

# **GE\_GERICHTE JTAPI/838/2024 vom 27. August 2024**

GE Cour de justice, 2024-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_838\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_838_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/838/2024 du 27 août 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/838/2024 del 27 agosto 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. Selon l'art. 67 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (al. 1). Toutefois, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours (al. 2). L'autorité de recours continue à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet (al. 3). L'autorité de recours admettra que le recours est devenu sans objet lorsque la nouvelle décision crée un état de droit tel que l'intérêt juridique du recourant à ce qu'il soit statué sur le recours a disparu, ce qui arrive lorsque la nouvelle décision fait entièrement droit aux conclusions du recourant. Lors de cet examen, l'autorité de recours est ainsi liée par la nouvelle décision dans la mesure où elle correspond aux conclusions du recourant. Lorsque la nouvelle décision ne donne que partiellement gain de cause au recourant, le recours n'est privé de son objet que dans la même mesure. L'instruction se poursuit pour les points encore litigieux. Si la nouvelle décision aggrave la situation du recourant, elle ne remplace pas la première, mais est considérée comme constituant le chef de conclusions de l'autorité intimée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_97/2022 du 23 janvier 2023 consid. 2.1.1 ; ATA/1369/2023 du 19 décembre 2023 consid. 3.1). 3. À teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, 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. 4. En l'espèce, la décision du \_\_\_\_\_ 2023 annulant et remplaçant la décision du \_\_\_\_\_ 2023 n'a pas fait entièrement droit aux conclusions des recourants. En effet, elle est identique à celle du \_\_\_\_\_ 2023, hormis le fait qu'elle mentionne en plus le projet de mutation parcellaire provisoire n° 9 \_\_\_\_\_ et exige qu'une mention de restriction du droit de propriété, en lien avec le projet précité, soit inscrit au registre foncier. Partant, cette nouvelle décision du \_\_\_\_\_ 2023 n'a pas mis fin à la procédure A/1027/2023. L'instruction de cette procédure se poursuit, avec pour effet que les nouvelles écritures en lien avec la nouvelle décision en font organiquement partie. Les écritures du 19 janvier 2024 ne peuvent par conséquent pas être considérées, en soi, comme un recours à part entière dans la mesure où elles s'inscrivent dans ladite procédure. Il ne s'agit ainsi que d'un simple échange d'écritures dans la procédure A/1027/2023. Cela étant, dans la mesure où une nouvelle procédure a été ouverte au tribunal suite à l'acte du 19 janvier 2024, sous la référence A/256/2024, il y a juridiquement lieu

- 22/43 - A/1027/2023 de joindre ces deux causes, étant noté que l'objet litigieux est identique dans les deux causes.

## **E. 5**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours du 16 mars 2023 est recevable au sens des art. 62 à 65 LPA.

## **E. 6**

Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.

### **E. 6.1**

; cf. aussi ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3a). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_304/2022 du 10 août 2023 consid. 6.1 ; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 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

- 30/43 - A/1027/2023 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

## **E. 7**

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 al. 1 let. b LPA). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, 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\_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.2). 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. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). 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 (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.2). 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 1C\_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.2 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b).

## **E. 8**

En l'espèce, les recourants sont domiciliés sur des parcelles proches de celle devant accueillir le projet litigieux, dans un rayon de moins de 50 m de celui-ci, à savoir à une distance pour laquelle la qualité pour recourir a été admise par la jurisprudence. Ils se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.

#### **E. 9**

mars 2021 consid. 4a). Les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'ont pas vocation à protéger les propriétaires voisins, mais poursuivent uniquement un but d'intérêt public visant à assurer la libre circulation sur les voies publiques, la sécurité du trafic et la tranquillité des lieux (ATF 112 Ia 90 ; 107 Ia 72 consid. 2b ; 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

#### **E. 14**

En l'espèce, les plans et les documents versés au dossier ainsi que la consultation des données librement accessibles sur le SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère, les données relatives aux parcelles voisines, de celles destinées à accueillir le projet querellé et au chemin P\_\_\_\_\_. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, cette mesure d'instruction ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. S'agissant des demandes de comparution personnelle et d'audition de membres de diverses instances de préavis, le tribunal relève que les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués par le biais des écritures usuelles. Les préavis des instances dont l'audition est requise sont par ailleurs suffisamment explicites pour qu'il ne soit pas utiles d'entendre des membres de ces dernières. L'OCT s'est certes déterminé sur le parking sans préciser s'il visait toutes les places de stationnement ou uniquement une partie d'entre elles, soit celles « privées » ou celles « publiques ». Il apparaît évident que l'OCT, en se prononçant de manière générale, s'est déterminé sur l'ensemble du projet ; aucun élément ne laisse penser qu'il ait limité son examen à une seule partie du projet qui lui était soumis. Le tribunal ne conçoit d'ailleurs pas que l'OCT puisse s'imposer une telle limitation sans le mentionner spécifiquement dans son préavis. Enfin, la commune est partie au litige et les recourants ont dûment pu se déterminer sur les observations de cette dernière. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition de membres des instances de préavis requises, de tels actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires. Par ailleurs, le fait qu'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 1 let. a LForêts ait été octroyée relève du droit et aucune mesure d'instruction n'est dès lors utile sous cet angle. Le fait que les teintes et matériaux ne doivent être exposés qu'à l'ouverture de chantier, outre d'être une requête usuelle, ne constitue pas une violation du droit d'être entendus des recourants, ce droit ne leur permettant en effet pas de s'exprimer

