

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4352/2008-DCTI

ATA/330/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 30 juin 2009**

dans la cause

**Monsieur François ROULLET**

représenté par Me Jean-François Marti, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE  
ADMINISTRATIVE**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

et

**Madame Véronique et Monsieur Jean-Christophe GÉRARD**

représentés par Me Patrick Blaser, avocat

---

## EN FAIT

1. Monsieur François Rouillet est propriétaire de la parcelle n° 3381, sise 6, chemin du Chasselas, feuille n° 31 du cadastre de la commune de Corsier (ci-après : la commune), d'une surface de 2'308m<sup>2</sup>.

Madame Véronique et Monsieur Jean-Christophe Gérard sont propriétaires de la parcelle voisine, n° 4501, sise 45, chemin du Chasselas, d'une surface de 1078 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles sont situées en zone agricole, développement 5.

2. Le 31 octobre 2007, les époux Gérard ont requis une autorisation de construire (DD 101'709) portant sur l'édification d'une villa avec garage, piscine et sonde géothermique, sur leur parcelle.

Le taux d'utilisation du sol du projet était de 21,6 %, compte tenu du fait que la villa serait de haut standard énergétique.

3. Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont été recueillis :

- Service cantonal de géologie, du 29 novembre 2007 : favorable sous réserves concernant la sonde géothermique, étant précisé que celle-ci ne pouvait pas constituer un motif d'opposition à d'éventuels travaux souterrains futurs, d'intérêt public et que l'autorisation de placer l'équipement était délivrée aux risques et périls des requérants ;

- Domaine de l'eau, office cantonal de la mobilité et la commune, des 29 novembre, 4 et 10 décembre 2007 : favorables ;

- Domaine de l'aménagement du territoire, du 15 janvier 2008 : favorable en application de l'art. 59 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;

- Service cantonal de l'énergie, du 7 avril 2008 : favorable, le projet étant de haut standard énergétique.

4. Par arrêté du 21 mai 2008, le Conseil d'Etat a autorisé l'application de la 5<sup>ème</sup> zone de construction à la parcelle des époux Gérard.

5. Le 30 mai 2008, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré aux époux Gérard l'autorisation sollicitée (DD 101'709-1), publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) le 4 juin 2008.

6. Le 3 juillet 2008, M. Roullet a recouru par-devant la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) remplacée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA) contre cette décision en concluant à son annulation. Préalablement, il sollicitait un transport sur place.

Le DCTI avait violé l'art. 14 LCI dès lors que l'aménagement d'une piscine ne manquerait pas d'engendrer des nuisances sonores dues à son utilisation. De même, sa vue serait limitée par la construction dont la hauteur prévue était de 6,30 mètres en son faite, en violation de l'art. 15 LCI. Rien n'autorisait par ailleurs une dérogation quant à la densité de construction. Enfin, l'installation d'une sonde géothermique serait susceptible de lui causer "les dégâts que l'on connaît pour les constructions avoisinantes" et une éventuelle nappe phréatique risquait d'être atteinte du fait des sondages à effectuer.

7. Les époux Gérard ont fait part de leurs observations au recours le 25 juillet 2008. Ils concluaient à son rejet, à la confirmation de la décision du DCTI sous suite de frais et dépens et s'opposait à la demande de transport sur place.

8. Les parties ont été entendues le 3 octobre 2008 par la commission. A cette occasion, elles ont persisté dans leurs positions, les intimés relevant pour leur part que le recours était téméraire.

9. Par décision du 15 octobre 2008, la commission a rejeté le recours de M. Roullet.

La construction était conforme à l'affectation de la zone et l'on ne voyait pas en quoi elle serait la cause d'inconvénients graves. S'agissant de l'esthétique du bâtiment, le grief y relatif était infondé, le recourant n'invoquant pas en quoi celui-ci nuirait au caractère ou à l'intérêt du quartier, l'argument lié à la hauteur de la villa projetée relevant quant à lui du civil. De même, il n'existait pas de dérogation au rapport des surfaces puisque l'art. 59 al. 1 LCI prévoyait que la surface de la construction exprimée en m<sup>2</sup> de plancher pouvait être portée, en 5<sup>ème</sup> zone, à 22% lorsque la construction était de haut standard énergétique, ce qui était le cas en l'espèce. Enfin, s'agissant de la sonde géothermique, les préavis étaient favorables, sous réserve des conditions d'exécution de cette installation.

10. Le 1<sup>er</sup> décembre 2008, M. Roullet a recouru par-devant le Tribunal administratif à l'encontre de la décision précitée. Il conclut à son annulation ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure. Préalablement, il sollicite l'organisation d'un transport sur place et une expertise du sol.

