

GE_GERICHTE JTAPI/833/2025 vom 31. Juli 2025

GE Cour de justice, 2025-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_833_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/833/2025 du 31 juillet 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/833/2025 del 31 luglio 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 (LCI - L 5 05) (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. 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. 2

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

E. 2.2

; arrêt du Tribunal fédéral 1C_88/2024 du 29 novembre 2024 consid. 2.3). La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé, au maximum, à une centaine de mètres du projet litigieux (ATA/1454/2024 du 10 décembre 2024 consid. 3.4). Le critère de la distance n'est toutefois pas à lui seul déterminant ; s'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, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). 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). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

E. 3

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

E. 3.1

; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités). Elles peuvent également se fonder sur les normes VSS, étant précisé qu'elles sont non contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit dont celui de la proportionnalité. Elles ne doivent ainsi pas être appliquées de manière trop rigide et schématique (arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et 5.3.3 ; 1C_255/2017 du 24 octobre 2017 consid. 4.8).

E. 4

La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA). Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_418/2024 du 6 février 2025 consid. 2.1).

E. 4.1

; arrêt du Tribunal fédéral 2C_456/2024 du 20 mars 2025 consid. 3.4). En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid.

E. 5

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_88/2024 du 29 novembre 2024 consid. 2.3). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est de même insuffisant (ATA/1454/2024 du 10 décembre 2024 consid. 3.2). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

E. 6

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). Les tiers

ne sont en effet pas touchés par une décision de la même manière que son destinataire formel et matériel, dans la mesure où elle ne leur octroie pas directement des droits ni leur impose des obligations (ATA/56/2025 du 14 janvier

- 11/24 - A/2895/2022 2025 consid. 2.4). Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « particulièrement atteint » par l'acte attaqué (ATF 133 II 468 consid. 1 et les auteurs cités). Il incombe à la personne concernée d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité de son recours, les faits propres à fonder sa qualité pour agir, lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 150 II 123 consid.

E. 7

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

- 12/24 - A/2895/2022 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 et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 8

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).

E. 9

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 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid.

E. 10

La juridiction administrative est liée par les conclusions des parties, sans pour autant être liée par les motifs invoqués (art. 69 al. 1 LPA).

E. 11

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant 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). La législation genevoise en matière de police des constructions a en effet pour seul 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 (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d et e ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées).

- 13/24 - A/2895/2022

E. 12

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

E. 13

À titre liminaire, le tribunal rappellera que, par décision du 19 décembre 2024 (DITAI/636/2024), entrée en force, il a mis hors de cause M. H_____ et appelé en cause M. E_____. Dès lors, la qualité de partie de M. E_____ lui a été reconnue.

E. 14

M. D_____ et Mme C_____ ont recouru non seulement contre l'autorisation de construire DD 8_____ du _____ 2022 mais également contre la prolongation de l'autorisation de démolir M 15_____, concluant à l'annulation de la DD 8_____ et au refus de prolonger la M 15_____. Cependant, force est de constater que dans leurs écritures, ils ne font valoir aucun grief à l'encontre de la prolongation de l'autorisation de démolir, n'expliquant notamment pas en quoi leurs intérêts seraient touchés, ni quel avantage concret ils retireraient du refus de prolongation, ni enfin quelles dispositions légales seraient violées par cette décision de prolongation. Dès lors, leur conclusion tendant au refus de la prolongation de l'autorisation de démolir M 15_____ sera déclarée irrecevable.

E. 15

Au surplus, leur qualité pour recourir, ainsi que celle des autres recourants, en tant que voisins directs des parcelles concernées par l'autorisation de construire querellée et des

griefs invoqués, doit leur être reconnue.

E. 16

Les recourants font valoir une violation de l'art. 3 al. 3 RCI en ce sens que la surface totale des CDPI de la parcelle n° 6_____ dépasserait les 100 m² et aurait un pourcentage supérieur à 8%.

- 14/24 - A/2895/2022

E. 17

Selon l'art. 3 al. 3 RCI – dans sa teneur applicable avant l'entrée en vigueur des modifications du 12 juin 2024 (art. 269 al. 4 RCI) – sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ; b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° ; c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. 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. 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.

E. 18

Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée le 9 mars 2021 sous le numéro 024-v7 (ci-après : la directive CDPI) applicable en l'espèce, l'autorisation de construire datant du _____ 2022. Elle indique qu'en cas de projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, la jurisprudence récente (ATA/805/2020 du 25 août 2020) précise clairement que, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle (celle formellement inscrite au registre foncier) la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m². Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir réellement d'avoir plusieurs parcelles au début des travaux. Par ailleurs, le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (cas échéant sur chaque future parcelle selon le projet de division) est lui aussi impératif.