- 26/43 - A/1027/2023 sur tous les aspects d'un projet de construction, certains d'entre eux ne les impactant en rien. Tel est en particulier les cas des teintes ou encore des matériaux choisis pour une construction. De plus, il ne peut être considéré qu'ils sont privés de toute voie de droit à ce sujet, ainsi qu'ils le font valoir. En effet, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a jugé que le fait que le dossier ne

comporte aucune précision sur le choix des matériaux ne constituait nullement une lacune d'instruction. Les aspects concrets de mise en œuvre des plans appartiennent en effet aux détails techniques qui sont réglés ultérieurement ; ils n'ont pas à figurer dans le dossier d'autorisation. Leur mise en œuvre est, cas échéant, soumise ultérieurement à l'approbation de certains services spécialisés, condition préalable à l'ouverture du chantier (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020). Or, tel est précisément le cas en l'espèce, comme cela résulte du préavis précité de la CA. Enfin, quant à l'expertise requise, force est de constater que la lecture du préavis du GESDEC du 7 mars 2022 laisse clairement comprendre que les conditions imposées ne sont pas spécifiques au présent cas et qu'il n'existe pas en l'espèce des risques identifiés s'agissant du forage des sondes géothermiques. Étant uniquement en présence d'exigences générales afférentes à des hypothèses théoriques non établies, il n'y a ainsi pas lieu d'ordonner une expertise. Le dossier comporte ainsi tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, dans la mesure où il n'existe pas un droit à leur accomplissement, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées qui ne peuvent apporter des éléments pertinents pour décider de l'issue du litige.

#### **E. 15**

Dans un premier grief, les recourants sont d'avis que la requête de l'autorisation de construire n'a pas été correctement signée par tous les propriétaires des parcelles en cause, la signature de la commune étant insuffisante pour considérer que celle-ci était valablement représentée.

#### **E. 16**

Conformément à l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (al. 2). En application de l'art. 2 al. 2 LCI, le Conseil d'État a prévu, à l'art. 11 al. 4 RCI, que toutes les demandes d'autorisations de construire devaient être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié. Les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés (art. 13 al. 1 RCI).

- 27/43 - A/1027/2023

#### **E. 17**

Selon la jurisprudence, une requête déposée en vue de la délivrance d'une autorisation de construire doit émaner, ou du moins avoir l'assentiment préalable et sans équivoque, du propriétaire de la parcelle concernée. Il ne s'agit pas d'une simple prescription de forme, car elle permet de s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que le propriétaire qui n'entend pas réaliser lui-même l'ouvrage y donne à tout le moins son assentiment de principe (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/1459/2019 du 1er octobre 2019 consid. 2 ; ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 5g ; ATA/321/2018 du 10 avril 2018 consid. 3b et l'arrêt cité). Ainsi, la signature du propriétaire du fonds a aussi comme but d'obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise

juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_846/2013 du 24 juin 2014 consid. 7.2 ; ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 11 b). Le Tribunal fédéral, qui a eu l'occasion d'examiner une exigence similaire du droit neuchâtelois, a retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier, qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt 1P.620/2002 du 27 mai 2003 consid. 5, cité in ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b). En outre, la procédure d'autorisation de construire a en principe pour seul but de déterminer si le projet de construction est conforme aux prescriptions de droit public. En revanche, la personne du demandeur de permis de construire, notamment son droit civil de construire, n'est pas au premier plan. Les autorités de la construction ne sont donc pas habilitées à suspendre le traitement des demandes de permis de construire simplement parce qu'elles ont des doutes sur le droit de construire du requérant. Elles peuvent toutefois refuser d'examiner des demandes de permis de construire lorsque le droit civil de construire du requérant fait manifestement défaut ou que le projet de construction viole manifestement les droits de propriété de tiers (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_455/2022 du 5 juin 2023 consid. 5.3 ; 1C\_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C\_13/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3.1).

#### **E. 18**

L'on est en présence d'un formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable l'application du droit matériel ou entraîne une sanction sévère et disproportionnée (ATF 149 IV 9 consid. 7.2 ; 149 III 12 consid. 3.3.1 ; ATA/561/2003 du 23 juillet 2003).

#### **E. 19**

Selon l'art. 50 al. 1 LAC, le conseil administratif ou le maire représente la commune envers les tiers.

