5a).

- 17/24 - A/1642/2023

### **E. 33**

A teneur de l'art. 9 al. 1 LAT, les plans directeurs ont force obligatoire pour les autorités. Au niveau cantonal, selon l'art. 10 al. 8 1ère phr. de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner aux plans directeurs localisés une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de leur irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatifs que, selon la volonté du législateur, ces plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique (ATA/74/2008 du 19 février 2008).

#### **E. 34**

Un PDCoM en cours d'élaboration, non encore adopté, ne peut être pris en compte (ATA/285/2020 du 10 mars 2020 consid. 4). Un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCoM (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires, qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003 consid. 4.2 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 5c ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 9).

#### **E. 35**

Le recourant B invoque dans le cadre de sa réplique une violation des objectifs visés par le projet de PDCoM, en faisant référence à des discussions ayant eu lieu au sein du Conseil municipal en 2022 au sujet de la question de la densité. Conformément à la jurisprudence précitée, en tant que particulier, le recourant B ne peut, dans le cadre d'un recours contre une autorisation de construire, se prévaloir d'une violation du PDCoM et encore moins d'un projet de PDCoM. En l'espèce, la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse est en effet antérieure à la version définitive du PDCoM, ainsi qu'à son acceptation par le Conseil d'État. Partant, conformément à la jurisprudence constante, ce grief est irrecevable (ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 8b).

A toutes fins utiles, il sera encore relevé, qu'entre temps, par arrêté du Conseil d'État du \_\_\_\_\_ 2024, le PDCoM de la commune, intégrant la stratégie d'évolution de la zone 5, a été adopté. Selon cette stratégie, la parcelle litigieuse se situe par ailleurs dans un « périmètre de densification accrue » dans lequel la commune estime qu'une densité plus élevée peut être accueillie, contrairement à certains autres périmètres communaux définis « sans densification accrue », qui possèdent des

- 18/24 - A/1642/2023 qualités jugées dignes de protection à l'échelle cantonale ou communale et qu'il convient de ménager.

#### **E. 36**

Les recourants B et C relèvent également une violation des dispositions de la LCI relatives aux règles de calcul de gabarit de la construction. D'une part, ils prétendent qu'en application des art. 61 et 69 LCI, le gabarit aurait dû être défini en se fondant sur la limite

de propriété entre la parcelle litigieuse (n° 1\_\_\_\_\_) et celle qui constitue le chemin d'accès (n° 5\_\_\_\_\_) et non pas en prenant comme référence la moitié du dudit chemin. Ils ne précisent toutefois pas dans quelle mesure le gabarit serait dépassé. Selon eux, l'accord des copropriétaires du chemin aurait par ailleurs dû être obtenu. D'autre part, en application des art. 63 LCI et 20 RCI, la hauteur de la construction aurait dû être déterminée sur la base du niveau moyen du terrain naturel et non pas en se fondant sur le niveau en pied de façade. La hauteur de la construction projetée serait par conséquent excessive. Les recourants ne précisent toutefois pas dans quelle mesure elle le serait.

#### **E. 37**

Selon l'art. 60 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 61 (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ( $H \leq \frac{1}{2} D + 1$ ) (art. 61 al. 2 LCI). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ( $H \leq D + 1$ ) (al. 3). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture ; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des art. 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques (al. 4).

#### **E. 38**

Selon une pratique constante du département, celui-ci calcule la distance à un alignement au regard de l'axe de la route attenante (JTAPI/1245/2022 du 16 novembre 2022 consid. 52, JTAPI/1069/2021 du 20 octobre 2021 consid. 24 ; JTAPI/559/2019 du 12 juin 2019 consid. 31 ss, confirmé par la chambre administrative ATA/498/2020 du 19 mai 2020 ; cf. aussi JTAPI/91/2012 du 19 janvier 2012). Cette pratique est fondée sur la ratio legis des règles régissant la distance à la limite des parcelles ainsi que le gabarit des constructions, lesquelles ont pour but d'assurer la qualité du tissu urbain et de l'habitabilité des constructions. Ces impératifs sont respectés en prenant l'axe de la route, dès lors que la distance entre les immeubles situés de chaque côté de l'axe est assurée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_196/2007 du 27 février 2008, c. 4.3).