E. 19

En l'espèce, le projet de mutation parcellaire du 6 décembre 2021 D 19_____ a été préavisé favorablement par l'OU et a été intégré dans l'autorisation de construire querellée ; la DAC a par ailleurs préavisé favorablement le projet à la condition que le tableau de mutation définitif soit transmis au département avant l'ouverture du chantier. Ce projet a été établi en vue de créer deux parcelles, l'une de 991 m² (parcelle n° 9_____) et l'autre de 1'234 m² (parcelle n° 10_____). Selon le plan B03 relatif au calcul détaillé du rapport des surfaces du 8 décembre 2021, les CDPI prévus sur la parcelle n° 9_____ auront une surface de 77.63 m² (soit 7.85% de la parcelle) alors que celles qui seront réalisées sur la parcelle n° 10_____ seront de 75.16 m² (soit 6.10% de la parcelle).

- 15/24 - A/2895/2022 Dès lors que les surfaces des CDPI prévues sur chaque future parcelle ne dépasseront pas les 100 m² ni les 8% de la surface de chaque parcelle et que le tableau de mutation parcellaire devra être soumis au département avant l'ouverture du chantier conformément à la directive, c'est à juste titre que le département a retenu que la surface des CDPI se situait dans les limites légales en effectuant un calcul distinct pour chaque parcelle découlant de la mutation parcellaire.

E. 20

Ce premier grief sera dès lors rejeté.

E. 21

Les recourants font valoir une violation de l'art. 7 RPSSP en ce sens qu'aucune zone de travail des SIS ne serait prévue dans le projet querellé.

E. 22

À Genève, l'art. 96 RCI dispose que, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (ci-après : RPSSP ; al. 2). L'art. 7.2 de la directive n° 7 RPSSP a la même teneur que l'art. 96 RCI précité.

E. 23

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 3.1 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a et les arrêts cités).

E. 24

En l'espèce et pour rappel, le projet querellé vise la construction de deux villas. Or, ce type d'habitation n'est pas visé par les art. 96 al. 1 RCI et 7.2 de la directive n° 7 du RPSSP. Par ailleurs, la police du feu, instance spécialisée en matière de sécurité incendie a préavisé favorablement le projet, précisant que le mandataire du projet devait veiller au respect de l'application des prescriptions de l'AEAI et que les prescriptions de l'AEAI (2015) étaient applicables. Dans ces conditions, le tribunal qui doit observer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, retiendra qu'en suivant le préavis favorable de l'autorité technique consultative, le département n'a pas fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation.

E. 25

Ce grief sera dès lors rejeté.

E. 26

Dans un autre grief, les recourants font valoir que la dérogation importante accordée à la densité du projet aurait dû être refusée vu le caractère surdimensionné du projet.

E. 27

L'art. 3 al. 1 LPRLac prévoit qu'à l'intérieur du périmètre de protection, la surface des constructions exprimées en m² de plancher ne doit pas excéder 20 % de la surface des terrains situés en zone 5.

- 16/24 - A/2895/2022

E. 28

Selon la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), les dérogations prévues à l'art. 59 al. 1 LCI sont applicables à la zone de protection des rives du lac (ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 ; ATA/375/2004 du 11 mai 2004). Pour les biens-fonds sis en 5^{ème} zone et dans le périmètre de la LPRLac, une limitation de la densité à 0.2 avec une augmentation variant entre 10 % et 20 % supplémentaires pour les constructions avec le standard énergétique adéquat est ainsi admise, mais excluant des dérogations plus importantes visant une densité supérieure telles que prévues à l'art. 59 al. 4 LCI (François BELLANGER, Les droits à bâtir : une notion virtuelle pour une valeur réelle, in Festschrift Andreas Auer, Direkte Demokratie, 2013, p. 291).

E. 29

En l'espèce, le projet querellé prévoit un taux de 21.8%, soit en dessous du coefficient maximal de 22% et respecte le standard HPE, ce que les recourants ne contestent pas. Le taux respecte dès lors la loi et la jurisprudence.

E. 30

Ce grief sera également rejeté.