#### **E. 20**

En l'espèce, la commune, propriétaire des parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, a donné son accord au projet litigieux en apposant une signature sur le registre des signatures, lequel comporte en effet la signature de M. S\_\_\_\_\_, conseiller administratif, et le tampon humide officielle de la commune.

- 28/43 - A/1027/2023 Les recourants font valoir que la seule signature de M. S\_\_\_\_\_ n'était pas suffisante pour attester que l'autorisation de construire requise émanait ou avait du moins l'assentiment préalable et sans équivoque de la commune, ce que les parties intimées contestent, l'une relevant que M. S\_\_\_\_\_ représentait la commune en vertu de l'art. 50 al. 1 LCA. À cet égard, le tribunal ne peut suivre le département lorsqu'il soutient que la problématique de la signature relève du droit privé et n'est ainsi pas de sa compétence. Une telle position, qui semble correspondre à celle existant dans certains cantons (p. ex. Berne, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_172/2007 du 17 mars 2008 consid. 4), ne peut être suivie à Genève, eu égard à la jurisprudence susmentionnée. En tout état, il n'est pas nécessaire de déterminer si M. S\_\_\_\_\_ représentait valablement la commune lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire. En effet, s'il fallait retenir qu'il ne pouvait pas valablement signer seul la requête, le fait d'annuler la décision querellée pour ce motif serait faire preuve d'un formalisme injustifiable dans la mesure où un tel vice

n'aurait aucune incidence pratique puisqu'il ne fait pas le moindre doute que le projet en cause était approuvé par la commune, preuve en est le soutien de celle-ci à l'intimée. En outre, à supposer qu'il soit avéré, un tel vice a été réparé par la suite - opération qui est possible (cf. JTAPI/1043/2015 du 2 septembre 2015 qui se réfère à l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal du canton de Vaud AC.2007.0244 du 15 janvier 2009) - par le biais d'une acceptation ou ratification a posteriori du dépôt de la DD 7\_\_\_\_\_. Cette acceptation résulte du soutien formel de la commune au projet contesté, preuve en est qu'elle est partie à la présente procédure en tant qu'intimée et qu'elle conclut au rejet du recours. Mal fondé, ce grief doit être écarté.

#### **E. 21**

En second lieu, les recourants font valoir que la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ ne serait pas équipée, au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, pour permettre la réalisation du projet litigieux. À leur sens, l'accès à cette parcelle est insuffisant tant pour les piétons, vu l'aggravation notable de la servitude de passage, les pompiers, vu la configuration du chemin P\_\_\_\_\_, et les véhicules, vu l'incertitude de pouvoir effectivement construire le parking souterrain destiné à permettre leur accès.

#### **E. 22**

Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3). L'art. 22 al. 2 let. b LAT vise un but de police (santé, transport, feu), raison pour laquelle ni l'autorisation ordinaire ni l'autorisation exceptionnelle ne peuvent dispenser de l'obligation d'équiper. Les installations d'équipement doivent en outre être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées).

- 29/43 - A/1027/2023

#### **E. 23**

L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue notamment par des voies d'accès. Très exceptionnellement, le respect du principe de proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 et les références citées). Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées devant s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité. Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.2 et les références citées).

#### **E. 24**

Au sens de ces deux dispositions, 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont

l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; 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\_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1). Autrement dit, l'accès est de ce point de vue suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées.

#### **E. 25**

La loi n'impose toutefois 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\_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1 ; 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C\_597/2020 du 9 octobre 2020 consid.

#### **E. 27**

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

- 31/43 - A/1027/2023 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. 28**

Par ailleurs, 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 ; cf. consid. 9 ci-dessus). Cela étant, comme déjà susmentionné, à teneur de la jurisprudence concernant le lien entre le droit public des constructions et les servitudes de droit privé, un accès adapté au sens de l'art. 19 al. 1 LAT n'est pas garanti juridiquement lorsqu'une servitude de droit privé y fait obstacle. Ainsi, lorsque l'accès d'une parcelle non directement accessible depuis la voie publique est impossible en raison de l'absence d'une servitude de passage sur la parcelle voisine la séparant de ladite voie, l'accès au sens de

l'art. 19 al. 1 LAT fait défaut (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_287/2021 du 25 juin 2022 consid. 4.3 ; 1C\_341/2020 du 18 février 2022). La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4).

