

BGer 1C_341/2020 vom 18. Februar 2022

Bundesgericht, 2022-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_341_2020

FR: TF 1C_341/2020 du 18 février 2022

IT: TF 1C_341/2020 del 18 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 II 113 consid. 1).

E. 1.1

Dirigé contre une décision prise dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recours a été formé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d, 90 et 100 al. 1 LTF).

E. 1.2

La qualité pour recourir est en outre définie à l' art. 89 al. 1 LTF : les recourants doivent avoir pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente (let. a), être particulièrement atteints par la décision (let. b) et avoir un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

Selon la jurisprudence, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c). Tel est notamment le cas des recourants propriétaires de parcelles situées à proximité immédiate du projet de construction litigieux qu'ils tiennent entre autres pour non conforme aux art. 19 et 22 LAT . Ayant par ailleurs pris part à la procédure devant la cour cantonale, les recourants précités ont qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

E. 1.3

Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Dans un grief d'ordre formel, les recourants voient une violation de leur droit d'être entendus, garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , dans le refus du Tribunal cantonal de donner suite à leurs requêtes de transport sur place et d'audition du représentant de la police du feu.

Point n'est besoin d'examiner plus avant ces critiques, compte tenu des considérants qui suivent (consid. 3). Pour les mêmes motifs, il en va également ainsi de leur grief tiré de la constatation manifestement inexacte des faits.

E. 3

Les recourants se plaignent d'une violation des art. 19 et 22 LAT . Ils soutiennent que la Cour de justice a retenu à tort que l'accès était suffisant et qu'il était assuré d'un point de vue juridique. Par ailleurs, les recourants affirment que l'accès n'était pas garanti au moment de la délivrance de l'autorisation de construire pour les services de sécurité.

E. 3.1

Conformément à l' art. 22 al. 2 let. b LAT , l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l' art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt 1C_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1 et les références citées).

Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation que le Tribunal fédéral doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêts 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1; 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 in RDAT 2003 I n° 59 p. 211; cf. aussi ATF 140 I 168 consid. 4.2.1).

E. 3.2

Dans un premier moyen, les recourants soutiennent que l'accès ne serait pas juridiquement assuré dès lors que le projet d'habitats groupés ne pourrait pas bénéficier de la servitude de passage existante.

E. 3.2.1

Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC , dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l' art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêts 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.3; 1C_52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.4; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1; 1P.407/1989 du 6 octobre 1989 consid. 3; voir aussi SACHA VALLATI, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Analyse und Lösung von Konflikten zwischen Bauherren und dienstbarkeitsberechtigten oder -belasteten Dritten, thèse, 2021, p. 56-57 et 90 ss [§10 Wegrechts-Dienstbarkeiten]).

E. 3.2.2

En l'occurrence, la cour cantonale a considéré que la parcelle sur laquelle le projet est prévu était au bénéfice d'une servitude de passage à véhicules et à pied par les parcelles nos 3'901

et 3'902 et qu'elle bénéficiait ainsi d'un accès juridiquement garanti. Ainsi, l'instance précédente a ajouté que, conformément à la jurisprudence, il appartenait aux recourants de démontrer que tel n'était pas le cas. Ces derniers se prévalaient de la précision figurant au registre des servitudes selon laquelle la servitude en question " ne profitera qu'à la villa (bâtiment n° 434) actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle ". La cour cantonale a toutefois considéré que l'intitulé de la servitude ne permettait pas de conclure qu'elle resterait valable uniquement dans le cadre de la construction d'une nouvelle villa. Elle a ajouté que, quoi qu'il en soit, l'interprétation d'une servitude ressortait du droit privé, si bien que les recourants devaient saisir les juridictions civiles pour trancher cette question.

En l'occurrence, les recourants ne contestent pas que les utilisateurs de la villa actuelle située sur le bien-fonds n° 2'504 ont le droit d'utiliser la route d'accès privée litigieuse, ce bien-fonds bénéficiant d'une servitude de passage à véhicules et à pied sur les parcelles nos 3'901 et 3'902. Comme relevé par l'instance précédente, il appartenait, dans ces conditions, aux recourants de démontrer que l'accès au projet d'habitats groupés n'était pas suffisant en vertu du droit privé. Les recourants se prévalent dans ce contexte du fait que la servitude en question, inscrite au registre des servitudes sous le n° RF 20'061, indique expressément que la servitude "ne profitera qu'à la villa (bâtiment n° 434) actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle". Au vu de cette inscription, il existe de sérieux doutes quant au fait que le projet d'habitats groupés de 16 logements, caractérisés par deux immeubles de chacun 3 niveaux, puisse bénéficier de la servitude de passage en question. Le droit de passage en question est en effet expressément restreint à une utilisation en rapport avec la villa existante ou une construction destinée à remplacer la villa actuelle. Il apparaît douteux que la construction de deux immeubles d'habitation puissent être considérée comme "remplacement" de la villa existante au sens de la clause précitée. La précision en question permet d'inférer que la servitude était limitée au passage d'un certain nombre de véhicules et qu'elle serait insuffisante pour l'accès aux constructions projetées. L'utilisation plus intensive de la servitude de passage, en raison de la construction de 16 logements, paraît provoquer une aggravation notable de la charge pour les fonds servants. Dans ces conditions, l'instance précédente ne pouvait accorder l'autorisation de construire pour le projet litigieux, faute d'accès juridiquement garanti.