E. 31

Dans un grief suivant, les recourants estiment que les parcelles ne bénéficient pas d'un accès juridiquement garanti. Ils font valoir que la réalisation de deux villas leur causerait des inconvénients graves du fait de l'augmentation considérable du nombre de véhicules qui allait emprunter le chemin. Ils se demandaient comment les travaux pourraient se réaliser sans entraver le chemin. Enfin, le projet violerait les servitudes existantes.

E. 32

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. 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). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. Cela étant, la loi n'impose 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ;

1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 6.1 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 ; 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 ; 1C_318/2014

- 17/24 - A/2895/2022 du 2 octobre 2014 ; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16b).

E. 33

En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c). L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1). 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 (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 24 ad art. 19 LAT et les références citées ; ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.2 ; ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.3).

E. 34

L'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid.

E. 35

La jurisprudence admet que si les conflits entre véhicules sont gérables, le cas échéant au moyen d'une manœuvre en marche arrière, la voie d'accès demeure adaptée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.2.2).

E. 36

Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute

- 18/24 - A/2895/2022 sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).

E. 37

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. 38

Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI 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), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c). Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe 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/649/2002 du 5 novembre 2002 consid. 19 et les arrêts cités). La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un

- 19/24 - A/2895/2022 préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références citées).

E. 39

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). La 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). Enfin, cette disposition 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. 40

En l'espèce, le tribunal rappellera tout d'abord que l'OCT, instance spécialisée en matière de circulation, a rendu un préavis favorable sans observations le 26 août 2021. Il ressort des plans et du SITG que la villa existante B154, sise sur la parcelle n° 16_____ est accessible par un chemin passant sur la parcelle n° 17_____ depuis le chemin G_____. Par ailleurs, ce chemin d'accès – se prolongeant également sur la parcelle n° 13_____ - dessert actuellement la parcelle n° 5_____ propriété de M. D_____ et Mme C_____ et sur laquelle est érigée leur villa. L'accès aux deux futures villas est prévu en empruntant le même accès. Il doit ainsi être retenu que les parcelles concernées par le projet sont suffisamment équipées et que les deux futures villas bénéficieront ainsi d'un accès suffisant.

E. 41

Concernant les inconvénients découlant de l'accroissement du nombre de véhicules empruntant le chemin G_____, conformément à la jurisprudence précitée, il ne peut être retenu que l'usage futur de la partie dudit chemin menant aux villas des recourants et de l'accès passant sur les parcelles n°s 7_____ et 13_____ induit par la réalisation du projet litigieux, conforme aux normes de la 5ème zone, aura pour conséquence une augmentation significative de la fréquentation de cette partie du chemin. En effet, le projet ne prévoit, faut-il le rappeler, qu'une villa supplémentaire et la partie du chemin G_____ emprunté tant par les recourants que les futurs

- 20/24 - A/2895/2022 habitants ne dessert actuellement que six villas – y compris la villa qui sera démolie - et se termine en cul de sac. Par ailleurs, ce n'est pas parce que le projet prévoit six places de stationnement pour véhicules que l'augmentation de la fréquentation du chemin sera automatiquement augmenté de six véhicules – étant rappelé que des places de stationnement existent déjà pour la villa actuelle. Enfin, conformément à la jurisprudence citée plus haut, 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.

E. 42

En ce qui concerne les servitudes qui grèvent actuellement les parcelles concernées par le projet, il sied de relever que trois d'entre elles - soit la R 22_____, la RS 20_____ et la RS 23_____ - devront être radiées 30 jours avant l'ouverture du chantier selon les conditions posées par la DAC dans son préavis du 8 avril 2022 auquel l'autorisation de construire querellée fait expressément référence. Concernant la servitude RS 21_____ – restriction des constructions, limitation d'assiette -, c'est la parcelle n° 6_____ qui en est bénéficiaire, les fonds servant étant les parcelles n° 18_____, 24_____ et 25_____ non

concernées par le projet. Du reste, les recourants reconnaissent eux-mêmes que ces servitudes ne concernent pas le droit de passage sur les voies d'accès.

E. 43

Au vu de ces développements, du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel est envisagée la construction litigieuse, est équipé au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT et aucun inconvénient grave en lien avec les voies d'accès et la circulation de peuvent être retenus. Les griefs des recourants à ce propos seront ainsi écartés.