### **E. 29**

En février 2022, le Tribunal fédéral a considéré, dans une affaire où une servitude stipulait qu'elle ne profiterait qu'à la villa actuellement construite sur la parcelle et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci était destinée à remplacer la villa actuelle, qu'il existait de sérieux doutes quant au fait que le projet d'habitats groupés de seize logements, caractérisés par deux immeubles de chacun trois niveaux et d'un parking souterrain de vingt-trois places de stationnement, puisse bénéficier de la servitude de passage concernée. Le droit de passage en question était expressément restreint à une utilisation en rapport avec la villa existante ou une construction destinée à remplacer la villa actuelle. Il apparaissait douteux que la construction de deux immeubles d'habitation puisse être considérée comme « remplacement » de la villa existante au sens de la clause précitée. La précision en question permettait d'inférer que la servitude était limitée au passage d'un certain nombre de véhicules et qu'elle serait insuffisante pour l'accès aux constructions projetées. Le projet entrepris paraissait provoquer une aggravation notable de la charge pour les fonds servants et il ne pouvait dès lors être retenu qu'un accès juridiquement garanti existait (arrêt 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.2).

- 32/43 - A/1027/2023

### **E. 30**

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, la juridiction de recours observe 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. Elle 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/888/2023 du 22 août 2023 consid. 2.8).

### **E. 31**

En l'espèce, il ne peut être retenu que l'usage accru par les piétons du chemin P\_\_\_\_\_, soit la parcelle n° 5\_\_\_\_\_, suite à la réalisation des vingt-deux logements litigieux serait tel qu'il constituerait une aggravation intolérable de la servitude de passage n° 6\_\_\_\_\_, laquelle n'est pas de droit public puisque son acte constitutif ne prévoit nullement la création de servitudes au profit de l'État, contrairement aux principes posés par l'art. 12 RCI (cf. ATA/928/2021 du 7 septembre 2021 consid. 9). Le fait que le nombre de piétons augmentera en raison des futurs occupants des logements projetés n'implique en effet pas,

compte tenu de la formulation de la servitude précitée qui octroie les droits de passage les plus étendus, une aggravation intolérable de cette servitude ni un notable accroissement de la charge pour le fonds servant. Il faut aussi noter que cette augmentation ne devrait pas être considérable, faute d'un arrêt de bus à proximité et donc de la probable utilisation de véhicules motorisés par les futurs habitants pour se déplacer. Le présent cas n'est de ce fait pas comparable avec la situation exposée à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 où le droit de passage en question était expressément restreint à une utilisation en rapport avec la villa existante ou une construction destinée à la remplacer. S'agissant des véhicules, ceux-ci accéderont à la parcelle par le biais du garage souterrain, lui-même accessible par une rampe partiellement couverte débouchant approximativement au niveau de l'intersection entre les chemins Q\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ propriété de la commune. Une promesse de constitution de servitudes de passage à pieds et à véhicules (hors-sol ainsi que rampe et sous-sol) grevant la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ au profit de celle n° 3\_\_\_\_\_ a été signée à cet effet le 16 juin 2022 entre la requérante et la commune. Il sied de noter que les termes et conditions prévus par l'acte notarié du 16 juin 2022 relèvent du droit civil et ne sont pas pertinents en l'espèce. De plus, la construction dudit parking souterrain sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ est englobée dans la décision

- 33/43 - A/1027/2023 entreprise. Partant, l'accès des véhicules à la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ est garanti d'un point de vue juridique. S'agissant du passage des pompiers, l'accès s'effectuera par le chemin P\_\_\_\_\_, le même menant aux parcelles des recourants qui ont obtenu les autorisations de construire leur immeuble en été 2007. Ainsi, une décision entrée en force a retenu que ce chemin est apte au passage des pompiers et aucun élément ne permet de retenir que le chemin a subi depuis lors des modifications de son tracé ou que les pompiers emploient des engins plus imposants. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de considérer qu'une solution contraire devrait être adoptée aujourd'hui. En tout état, les autorités compétentes et spécialisées pour se prononcer sur la question de l'accès à la parcelle par les pompiers, tant l'OCT que la police du feu, n'ont relevé aucun élément permettant de douter qu'il y aurait un problème à cet égard. Au contraire, ils ont délivré un préavis favorable dès le début de l'instruction, l'OCT le réitérant encore à deux reprises. A noter que le concept de sécurité incendie du 12 janvier 2022, qui aborde, au titre du plan de réduction des risques incendie et d'évacuation retenu, les aspects relatifs à l'accès pompiers, a été établi suite à un entretien du 16 décembre 2021 avec un membre de la police du feu, ce qui laisse déduire un examen rigoureux de la situation par cette instance. De plus, le plan de simulation du 17 mai 2022 de T\_\_\_\_\_ soutient que le passage du plus long et large des véhicules pompiers, le camion avec grande échelle, est assuré tout le long du chemin P\_\_\_\_\_. Face à ces éléments, les recourants ne démontrent pas en quoi le chemin P\_\_\_\_\_ ne serait pas techniquement propre à garantir le passage des véhicules des services de secours. Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, il ne peut pas être reproché au département d'avoir délivré l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il ait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants - qui entendent avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur ; il a également dû tenir compte que l'édification de vingt-deux nouveaux appartements dans un canton où sévit une pénurie de logements revêt un caractère prépondérant. À ce sujet, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à

des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire. En conclusion, force est donc de constater que 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. Mal fondé, ce grief sera rejeté.

