



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2136/2023-LCI

ATA/65/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 14 janvier 2025**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

A \_\_\_\_\_

B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_

D \_\_\_\_\_

E \_\_\_\_\_

représentés par Me Michel SCHMIDT, avocat

**recourants**

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

et

**COMMUNE DE F \_\_\_\_\_**

représentée par Me Jean-Pierre CARERA, avocat

et

G \_\_\_\_\_

**intimés**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 mai 2024 (JTAPI/428/2024)**

---

## EN FAIT

**A. a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 10'812, feuillet \_\_, de la commune de F\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), sise à l'adresse \_\_, route du H\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, laquelle abrite un bâtiment (bâtiment n° 1\_\_\_\_\_) avec plusieurs appartements en propriété par étage (ci-après : PPE).

B\_\_\_\_\_, fille de A\_\_\_\_\_, et son mari C\_\_\_\_\_ vivent dans un appartement de la PPE en question.

D\_\_\_\_\_ est la sœur de A\_\_\_\_\_ et bénéficie d'un usufruit de son vivant dans un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de ce bâtiment.

E\_\_\_\_\_ est co-propriétaire de la parcelle n° 10'788, feuillet \_\_, sise à l'adresse \_\_, route I\_\_\_\_\_ sur laquelle est construit une villa (bâtiment n° 2\_\_\_\_\_).

Les parcelles précitées sont situées en zone 4B protégée.

**b.** La commune est propriétaire des parcelles n°s 10'813, 10'476 et 10'477 sises \_\_ et \_\_, route du H\_\_\_\_\_ et \_\_, route I\_\_\_\_\_. La parcelle n° 10'813 est située en zone 4B protégée alors que les parcelles n°s 10'476 et 10'477 sont situées en zone de développement 4B protégée, zone de fond agricole. Un hangar (bâtiment n° 3\_\_\_\_\_) est actuellement construit sur la parcelle n° 10'813. Un abri (bâtiment n° 4\_\_\_\_\_) est érigé sur la parcelle n° 10'476. Une école et une habitation de deux logements sont présentes sur la parcelle n° 10'477 (bâtiments n°s 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_).

**c.** G\_\_\_\_\_ (ci-après : la G\_\_\_\_\_) est propriétaire de la parcelle n° 10'291 de la commune, située en zone de développement 4B protégée, zone de fond agricole, à l'adresse \_\_, route I\_\_\_\_\_. La J\_\_\_\_\_ y est érigée (bâtiments n°s 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_).

**B. a.** Le 10 juin 2022, la commune et la G\_\_\_\_\_ ont déposé au département du territoire (ci-après : le département) une requête en autorisation de construire définitive portant sur la construction de deux bâtiments communaux, l'un nommé « N\_\_\_\_\_ » situé sur la parcelle n° 10'291, à destination d'une salle polyvalente, d'une arcade pour un commerce de proximité, d'une cuisine professionnelle et de deux salles de classes, et l'autre, « M\_\_\_\_\_ » sur la parcelle n° 10'813, destiné à accueillir un restaurant parascolaire, une salle de jeu et une salle de repos, un jardin d'enfants et une salle de musique. Le projet prévoyait également l'installation de panneaux solaires et l'abattage d'arbres.

Cette demande a été enregistrée sous le numéro de dossier DD 9\_\_\_\_\_.

**b.** Le même jour, la commune et la G\_\_\_\_\_ ont déposé auprès du département une demande d'autorisation de démolir les bâtiments n°s 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, laquelle a été enregistrée sous la référence M 10\_\_\_\_\_.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, toutes les instances de préavis se sont déclarées favorables au projet.

En particulier, le 8 août 2022, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a émis un préavis favorable à la condition que le projet de remplacement (DD 9\_\_\_\_\_) soit autorisé et que les portions à démolir de l'ancien mur d'enceinte soient réduites au strict minimum, précisant que cette requête était examinée conjointement à la requête DD 9\_\_\_\_\_.

**c.** Dans le cadre de l'instruction de la DD 9\_\_\_\_\_, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, en particulier :

- le 22 juin 2022, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a émis un préavis favorable sous conditions, notamment le respect des exigences de l'art. 32 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) concernant l'isolation phonique et que l'exploitation du bâtiment et de ses installations fixes ainsi que les activités ne devaient pas créer de nuisances pour le voisinage. La zone était en degré de sensibilité II ;
- le 29 juin 2022, la commune a préavisé favorablement le projet, sans observations ;
- le 16 décembre 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), après avoir requis la production de compléments s'agissant en particulier des prescriptions relatives aux places de stationnement vélos, a rendu un préavis favorable sans observations ;
- les 8 août 2022 et 23 janvier 2023, la CMNS a requis des modifications du projet ainsi que la production de pièces complémentaires ;
- le 14 mars 2023, après avoir examiné le projet à plusieurs reprises et sollicité la production de pièces complémentaires, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis un préavis favorable sous conditions, notamment que la constitution des servitudes de distances et vues droites sur les parcelles n<sup>os</sup> 10'476 et 10'291 soit réalisée avant l'ouverture du chantier ;
- le 30 mars 2023, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a rendu un préavis favorable, sous conditions, constatant que le projet répondait globalement aux directives émises par la CMNS dans son préavis du 23 janvier 2023, notamment eu égard à l'expression architecturale des façades pignon et en particulier aux ouvertures ;
- le 12 avril 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement le projet et l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 2 al. 2 let. c de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

**d.** Les 7, 12, 13 juillet et 15 novembre 2022, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ ont adressé au département des observations sur le projet.

**e.** Par arrêté du 17 mai 2023, le département a renoncé à l'établissement d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ).

**f.** Le 25 mai 2023, le département a délivré l'autorisation de construire et l'autorisation de démolition sollicitées, lesquelles ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le même jour.

Les conditions figurant dans les préavis ou dans les analyses de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante des autorisations.

De plus, demeurait réservé l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'impliquait, en particulier, à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations autorisées.

**C. a.** Par acte du 26 juin 2023, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_ et consorts ou les voisins) ainsi que deux locataires d'un appartement dans le bâtiment construit sur la parcelle n° 10'814 de la commune et qui ne font plus partie de la procédure selon la page de garde de l'acte de recours ont interjeté recours contre ces décisions auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) concluant, préalablement, à ce qu'un délai leur soit octroyé pour compléter leur recours et, à titre principal, à l'annulation des décisions précitées.

**b.** Le 8 août 2023, le département a indiqué que l'acte de recours ne contenait aucun grief et aucune motivation, de sorte qu'il devait être déclaré irrecevable et ne pouvait pas être complété en vertu de l'art. 65 al. 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

**c.** Le 14 août 2023, la commune a également relevé que le recours ne contenait aucune motivation.

**d.** Le 15 août 2023, A\_\_\_\_\_ et consorts ont complété leur recours dans le délai imparti par le TAPI à cet effet, concluant à l'audition des parties et à un transport sur place.

Le recours était recevable, dès lors qu'il contenait une motivation sommaire dans l'exposé de la qualité pour recourir. Par ailleurs, l'exposé de faits était précisé, ce qui permettait de retenir l'existence d'une motivation.

Aucune zone de développement n'avait été formellement adoptée par le Grand Conseil concernant la parcelle n° 10'291. Tout au plus, la loi n° 2'423 avait modifié des zones agricoles en zone de villages protégés et en « aire d'expansion de la 4<sup>e</sup> zone rurale protégée (4B) ». La parcelle n° 10'291 avait été intégrée dans cette aire d'expansion, mais cela ne signifiait pas qu'elle devait être qualifiée de zone de développement. En outre, lors de l'adoption du Plan directeur de la commune (ci-après : PDCom), la parcelle n° 10'291 avait été enregistrée sous « secteur non

développé » devant être maintenu en l'état. La loi n° 8'923, adoptée en 2003, n'avait pas modifié cette affectation. Cette parcelle ne pouvait donc pas être considérée comme sise dans la zone de développement 4B protégée. En tout état, le Grand Conseil n'avait pas autorisé un équipement public sur ce périmètre. En conséquence, le projet autorisé n'était pas conforme à l'affectation de la parcelle n° 10'291. Il en allait de même de la parcelle n° 10'813, sur laquelle un jardin d'enfants, soit un équipement public, était prévu.

L'arrêté du département du 17 mai 2023 était incorrect, puisqu'il relevait de l'application de la LGZD, sans qu'aucune zone de développement ait été formellement adoptée et ne se référait aucunement à de l'équipement public. Cet acte ne pouvait donc pas justifier l'application de la LGZD dans le cas d'espèce.

Les constructions projetées consistaient en une école et un restaurant dans le bâtiment principal sur la parcelle n° 10'291 et une crèche dans le bâtiment secondaire sur la parcelle n° 10'813. Leurs façades étaient prévues en bois. Or, les bâtiments voisins présentaient presque tous des architectures totalement différentes, de sorte que le caractère architectural et l'échelle des constructions voisines n'étaient pas respectés.