E. 44

Les recourants allèguent que la réalisation des terrasses autorisées en toiture leur causerait de graves inconvénients, en ce que leur utilisation aurait pour conséquence de provoquer des nuisances sonores et visuelles et que leurs aménagements ultérieurs pourraient augmenter de facto une perte de vue pour eux. Ils estiment que leur création ne serait pas nécessaire, les futurs habitants bénéficiant déjà d'une terrasse et d'un balcon. La hauteur totale des constructions serait problématique du fait qu'elle « flirte » avec les maximas légaux et que la hauteur des garde-corps aurait été largement sous-estimée. Enfin, la création de terrasse serait incompatible avec l'esthétique de la zone du quartier concerné.

E. 45

À teneur de 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).

E. 46

L'art. 61 al. 2 LCI indique qu'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 ($H \frac{1}{2} D + 1$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux

- 21/24 - A/2895/2022 limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 69 ($H D + 1$) (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. 47

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 défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 RCI).

E. 48

Les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35° (art. 64 al. 1 1ère phrase LCI).

E. 49

En l'espèce, concernant le respect des hauteurs, les recourants, dans leurs écritures, ne font que s'interroger sur les hauteurs mentionnées sur les plans en lien avec les terrasses, celles-ci semblant avoir été sous-estimées, sans préciser à quel(s) plan(s) il est fait référence

ni quelles dispositions légales seraient été violées. Il en est de même lorsqu'ils s'interrogent sur le respect des limites fixées en matière de calcul des surfaces sans plus de précision et développements. Le tribunal se contentera de relever, à l'instar du département, qu'à la lecture du plan de géomètre, coupe B-B, le bâtiment projeté s'intègre dans le gabarit théorique - la mention d'une hauteur de 10,26 m n'indiquant pas la hauteur de bâtiment fini mais la hauteur depuis le terrain naturel existant permettant de retenir que les gabarits sont respectés -, la hauteur du bâtiment, depuis le terrain fini, étant, selon le plan signé ne varietur de 10 m, soit conforme aux dispositions légales susmentionnées.

E. 50

Comme relevé ci-avant, la notion d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI 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. 51. L'art. 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2). Cette disposition ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit

- 22/24 - A/2895/2022 que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. 52. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 et 4bis LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celle ou celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/498/2020 précité consid. 4c). 53. 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 30

juin 2020 consid. 4c). 54. Dans le but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines, la LPRLac instaure un certain nombre de restrictions aux constructions qui peuvent être érigées dans le périmètre à protéger (art. 6 à 11 LPRLac). Ainsi, notamment, les constructions situées en 5ème zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable, le nombre de niveaux étant déterminé sur la façade côté lac (art. 7 al. 1 LPRLac). 55. Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la loi, le département peut déroger aux art. 6 à 11 de la loi. Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de l'OCAN, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (art. 13 al. 1 et 2 LPRLac). 56. En l'espèce, il ressort des éléments au dossier, notamment des plans visés ne varietur, que l'ensemble des normes applicables en zone 5 en matière de construction, notamment en matière de distances minimales, de hauteurs et de vues droites, sont respectées. La CMNS, dont le préavis est obligatoire, a préavisé favorablement une dérogation à l'art. 7 LPRLac dans son préavis du 30 mai 2022,

- 23/24 - A/2895/2022 permettant ainsi la création de terrasses en toiture. La commune et l'OCAN ont également préavisé favorablement le projet. Enfin, le SABRA a rendu un préavis favorable le 25 février 2022, n'émettant aucune remarque au sujet de la création des terrasses. Pour le surplus, s'agissant de l'utilisation des terrasses par les futurs habitants, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans des conflits de droit privé (ATA/169/2020 du 11 février 2020 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012), étant rappelé que tout aménagement dépassant le simple ameublement des terrasses devra faire, cas échéant, l'objet d'une autorisation de construire. S'agissant de la perte de vue, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte de constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 10). Enfin, tant que les dispositions légales en matière de construction sont respectées, le département n'a pas à remettre en cause le choix des architectes de créer deux terrasses, l'une de plein pied et l'autre en toiture. Partant, il sera constaté que le projet autorisé, et notamment les terrasses en toiture qu'il prévoit, respecte les normes applicables de la zone 5, dans laquelle il est destiné à être réalisé. Dès lors, conformément à la jurisprudence, ce projet ne peut être source d'inconvénients graves. 57. Mal fondé, ce grief sera ainsi écarté. 58. Au vu de ce qui précède, les recours seront rejetés. 59. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt du recours. 60. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la charge de Mme A_____ et M. B_____, Mme C_____ et M. D_____, pris conjointement et solidairement, sera allouée à M. E_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 24/24 - A/2895/2022

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