### **E. 32**

En lien avec le précédent grief, les recourants reprochent aussi au projet de violer l'art. 14 al. 1 LCI au regard des conditions de sécurité et salubrité. Selon eux, la

- 34/43 - A/1027/2023 sécurité des futurs habitants du projet n'est pas assurée et l'accès d'un véhicule incendie et des pompiers est hautement compromis. Ils font également valoir que l'inaccessibilité de la parcelle en cause lors des travaux engendrerait des nuisances inacceptables, en particulier le passage et le parking sauvage de véhicules de chantier.

### **E. 33**

L'art. 14 LCI stipule que le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

### **E. 34**

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée (ATA/92/2003 du 25 février 2003 consid. 4b et les références citées). Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a). Ainsi, la construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014). 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 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

- 35/43 - A/1027/2023 (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). Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction, notamment la circulation temporairement accrue qui en résultait, ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/521/2010 du 3 août 2010 consid. 5d ; ATA/448/2010 du 29 juin 2010 consid. 6d).

### **E. 35**

Dans une affaire qui concernait la construction de cinq bâtiments de quatre étages sur rez, et de cent quatre-vingt-sept places de parking en sous-sol le long d'une rue déjà congestionnée par le trafic existant, l'ancien Tribunal administratif s'est fondé sur les préavis favorables de l'OCT et du SABRA, pour admettre que l'augmentation du trafic due aux futures constructions ne pouvait faire obstacle à ces dernières (ATA/200/2008 du 29 avril 2008 ; voir aussi ATA/619/2007 du 4 décembre 2007).

### **E. 36**

En l'espèce, l'accès en véhicules motorisés aux bâtiments projetés se fera pour l'essentiel par le biais du parking souterrain, dont la rampe d'accès se situera au tout début du chemin P\_\_\_\_\_. Aucun élément concret ne permet dès lors de retenir que la circulation sur ledit chemin connaîtrait une augmentation importante d'engins motorisés et que le projet créerait une surcharge du trafic automobile motorisé et/ou un danger pour les usagers du chemin en cause ; l'allégation contraire n'étant pas étayée et ne reposant que sur des conjectures. La présence de quelques véhicules automobiles supplémentaires sur le chemin ne peut créer une situation à ce point plus dangereuse que celle actuelle qu'il faille admettre une forte dégradation en terme de sécurité routière justifiant l'annulation de l'autorisation querrellée. Il en va évidemment de même en ce qui concerne une augmentation du nombre de cyclistes, de motocyclistes ou de piétons. D'une part, un nombre plus important de piétons n'aura pas d'effet sur la sécurité des recourants en tant qu'usagers du chemin P\_\_\_\_\_ ni s'ils l'empruntent à pied, ni a fortiori s'ils y circulent en voiture. D'autre part, le projet autorisé étant conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone dans laquelle il s'inscrit, le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier ne peut en principe être considéré comme un « inconvénient grave », étant à nouveau rappelé que l'accès à la parcelle par véhicules interviendrait en amont. Certes, il faut admettre que la construction des logements projetés aura forcément quelques effets sur la circulation motorisées sur le chemin P\_\_\_\_\_, puisque tous les véhicules ne transiteront pas par le parking

- 36/43 - A/1027/2023 souterrain, mais rien n'indique concrètement que les véhicules de livraison et des habitants, voire ceux des pompiers, constitueraient une source d'importantes nuisances et induirait un trafic additionnel incompatible avec les caractéristiques du

chemin, ce d'autant que l'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui a examiné le projet à trois reprises, n'a émis aucune observation à ce sujet, ne mettant en exergue aucune problématique d'ordre sécuritaire au sujet dudit chemin. Le tribunal observe par ailleurs que le chemin P \_\_\_\_\_ fait déjà l'objet de mesures (limitation de vitesse, rétrécissements) visant à garantir la sécurité des usagers et la fluidité du trafic. En tout état, les recourants ne démontrent pas, de façon convaincante, que le projet querellé provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin en cause. Concernant les inconvénients causés par le futur chantier et le trafic qu'il induira, il ne peut être retenu, conformément à la jurisprudence précitée, qu'ils constitueront des inconvénients graves propres à refuser l'autorisation de construire en question. Aucun élément au dossier ne laisse d'ailleurs penser que tel sera le cas. En effet, le projet a été examiné en détail et de façon minutieuse par les instances de prévis compétentes, lesquelles s'y sont déclarés favorables sans émettre de remarques au sujet de potentielles nuisances. Au demeurant, les éventuels dommages causés aux propriétés des recourants par les engins de chantier, hormis le fait qu'il ne s'agisse que d'une simple hypothèse à ce stade, ne ressortent pas d'une problématique liée au droit des constructions mais au droit privé. Enfin, il ne peut pas être retenu, à moins de leur faire un procès d'intention, que les ouvriers du chantier s'adonneraient au « parking sauvage ». En tout état, cette question excède le cadre du présent litige, étant souligné que les véhicules parqués sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation de même que les véhicules parqués sans droit sur terrain privé - suite à 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 de telles mesures échappant naturellement à la compétence tant du département que du tribunal. Partant, il faut retenir que la réalisation du projet ne générera pas d'inconvénients graves, au sens de l'art. 14 LCI, liés à la sécurité. Ce grief doit donc être écarté.