Le département des infrastructures avait déjà reconnu dans un courrier adressé à une voisine que les valeurs limites selon l'OPB étaient dépassées et qu'aucune mesure concrète ne permettrait de les réduire. Le projet querellé augmenterait plus encore les nuisances sonores, en violation de l'art. 24 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01). En particulier, la terrasse du restaurant était juste en face de la parcelle n° 10'788, des arbres en limite de parcelles pouvant faire écran (végétal) au projet. La question des nuisances aurait donc dû être étudiée plus en détail par le SABRA et l'OCT.

Les établissements publics projetés engendreraient une dégradation importante de l'environnement bâti et causeraient des nuisances considérables aux intéressés en violation de l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), notamment en raison de la proximité avec leurs habitations respectives. Par ailleurs, la construction du bâtiment principal sur la parcelle n° 10'291 engendrerait également des vues plongeantes dans la chambre à coucher et le dressing de E\_\_\_\_\_ depuis la salle de classe du 1<sup>er</sup> étage, nuisance qui n'avait pas été analysée correctement en raison de l'erreur commise sur tous les plans s'agissant de l'implantation du bâtiment de E\_\_\_\_\_.

Aucune place de stationnement n'était prévue, que ce soit pour desservir l'école et le jardin d'enfants ou même le restaurant, en violation de l'art. 6 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10).

Les plans étaient erronés s'agissant de l'emplacement du bâtiment n° 2\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 10'788. L'art. 9 du règlement d'application de la loi sur les

constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) était donc violé.

Concernant l'autorisation de démolir, le bâtiment à démolir n° 4\_\_\_\_\_ était mitoyen au bâtiment n° 2\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 10'788 appartenant à E\_\_\_\_\_. Le mur et la toiture du bâtiment à démolir étaient même implantés dans le mur nord du bâtiment n° 2\_\_\_\_\_. Les plans de démolition étaient donc incorrects et ne comportaient pas la signature de E\_\_\_\_\_.

**e.** Le 29 septembre 2023, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours et de son complément, subsidiairement à son rejet.

**f.** Le même jour, la commune a conclu à l'irrecevabilité du recours interjeté à l'encontre de l'autorisation de démolir et s'est rapportée à justice quant à la recevabilité de celui formé contre l'autorisation de construire. Au fond, elle a conclu au rejet du recours.

**g.** Le 3 novembre 2023, A\_\_\_\_\_ et consorts ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation. Ils ont sollicité l'audition de K\_\_\_\_\_, architecte en charge du projet.

Ils n'avaient pas uniquement invoqué un grief formel à l'encontre de l'autorisation de démolir. Ils avaient démontré que les plans produits étaient incorrects. E\_\_\_\_\_ disposait d'un intérêt personnel, direct, immédiat et actuel à ce que cette autorisation soit annulée, dès lors qu'elle affecterait son bâtiment sans que son accord ait été obtenu au préalable.

Aucune disposition de la LGZD ne prévoyait que les « aires d'expansion » deviendraient automatiquement des « zones de développement » selon la nouvelle terminologie. Le Grand Conseil ne l'avait pas non plus précisé. Cela ne ressortait également pas de l'art. 2 de la « loi n° 2'423 ». Seul le Grand Conseil était compétent pour prévoir l'adoption d'une zone de développement.

En outre, le PDCOM et le règlement de construction du village de F\_\_\_\_\_ en vigueur (ci-après : le règlement communal) excluaient la construction d'équipements publics sur la parcelle n° 10'291. S'ils étaient inadaptés, il conviendrait d'abord de les modifier selon la procédure requise, préalablement à tout aménagement contraire. L'argument relatif à une dérogation en vertu de l'art. 8 du règlement communal tombait aussi à faux, dès lors qu'aucun document du dossier ne se référait à une telle dérogation.

Lors de la séance du 28 septembre 2023, la commune leur avait expliqué que l'arcade abriterait un commerce servant aussi des plats chauds à consommer sur place, soit sur la terrasse dévolue à cet effet. L'OAC avait lui-même admis qu'une cuisine professionnelle était prévue. Ces deux autorités jouaient sur les mots. En plus des nuisances sonores, le projet causerait d'importantes pertes d'ensoleillement. En effet, selon l'étude produite, la parcelle n° 10'812, plus particulièrement la partie du bâtiment utilisé par D\_\_\_\_\_ serait privée d'ensoleillement de 13h à 17h au mois de mars, soit à l'équinoxe du printemps. Une perte d'ensoleillement était également

relevée pendant les solstices d'été et d'hiver à partir de 14h jusqu'au coucher du soleil. La marge de tolérance fixée par la jurisprudence était ainsi largement dépassée.

Il n'existait pas de mur en limite de propriété séparant les bâtiments n<sup>os</sup> 4\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_. Le plan produit par la commune permettait de le démontrer.

**h.** Le 6 et 7 décembre 2023, la commune et le département ont dupliqué, maintenant leurs conclusions et leur argumentation.

**i.** Le 22 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ et consorts ont remis de nouvelles observations, demandant également l'audition des architectes ayant rendu l'étude de perte d'ensoleillement.

**j.** Par jugement du 7 mai 2024 et après de nouvelles déterminations de la commune, le TAPI a rejeté le recours.

L'acte du 26 juin 2023 identifiait les décisions attaquées, lesquelles étaient d'ailleurs jointes à cette écriture. A\_\_\_\_\_ et consorts concluaient, à cette occasion, à leur annulation. S'il était vrai qu'ils ne formulaient explicitement aucun grief et se contentaient de motiver leur qualité pour recourir à l'encontre de ces décisions, la lecture de la partie « En fait » permettait cependant de déceler une certaine argumentation en lien avec la contestation des deux autorisations querellées. En effet, on en comprenait qu'ils relevaient un problème d'esthétique et d'harmonie du projet avec le voisinage par rapport aux façades en bois, de places de stationnement, de nuisances liées au projet, notamment en termes de bruits et de perte d'ensoleillement, ainsi que d'affectation de l'arcade. Diverses pièces relatives aux griefs précités avaient été en outre jointes à cette écriture.

Ainsi, l'acte de recours contenait les éléments essentiels pour constater sa recevabilité, sauf à verser dans le formalisme excessif. Pour le surplus, le conseil, constitué à la défense des intéressés, avait sollicité avec succès un délai pour compléter le recours, conformément à l'art. 65 al. 4 LPA. Dans le délai imparti par le TAPI pour ce faire, ils avaient ainsi déposé un complément au recours le 21 juin 2022 (*recte* : 15 août 2023), reprenant en substance les éléments évoqués précédemment et en l'étoffant. Le recours interjeté remplissait donc les conditions posées par l'art. 65 LPA, de sorte qu'il était recevable sous cet angle également.

A\_\_\_\_\_ et consorts étaient propriétaires de parcelles, respectivement locataires d'habitations qui y étaient érigées, à proximité immédiate de celles devant accueillir le projet d'autorisation de construire litigieux. Il était par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible des bâtiments projetés, notamment salle de classe, restaurant scolaire, salle polyvalente et commerce de proximité, était susceptible d'entraîner une hausse des nuisances pour les voisins, notamment en termes de bruit. Au surplus, ils faisaient valoir des griefs en lien avec le droit de la construction s'agissant en particulier de la conformité du projet à l'affectation autorisée de la zone, de l'harmonie architecturale du projet à l'échelle du voisinage ainsi que d'erreurs dans les plans.

En revanche, concernant le grief relatif à la violation du RPSFP, dès lors que le projet ne prévoirait aucune place de stationnement, les intéressés ne démontraient pas en quoi cet argument était susceptible d'exercer une influence directe sur leur situation factuelle ou juridique, de sorte que leur grief était irrecevable. À titre superfétatoire, la lecture de l'art. 6 RPSFP imposait uniquement un *ratio* maximum de places de stationnement pour les activités, contrairement à l'art. 5 RPSFP qui exigeait un nombre minimal de places pour le logement.

S'agissant de l'autorisation de démolir, E\_\_\_\_\_, en tant que voisin direct du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ dont la démolition était prévue par l'autorisation querellée, prétendait que les plans autorisés ne seraient pas conformes à la réalité, dès lors que sa villa, soit le bâtiment n° 2\_\_\_\_\_, serait mitoyenne avec le bâtiment n° 4\_\_\_\_\_, et que sa démolition entraînerait des effets sur sa propriété. Dans cette mesure, il apparaissait de manière claire que E\_\_\_\_\_ était touché plus que quiconque par l'autorisation de démolir litigieuse, ce qui suffisait à justifier que le TAPI entre en matière sur ce point également.

La recevabilité du recours était donc admise, tant s'agissant de l'autorisation de construire que de l'autorisation de démolir.