#### **E. 39**

Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à

- 19/24 - A/1642/2023 défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 RCI).

#### **E. 40**

Le « Guide d'application LCI / atelier avec la FAI » du 12 avril 2017, mis à jour le 27 octobre 2022 (ci-après : le guide) précise la notion de niveau moyen de l'art. 20 RCI, qui correspond à la moyenne entre les deux extrémités du bâtiment. Par simplification, il est possible de prendre le niveau à l'axe du bâtiment si le terrain est linéaire (p. 9).

#### **E. 41**

En l'espèce, les recourants reprennent le plan de coupe B - B' et considèrent qu'en application de l'art. 61 al. 3 LCI, qui renvoie à l'art. 69 LCI, le gabarit du projet litigieux aurait dû être calculé sur la base de la limite entre la parcelle litigieuse (n° 1 \_\_\_\_\_) et celle qui constitue le chemin d'accès (n° 5 \_\_\_\_\_) et non pas en prenant comme référence la moitié de la largeur de ce chemin privé. Or, cet alinéa ne trouve pas application, dès lors qu'il traite précisément des distances entre deux propriétés privées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la parcelle litigieuse étant bordée, de ce côté-là, d'une voie privée au sens de l'art. 61 al. 2 LCI. Il sera relevé que du côté de la parcelle n° 8 \_\_\_\_\_, qui elle constitue une propriété privée, le gabarit est par contre calculé sur la base de la limite parcellaire. Aussi, en l'espèce, la méthode utilisée pour le calcul du gabarit, prenant comme référence l'axe de la route attenante est correcte, le gabarit de l'art. 61 al. 1 LCI est respecté. Il n'est pas allégué que l'art. 66 LCI serait violé pour le surplus.

#### **E. 42**

S'agissant du calcul de la hauteur de la construction projetée, il ressort de l'extrait du plan cadastral qu'aux extrémités de la façade nord-est du projet, le niveau de terrain naturel se situe entre 386.01 m et 387.05 m. Selon le plan de coupe B - B', le point de référence à partir duquel le gabarit a été calculé du côté de la limite entre la parcelle litigieuse et la parcelle n° 8 \_\_\_\_\_ est de 386.53 m et correspond donc à la moyenne entre les niveaux aux extrémités de la façade. Du côté du chemin d'accès (parcelle n° 5 \_\_\_\_\_), le point de référence est de 387,09 m, soit la moyenne entre les niveaux aux extrémités de la façade opposée (386.7 m et 387.47 m). Il ressort également du plan cadastral qu'aux extrémités de la façade sud-est du projet, le niveau de terrain se situe entre 387.81 m et 387.78 m. Selon le plan de coupe A - A', le point de référence du côté de la limite avec la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ correspond à la moyenne entre ces deux niveaux (387.80 m). Il en va de même du côté de la parcelle n° 10 \_\_\_\_\_ où les points de référence de 386.63 m et 386.05 m correspondent à la moyenne des niveaux aux extrémités de façades (soit respectivement 386.7 m / 386.56 m et 386.08 m / 386.01 m).

#### **E. 43**

La direction des autorisations de construire, instance spécialisée notamment dans la problématique des calculs de distances et gabarits, a par ailleurs préavisé favorablement le projet le 8 décembre 2022.

#### **E. 44**

Ces griefs seront donc également écartés.

- 20/24 - A/1642/2023

#### **E. 45**

Les recourants invoquent encore, de manière implicite ou explicite, une violation de l'art. 14 LCI. Les recourants B et C considèrent que le projet, si l'autorisation de construire litigieuse venait à être confirmée, aurait des conséquences notamment sur le chemin d'accès, dont ils sont copropriétaires, lequel subirait une augmentation du trafic. Des manœuvres de demi-tour devraient également être effectuées sur ce chemin, ce qui constituerait une source de danger. Les recourant A et B soutiennent par ailleurs que le projet occasionnerait des nuisances pour le voisinage, en particulier une perte d'intimité, notamment par manque de végétation.

