

GE_GERICHTE JTAPI/839/2024 vom 27. August 2024

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_839_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/839/2024 du 27 août 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/839/2024 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 (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. 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).

E. 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.

- 22/41 - A/1019/2023

E. 4

En l'espèce, la décision du _____ 2023 annulant et remplaçant la décision du _____ 2023 n'a pas fait entièrement droit aux conclusions de la recourante. En effet, elle est identique à celle du _____ 2023, hormis le fait qu'elle mentionne en plus le projet de mutation parcellaire provisoire n° 10 _____ 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/1019/2023.

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 22 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/1019/2023. 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/279/2024, il y a juridiquement lieu 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. 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). Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.1 ; ATA/1346/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.2). 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). Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se

- 23/41 - A/1019/2023 rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2). 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). Outre les propriétaires de biens-fonds voisins, les locataires, notamment, sont également susceptibles de remplir les conditions énoncées à l'art. 60 al. 1 let. b LPA (arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 et les arrêts cités ; ATA/66/2020 du 21 janvier 2020 consid. 2b et les références cités). S'agissant d'un promoteur immobilier, il faut que le lien contractuel avec le propriétaire du terrain soit

toujours existant au moment du dépôt du recours, à défaut de quoi, faute d'intérêt actuel, il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 1C_262/2020 du 15 janvier 2021 consid. 2.2). 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, la recourante est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 7 _____ et elle a, en sa qualité de promoteur immobilier, développé le projet de construction qui y est édifié. En outre, le projet litigieux doit être construit à proximité de la parcelle précitée, à moins de 100 m. La question de savoir si ces éléments lui confèrent, à eux seuls, la qualité pour recourir dans la mesure où elle disposerait d'un intérêt digne de protection, à savoir la possibilité de retirer un avantage pratique de l'annulation de la décision en cause entreprise, sera laissée ouverte compte tenu de l'issue du litige.

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, s'agissant de la requête de la recourante tendant à la production des calculs permettant de déterminer les surfaces des CDPI du projet litigieux, ceux-ci ont été versés au dossier de la cause par le tribunal qui lui en a transmis copie. Cela étant, 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 F _____. 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 ainsi que des auteurs du rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, 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 utile d'entendre des membres de ces dernières. Il en va de même pour le rapport de concept de sécurité incendie et évacuation, long d'une quinzaine de pages. 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 des personnes requises, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires. Enfin, ainsi qu'il sera détaillé ci-après, le tribunal estime qu'il n'est pas nécessaire d'ordonner l'expertise requise et considère que les documents sollicités se trouvent au dossier, de sorte que la recourante était libre de les consulter et de se prononcer à leur égard. Le dossier comporte partant 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. Dans la mesure où il n'existe pas un droit à leur accomplissement, il ne sera dès lors pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées qui ne peuvent apporter des éléments pertinents pour décider de l'issue du litige.

- 27/41 - A/1019/2023

E. 15

Dans un premier grief, la recourante soutient que la surface totale des CDPI serait excessive, dépassant la limite légale. Elle estime que certaines surfaces n'ont pas été correctement prises en compte dans les calculs des CDPI, dont deux surfaces couvertes des entrées, une partie des toitures et du local vélos. Elle conteste aussi le résultat de la mutation parcellaire.

E. 16

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 édifiée 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).

E. 17

La définition des CDPI se trouve dans le RCI. Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de 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 m² (3ème phrase) ; ces seuils

constituent des conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 1C_641/ 2012 du 30 avril 2013 consid. 3.3).

E. 18

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

- 28/41 - A/1019/2023 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. 19

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 couverts, 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 construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes ». 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. 20

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 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.

- 29/41 - A/1019/2023 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

E. 25

Dans un second grief, la recourante fait 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 son sens, l'accès à cette parcelle par le chemin F _____ est insuffisant pour les services de secours, plus particulièrement les pompiers.

- 31/41 - A/1019/2023

E. 26

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).

E. 27

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. 28

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. 29

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 ;

- 32/41 - A/1019/2023 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1 ; 1C_597/2020 du 9 octobre 2020 consid. 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 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). Le 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,50 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. En l'occurrence, le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6 ; ATA/155/2019 du 9 octobre 2019). 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 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. 30

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. 31

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

- 33/41 - A/1019/2023 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. 32

En l'espèce, l'accès des pompiers devrait s'effectuer par le chemin F_____, le même menant aux parcelles nos 11_____ à 12_____ (chemin F_____ 9_____ à 9e_____) dont les propriétaires 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 qu'il 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. À 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 H_____ soutient que le passage du plus long et large des véhicules pompiers, le camion avec grande échelle, est assuré tout le long du chemin

F_____. Face à ces éléments, les recourants ne démontrent pas en quoi le chemin F_____ 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

- 34/41 - A/1019/2023 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. 33

La recourante reproche ensuite au projet de violer l'art. 5 al. 3 RPSFP, le nombre de places de stationnement n'étant pas suffisant.