Les documents versés au dossier ainsi que la consultation du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) permettaient de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insérait et les données relatives aux parcelles voisines de celles destinées à accueillir le projet querellé. Ces éléments permettaient aussi de se rendre compte de la portée de la démolition autorisée, notamment concernant le bâtiment n° 4\_\_\_\_\_. Un transport sur place ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires pour trancher le litige. Concernant les demandes de comparution personnelle des parties et d'audition de K\_\_\_\_\_, les intéressés avaient 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 ainsi qu'au moyen d'une écriture spontanée. Le dossier comportait en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au TAPI de se forger une opinion et de trancher le litige. Il n'y avait par conséquent pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition de l'architecte en charge du projet, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires.

Les parties s'accordaient sur le fait que l'affectation des parcelles concernées par le projet avait été définie par la loi n° 2'423 modifiant les limites de zones. Celles-ci avaient été colloquées en zone « d'aire d'expansion de la 4<sup>e</sup> zone rurale protégée » selon la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine du 29 juin 1957 (LDAU - L 1 11). Fin 1964, cette loi avait été renommée dans le cadre du projet de loi n° 2'769, sous l'intitulé « loi sur le développement de l'agglomération urbaine » et le terme « expansion » avait été remplacé par « développement » (MGC 1964 19/III 2100-2107, 2105). Ensuite, courant 1977, dans le cadre du projet de loi n° 4'717 visant la modification de la loi sur le développement de l'agglomération



urbaine, l'intitulé de la loi avait encore une fois changé et était devenu « loi générale sur les zones de développements ». Son article premier avait été lui aussi modifié afin de définir le but de la loi en fixant les conditions générales auxquelles le Conseil d'État pouvait autoriser l'application des normes d'une zone de développement (MCG 1978 20/II 1806-1816, 1807 et 22/II 1968-1977, 1970).

Il ressortait ainsi des travaux parlementaires que l'ancienne notion « d'aire d'expansion » correspondait en réalité à l'actuelle notion de « zone de développement ». En effet, bien que différents, ces termes trouvaient leur fondement dans le même acte normatif adopté en 1957, sans que les principes prévus par cette loi aient subi de modifications essentielles. Il s'agissait donc d'un changement de terminologie uniquement. Dans cette mesure, force était d'admettre que la loi n° 2'423, adoptée par le Grand Conseil, avait bel et bien colloqué la parcelle en zone de développement 4B protégée.

C'était donc à juste titre, et conformément à ce que prévoyait l'art. 2 al. 2 LGZD, que le département, sur délégation du Conseil d'État, avait autorisé l'application des normes de la zone 4B protégée par son arrêté du 17 mai 2023 et, suite à l'accord de la commune, avait dispensé le projet d'élaboration préalable d'un PLQ. Au demeurant, A\_\_\_\_\_ et consorts ne contestaient pas l'application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, étant relevé que le préavis favorable de l'OU du 12 avril 2023 y faisait expressément référence.

La remarque des intéressés s'agissant de la modification de zone découlant de la loi n° 8'923, en mai 2003, n'était pas propre à modifier ce résultat, dès lors que cette modification de zone n'avait manifestement eu aucun effet sur l'affectation de la parcelle concernée par le projet litigieux.

Le projet prévoyait la réalisation de deux bâtiments communaux devant accueillir des salles de classe, une arcade destinée au commerce de proximité, des salles polyvalentes, un jardin d'enfants, un restaurant scolaire et une école de musique. L'affectation des locaux créés correspondait ainsi manifestement à la notion d'activités autorisées en zone 4B au sens de l'art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). L'OU, dans son préavis favorable du 12 avril 2023, n'avait d'ailleurs pas remis en cause la conformité du projet à la zone. Il n'y avait ainsi aucune nécessité d'affectation préalable de la zone à une zone d'équipement public (art. 19 al. 8 LaLAT), dès lors que l'objectif d'une telle catégorie de zone visait à permettre la réalisation de projets, en dehors des trois premières zones de construction, ne correspondant pas aux normes des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> zones (MGC, 1985 17/II 1872-1929, p. 1908), ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

S'agissant de l'expression architecturale des bâtiments projetés et de leur insertion dans l'environnement bâti, en particulier le choix de réaliser des façades en bois, il ne fallait pas perdre de vue que ce projet s'inscrivait dans un contexte de village protégé. Or, il découlait des préavis successifs de la CMNS et du SMS qu'une attention particulière avait été accordée à ce contexte ainsi qu'aux qualités

paysagères du site, raison pour laquelle le SMS, dans son préavis favorable du 20 mars 2023, avait encore rappelé que les choix constructifs devaient s'orienter vers des matériaux sobres et de facture traditionnelle afin d'assurer l'intégration dans le site (fenêtres, portes et volet en bois notamment). Par ailleurs, la commune avait également rendu un préavis favorable sans observation, et sans émettre de quelconques remarques quant à l'intégration du projet dans son environnement direct. Aucun élément au dossier ne permettait de remettre en cause l'appréciation de la situation faite par ces instances de préavis s'agissant de l'expression architecturale du projet de construction querellé.

C'était donc sans commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation que le département, se basant sur les préavis des instances compétentes, avait délivré l'autorisation de construire querellée en application de l'art. 106 LCI. Le TAPI devait 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 interdisait de faire.

La critique de A\_\_\_\_\_ et consorts relative à la prétendue irrégularité du projet par rapport au règlement communal n'était également pas fondée. En effet, ce règlement avait été adopté en 1988 avec l'ancien PDCOM. Or, à ce jour, selon les informations disponibles sur internet (<https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-communale/plans-directeurs-communaux-2e-generation> [consulté le 30 avril 2024]), la commune était dispensée de l'élaboration d'un PDCOM, selon l'art. 10 al. 3 LaLAT, de sorte que la portée de l'ancien règlement communal devait être relativisée. À cela s'ajoutait que la commune s'était exprimée favorablement au projet par préavis du 22 (*recte* : 29) juin 2022, de sorte qu'il ne saurait lui être opposé aujourd'hui une volonté politique vieille de plus de 35 ans.

Hormis le fait que le TAPI ne concevait pas en quoi les intéressés seraient directement touchés plus que quiconque par la violation de l'art. 24 LPE, il ressortait du texte clair de cette disposition que cette norme s'appliquait dans le cadre du processus de planification de zones à bâtir ou dans des zones à bâtir existantes mais non équipées, destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes. Or, il était manifeste que la situation du présent cas ne correspondait à aucune de ces deux hypothèses. Dans cette mesure, l'art. 24 LPE ne leur était d'aucun secours.

S'agissant des prétendues nuisances sonores et vues plongeantes sur leur propriété, notamment en lien avec l'utilisation des nouveaux locaux projetés, en particulier celle du restaurant scolaire et des salles de classe, si l'on comprenait certes qu'en pareille situation A\_\_\_\_\_ et consorts puissent se sentir gênés dans leur bien-être et leur tranquillité, il ne fallait pas perdre de vue que les normes en matière de construction n'avaient pas pour vocation de protéger la tranquillité et l'intimité des habitants. À cet égard, le SABRA, soit l'instance compétente en termes d'analyse sonore d'un projet, avait émis un préavis favorable au projet, sans relever de

quelconques problèmes en matière de nuisances sonores. De plus, la construction projetée était conforme à la zone dans laquelle les parcelles devant l'accueillir se situaient. Au demeurant, les nuisances sonores auxquelles seraient exposés les intéressés se limitaient à l'évidence à des rires ou cris d'enfants durant la journée, en particulier au moment de la pause de midi ou des récréations.

À cela s'ajoutait que l'autorisation de construire litigieuse réservait expressément l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'impliquait, en particulier à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions autorisées, de sorte que la question de l'affectation concrète du commerce de proximité n'était pas déterminante en l'espèce.

Enfin, et en tout état, la chambre administrative avait eu l'occasion de préciser dans l'une de ses jurisprudences, quant aux griefs concernant les vues plongeantes des futurs habitants, que celles-ci concernaient le droit privé et qu'il ne lui appartenait dès lors pas de statuer en la matière. Il n'en allait donc pas différemment s'agissant d'éventuelles vues plongeantes depuis la salle de classe au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment « N\_\_\_\_\_ », étant précisé que selon les indications de l'intimée, des brises-vues seraient installés. Ainsi, même une potentielle perte d'intimité avérée, aussi regrettable fût-elle pour les personnes concernées, faisait partie des conséquences pratiquement incontournables de l'application des nouvelles normes constructives dans la zone considérée.

Dans ces circonstances, en présence de préavis – tous – favorables, il ne pouvait être retenu que le département aurait fait un usage abusif ou excessif de son large pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il avait, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des voisins – qui entendaient avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département – ne permettait 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. Le TAPI devait 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 interdisait de faire.