E. 3.3

Dans un second moyen, les recourants affirment que l'accès pour les services de sécurité n'était pas garanti au moment de la délivrance de l'autorisation de construire; ils se prévalent du fait que la propriétaire de la parcelle voisine n° 3'902 n'aurait pas donné son accord à l'établissement d'une servitude sur sa parcelle. Celle-ci s'était d'ailleurs opposée au projet de construction devant les instances cantonales.

E. 3.3.1

Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (arrêt 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1 et les réf. cit.). S'il est vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux propriétaires du terrain grevé de démontrer le contraire (cf. consid. 3.2.1 ci-dessus). Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d). Il est à cet

égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêts 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1; 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1; 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5).

E. 3.3.2

L'instance précédente a tout d'abord constaté que l'instance spécialisée en matière de sécurité incendie avait, le 4 juin 2018, préavisé favorablement le projet litigieux sous conditions, après avoir demandé deux modifications. Dans son premier préavis du 11 décembre 2017, la police du feu avait demandé la production d'un plan des aménagements extérieurs indiquant clairement les accès réservés aux engins du SIS, soit les rayons de courbure et la largeur des voies prévues tant en ligne droite que dans les virages, etc.; la police du feu exigeait que les voies d'accès des engins des SIS soient conformes à la directive n° 7 "Prévention et sécurité incendie" du règlement cantonal d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP; F 4 05.01). Le 31 mai 2018, la police du feu avait encore demandé des pièces complémentaires et notamment que les modifications projetées sur la parcelle n° 3'902 soient indiquées sur le "plan d'accès service du feu". La cour cantonale a ainsi constaté que l'instance spécialisée avait rendu son préavis, après avoir vérifié la conformité du projet aux exigences de cette directive. Elle a ajouté, s'agissant des travaux à entreprendre et des servitudes nécessaires à la réalisation de l'accès pour les services du feu, que dans la mesure où les réserves assorties à la délivrance du permis de construire étaient contraignantes, il appartiendrait à la propriétaire de prendre les dispositions qui s'imposaient pour les acquérir, en faisant les démarches nécessaires afin de conclure cas échéant un accord avec la propriétaire du fond servant.

Il n'est pas contesté que la voie d'accès aux services du feu doit en partie être réalisée sur la parcelle voisine n° 3'902 (le "plan d'accès service du feu" indiquant à cet égard une servitude de surface de 25,66 m²), qu'elle implique notamment l'élargissement de l'accès actuel, la destruction d'un mur et d'une haie et qu'à ce jour les constructrices ne disposent d'aucun titre juridique pour réaliser les travaux nécessaires sur la parcelle voisine. L'instance précédente ne peut en l'occurrence être suivie lorsqu'elle considère que cet accès est garanti. L'autorisation délivrée le 19 octobre 2018 n'apparaît pas assortie de la condition que l'accès routier pour les services du feu est garanti. Contrairement à ce que la cour cantonale soutient, la constitution d'une servitude sur le bien-fonds n° 3'902 n'est pas expressément mentionnée dans les conditions figurant dans le préavis de la police du feu du 4 juin 2018. En l'occurrence, rien ne garantit que les travaux prévus sur la parcelle voisine n° 3'902 concernant l'accès pour les engins du feu seront terminés au début ou au plus tard à la fin des travaux de construction du projet d'habitations litigieux, ni même au moment de la délivrance du permis d'habiter. Il s'ensuit que l'arrêt cantonal doit être annulé pour cette raison également.

Point n'est dès lors besoin d'examiner plus avant si l'accès était également suffisant d'un point de vue technique, ce que contestent les recourants.

E. 3.4

Ainsi, sur le vu de ce qui précède, c'est en définitive à tort que la cour cantonale a considéré que le terrain était équipé; le grief de violation des art. 19 et 22 al. 2 let. b LAT doit partant être admis.

E. 4

Le recours doit dès lors être admis et les décisions précédentes, y compris l'autorisation de construire délivrée le 19 octobre 2018, annulées, ce sans que les autres griefs soulevés par les recourants n'aient à être examinés. Les sociétés intimées, qui succombent, doivent supporter les frais de la présente procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Elles verseront en outre une indemnité à titre de dépens aux recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 4 LTF).

La cause est renvoyée à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre administrative, pour nouvelle décision sur le sort des frais et dépens de la procédure cantonale dans son ensemble (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

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