### **E. 37**

En quatrième lieu, les recourants arguent que la décision entreprise contrevient à l'art. 11 al. 1 let. a LForêts en raison du tracé du chemin piétons, des canalisations et de l'emplacement des sondes géothermiques. Les intimés le contestent, notant au préalable que ce grief est irrecevable.

### **E. 38**

À teneur de l'art. 11 LForêts, l'implantation de constructions à moins de 20 m de la lisière de la forêt, telle que constatée au sens de l'art. 4 de la présente loi, est interdite (al. 1). Le département peut accorder des dérogations pour des constructions ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination (al. 2 let. a). Les demandes d'autorisation de construire sont soumises, pour préavis, à la commune concernée ainsi qu'à l'OCAN (al. 3).

- 37/43 - A/1027/2023 L'octroi de dérogations est subordonné aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion, au bien-être des habitants, ainsi qu'à la sécurité de ces derniers et des installations; ces dérogations peuvent être assorties de conditions relatives à l'entretien de la lisière et faire l'objet de compensations en faveur de la protection de la nature et du paysage (al. 4).

### **E. 39**

En l'espèce, le projet prévoit que la canalisation et le cheminement piétons soient implantés à moins de 20 m de la lisière de la forêt et les sondes géothermiques à la limite de distance à cette lisière, même s'il semble résulter des plans du géomètre que les rayons desdites sondes radieraient sur le périmètre protégé. Une dérogation a toutefois été accordée par le département à cet égard dans la mesure où toutes les instances de préavis compétentes ont préavisé favorablement celle-ci. Le grief formulé par les recourants au sujet de ladite dérogation est irrecevable dans la mesure où ils ne peuvent se prévaloir d'un quelconque intérêt digne de protection à son admission dans les circonstances particulières du cas d'espèce. En effet, ils n'expliquent ni ne démontrent en quoi l'admission de leur grief serait susceptible d'exercer une quelconque influence sur leur situation de fait ou de droit. L'objectif de la LForêts n'est pas de préserver leurs intérêts et l'emplacement du chemin piétonnier ou de la canalisation n'a aucun impact sur leur situation personnelle. Il en va de même pour les sondes géothermiques, étant souligné que les recourants se méprennent au sujet du préavis du GESDEC du 7 mars 2022 puisque cette instance de préavis n'a identifié aucun risque concret et n'a qu'émis de simples prescriptions d'usage. Les conditions imposées sont des exigences générales afférentes à des hypothèses théoriques qui ne sont toutefois non établies en l'espèce.

#### **E. 40**

Dans un cinquième grief, les recourants prétendent que la surface des CDPI serait excessive, dépassant la limite légale.

#### **E. 41**

La LCI ne donne aucune définition des CDPI. Ces dernières y sont toutefois mentionnées dans diverses dispositions, notamment à l'art. 3 al. 7 let. c LCI qui prévoit qu'elles peuvent être soumises à la procédure accélérée d'autorisation de construire ; à l'art. 43 LCI pour indiquer qu'elles peuvent être édifiées en limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application (même principe à l'art. 68 pour la zone 5 et à l'art. 81 al. 2 LCI pour les zones industrielles, artisanales ou ferroviaires) ; dans la définition de constructions en ordre contigu : est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une CDPI et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI) ; en zone 5, dans la disposition qui fixe les différents rapports de surfaces des constructions hors sol, la LCI prévoit que les CDPI ne sont pas prises en considération pour ce calcul (art. 59 al. 7 LCI) mais en principe dans celui du calcul du rapport des surfaces de sous-sol (art. 59 al. 8 LCI), le département pouvant toutefois admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de CDPI à destination de garages en surface (art. 59 al. 9 LCI).

- 38/43 - A/1027/2023

#### **E. 42**

La définition des CDPI se trouve dans le RCI. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1<sup>ère</sup> phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de faitage située à 4,50

m du sol au maximum (let. c). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (3ème phrase) ; ces seuils constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

#### **E. 43**

D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 8d).