Le département admettait que les plans autorisés des autorisations querellées, notamment les plans cadastraux, ne reflétaient pas la réalité s'agissant de la proximité entre le bâtiment n° 2\_\_\_\_\_ appartenant à E\_\_\_\_\_ et le bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ à démolir. Il était cependant d'avis que cette situation serait due à l'omission de E\_\_\_\_\_ de faire modifier les données du cadastre et qu'il existerait un mur de séparation entre les parcelles, et *de facto* entre les bâtiments susmentionnés. La démolition du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ n'aurait ainsi aucun impact sur la propriété de E\_\_\_\_\_.

Sur les photographies produites sous pièce 7 du chargé de la commune, les bâtiments n<sup>os</sup> 4\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ étaient collés l'un à l'autre, en particulier au niveau de la toiture du bâtiment n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_, dont la partie métallique était intégrée au mur de la villa de E\_\_\_\_\_, contrairement à ce qui était présenté sur les plans autorisés. Cette situation était également confirmée par la visualisation du SITG produite par la commune, sur laquelle il était distingué que la toiture du bâtiment n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_ débutait au niveau de la fin de l'agrandissement autorisé de la villa n<sup>o</sup> 2\_\_\_\_\_ (DD 11\_\_\_\_\_).

Si l'on pouvait certes reprocher à E\_\_\_\_\_ l'absence de modification des données du cadastre depuis la fin de la réalisation de l'agrandissement autorisé de sa villa, conformément aux art. 177 al. 1 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC - E 1 05) et 7 al. 5 LCI, force était de constater que cette irrégularité des plans était mineure. Elle n'était par ailleurs pas propre en soi à remettre en cause l'ensemble du projet. En effet, A\_\_\_\_\_ et consorts ne prétendaient pas que cette irrégularité aurait des effets en termes de droit des constructions, s'agissant notamment des gabarits, distances ou vues droites. De plus, les photographies ainsi que les données librement accessibles sur le SITG permettaient de constater l'existence d'un mur de séparation entre le bâtiment n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_ à démolir et la villa de E\_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, bien que les plans cadastraux des autorisations litigieuses comportaient des irrégularités, admettre le recours sur cette base serait constitutif de formalisme excessif, dès lors que les quelques interventions sur le mur de séparation qu'impliquerait la démolition du bâtiment n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_ ne seraient que mineures et facilement réparables aux frais de la requérante. Au demeurant, la question des éventuels dégâts causés sur la propriété de E\_\_\_\_\_ relevait du droit privé. Au surplus, l'autorisation de démolir, tout comme l'autorisation de construire, réservait expressément les droits des tiers.

S'agissant de l'absence de signature de E\_\_\_\_\_ des plans de l'autorisation de démolir, le bâtiment à démolir n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_ se situait exclusivement sur la parcelle n<sup>o</sup> 10'476 et non sur la parcelle appartenant à E\_\_\_\_\_, de sorte que ce dernier n'avait pas à apposer sa signature.

- D. a.** Par acte du 10 juin 2024, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant, préalablement, à la pose de gabarits, à un transport sur place, à l'audition des parties et à l'audition de L\_\_\_\_\_, architecte qui avait rendu l'étude de perte d'ensoleillement. Principalement, le jugement attaqué devait être annulé, de même que les autorisations de construire et de démolir du 25 mai 2023.

Le TAPI n'avait pas traité le grief relatif à la perte d'ensoleillement causée par le projet de construction querellé. Il ne s'était pas non plus prononcé sur leur demande d'auditionner les architectes ayant rendu l'étude de perte d'ensoleillement. La chambre administrative devait traiter ce grief ou renvoyer le dossier au TAPI.

L'étude de perte d'ensoleillement démontrait que la parcelle n° 10'812 appartenant à A\_\_\_\_\_ serait impactée par le projet de construction, dans la mesure où la construction du bâtiment « M\_\_\_\_\_ » viendrait priver d'ensoleillement le bâtiment utilisé par D\_\_\_\_\_ de 13h à 17h au mois de mars, soit à l'équinoxe du printemps. L'étude indiquait également une perte d'ensoleillement de cette habitation à partir de 14h jusqu'au coucher du soleil pendant les solstices d'été et d'hiver. La marge de tolérance fixée par la jurisprudence était dépassée.

Le TAPI n'avait pas traité, dans son analyse de l'art. 19 al. 2 LaLAT, de l'existence ou non des nuisances invoquées et leur incidence sur son application, respectivement de la comptabilité du projet à la 4<sup>e</sup> zone malgré ces nuisances. L'argument tendant à expliquer que l'école existante sur le site se situait déjà en 4<sup>e</sup> zone pour démontrer la comptabilité du projet avec cette zone ne résistait pas à l'examen. Comme cela ressortait des plans produits, cette école se trouvait actuellement plus éloignée des habitations, si bien que les intéressés ne subissaient pas de nuisances ou d'inconvénients graves. L'école n'engendrait par exemple aucune perte d'ensoleillement sur leurs biens et les autres nuisances en termes de bruit étaient largement atténuées par la distance la séparant des habitations. De plus, ce n'était pas la compatibilité à la zone qui permettait de ne pas tenir compte des nuisances. Le TAPI reconnaissait lui-même l'existence de nuisances sonores provenant de l'école. Il aurait donc dû analyser si ces nuisances étaient compatibles avec la zone 4B protégée, en application de l'art. 19 al. 2 LaLAT. Par ailleurs, malgré le fait que la commune avait assuré que des brises-vues seraient installées pour éviter les vues plongeantes dans la chambre à coucher de E\_\_\_\_\_, les plans autorisés ne les indiquaient pas. L'autorisation de construire n'indiquait d'ailleurs pas cette condition. Le TAPI aurait dû déterminer si la perte d'ensoleillement, l'existence de rires et de cris d'enfants durant la journée, les bruits résultant de l'exploitation d'un restaurant avec une terrasse juste en face des habitations des voisins, de même que l'existence de vues plongeantes sur la chambre à coucher de E\_\_\_\_\_ seraient des nuisances de nature à rendre incompatible le projet querellé à la zone 4, en application de l'art. 19 al. 2 LaLAT (zone normalement destinée à accueillir des maisons d'habitations).

Le TAPI reconnaissait lui-même que la partie métallique de la toiture du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ était intégrée au mur de la villa de E\_\_\_\_\_. Il ne faisait donc aucun doute que la destruction du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ impliquait une atteinte au mur de sa villa située sur sa parcelle. La destruction autorisée concernerait donc également le mur de sa villa et sa parcelle. Son accord était donc bien nécessaire pour détruire cette partie du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ et une partie du mur de sa propre villa. L'exigence de signature du propriétaire était requise par la loi et la jurisprudence. De plus, les instances de préavis n'avaient pas analysé quelles pourraient être les implications de la destruction du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ sur le mur de la villa, vu que les plans étaient incorrects à ce sujet. Le TAPI ne pouvait pas justifier le défaut de signature par une soi-disant remise en état et une prise en charge du mur de la villa.

Cette supposée prise en charge n'avait pas été garantie par la commune et relevait du droit privé.

**b.** Le 8 juillet 2024, la commune a conclu au rejet du recours.

Le TAPI avait examiné attentivement les griefs tirés d'une prétendue violation de l'art. 14 al. 1 LCI sans toutefois examiner de manière détaillée les éléments spécifiques relatifs à une perte d'ensoleillement. La recevabilité de ce grief était toutefois discutable dans la mesure où il avait été soulevé, pour la première fois, au stade de la troisième écriture. La chambre administrative était toutefois en mesure d'analyser ce grief, lequel était infondé.

« L'étude de perte d'ensoleillement » sur laquelle se basaient A\_\_\_\_\_ et consorts devait être relativisée. Celle-ci n'avait pas été effectuée par un bureau spécialisé, mais par un architecte, qui avait utilisé un programme relativement basique, ce dernier ne permettant pas de modéliser les ombres en fonction d'une date précise, seuls les mois pouvant être sélectionnés. Le résultat était ainsi approximatif et la durée de la perte d'ensoleillement n'était même pas mentionnée. De plus, la perte d'ensoleillement devait être examinée à l'équinoxe. En tout état, la façade nord-ouest du bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ situé sur la parcelle n° 10'812 subissait, dès midi, sa propre ombre projetée. Ainsi, la nouvelle construction ne générait pas, à ces heures-là, de perte d'ensoleillement sur les pièces de vie, soit le seul élément pertinent à prendre en compte. Si perte d'ensoleillement il y avait, celle-ci ne débiterait pas avant 16h, si bien que la limite des deux heures prévue par la jurisprudence ne serait pas atteinte. En outre, même si la limite de deux heures était atteinte, il était indéniable que les nouveaux bâtiments, compte tenu de leur affectation, présenteraient un intérêt public majeur. Une application trop stricte de la réglementation en matière de perte d'ensoleillement conduirait à empêcher tout nouveau bâtiment dans les zones encore libres de construction, ce qui serait manifestement contraire aux objectifs poursuivis par la loi.