E. 34

Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. En l'absence de dispositions transitoires, s'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé constituant le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, le droit applicable est celui en vigueur au moment dudit événement. Pour les autorisations faisant suite à une requête, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment où la décision est prise (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 3.7 et les références citées). Dans la version du RPSFP du 17 mai 2023 actuellement en vigueur, l'art. 12 al. 2 intitulé « dispositions transitoires » stipule que les dispositions du RPSFP en sa version du 16 décembre 2015 restaient applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées avant son entrée en vigueur.

E. 35

Le RPSFP précise les modalités régissant l'aménagement des places de parc sur fonds privés à l'occasion, notamment, de la construction d'une construction (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager (art. 1 al. 2 let. c RPSFP). Aux termes de l'art. 4 al. 1 RPSFP, ces ratios de stationnement correspondent au nombre de places de stationnement qu'il convient de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées, celles-ci étant à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol ; ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement. Dans le secteur ici en cause, l'art. 5 al. 1 RPSFP exige, pour 100 m² de SBP, 1,30 places de stationnement pour les habitants et 0,125 places pour les visiteurs - selon la version du 16 décembre 2015 - respectivement 0,80

places de stationnement pour les habitants et 0,08 places pour les visiteurs - selon la version du 17 mai 2023. L'art. 8 RPSFP permet à l'autorité compétente d'accorder, à certaines conditions, des dérogations au nombre de places à aménager.

- 35/41 - A/1019/2023

E. 36

Le RPSFP ne prévoyant aucune règle en matière d'arrondi des chiffres obtenus selon les ratios susmentionnés, la jurisprudence a retenu qu'il convenait d'arrondir chacun des ratios de l'art. 5 al. 1 RPSFP et d'opérer un arrondi au chiffre supérieur pour permettre, mathématiquement, de respecter le texte du RPSFP (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 23 ; ATA/1180/2015 du 3 novembre 2015 consid. 13 où le nombre maximum de places pour les activités de 18,2 a été arrondi à 19 après qu'il ait été indiqué que « s'agissant cependant d'un minimum qu'il convient de garantir, seul un arrondi au chiffre supérieur permet, mathématiquement, de respecter le texte du RPSFP »).

E. 37

En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire ayant été déposée avant l'entrée en vigueur de la version du 17 mai 2023 du RPSFP, il faudrait appliquer les dispositions du RPSFP dans sa version du 16 décembre 2015, avec pour résultat que le nombre de places habitants devrait être de 34,073 places de stationnement. Au vu de la jurisprudence précitée, il apparaît que le chiffre de 34,073 aurait dû être arrondi à 35, en tenant compte des centièmes. Toutefois, cette question peut être laissée ouverte puisque ce grief de la recourante est de toute manière irrecevable. En effet, les normes imposant au constructeur la création d'un nombre déterminé de places de stationnement n'ont pas vocation à protéger les propriétaires voisins, ce d'autant plus que le parking en cause est souterrain et qu'il ne les impacte pas visuellement.

E. 38

Dans un quatrième grief, la recourante se plaint d'une violation des art. 7 al. 1 OPB et 2 annexe 6 OPB en relation avec la cheminée de rejet d'air vicié du parking, relevant en particulier que SABRA n'avait effectué aucune vérification au sujet des valeurs limite prévues par l'OPB.

E. 39

La LPE vise à protéger les êtres humains des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 1 al. 1 LPE), tel que notamment le bruit résultant de l'exploitation d'installations, et au lieu de leur effet (art. 7 al. 1 et al. 2 LPE). À teneur de l'art. 11 al. 2 LPE, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions nuisibles, dont le bruit, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable. Cette disposition peut notamment justifier de procéder à l'étude d'une autre variante d'un projet ou d'un site préférable et disponible en vue d'assurer une réduction des immissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1 ; Anne-Christine FAVRE, La protection contre le bruit dans la LPE, 2002, p. 118). Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Selon l'art. 13 al. 1 LPE, le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes

nuisibles ou incommodantes.