#### **E. 44**

Les CDPI font l'objet de la directive CDPI, dont la dernière version comporte quelques ajouts issus de la jurisprudence mais ne change pas le contenu de la version antérieure, en particulier s'agissant de la prise en compte des avant-toits et des éléments en saillie du bâtiment principal (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 5.3 ; ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4b). De jurisprudence constante, la chambre administrative se fonde sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 5.3). La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces et la hauteur ainsi que de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couvert, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2). Cette directive précise également que les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al. 4 LCI ne sont pas à prendre en compte au titre de CDPI, ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art. 59 al. 3 LCI et les pergolas (p. 1). S'agissant de ce dernier objet, une note de bas de page précise (p. 5) qu'une pergola est « une

- 39/43 - A/1027/2023 construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpances ». Cette mention est accompagnée de deux photographies d'installations comprenant des lamelles orientables, avec la précision que ce type de constructions est considéré comme une pergola et non comme un couvert. La directive CDPI mentionne de plus que la hauteur maximum d'une CDPI ne peut en aucun point excéder 4,50 m et 2,50 m en limite de propriété. La hauteur se mesure entre le point le plus haut de la construction pris à l'aplomb du terrain naturel. Le niveau moyen du terrain naturel n'est donc pas le point de référence au sol. La hauteur se calcule construction finie (par exemple à la tuile faîtière).

#### **E. 45**

Dans sa teneur actuelle, en cas de projet de plusieurs villas sur une seule parcelle, la directive CDPI indique que 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 m<sup>2</sup>. 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. Ces dernières précisions concernent les projets impliquant une future mutation parcellaire, laquelle fait l'objet d'un traitement distinct selon qu'elle est incorporée dans l'autorisation de construire (cas échéant en tant que condition suspensive ou résolutoire), ou qu'elle est simplement mentionnée dans le dossier d'autorisation, voire qu'elle apparaît durant la procédure contentieuse. Dans le premier cas, la future mutation parcellaire et ses conséquences peuvent être inclus dans l'examen judiciaire (ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13 a contrario), tandis que si elle ne fait pas formellement partie de l'autorisation de construire – et a fortiori si elle constitue une modification du projet opérée durant la procédure judiciaire –, elle est exorbitante à l'objet du litige et n'est alors pas prise en considération par l'autorité judiciaire (ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4a; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 13; JTAPI/105/2021 du 3 février 2021 consid. 50).

#### **E. 46**

En outre, la directive n° 034-v1 « mutation parcellaire en zone 5 : gestion des droits à bâtir » (ci-après: directive n° 034-v1) reprend ces éléments en indiquant que si une mutation/division parcellaire implique un report de droit à bâtir d'une parcelle sur laquelle plusieurs bâtiments (villas) sont projetées et autorisées, voire construits, dans ce cas, l'analyse de la conformité du projet par l'autorité doit être réalisée sur l'ensemble des constructions sises sur la parcelle au moment de l'autorisation.

#### **E. 47**

Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b et les références citées). Un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans

- 40/43 - A/1027/2023 émergence, ne constitue pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f). S'agissant des balcons/terrasses, elle a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage - et du deuxième étage -, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI, puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte à titre de CDPI (cf. ATA/791/2022 du 9 août 2022 consid. 4c ; ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019 consid. 4e ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g).

#### **E. 48**

En l'espèce, les recourants estiment que des surfaces n'ont pas été prises en compte dans les calculs des CDPI, à savoir une partie des toitures et du local vélos. Ainsi qu'il résulte tant

de l'art. 3 al. 3 RCI que de la directive CDPI, ne sont pas réputées CDPI les constructions qui se situent à plus de 4,50 m du sol. Cela explique pourquoi le département n'a, à juste titre, pas pris en considération certains balcons dans le calcul des CDPI. A fortiori, les éléments de la toiture mis en cause par les recourants, qui se situent plus haut que les balcons précités et donc à plus de 4,50 m du sol, ne doivent pas être pris en considération dans le calcul des CDPI. Autre est en revanche la question du local vélo, dont une partie est qualifiée de pergola ajourée par le département. Il ressort en effet du photomontage produit par N\_\_\_\_\_ SA que cette construction ne s'aurait s'apparenter, même pour la partie couverte par des lamelles, au descriptif de la notion de « pergola » qui figure dans la directive CDPI, soit, pour rappel, une construction légère dans un jardin servant de support à des plantes grimpantes. Partant, c'est l'entier de la surface de ce local vélo qui doit être pris en compte en tant que CDPI, donc une surface de 49,40 m<sup>2</sup> et non de 23,12 m<sup>2</sup>. Cela n'entraîne toutefois pas une violation des limites imposées par l'art. 3 al. 3 RCI, puisque la surface des CDPI de la parcelle A demeure inférieure à la limite des 100 m<sup>2</sup>, s'établissant à 98,16 m<sup>2</sup>. Le grief sera ainsi écarté.

#### **E. 49**

Les recourants soutiennent également que la clause d'esthétique prévue à l'art. 15 LCI était violée.