Les voisins confondaient les questions d'affectation des bâtiments avec celles de leur gabarit. Il n'était pas contesté que les constructions projetées respectaient les gabarits de la zone, de sorte que les aspects en lien avec une éventuelle perte d'ensoleillement devaient être traités au regard des exigences de l'art. 14 LCI. En revanche, l'art. 19 al. 2 LaLAT visait les éventuelles gênes résultant du type d'activité déployée, et non des gabarits des bâtiments. Les éléments en lien avec une éventuelle perte d'ensoleillement ne sauraient être pris en compte en lien avec l'art. 19 al. 2 LaLAT. De plus, aucun restaurant n'était prévu dans le complexe. Même si cela devait être le cas, sa réalisation nécessiterait une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (ci-après : APA), dans le cadre de laquelle les voisins pourraient faire valoir leurs griefs. Les questions de règlement d'exploitation étaient exorbitantes au litige, lequel ne portait que sur la conformité au droit des autorisations de construire, en particulier le respect des règles de police des constructions. S'agissant des nuisances sonores provenant des rires et jeux d'enfants, elles n'étaient pas incompatibles avec la zone 4B protégée.

À suivre les intéressés, la conformité d'un bâtiment dépendrait de la distance séparant celui-ci de leurs propres domiciles. Les éventuelles visions d'un bâtiment à un autre étaient inhérentes à tout tissu villageois. Les griefs concernant d'éventuelles vues plongeantes relevaient du droit privé et il n'appartenait pas à la chambre administrative de statuer en la matière. En toute hypothèse, des brises-vues seraient installées.

S'il existait une légère erreur sur les plans, concernant le bâtiment n° 2\_\_\_\_\_, c'était uniquement en raison du fait que cette construction, située sur la parcelle n° 10'788 appartenant à E\_\_\_\_\_, n'était pas cadastrée correctement. En sa qualité de propriétaire, ce dernier aurait dû mettre à jour le cadastre de ses bâtiments. Les voisins commettaient ainsi un abus de droit en cherchant à se prévaloir d'une erreur dont l'un d'eux était le seul responsable. Le SITG indiquait d'ailleurs que la cadastration dudit bâtiment avait été corrigée depuis lors, alors qu'elle était encore fautive en septembre 2023. En tout état, la légère erreur de plan était située sur la parcelle n° 10'788 et ne faisait pas partie du périmètre de l'autorisation de construire.

Enfin, aucuns travaux n'étaient prévus sur la parcelle n° 10'788, de sorte que la signature de E\_\_\_\_\_ n'était pas nécessaire. Le bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ à démolir était situé en limite de propriété. Le fait que la toiture métallique du bâtiment en question jouxte le mur mitoyen ne signifiait pas que les travaux allaient se dérouler sur la parcelle voisine. Cela ne rendait pas l'accord du voisin obligatoire pour démolir l'une des deux constructions. Les éventuelles questions relevant du droit privé étaient exorbitantes à la présente cause et échappaient au pouvoir d'examen du juge civil (*sic*).

c. Le 15 juillet 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le TAPI avait analysé la situation du point de vue des nuisances dans leur globalité considérant que la prétendue perte d'ensoleillement n'était aucunement en mesure de s'opposer à l'octroi d'une autorisation de construire.

En tout état, l'étude d'ensoleillement produite était peu précise et n'avait pas été établie par un bureau d'ingénieurs. Cela dit, en mars, l'ombre de « M\_\_\_\_\_ » ne touchait pas la parcelle n° 10'812 de A\_\_\_\_\_ et le bâtiment qui y était construit dans leur totalité, puisque l'ombre n'était projetée qu'au pied de la façade de la villa. De plus, le bâtiment en question subissait déjà sa propre ombre et le projet ne péjorerait pas la situation. La perte d'ensoleillement aux solstices d'été et d'hiver était minime et n'atteignait en aucun cas les limites fixées par la jurisprudence. Celle-ci avait estimé qu'une perte d'ensoleillement de plus de deux heures pouvait être admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction. Or, la création de salles de classe, d'un jardin d'enfants, de salles de musique ou encore d'un restaurant scolaire constituait un intérêt public important.

L'éventuelle perte d'intimité concernait le droit privé et il n'appartenait pas aux juridictions de droit public de se déterminer à ce propos. Des brises-vues devraient

être placées par la commune et la G\_\_\_\_\_ pour palier l'éventuel désagrément. La garantie d'une telle installation relevait du droit privé.

Le SABRA avait préavisé favorablement le projet sous conditions notamment de respecter l'isolation phonique et que l'exploitation du bâtiment et ses installations fixes ne créent pas de nuisances dans le voisinage. En toute hypothèse, les potentielles nuisances consisteraient à d'éventuels rires, cris d'enfants lors des récréations et sorties de classe et seraient retraits à la seule journée, pendant les heures de bureau. L'affectation projetée apparaissait moins dommageable que des habitats groupés. Si un restaurant devait être projeté, une APA devrait être déposée et un examen serait fait par le SABRA. Cette question était exorbitante à la présente cause.

Le projet de démolition ne portait que sur l'abri situé sur la parcelle n° 10'477. La signature de E\_\_\_\_\_ n'était dès lors pas exigée. L'extension de son bâtiment était venue s'implanter en limite de propriété postérieurement à la construction de l'abri dont la démolition avait été autorisée. De plus, un mur en limite de propriété les séparait. Il serait disproportionné d'empêcher la démolition du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_. Les interventions sur le mur de séparation ne seraient que mineures et facilement réparables aux frais de la commune et de la G\_\_\_\_\_. En toute hypothèse, la question des éventuels dégâts causés sur la propriété de E\_\_\_\_\_ relevait du droit privé.

**d.** Le 28 août 2024, A\_\_\_\_\_ et consorts ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

Une étude de perte d'ensoleillement pouvait être faite par des architectes en lieu et place d'un « bureau spécialisé » ou d'un « bureau d'ingénieurs ».

Selon le complément d'expertise rendu le 26 août 2024, la perte d'ensoleillement sur le bâtiment habité par D\_\_\_\_\_ dépasserait les deux heures acceptables. Une ombre serait en effet projetée sur toute la façade du bâtiment en question à partir de 15h00 jusqu'à 18h00 à l'équinoxe. Ce complément d'étude justifiait l'audition des architectes et un transport sur place. Subsidiairement, une expertise judiciaire devait être ordonnée ou le dossier renvoyé au TAPI pour instruction complémentaire.

A\_\_\_\_\_ et consorts attendaient de la commune des propositions concrètes et contraignantes pour limiter les nuisances qu'ils subiraient. Or, celle-ci n'avait pris aucun engagement. Au vu du procès-verbal d'une séance ayant eu lieu le 28 septembre 2023 entre les parties, les intéressés avaient le sentiment que la commune ne souhaitait pas prendre d'engagement pour laisser planer une situation très floue. Ils ne connaissaient toujours pas l'affectation future et les horaires d'exploitation de l'arcade comprenant une cuisine professionnelle dans le bâtiment principal en face de leurs habitations. La commune jouait sur les mots en désignant un « commerce de proximité » alors que la délivrance de plats chauds était assimilable à un restaurant.



Aucune mesure concrète n'avait été prise sur l'installation de brises-vues. L'autorisation de construire ne prévoyait pas leur installation, contrairement à ce qu'avait expliqué la commune lors de la réunion du 28 septembre 2023.

Dès lors que le TAPI avait reconnu que la destruction de l'abri situé sur la parcelle n° 10'477 porterait aussi sur une partie du bâtiment se trouvant sur la parcelle de E\_\_\_\_\_ dont il était propriétaire, son accord aurait dû être obtenu. Cela ne remettait pas en cause la totalité du projet mais uniquement la destruction de cet abri. La position de la commune soutenant assumer d'éventuels frais de réparation tout en affirmant qu'il s'agissait d'un problème de droit privé était contradictoire.

e. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées par courrier du 29 août 2024.

### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17 al. 3 LPA ; art. 149 LCI).
2. Les recourants sollicitent la pose de gabarits, un transport sur place, l'audition des parties et l'audition de L\_\_\_\_\_, architecte qui a établi l'étude de perte d'ensoleillement et son complément. Une expertise judiciaire devrait également être ordonnée.

**2.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, si elle acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

**2.2** En droit genevois, la procédure administrative est en principe écrite ; toutefois, si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). S'il y a lieu, elle peut notamment recourir à l'interrogatoire des parties (art. 20 al. 2 let. b LPA) et aux témoignages de tiers (art. 20 al. 2 let. c LPA).

Lorsque les faits ne peuvent être éclaircis autrement, les juridictions administratives peuvent au besoin procéder à l'audition de témoins (art. 28 al. 1 let. c LPA). Afin

de constater un fait par elle-même, l'autorité peut notamment ordonner le transport sur place (art. 37 let. c LPA).

**2.3** En l'espèce, les recourants demandent la pose de gabarits, un transport sur place, l'audition de l'architecte et une expertise judiciaire afin de démontrer la perte d'ensoleillement causée par la construction du bâtiment « M\_\_\_\_\_ » sur l'habitation de D\_\_\_\_\_.