L'implantation de la villa litigieuse et des aménagements prévus portait une atteinte excessive à sa propriété, compte tenu des nuisances sonores occasionnées et des risques liés au forage. En effet, lors de la construction de villas mitoyennes

sur les parcelles voisines, des tassements de terrains s'étaient produits, allant jusqu'à fissurer des baies vitrées et murs de sa villa. Enfin, en statuant sur pièces, dans un dossier complexe, et sans faire droit à sa demande d'effectuer un transport sur place, la commission avait vraisemblablement violé son droit d'être entendu.

11. Le DCTI a fait part de ses observations au recours le 5 janvier 2009 en concluant à son rejet.

L'art. 14 LCI, invoqué par le recourant, faisait partie des normes de protection destinées à sauvegarder la particularité de chaque zone, en prohibant les constructions incompatibles avec le caractère de la zone déterminée. Il ne visait pas au premier chef la protection de l'intérêt des voisins. La construction d'une piscine étant tout à fait conforme à la zone 5, sa violation ne saurait être invoquée. Pour le surplus, un tel aménagement n'était pas soumis aux règles régissant les distances. Enfin, s'agissant de la sonde géothermique, les réserves dont le service cantonal de géologie avait assorti son préavis, visaient exclusivement les modalités de sa mise en place et non pas le principe de son installation.

Pour le surplus, le grief lié à la prétendue violation du droit d'être entendu devait être rejeté dès lors que la commission avait disposé d'éléments suffisants, soit notamment de l'ensemble des préavis favorables et non contradictoires de services et commissions spécialisés, pour rendre sa décision, sans avoir besoin, en sus, de se transporter sur les lieux.

12. Les époux Gérard se sont déterminés le même jour. Ils concluent au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

L'installation et l'utilisation usuelle d'une piscine extérieure n'était pas susceptible de causer des inconvénients majeurs au recourant, en termes de nuisances sonores. Cela étant, si celui-ci entendait se plaindre d'une atteinte excessive à sa propriété en raison du bruit engendré par ses voisins, il devait le faire auprès des juridictions civiles. De même, le recourant n'avait apporté aucun élément permettant de retenir que le forage et l'installation de la sonde géothermique, fondés sur le préavis positif du service cantonal de géologie, représenteraient un danger. Rien d'ailleurs ne permettait d'établir que les fissures invoquées par M. Rouillet aient été provoquées par les constructions précédentes. Il était d'ailleurs étonnant qu'il n'en ait pas fait mention lors du transport sur place organisé par le Tribunal administratif, le 5 novembre 2008, dans le cadre d'une procédure parallèle à la présente espèce. Enfin, les arguments liés à la perte de la vue dégagée sur la campagne étaient irrelevants, dite vue n'étant d'ailleurs protégée par aucune disposition légale.

13. Par courrier du 31 mars 2009, M. Rouillet a sollicité un transport sur place ainsi qu'une expertise du sol afin de déterminer les conséquences sur sa propriété que pourraient engendrer les constructions projetées sur sa propriété.
14. Le 2 avril 2009, les époux Gérard ont indiqué s'opposer aux dites mesures d'instruction, ces dernières étant purement dilatoires.
15. Sur quoi la cause a été gardée à juger.
16. Dans le cadre de l'instruction d'une procédure engagée par le recourant à l'encontre d'une autorisation de construire une villa avec piscine et sonde géométrique (A/3038/2008) sur une parcelle voisine de celle des intimés, le Tribunal administratif a eu l'occasion de se rendre, le 5 novembre 2008, sur le périmètre concerné par la présente affaire.

A cette occasion, le juge délégué a constaté que villa du recourant était orientée direction lac. La vue serait ainsi légèrement obstruée côté Voirons, en cas de construction à l'arrière de sa villa, comme c'était le cas pour celle litigieuse, mais absolument pas entravée côté lac. Le recourant n'a à aucun moment demandé au juge délégué de constater les fissures alléguées sur les baies vitrées et les murs de sa propriété. Il a cependant indiqué avoir dû faire changer toutes les baies vitrées de sa villa en raison d'un affaissement du terrain. Les intimés, quand bien même ils n'ont pas assisté au transport sur place, font expressément référence, dans leurs observations du 5 janvier 2008, au contenu du procès-verbal de ce dernier, lequel est également en possession du recourant et du DCTI.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 122 I 53 consid. 4a p. 55). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas cependant le juge de procéder à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont offertes, s'il a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATA/14/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