#### **E. 46**

L'art. 14 LCI prévoit que le DT 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. 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 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). 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).

#### **E. 47**

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. 48**

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles

- 21/24 - A/1642/2023 constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b et les arrêts cités).

#### **E. 49**

En l'espèce, on ne voit pas en quoi la circulation induite par les nouveaux arrivants pourrait réellement constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI et de la jurisprudence qui en découle, s'agissant de la construction de trois villas, avec trois places prévues dans un parking en sous-sol – dont la sortie ne donne par ailleurs pas sur le chemin d'accès (parcelle n° 5 \_\_\_\_\_) – et quatre places en extérieur – dont deux ne débouchent pas non plus directement sur ce chemin. Il en va de même de la prétendue nécessité de faire un demi-tour. Il sera par ailleurs relevé que l'OCT a rendu un préavis favorable dans le cadre de l'instruction. S'agissant de la perte de dégagement visuel invoquée par les recourants A

et B, il convient de préciser que le droit à la vue n'est protégé, en droit public, que par le biais des règles de police des constructions, notamment les distances aux limites et entre bâtiments et les hauteurs maximum (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2 ; 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2; 1C\_162/2015 du 15 juillet 2016 consid. 7). Or, les recourants n'ont ni allégué ni a fortiori démontré que le projet ne respecterait pas les dispositions légales relatives aux distances aux limites et entre bâtiments. Quant aux hauteurs et gabarits, comme relevé plus haut, ils sont en l'espèce respectés, de sorte que le fait que les recourants soient privés de dégagement visuel ne saurait constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. En ce qui concerne la vue directe des nouveaux habitants sur les villas des recourants A et B, ces derniers ne font pas valoir que des dispositions sur les distances minimales et les vues droites seraient violées par le projet, étant relevé que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger l'intimité des habitants (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b).

## **E. 50**

Ce grief sera donc également écarté. 51. Dans un dernier argument, le recourant B relève que le préavis du GESDEC laisserait planer une grande incertitude quant à la faisabilité du projet. Dans son préavis du 4 novembre 2022, le GESDEC a émis un certain nombre de conditions, relatives notamment à la protection des eaux souterraines (condition 1) ou à la géothermie sur sondes (condition 2), relevées par le recourant. Le strict respect des conditions figurant dans le préavis fait partie intégrante de la décision d'autorisation de construire querellée. La bonne réalisation du projet sera donc contrôlée au plus tard lors du dépôt d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, laquelle devra certifier que la construction est conforme à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force (art. 7 al. 1 et 2 LCI ; art. 38 al. 2, 3 et 4 RCI). Le grief du recourant est par conséquent prématuré et doit ainsi être écarté.

- 22/24 - A/1642/2023 52. Entièrement mal fondés, les recours sont rejetés et la décision entreprise confirmée. 53. 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, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument, en soi réduit, s'élevant à CHF 2'500.-, selon la répartition suivante : - CHF 700.- à la charge de Mme B\_\_\_\_\_ et de M. A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement entre eux, lequel est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de l'avance de frais de CHF 200.- leur sera dès lors restitué ; - CHF 900.- à la charge de M. C\_\_\_\_\_, lequel est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours ; - CHF 900.- à la charge de D\_\_\_\_\_ SA, lequel est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). 54. Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à Mme E\_\_\_\_\_, à titre de dépens, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), selon la répartition suivante : - CHF 500.- à la charge de Mme B\_\_\_\_\_ et de M. A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement entre eux ; - CHF 1'000.- à la charge de M. C\_\_\_\_\_; - CHF 1'000.- à la charge de D\_\_\_\_\_ SA.

- 23/24 - A/1642/2023

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