Or, le dossier contient les plans des constructions projetées avec les cotes, de sorte que la pose de gabarits n'apparaît pas nécessaire. En outre, les recourants ont produit une étude de perte d'ensoleillement et un complément, si bien que cette question pourra être examinée par la chambre de céans, étant relevé qu'un transport sur place pour instruire cette problématique apparaît, en toute hypothèse, délicate compte tenu des conditions météorologiques changeantes au gré de la journée. En outre, l'audition de l'architecte ayant rendu l'étude et son complément n'apparaît pas nécessaire dans la mesure où sa position ressort des conclusions y figurant. Pour ces motifs également, il n'est pas nécessaire d'ordonner une expertise judiciaire.

Le dossier est également complété par les données disponibles sur le SITG, qui permettent de se rendre compte de la situation de fait et l'impact qu'auront les constructions projetés grâce au logiciel des cartes 3D disponible sur ce site.

Enfin, les recourants et les intimés se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant l'autorité intimée, puis le TAPI et la chambre de céans, et se sont exprimés de manière circonstanciée sur l'objet du litige. Une audience de comparution personnelle des parties n'est dès lors pas utile à la solution du litige comme il le sera expliqué ci-dessous.

Au vu de ces éléments, la chambre de céans considère que le dossier est complet et est en état d'être jugé sans qu'il soit nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par les recourants. Il n'y sera donc pas donné suite.

- 3.** Les recourants relèvent que le TAPI n'aurait pas traité leur grief relatif à la perte d'ensoleillement et ne se serait pas déterminé sur leur demande d'auditionner l'architecte ayant rendu l'étude de perte d'ensoleillement.

**3.1** Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 41 LPA comprend le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée ; la motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références citées).

**3.2** Le recours à la chambre administrative ayant un effet dévolutif complet, celle-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 LPA). Celui-ci implique la possibilité de guérir une violation du droit d'être entendu, même si l'autorité de recours n'a pas la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision attaquée (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral du 12 mai 2020 8C\_257/2019 consid. 2.5 et les références citées), sous réserve que ledit vice ne revête pas un caractère de gravité (arrêt du Tribunal fédéral 8C\_541/2017 du 14 mai 2018 consid. 2.5 ; ATA/872/2022 du 30 août 2022 consid. 4c ; ATA/447/2021 du 27 avril 2021 consid. 6c). La réparation d'un vice de procédure en instance de recours peut se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; ATA/1194/2019 du 30 juillet 2019 consid. 3c).

**3.3** En l'espèce, il apparaît effectivement que le TAPI n'a pas spécifiquement examiné la question de l'audition de l'architecte ayant rendu l'étude d'enseiement. Il en est de même du grief soulevé par les recourants portant sur la question d'une éventuelle perte d'enseiement.

Néanmoins, comme vu ci-dessus, l'audition de l'architecte en question n'est pas nécessaire dans la mesure où ses conclusions ressortent de l'étude en question. En outre, les recourants ont pleinement pu faire valoir leurs arguments devant la chambre de céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 61 al. 1 LPA) sur la problématique spécifique la perte d'enseiement. La chambre de céans peut ainsi se prononcer sur cette question. C'est d'ailleurs ce que demandent les intéressés. Au surplus, annuler le jugement du TAPI pour ce motif et lui renvoyer la cause serait contraire au principe d'économie de procédure.

- 4.** Les recourants soutiennent que le projet de construction, plus particulièrement le bâtiment nommé « M\_\_\_\_\_ » sur la parcelle n° 10'813, viendrait priver d'enseiement le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 10'812 habité par D\_\_\_\_\_ dans une mesure allant au-delà de ce que permet la jurisprudence.

**4.1** En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce (al. 2).

**4.2** Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un

tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/827/2018 du 28 août 2018 consid. 2b ; ATA/845/2015 du 20 août 2015 consid. 2b ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3<sup>e</sup> éd., 2012, p. 743 ss et les références citées).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. À cet égard, il n'y a lieu de s'écarter de la solution retenue par l'autorité précédente que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 177 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4P.149/2000 du 2 avril 2001 consid. 2 et les arrêts cités).

**4.3** Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever notamment en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a).

**4.4** Selon l'art. 19 LaLAT, la 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées (al. 2). Elle est divisée en deux classes : la 4<sup>e</sup> zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A ; al. 2 let. a) et la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B) applicable aux villages et aux hameaux (al. 2 let. b).

**4.5** Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7c ; ATA/109/2008 du 11 mars 2008 consid. 4 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2<sup>e</sup> éd., 2018, n. 508 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2).

**4.6** Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser qu'en s'inspirant de la réglementation existante, une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du

bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction. Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent. Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 17b et les références citées).

Dans l'ATA/514/2018 du 29 mai 2018, la chambre administrative a considéré que la perte d'ensoleillement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2.4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI. Dans ce cas, il s'agissait d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celles découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci (consid. 5).

Dans l'ATA/874/2018 du 28 juin 2018, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_510/2018 et 1C\_516/2018 du 6 septembre 2019, la chambre de céans a retenu que la construction projetée engendrerait une perte d'ensoleillement de largement plus de deux heures à l'équinoxe pour un immeuble voisin. Selon l'étude produite, à l'équinoxe (soit au 20 mars), le bâtiment projeté commençait à faire de l'ombre sur la façade sud-est du bâtiment 12\_\_\_\_\_ à 10h55, et que cette ombre croissait progressivement sur ladite façade pour la couvrir environ aux deux tiers à 12h40. À partir de 13h25, la façade sud-est de l'immeuble 12\_\_\_\_\_ était presque entièrement dans l'ombre, et y demeurait jusqu'à 15h55, où l'ombre avait sa portée maximale. À teneur de la modélisation sans le bâtiment projeté, l'on constatait que de 11h55 à 15h55, la façade sud-est du bâtiment 12\_\_\_\_\_ bénéficiait d'un ensoleillement total. Si une petite ombre était effectivement projetée par l'avant-toit dudit immeuble à partir de 14h55, elle restait minime et n'atteignait pas même les fenêtres situées au dernier étage. À partir de 15h40, l'avant-toit semblait porter de

l'ombre au dernier étage de cet immeuble, et à 15h55, l'ombre impactait en partie le dernier et l'avant-dernier étage dudit immeuble.

Dans un autre dossier, l'étude produite par les recourants faisait état d'une ombre induite par leur projet recouvrant 10% au maximum d'une fenêtre située au rez-de-chaussée pendant deux-trois heures aux équinoxes. Pour le solstice d'hiver, l'ombre serait projetée pendant deux-trois heures sur la majorité de la fenêtre en question et environ une heure sur son intégralité. La chambre de céans a considéré le projet – un agrandissement et une rénovation d'une villa, une construction d'un garage, d'un abri de jardin et d'une piscine – qui se trouvait dans une zone – zone 5 – qui permettait la construction projetée, autorisable. Les voisins devaient en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle, celle-ci, étant d'ailleurs limitée, elle ne pouvait constituer un inconvénient grave pour les intéressés (ATA/278/2022 du 15 mars 2022).

Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier, de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

**4.7** En l'espèce, l'étude solaire produite par les recourants établit une comparaison entre la situation existante et selon l'hypothèse où les bâtiments seraient construits. Elle contient une modélisation 3D et des images de visualisation. Les simulations ont été faites à plusieurs mois et heures clé afin de visualiser la projection globale aux équinoxes du printemps (mars ; équivalent à l'équinoxe d'automne) et aux solstices d'été (juin) et d'hiver (décembre) de l'ombre du bâtiment dit « M\_\_\_\_\_ » sur le bâtiment n°1\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 10'812, occupé par D\_\_\_\_\_. Le programme utilisé pour l'étude ne permet pas de définir de date précise mais uniquement le mois.

Cette étude solaire retient que, pour les équinoxes de printemps et d'automne, le bâtiment projeté « N\_\_\_\_\_ » aurait peu d'impact sur les habitations existantes hormis le bâtiment n° 2\_\_\_\_\_ qui subirait une ombre en fin de journée (17h00). Le bâtiment « M\_\_\_\_\_ » aurait par contre un impact sur le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ et créerait une grande ombre dès le début de l'après-midi (dès 13h00). La villa sise sur la parcelle n° 10'812 subirait un préjudice. Pour le solstice d'été (juin), le bâtiment projeté « N\_\_\_\_\_ » ne créerait pas de problème majeur pour les bâtiments n°s 2\_\_\_\_\_ et 150. Il aurait un léger impact sur le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ vers 18h00 en fin de journée. Ce bâtiment ne serait que peu impacté par rapport au bâtiment « M\_\_\_\_\_ ». Cela serait la période où l'ombre serait la moins grande. Pour le solstice d'hiver (décembre), le bâtiment « N\_\_\_\_\_ » ne créerait pas d'ombre sur les bâtiments analysés. Le bâtiment « M\_\_\_\_\_ » n'aurait qu'un faible impact (ombre sur l'angle de la terrasse qui était exposée au soleil de 13h00 à 15h00) sur l'ombre portée sur le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ entre l'état existant et l'état projeté.