- 36/41 - A/1019/2023

E. 40

Pour ce qui est du bruit, ces valeurs limites d'immissions figurent aux annexes 3 et suivantes de l'OPB. L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a). L'art. 2 OPB indique que les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur (al. 1 1ère phr). Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur (al. 3). Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (al. 5). Les locaux à usage sensible au bruit sont notamment les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits. Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b). Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation L_r ou de niveau maximum L_{max} sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB). À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB). L'art. 43 al. 1 OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques (let. b).

- 37/41 - A/1019/2023 Pour le bruit produit par les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation dans une zone où s'applique le degré de sensibilité II, l'annexe 6 de l'OPB fixe la valeur de planification L_r à 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission est de L_r 60 dB(A) de jour et de L_r 50 dB(A) de nuit.

E. 41

En l'espèce, un rapport acoustique détaillé établi le 22 juillet 2022 par J _____ a été joint à la demande d'autorisation de construire. À teneur de celui-ci, les équipements n'étaient pas encore sélectionnés définitivement, mais son analyse permettait de juger de la situation sur la base des concepts et indications disponibles, l'objectif étant de vérifier que le respect des exigences en vigueur était possible sans difficulté technique particulière, et de fixer les

conditions nécessaires pour y parvenir. L'extraction d'air vicié du parking du D_____ serait assurée par un ventilateur installé dans le parking au sous-sol avec un rejet d'air à l'extérieur au moyen d'une cheminée d'une hauteur d'environ 2 m. Un silencieux devait être installé en sortie du ventilateur et dimensionné en fonction de l'appareil sélectionné. Il ressort de ce rapport d'expertise, dont la méthode d'évaluation a été validée par le SABRA, que le niveau d'immission serait de 39 dB(A) pour le point d'immission 1, lequel correspond à l'immeuble de la recourante, et que le respect des exigences en vigueur était, à certaines conditions, possible sans difficulté technique particulière. Ce rapport conclut ainsi au respect des exigences de l'OPB et de la LPA sous réserve du dimensionnement correct des installations et des silencieux prévus. Partant, force est pour le tribunal de constater que les valeurs précitées sont en-dessous du maximum autorisé, tant pour la période diurne que pour celle nocturne. En outre, le SABRA, instance spécialisée en matière de contrôle des émissions sonores, a rendu le 5 septembre 2022 un préavis favorable basé en partie sur le rapport acoustique cité ci-dessus. Ce service a posé à ce titre plusieurs conditions et exigé que le maître de l'ouvrage s'assure du respect des exigences des art. 7 OPB et 11 LPE, au moyen justement du choix des appareils, de leurs emplacements, du dimensionnement, de l'isolation acoustique, etc. Il a précisé que l'étude acoustique précitée donnait les conditions minimales à respecter et a explicitement rappelé au maître d'ouvrage qu'il devait s'assurer du respect de l'installation des appareils selon les exigences du/des constructeur/s. Par conséquent, force est de constater que l'instance spécialisée a examiné la situation avec soin et de manière fouillée, tout en posant plusieurs conditions. En outre, ce préavis du SABRA fait partie intégrante de la décision attaquée, tout comme les conditions qu'il contient. Pour le surplus, il est difficile de comprendre comment la recourante envisageait que le SABRA puisse s'assurer des valeurs d'immission d'une sortie de ventilation d'un parking non encore construit. En tout état, il sera rappelé que le respect des conditions figurant dans le préavis du SABRA relève de la conformité de l'autorisation de construire aux conditions posées par les instances spécialisées, de sorte que cette question ne pourra être examinée qu'au moment de l'exécution de cette autorisation, par le département, lequel est chargé de veiller au respect de la

- 38/41 - A/1019/2023 loi et des autorisations délivrées (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7c ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 6 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 5). Partant, la recourante, qui se contente de substituer sa propre appréciation à celle de l'instance spécialisée, en particulier sur la question de la réduction du bruit sur une distance de 25 m qu'elle met en doute, n'a pas démontré que les installations autorisées ne respecteraient pas les exigences légales. Mal fondé, ce grief sera écarté.

E. 42

En dernier lieu, la recourante argue que la décision entreprise contrevient aux art. 14 et 16 RCVA, plusieurs installations - rampe du parking, cheminée de rejet d'air vicié et chemin piétonnier - se situant dans le domaine vital d'arbres préservés.

E. 43

La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L - 4 05) a notamment pour objectif d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c). Le Conseil d'État peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de

boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).