#### **E. 50**

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 CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

- 41/43 - A/1027/2023 51. En l'espèce, le tribunal considère que les différents plans figurant au dossier ne sont nullement trop sommaires, mais qu'ils permettent de comprendre et saisir les points nécessaires pour déterminer si le projet en cause répond aux exigences légales ; seul la question du local à vélo était problématique, mais elle a été résolue suite à la demande du tribunal auquel N\_\_\_\_\_ SA a donné suite le 31 mai 2024. Les diverses instances de préavis consultées se sont d'ailleurs déterminées sans faire valoir que les plans produits les empêchaient, du fait de leur mauvaise qualité, d'effectuer leurs tâches correctement. La CA, la CMNS, l'OU et le SMS, qui se sont prononcés en faveur de la dernière version du projet, se sont notamment penchés sur ses caractéristiques esthétiques et son insertion dans le quartier. À ce sujet, les recourants ne font pour leur part que de substituer leur propre appréciation de la situation à celle du département, elle-même fondée sur les préavis positifs des instances spécialisées, et ne démontrent pas en quoi leurs préavis seraient insoutenables ou encore fondés sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi. S'agissant des teintes et matériaux, il est usuel que ces éléments ne soient demandés qu'à l'ouverture de chantier. S'il est compréhensible que des tiers doivent pouvoir se représenter la construction sous l'angle de son gabarit ou de son architecture au regard de l'impact que cela pourrait avoir pour eux, le tribunal ne perçoit pas en quoi des voisins pourraient se déterminer sur la teinte ou encore les matériaux choisis pour une construction. En tout état, les griefs relatifs au choix des teintes et des matériaux sont

manifestement prématurés Partant, ce grief sera également rejeté. 52. Les recourants prétendent enfin que la cession de droits à bâtir de la part de la commune est invalide, faute d'avoir été effectuée conformément à l'art. 30 al. 1 let. k LAC. 53. À teneur de la disposition susmentionnée, intitulée « Fonctions délibératives », le conseil municipal délibère sur les achats ou ventes d'immeubles, les échanges ou partages de biens communaux, l'exercice d'un droit de préemption, la constitution de servitudes ou d'autres droits réels ; toutefois, le conseil municipal peut, par délégation révocable en tout temps, charger le conseil administratif ou le maire de passer tous les actes authentiques concernant : 1 les cessions au domaine public des terrains et hors-ligne provenant des propriétés voisines, 2 les échanges et aliénations de parcelles nécessités par des corrections d'alignement, 3 les constitutions de servitudes et autres droits réels au profit de la commune ainsi que les radiations de charges grevant les immeubles de celle-ci,

- 42/43 - A/1027/2023 4 les constitutions de servitudes et autres droits réels à la charge de la commune et au profit de l'État de Genève, d'une autre commune et des régies publiques cantonales, 5 les changements d'assiettes de voies publiques communales, à condition que les opérations visées sous chiffres 1, 2, 3, 4 et 5 résultent de plans adoptés par les autorités compétentes et n'impliquent comme prestations, à la charge de la commune, que des dépenses prélevées sur les crédits budgétaires ou d'engagement. Le conseil municipal délibère sur les projets de construction, de transformation ou de démolition d'immeubles communaux, d'ouverture ou de suppression de voies publiques communales, de travaux publics, à l'exception des changements d'assiettes visés à la let. k ch. 4 ci-dessus (art. 30 al. 1 let. m LAC). 54. En l'espèce, le tribunal partage et fait donc sienne l'analyse de la commune, à savoir que l'art. 30 al. 1 let. m LAC vise la réalisation du projet de construction et non pas le dépôt de la demande d'autorisation de construire. Il n'y a aucun intérêt pour un Conseil municipal d'approuver un projet de construction susceptible de subir des changements lors de l'instruction menée par le département, de sorte qu'il est logique que ce dernier ne valide un crédit de construction et ne vote un projet de construction y relatif que lorsque ce dernier est précédé d'une autorisation de construire en force que le requérant est certain de pouvoir exécuter. La commune a d'ailleurs agi conformément à cette pratique, la délibération du \_\_\_\_\_ 2022, qui faisait expressément référence au dépôt de la demande d'autorisation de construire DD 7\_\_\_\_\_, stipulant « que si un tel parking souterrain devait être concrétisé, un projet de délibération devrait être soumis en temps utile au Conseil municipal ». Dans ces circonstances, la procédure au sein de la commune a été respectée et les recourants ne peuvent se prévaloir d'un vice à cet égard. Cela étant, le grief relatif à la cession de droits à bâtir n'est pas recevable, seule la commune ayant un intérêt à s'opposer à l'engagement en question, les recourants n'étant pas personnellement touchés par un tel engagement. 55. Entièrement mal fondé, le recours du 16 mars 2023 sera rejeté. 56. 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 3'600.- ; lequel est partiellement couvert par les avances de frais versées dans le cadre des procédures A/1027/2023 et A/256/2024. 57. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 5'400.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à la commune, pour moitié, et à N\_\_\_\_\_ SA, pour moitié (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA)

- 43/43 - A/1027/2023

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