Le complément de l'étude produit devant la chambre de céans ne comporte aucun commentaire ou conclusion et se limite à des images sous un autre angle de vues.

Dans la mesure où l'étude reconnaît elle-même que les bâtiments projetés, pour les solstices d'été et d'hiver, n'auraient que peu d'impact sur les bâtiments analysés, ceux-ci ne seront pas discutés, étant relevé que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce sont les équinoxes qui sont pertinents.

Or, toujours selon l'étude, aux équinoxes de printemps et d'automne, seul le bâtiment « M\_\_\_\_\_ » aurait un impact sur le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_. Outre le fait que l'ombre projetée par le bâtiment « M\_\_\_\_\_ » sur le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ ne se situerait qu'au pied de la façade selon l'étude, celle-ci n'impacterait en définitive pas la totalité de l'habitation mais uniquement un côté. L'inconvénient allégué se trouve ainsi amoindri. De plus, l'étude ne précise pas la durée de la perte d'ensoleillement, se limitant à indiquer la perte d'ensoleillement dès 13h00 jusqu'à la fin de la journée sans plus de précision. Elle est ainsi approximative. Il ressort néanmoins de la consultation du SITG que tant pour l'équinoxe de printemps que pour l'équinoxe d'automne, l'ombre projetée n'est plus perceptible aux alentours de 16h30 (équinoxe de printemps) et 17h30 (équinoxe d'automne), ce qui permet de circonscrire dans la durée le potentiel ombrage causé par le bâtiment « M\_\_\_\_\_ ». D'ailleurs à l'équinoxe d'automne, seule une partie de la façade du bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ serait ombragée et non pas son entier, ce qui limite une nouvelle fois l'inconvénient allégué. Toujours selon le SITG, à l'équinoxe de printemps, le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ subit, dès 12h00, sa propre ombre projetée jusqu'à environ 14h00, voire 16h00 selon le complément d'étude (une comparaison avec le bâtiment n° 13\_\_\_\_\_ figurant plus haut sur les modélisations l'illustre d'ailleurs). Même si le bâtiment en question est ombragé par la construction durant au mieux 2h30, cette durée demeure dans les limites acceptables au vu des jurisprudences précitées. Il sera en outre rappelé que le projet se trouve dans une zone qui permet les constructions projetées, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle. Celle-ci, étant d'ailleurs limitée, elle ne saurait constituer un inconvénient grave et suffisant pour les recourants.

Enfin, il existe un intérêt public à la construction des bâtiments projetés. En effet, le projet consiste en l'édification de deux bâtiments communaux devant accueillir des salles de classe, une arcade destinée au commerce de proximité, des salles polyvalentes, un jardin d'enfants, un restaurant scolaire et une école de musique, ce qui permettrait de soulager les écoliers, trop à l'étroit dans l'ancienne poste. Le bâtiment « M\_\_\_\_\_ » doit plus particulièrement recevoir notamment le restaurant parascolaire ainsi que le jardin d'enfants.

Au vu de ces éléments, les recourants échouent à démontrer qu'ils subissent un inconvénient suffisant au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral mentionnée plus haut et elle ne permet en conséquence pas de remettre en cause l'autorisation de construire délivrée.

Le grief sera écarté.

5. Les recourants se plaignent d'une violation des art. 19 al. 2 LaLAT et de l'art. 106 LCI en ce sens que les constructions projetées engendreraient des nuisances, à savoir une perte d'ensoleillement pour le bâtiment n° 1\_\_\_\_\_ propriété de A\_\_\_\_\_ et habité par sa sœur, l'existence de rire et de cris d'enfants durant toute la journée, des nuisances résultant de l'exploitation d'un restaurant avec une terrasse juste en face de leurs habitations ainsi que l'existence de vues plongeantes sur la chambre à coucher de E\_\_\_\_\_.

**5.1** L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT).

**5.2** L'art. 14 LAT prévoit que les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). Les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c LAT).

En droit genevois, les plans de zone, qui sont des plans d'affectation du sol, comprennent les zones protégées, qui constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT).

Selon l'art. 19 al. 2 LaLAT, la 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en deux classes : la 4<sup>e</sup> zone urbaine (4<sup>e</sup> zone A ; let. a) ; la 4<sup>e</sup> zone rurale (4<sup>e</sup> zone B) applicable aux villages et aux hameaux (let. b 1<sup>re</sup> phrase).

À teneur de l'art. 29 LaLAT, sont notamment désignées comme zones à protéger les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI.

**5.3** La règle de l'art. 19 al. 2 LaLAT rejoint celle de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, laquelle appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/825/2024 du 9 juillet 2024 consid. 8.17).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès et l'abus de pouvoir (ATA/987/2024 du 20 août 2024 consid. 6.14 et l'arrêt cité).

**5.4** L'art. 106 LCI prévoit que dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de



manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites (al. 1).

l'art. 106 al. 1 LCI, spécialement applicable aux villages protégés, confère un large pouvoir d'appréciation au département. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires. Ce large pouvoir d'appréciation et de décision implique la possibilité de refuser un projet qui, ne respectant pas ces prescriptions spéciales, porterait une atteinte excessive au caractère d'un village protégé, soit que les bâtiments existants méritent une protection particulière, soit que le projet en lui-même n'est pas satisfaisant du point de vue de l'intégration (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2).

**5.5** L'art. 43 al. 1 let. b OPB prévoit 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 dans celles réservées à des constructions et installations publiques.

**5.6** En l'espèce, comme analysé ci-dessus, le grief de la parte d'ensoleillement est non fondé, de sorte qu'il n'y a pas lieu de revenir dessus.

Pour le reste, comme cela découle du texte clair de l'art. 19 al. 2 LaLAT, des activités peuvent être autorisées dans la zone litigieuse.

Si on ne peut exclure une augmentation des nuisances sonores, les recourants mettant en évidence les comportements possiblement bruyants des enfants avec l'école et le jardin d'enfants, rien ne permet de considérer que ces nuisances doivent être qualifiées de graves. On ne voit pas que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet litigieux, même si celui-ci est susceptible d'avoir des effets sur la situation ou le bien-être des recourants, au motif que des enfants pourraient parfois jouer bruyamment, le SABRA n'ayant pour le reste émis aucune réserve quant au bruit engendré par les futures activités indiquant simplement que celles-ci ne devraient pas créer de nuisances dans le voisinage (art. 11 LPE). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs examiné la conformité de l'exploitation d'une garderie dans une zone d'habitation avec un degré de sensibilité au bruit II, comme dans le cas d'espèce. À cette occasion, il a constaté qu'une garderie s'apparentait étroitement à un logement et était dès lors compatible avec le but de la zone d'habitation. Il a précisé que le bruit occasionné par les enfants était typique d'un tel quartier et était ressenti par la majorité de la population comme étant conforme à l'usage local et peu gênant, même dans une zone calme. Une réserve a toutefois été émise dans l'hypothèse où le volume atteindrait un degré inacceptable (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_148/2010 du 6 septembre 2010 consid. 2.2.2 ; arrêt zurichois VB.2009.00324 consid. 4.4 et 4.6 du 18 novembre 2009 résumé *in* DEP 2010 p. 645). Les mêmes considérations valent dans le cas

d'espèce puisque les parcelles en cause se situent dans une zone avec un degré de sensibilité au bruit II.

Pour ce qui a trait au « commerce de proximité » et de sa terrasse, et pour autant qu'un restaurant devrait être ouvert, les recourants oublient que la commune doit délivrer une autorisation à ce sujet même si elle devait être installée sur son domaine privé (art. 15 de la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement du 19 mars 2015 - LRDBHD - I 2 22 ; ATA/1819/2021 du 17 décembre 2019) et que le SABRA doit être consulté pour préavis (ATA/646/2014 du 19 août 2014 consid. 13). De plus, les recourants pourront, le cas échéant, intervenir auprès de l'autorité compétente pour se plaindre d'éventuelles nuisances qu'ils jugeraient excessives afin que des mesures soient prises (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_460/2007 du 23 juillet 2008).

Quant aux griefs des recourants concernant les vues plongeantes des futurs habitants, elles concernent le droit privé selon la jurisprudence de la chambre de céans et il n'appartient dès lors pas à celle-ci de statuer en la matière. En effet, le Tribunal fédéral a déjà précisé que le droit des constructions constitue en règle général un ensemble complet qui ne laisse aucune place à l'application des art. 679-684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) relatifs aux immissions excessives d'un terrain sur un bien-fonds voisin (ATF 138 III 49 consid. 4.4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 5C.19/2000 du 18 mai 2000 *in* SJ 2001 I 13 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 8). L'installation ou non des brises-vues est donc une question exorbitante au présent litige.

Le département ayant agi dans le respect de la loi et de sa liberté d'appréciation et ayant suivi les préavis favorables établis par des spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi, ces griefs seront en conséquence également écartés.

- 6.** Les recourants soulèvent enfin le grief de la violation de la procédure d'autorisation de démolition en ce sens que les plans visés *ne varietur* sont incorrects et que E.\_\_\_\_\_ aurait dû donner son autorisation pour qu'une partie du mur de sa villa soit détruite.

**6.1** L'art. 60 al. 1 let. b LPA pose, en matière de qualité pour recourir, l'exigence d'être touché directement par l'acte attaqué concerné (ici une décision) et d'avoir un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié. Cette exigence correspond à celle prévue à l'art. 89 al. 1 loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1, qui confirme l'ATA/1337/2019 du 3 septembre 2019 consid. 3a ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 s'agissant de la qualité pour recourir du voisin).

**6.2** S'agissant de la qualité pour recourir de voisins contestant, sur le fond, une autorisation de démolir une villa et une piscine extérieure, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir s'ils seraient en mesure de retirer un avantage pratique

de l'annulation ou de la modification d'une décision tranchant au fond le sort d'une telle autorisation. Selon notre Haute Cour, on distinguait mal quel avantage de fait ou de droit procurerait aux voisins le maintien de ces installations. Respectivement, on peinait à imaginer quel préjudice ils subiraient du fait de la disparition de ces constructions. Certes, les travaux de démolition entraîneraient éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, toutefois limitées dans le temps de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir. Les recourants ne faisaient en outre pas valoir une valeur patrimoniale particulière des installations destinées à être détruites, ni n'invoquaient de disposition légale tendant à les protéger. Enfin, la destruction des installations existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Cette question était soumise à une procédure séparée, qui avait donné lieu à une autorisation de construire, distincte de celle de démolir, et que les recourants avaient aussi contestée devant la juridiction compétente. À défaut de retirer un avantage pratique, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir aux voisins (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2 et 1.3).

Dans une autre affaire concernant le recours de voisins directs contre l'autorisation de démolir une villa, une piscine et un garage, le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence ainsi que le refus de la chambre administrative d'accorder la qualité pour recourir aux voisins directs. Dans cette affaire, la villa serait remplacée par un trou en raison du refus de l'autorisation de construire. Ledit refus n'était pas de nature à conférer un avantage pratique aux voisins. D'une part, l'autorisation de construire – objet d'une autre procédure de recours – était soumise à une procédure distincte de celle de l'autorisation de démolir. D'autre part, la destruction des constructions existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Les voisins n'avaient donc pas rendu vraisemblable l'existence d'une atteinte particulière susceptible de fonder leur qualité pour agir (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3).

**6.3** Aux termes de l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le RCI 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). Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40). Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (al. 3).

**6.4** Les pièces devant être jointes à la demande d'autorisation de construire ainsi que les visas nécessaires sont énumérés à l'art. 9 al. 2 à 7 RCI. L'art. 9 al. 2 RCI prévoit qu'il y a lieu de joindre à la demande d'autorisation définitive, un extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992 (OMO - RS 211.432.2), obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. Sur ce plan, la nouvelle construction doit être figurée et cotée par rapport aux limites de propriété, avec des niveaux aux angles des constructions, des coupes de principe sur la construction projetée, et l'indication des gabarits théoriques, de telle sorte qu'il soit facile de déterminer ses relations avec les voies les plus proches (publiques ou chemins privés) et les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins, en indiquant les constructions existantes et, le cas échéant, les distances aux lisières forestières, au lac et aux cours d'eau. Sont également précisés : les emplacements de stationnement, l'aménagement des accès, les raccordements à la voie publique, les sens de circulation prévus, ainsi que les raccords aux canalisations d'évacuation existantes, les bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration, éventuellement à conserver ou à démolir, et les arbres à abattre (10 ex.). La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction.

**6.5** Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter – et de comprendre – les projets de construction qui sont déposés et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, le cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/997/2023 du 12 septembre 2023 consid. 3.2 et l'arrêt cité).

**6.6** La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/997/2023 précité consid. 3.2 et l'arrêt cité).

**6.7** Selon l'art. 11 al. 4 RCI, toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

**6.8** 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).

**6.9** Conformément à l'art. 7 al. 5 LCI, pour les bâtiments neufs ou qui ont subi une transformation de leur surface ou de leur affectation, un dossier de cadastration doit être communiqué au département.

**6.10** Selon l'art. 177 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC - E 1 05), le propriétaire est tenu de faire mettre à jour à ses frais et dans un délai de trois mois, par un ingénieur géomètre officiel ou toute autre personne autorisée, les données de la mensuration officielle après toute modification de l'état des lieux de sa parcelle (al. 1). En cas de refus ou si le propriétaire n'obtempère pas après une sommation du géomètre cantonal, ce dernier fait procéder d'office à la mise à jour. Les frais sont garantis par une hypothèque légale au sens de l'art. 147 LaCC (al. 2).

**6.11** Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1 ; ATA/1286/2021 du 23 novembre 2021 consid. 5d).

**6.12** L'interdiction de l'abus de droit se déduit du principe de la bonne foi (art. 2 al. 2 CC et art. 9 Cst.) et s'étend à l'ensemble des domaines juridiques (ATF 131 I 185 consid. 3.2.3 ; 130 IV 72 consid. 2.2). L'interdiction de l'abus de droit s'applique ainsi, tout comme la notion de fraude à la loi qui en constitue une composante, en droit administratif (ATF 142 II 206 consid. 2.3). Elle vise non seulement les particuliers, mais aussi l'administration (ATF 110 Ib 332 consid. 3a). L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 130 IV 72 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_658/2021 du 15 mars 2022 consid. 4.2.1).

**6.13** En l'espèce, la TAPI a retenu qu'en tant que voisin direct du bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ dont la démolition était prévue E \_\_\_\_\_ était touché plus que quiconque par l'autorisation de démolir litigieuse, ce qui suffisait à justifier sa qualité pour recourir à l'encontre de l'autorisation délivrée.

Cette conclusion semble discutable dans la mesure où il est retenu plus loin qu'il existe un mur de séparation entre le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ à démolir et la villa de E \_\_\_\_\_ et que le bâtiment à démolir n° 4 \_\_\_\_\_ se situe exclusivement sur la parcelle n° 10'476 et non sur la parcelle appartenant à l'intéressé (consid. 73 du jugement attaqué).

Néanmoins et en tout état de cause, le projet de démolition ne porte que sur l'abri situé sur la parcelle n° 10'476 et non pas sur la parcelle de E\_\_\_\_\_ (n° 10'788), de sorte que la signature de l'intéressé n'était pas exigée. Il est exact que les photographies produites au dossier montrent que les bâtiments n° 4\_\_\_\_\_ à démolir et n° 2\_\_\_\_\_ sont « collés » l'un à l'autre, en particulier au niveau de la toiture de l'abri, dont la partie métallique paraît être intégrée au mur de la villa de E\_\_\_\_\_, contrairement à ce qui est présenté sur les plans autorisés. Toutefois, rien ne permet de conclure que la démolition de l'abri porterait atteinte au bâtiment du voisin. Le TAPI a d'ailleurs retenu que seul le début de la toiture du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ débute au niveau de la fin de l'agrandissement autorisé de la villa n° 2\_\_\_\_\_ (DD 11\_\_\_\_\_), ce qui ressort bien des photographies produites. De plus, si tel devait être le cas, comme retenu à juste titre par le TAPI, la question des éventuels dégâts causés sur la propriété de E\_\_\_\_\_ relève du droit privé. Enfin, ce dernier ne peut rien tirer du fait que les instances de préavis n'ont pas analysé la situation concrète et réelle dans la mesure où il lui appartenait de mettre à jour le cadastre par rapport aux travaux effectués sur son habitation (art. 7 al. 5 LCI et 177 LaCC), non contestés.

Les griefs sont mal fondés.

L'autorisation contestée a en conséquence été délivrée conformément à la loi et sans que l'autorité intimée abuse de son pouvoir d'appréciation.

Le recours doit en conséquence être rejeté.

7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Il sera alloué à la commune intimée, qui y a conclu et qui compte moins de 10'000 habitants, selon les statistiques cantonales, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge solidaire des recourants. Aucune indemnité de procédure ne sera accordée à la G\_\_\_\_\_ qui ne s'est pas déterminée dans le cadre de la procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 10 juin 2024 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 mai 2024 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ un émoulement de CHF 1'500.- ;

alloue à la commune de F\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ;

dit que, conformément aux art. 82 ss LTF, le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Michel SCHMIDT, avocat de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, à Me Jean-Pierre CARERA, avocat de la commune de F\_\_\_\_\_, à la G\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Patrick CHENAUX, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