E. 44

En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage (art. 1 RCVA). Ce règlement est applicable aux arbres situés en dehors de la forêt, telle que définie à l'art. 2 LForêts, ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA). Selon l'art. 14 RCVA, les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants (al. 1). Il leur incombe de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département (al. 2 let. b). L'art. 16 RCVA dispose que le département édicte des directives en matière de sauvegarde des végétaux maintenus, de leur mise en valeur et de l'exécution correcte des mesures compensatoires.

E. 45

La directive concernant les mesures à prendre lors de travaux à proximité des arbres (version 1.0, août 2008) édictée par le département sur la base de l'art. 16 RCVA, contraignante pour tous les propriétaires, mandataires, requérants, entrepreneurs ou autres usagers de terrain effectuant des travaux dans le domaine de l'arbre, a pour objectif de définir la notion d'espace vital d'un arbre et de préciser les mesures qui doivent être prises lors de travaux pour respecter la végétation conservée (ch. 1).

- 39/41 - A/1019/2023 Selon son ch. 3 (« conditions générales de protection de l'arbre »), dans le domaine de l'arbre, l'utilisation et le stockage de machines, de produits ou de matériaux pouvant être nuisibles à l'arbre (huiles, produits chimiques, résidus de ciment, etc.) sont à éviter. Dans le domaine vital, outre les mesures précédentes, les dispositions suivantes seront respectées : aucune modification du terrain naturel ; pose de protections physiques constituées de panneaux d'une hauteur minimum de 2 m fixés sur des montants ancrés solidement (les chabauris ne sont pas acceptés) ; la position exacte des protections est définie en accord avec le service ; toute pénétration est interdite (piétinement, dépôt de matériel ou circulation) à l'intérieur du périmètre délimité pendant toute la durée du chantier ; aucune modification ou ouverture temporaire de cet espace ne peut être envisagée sans l'accord du service. Le domaine vital de l'arbre (qui « correspond à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre ») est constitué d'un périmètre équivalant au rayon de la couronne + 1 m, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1 m, tandis que le domaine de l'arbre (« l'espace nécessaire au développement optimal de celui-ci ») représente le double du rayon de la couronne, de part et d'autre du tronc, et à la hauteur de l'arbre + 1 m (ch. 2). En principe, aucune intervention n'est autorisée à l'intérieur du domaine vital de l'arbre. « Une dérogation à ce principe n'est accordée qu'en cas d'impératif majeur, en fonction de l'arbre et du type de construction projetée, et elle est toujours accompagnée de mesures propres à limiter l'impact de l'intervention (dalle suspendue par exemple) » (ch. 2). « Le plan et la description des mesures prescrites font partie intégrante des autorisations de construire, d'abattage et d'élitage délivrées pour la réalisation projetée. Ces documents devront être élaborés en collaboration avec un arboriste-conseil. Ce dernier devra suivre les mesures d'accompagnement validées par le

service et sera responsable de la qualité d'exécution des travaux. Dans tous les cas, la responsabilité des mandataires et entreprises chargés de l'exécution des travaux reste engagée pour tout dommage ou dépérissement de l'arbre suite à une mauvaise exécution des travaux dans le domaine vital » (ch. 2).

E. 46

En l'espèce, l'OCAN, instance compétente dans ce domaine et qui est le mieux à même de prendre en considération tous les paramètres spécifiques, a examiné le projet à deux reprises avant de rendre un préavis favorable le 29 septembre 2022. Les services de l'OCAN consultés à titre individuel ont également émis des préavis consultatifs favorables. Il ressort du préavis de l'OCAN qu'il n'a pas octroyé une dérogation pour les éléments de la construction intervenant dans le domaine vital des arbres, la dérogation accordée concernant le chemin piétonnier. Par contre, elle a fixé diverses conditions devant être intégralement respectées, notamment que toutes les précautions nécessaires soient prises pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux ou encore qu'un arboriste soit mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres concernés.

- 40/41 - A/1019/2023 Compte tenu de ces éléments, le département, en suivant les préavis de l'OCAN, n'a pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. À cet égard, il sera encore rappelé la retenue dont doivent faire preuve les autorités de recours afin d'éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, qui disposent des connaissances techniques, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, ce qui est le cas du projet litigieux. Partant, ce grief sera également écarté.

E. 47

Mal fondé, le recours du 16 mars 2023 sera rejeté.

E. 48

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), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'200.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais versées dans le cadre des procédures A/1019/2023 et A/279/2024.

E. 49

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'800.-, à la charge des recourants, sera allouée pour moitié à la commune de C_____ et pour moitié à E_____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 41/41 - A/1019/2023

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