En l'espèce, le Tribunal administratif dispose d'un dossier complet, comprenant notamment de nombreuses photographies aériennes du site. Ces éléments suffisent pour lui permettre de rendre sa décision en toute connaissance de cause, de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux conclusions de transport sur place prises par le recourant. A titre subsidiaire, l'on relèvera enfin que le Tribunal administratif s'est rendu, le 5 novembre 2009, sur le périmètre concerné par la présente affaire, dans le cadre de l'instruction d'une procédure engagée par le recourant à l'encontre d'une autorisation de construire une villa avec piscine et sonde géométrique (A/3038/2008 du 30 juin 2009) sur une parcelle voisine de celle des intimés. Or il ne ressort pas du procès-verbal de transport sur place, dont toutes les parties à la procédure ont eu connaissance, que le recourant ait demandé au juge délégué de constater d'éventuelles fissures sur les baies vitrées et murs de sa propriété.

Il en va de même concernant la demande d'expertise du sol, cette mesure n'étant pas de nature à apporter des éléments autres que ceux déjà développés devant le tribunal de céans, compte tenu notamment du préavis favorable et complet du service cantonal de géologie.

Ainsi, si tant est qu'il y ait eu violation du droit d'être entendu du recourant par-devant la commission, celle-ci a été réparée devant le tribunal de céans.

3. Sans invoquer la moindre disposition légale à l'appui de ses griefs, le recourant soutient que l'implantation de la villa et des aménagements litigieux porterait une atteinte excessive à sa propriété, en raison des nuisances sonores qu'ils occasionneront d'une part et du danger qu'ils créeront pour son bien immobilier d'autre part.
4. a. A teneur de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever 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.

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).

b Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

c. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral

(ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. En revanche, le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, telles que les règles d'affectation du sol destinées à définir les caractéristiques d'une zone ou d'un quartier (ATF 117 Ib 157 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009).

d. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

e. En matière de bruit lié aux bâtiments d'habitation, le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'à défaut de valeurs limites d'exposition et d'indications claires sur le niveau des immissions, l'autorité d'exécution doit évaluer le caractère nuisible ou incommodant des atteintes en se fondant sur les critères de la LPE (art. 40 al. 3 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). En particulier, conformément à l'art. 15 LPE, il convient de se fonder sur l'expérience, pour examiner si les nuisances invoquées sont propres à gêner de manière sensible la population dans son bien-être. Il s'agit d'un critère objectif. Doivent être pris en compte "les caractéristiques de la zone ou du quartier (...), mais il ne suffit pas de constater que certains voisins directs se déclarent incommodés pour qualifier le bruit d'excessif" (ATF 123 II 74 consid. 5a p. 86 ; ATA/310/2006 du 13 juin 2006).

f. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; T. TAN-QUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C.-.A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). 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.

En l'espèce, non seulement le projet litigieux est conforme à l'affectation de la zone mais encore, aucun élément du dossier ne permet de soupçonner que l'usage qui sera fait de leur piscine, par les intimés, ne soit conforme à celui prévu dans une zone résidentielle.

De même, le recourant n'apporte pas le moindre élément, quant aux risques qui résulteraient du forage et de l'installation de la sonde géothermique, qui permettrait de revenir sur le préavis positif du service cantonal de géologie. Rien notamment ne permet d'établir que les fissures alléguées par l'intéressé aient été provoquées par les constructions voisines précédentes. Enfin, contrairement à ce que semble croire le recourant, les réserves, dont le préavis du service susmentionné est assorti, visent exclusivement les modalités de mise en place de la sonde, qui devra se faire sous l'entière responsabilité des intimés, et non pas le principe de son installation.

En conséquence, ces griefs ne peuvent être qu'écartés.

5. Le recourant n'invoque enfin aucune disposition légale qui appuierait ses arguments du droit à la vue sur la campagne et de l'inadéquation de l'implantation de la piscine.

Or, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Il n'appartient ainsi pas, selon les principes généraux du droit, à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/314/2006 du 13 juin 2006).

Partant, ces griefs doivent également être écartés.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
7. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux époux Gérard, à la charge du recourant. Un émolument de CHF 1'500.- sera par ailleurs mis à la charge de ce dernier (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> décembre 2008 par Monsieur François Roullet contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 15 octobre 2008 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Monsieur François Rouillet un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à Madame Véronique et Monsieur Jean-Christophe Gérard, à charge du recourant.

dit que, conformément aux art. 82 et ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), 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, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 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 Jean-François Marti, avocat du recourant ainsi qu'à Me Patrick Blaser, avocat des intimés, à la commission cantonale de recours en matière administrative et au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :