

GE_GERICHTE ATA/1102/2020 vom 3. November 2020

GE Cour de justice, 2020-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1102_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/1102/2020 del 3 novembre 2020

Erwägungen

E. 22

juin 1979 - LAT - RS 700 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2016 du 3 avril 2017 ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017). Dans ces conditions, ce grief était irrecevable et ne saurait fonder une annulation de l'autorisation de construire en cas d'un éventuel non-respect de son contenu. Pour ce même motif, les mesures d'instruction requise par le recourant, en lien avec ce grief, étaient écartées. Il était pour le surplus relevé qu'il avait finalement été décidé de ne pas classer le périmètre dans lequel était située la parcelle litigieuse en zone réservée, mais de privilégier la non-application de l'art. 59 al. 4 LCI.

S'agissant de l'équipement en voies d'accès, la DGT, instance spécialisée, avait préavisé favorablement le projet sans émettre la moindre observation, ce qui confirmait que l'équipement de la parcelle était suffisant à cet égard. La consultation du SITG et des pièces du dossier permettaient enfin de constater que l'embranchement concerné de la route du Camp suivait un tracé rectiligne, garantissant une bonne visibilité sur toute sa longueur et qu'il existait, au besoin, des surfaces de dégagements suffisantes, le long de cette dernière, pour permettre le croisement de véhicules sans avoir à effectuer de manœuvres importantes. Son débouché sur l'axe principal de la route du Camp était relativement large. Le recourant se contentait de substituer son appréciation à celle du département et des spécialistes consultés. Il n'accédait pas à sa propriété par le même embranchement privé de la route du Camp et ne démontrait, pour le surplus, pas emprunter la route du Camp d'une manière plus significative que les autres habitants du quartier. Il ne

- 7/14 - A/1803/2018 serait ainsi pas spécialement atteint par les difficultés de croisement ou éventuels dangers invoqués. Ainsi, en se fondant sur les préavis de l'instance spécialisée, le DT n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'accès à la parcelle de l'intimée était suffisant pour desservir les constructions projetées et que le projet n'induirait pas d'inconvénients graves ou durables. 18) Par acte du 17 juin 2020, M. MERCIER a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre ce jugement.

Il a conclu à son annulation et, cela fait, au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision dans le sens des considérants, subsidiairement, à l'annulation de la décision d'autorisation de construire.

Son droit d'être entendu avait été violé en lien avec le grief relatif à la pratique du DT en matière de densification de la zone villas. Le TAPI l'avait déclaré irrecevable au motif que le PDCn 2030 ne déployait aucun effet direct à l'égard des particuliers. Or, il ne s'était pas prévalu du PDCn 2030, mais avait critiqué la pratique du département et sa mise en œuvre relative à la densification de la zone villas. Ses critiques avaient trait à l'application des art. 59 LCI et 13B LaLAT. Le TAPI aurait dû entrer en matière sur ce grief. Le jugement devait être annulé et la cause renvoyée au TAPI de façon à garantir le double degré de juridiction.

Le département agissait de manière contradictoire en manifestant son intention de déclasser le périmètre tout en autorisant le projet contesté visant à réaliser deux nouveaux logements, allant manifestement à l'encontre de l'objectif de sa pratique visant à préserver le potentiel constructible de la future zone après déclassement. Sa situation se retrouvait ainsi péjorée dès lors qu'il était prévisible que sa parcelle fasse prochainement l'objet d'un déclassement et qu'il ne pourrait pas bénéficier des avantages de la nouvelle zone, compte tenu des mécanismes de la zone de développement qui contraignait notamment à réunir plusieurs parcelles aux fins de disposer des droits à bâtir nécessaires à la réalisation des constructions prévues par le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) ou, le cas échéant, en raison des reports des droits à bâtir sur des différentes parcelles. En l'espèce, le DT aurait dû prononcer un refus conservatoire en application de l'art. 13 B LaLAT qui avait précisément pour objectif de permettre de refuser une autorisation de construire qui était de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme lorsque l'adoption ou la modification d'un plan d'affectation du sol était envisagée. L'autorisation de construire aurait dû être refusée.

C'était à tort que le TAPI avait considéré que le chemin d'accès était suffisant. Il s'agissait d'un petit chemin privé particulièrement étroit qui faisait moins de 3,5 m de large pour une longueur de 43 m. Le croisement de deux véhicules n'était pas possible, la largeur d'un véhicule moyen étant d'au minimum 1,8 m. C'était à tort que le TAPI avait retenu qu'il existait des surfaces de dégagement qui permettraient le croisement de ces véhicules. La seule possibilité en cas de rencontre entre un véhicule pénétrant dans le chemin d'accès depuis la

- 8/14 - A/1803/2018 route du Camp et un véhicule sortant du chemin d'accès consisterait à reculer sur la voie publique, soit en l'occurrence une route cantonale à grand trafic, pour permettre au second de sortir du chemin d'accès. Le préavis favorable sans observation de la DGT du 18 avril 2017 n'examinait pas la question de l'adéquation de la desserte du projet, compte tenu de l'augmentation du trafic et de la problématique du croisement des véhicules en lien avec les caractéristiques spécifiques du chemin en cause. La parcelle n° 4'306 ne pouvait pas être considérée comme équipée de manière adéquate. 19) Le DT a conclu au rejet du recours.

S'agissant de sa pratique, il avait considéré au vu du préavis du SPI que le projet n'était, en l'état, pas de nature à nuire aux objectifs d'aménagement dans le périmètre concerné. Il convenait de rappeler que le périmètre en question n'avait finalement pas été classé en zone réservée, le DT ayant, dans ce secteur, privilégié la non application, comme dans le cas d'espèce, de l'art. 59 al. 4 LCI. Contrairement à ce qu'affirmait le recourant, sa situation ne se retrouvait pas péjorée, dès lors que si par hypothèse sa parcelle devait être déclassée, il pourrait toujours bénéficier des avantages que la nouvelle zone d'affectation devrait lui offrir, étant encore indiqué qu'aujourd'hui rien ne permettait d'affirmer quels seraient précisément les fondements de cette future zone.

S'agissant de l'équipement, le chemin concerné ne desservait actuellement que quatre parcelles. La décision globale d'autorisation de construire entreprise ne portait que sur la construction de deux logements avec trois places de stationnement supplémentaires. Il existait des surfaces de dégagement suffisantes afin de permettre le croisement de véhicules sans avoir à effectuer de manœuvres importantes. Certes, cela impliquait un probable empiètement sur des parcelles privées. Le recourant ne démontrait toutefois pas en quoi la propriétaire ne serait pas en mesure d'obtenir un accès suffisant en vertu du droit privé, par notamment l'obtention d'une servitude de droit de passage, étant précisé que seuls quatre

véhicules seraient concernés par cette problématique, ce qui apparaissait extrêmement raisonnable en matière d'accroissement du trafic. De surcroît, la DGT avait préavisé favorablement. 20) La propriétaire a conclu au rejet du recours. Le TAPI n'avait pas commis de violation du droit d'être entendu du recourant et avait examiné l'argumentation avancée par ce dernier. L'affirmation du recourant selon laquelle sa parcelle ferait prochainement l'objet d'un déclassement et qu'il serait privé de droits à bâtir ne reposait sur aucun élément concret, et était contraire à la situation de fait actuelle, puisque si l'État avait dans un premier temps envisagé d'adopter une zone réservée sur ce périmètre, il avait ensuite renoncé à tout déclassement.

Cela faisait des décennies que les propriétaires privés de ce chemin utilisaient la desserte de manière tout à fait satisfaisante. Deux logements de plus

- 9/14 - A/1803/2018 n'étaient pas susceptibles de générer un trafic dangereux. La construction de trois villas avait été autorisée au 14, route du Camp en février 2020 alors que le chemin d'accès avait une largeur inférieure à 3 m. 21) Dans sa réplique, le recourant a persisté dans ses conclusions. C'était l'application des principes développés par l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) dans le cadre de la mise en œuvre du PDCn 2030 s'agissant des périmètres de la zone villas qui était critiquée, dans la mesure où ceux-ci auraient dû conduire l'autorité à refuser l'autorisation de construire querellée et à prononcer un refus conservatoire. Ce grief était recevable. Le fait que le TAPI ne l'ait pas traité ne pouvait être guéri, sauf à priver le recourant d'un degré de juridiction. Le projet contesté était de nature à nuire aux objectifs d'aménagement du périmètre concerné dans la mesure où la construction de nouveaux logements renforcerait la « dureté foncière », ce qui avait pour effet pour réduire le potentiel constructible de la zone considérée. L'art. 13 B LaLAT aurait en conséquence dû être appliqué dès lors qu'il avait précisément pour objectif de permettre de refuser une autorisation de construire de nature à compromettre les objectifs d'urbanisme lorsque l'adoption ou la modification d'un plan d'affectation du sol est envisagée.

Trois véhicules supplémentaires représentaient une augmentation significative du trafic ; le nombre de véhicules sur la parcelle des intimées allait quadrupler, passant d'une à quatre places de parking. Il était prévisible que cette augmentation allait conduire les bordiers à clôturer leur parcelle, ce qui rendrait tout croisement impossible et forcerait les riverains à reculer sur la route principale. Les effets sur la route du Camp le préoccupaient, aspect que la DGT n'avait manifestement pas analysé, notamment au vu des spécificités de l'embranchement entre la route du Camp et le chemin desservant les futurs logements, soit notamment l'absence de visibilité ainsi que la présence d'une piste cyclable accueillant de nombreux usagers. 22) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. Le TAPI se serait contenté de déclarer irrecevable son grief en lien avec l'application des principes développés par l'OAC dans le cadre de la mise en œuvre du PDCn 2030 s'agissant des périmètres de la zone villas.

- 10/14 - A/1803/2018

a. Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.1.1).

b. Le grief du recourant, tel qu'invoqué devant le TAPI, consistait en « la violation des prescriptions du Plan directeur cantonal 2030 ». Il soutenait que l'autorisation devait être annulée au motif qu'elle était contraire aux principes d'aménagement prévu par le PDCn 2030. Selon le recourant, la pratique administrative ne pouvait en déroger. « L'application des principes développés par l'OAC quant à la mise en œuvre du PDCn 2030 s'agissant des périmètres de la zone villas aurait manifestement dû conduire l'autorité à refuser cette requête en autorisation de construire et à prononcer un refus conservatoire selon l'art. 13B LaLAT ».

En l'espèce, en rappelant que le plan directeur cantonal avait force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produisait en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers, et en mentionnant la disposition légale pertinente et la jurisprudence idoine, il ne peut être reproché au TAPI de n'avoir pas traité le grief « violation des prescriptions du Plan directeur cantonal 2030 » ni de l'avoir suffisamment motivé.

De surcroît, dans son argumentation, le recourant critique les choix faits par le département dans son « programme de densification des quartiers de villas », récapitulés notamment dans la carte du même nom, qui définit le régime auquel sont soumises les autorisations de construire, selon les secteurs. Or, la parcelle litigieuse se situe dans une zone intitulée « pas de dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI ». D'une part, l'autorisation querellée est conforme audit programme et n'accorde pas de dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI. D'autre part, le SPI, service spécialisé, a préavisé favorablement, le 10 avril 2017, la requête en autorisation de construire. Il a expressément abordé la question de l'art. 59 al. 4 LCI pour l'exclure. Aucun grief ne peut être fait à l'encontre de la décision du DT à ce titre.

Par ailleurs, la pratique contestée découle de l'injonction faite par le Grand-Conseil au Conseil d'État de faire une application restrictive de l'art. 59 al. 4 LCI afin de préserver le potentiel de densification prévu par la fiche A03 du PDCn 2030 pour les secteurs de la zone villas destinés à une densification par modification de zone dans un délai supérieur à cinq ans. Or, le Conseil d'État a rendu son rapport écrit au Grand Conseil sur la motion 2278 le 9 décembre 2015 et y a annexé le document intitulé pratique administrative, que le recourant conteste et le Grand Conseil en a pris acte le 25 mai 2018 (art. 148 al. 2 de la loi

- 11/14 - A/1803/2018 portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève du 13 septembre 1985 - LRGC - B 1 01).

Pour le surplus, le régime auquel est soumis le périmètre, à savoir qu'aucune dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI n'est autorisée, est le même depuis janvier 2016 à tout le moins, soit un an avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Le fait que d'autres choix auraient été possibles, voire, selon le recourant plus cohérents, relève de l'opportunité, ce que la chambre de céans ne revoit pas (art. 61 al. 2 LPA). Ainsi le fait que le DT ait envisagé que la parcelle soit en zone réservée, puis n'ait pas souhaité

utiliser cet outil, ne fait pas l'objet du présent litige, à l'instar du choix de ne pas faire application de l'art. 13 B LaLAT relatif au refus conservatoire, le DT confirmant pour le surplus que les conditions de son application ne seraient pas remplies.

Le grief est infondé. 3)

Le recourant objecte que l'équipement du terrain serait insuffisant.

a. Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est notamment réputé équipé 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1). 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a in fine ; 96 I 369 consid. 4 ; arrêts 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Lorsqu'elles appliquent ces normes, en soi non contraignantes, elles le font en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont - 12/14 - A/1803/2018 celui de la proportionnalité (arrêts 1C_226/2019 du 24 avril 2020 consid. 5 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 ; Eloi JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, no 27 ad art. 19 LAT).

b. Dans une jurisprudence du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt du Tribunal cantonal vaudois considérant un chemin d'une largeur de 3 m à 3,5 m, avec des murets de part et d'autre, comme suffisant. Le projet de construction portait sur un immeuble de vingt-trois appartements, comprenant notamment la création d'un parking souterrain de dix-sept places pour voitures auxquelles s'ajoutaient cinq autres places. Sur le trajet jusqu'à l'accès au parking souterrain, soit une distance de 100 m, il existait, grâce aux surlargeurs prévues par le projet, trois possibilités de croisement pour deux voitures de tourisme, soit tous les 30 m environ (arrêt 1C_597/2019 du 9 octobre 2020, consid. 6).

c. Dans certaines circonstances, un long chemin étroit (moins de 3 m) présentant à certains endroits une largeur de 2,2 m est suffisant, notamment s'il ne sert qu'aux riverains (voie sans issue) et s'il existe, aux endroits présentant peu de visibilité, des possibilités d'évitement, au besoin sur des parcelles de riverains qui y consentent. L'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige cependant pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur, notamment lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence

d'un autre véhicule suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 28 ad art. 19 LAT et les références citées).

Même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (Eloi JEANNERAT, op. cit, no 24 ad art. 19 LAT et les références citées).

d. En l'espèce, le chemin à considérer est une impasse et n'accueillera aucune circulation de transit, mais uniquement celle des habitations riveraines. L'accès est rectiligne, d'une longueur de 43 m et dessert actuellement les quatre villas du chemin, celle de la propriétaire comprise. Le projet litigieux porterait le nombre d'habitations desservies à six, vu les deux logements projetés dans le bâtiment à construire. La visibilité du chemin est bonne. Il n'est pas contesté que les véhicules de secours peuvent accéder à la parcelle.

- 13/14 - A/1803/2018

Actuellement, il existe des possibilités de croiser, certes en empiétant sur les parcelles privées. Il convient toutefois de rappeler que l'entier du chemin est la propriété privée de l'intimée, sur laquelle circulent les autres riverains. Deux photos ont été produites devant le TAPI. Elles s'ajoutent aux informations photographiques disponibles sur le SITG et qui confirment que plusieurs emplacements existent actuellement pour croiser. Ils sont situés sur les deux côtés du chemin, notamment au nord. Même à considérer que les trois villas riveraines n'autorisent plus l'éventuel croisement des véhicules sur leur parcelle, les véhicules peuvent attendre avant de s'engager dans le chemin pour éviter de croiser. La distance maximale à laquelle se trouveraient deux véhicules dans l'impossibilité de se croiser serait de 43 m, soit peu importante. Les griefs formulés par le recourant, notamment la dangerosité d'un véhicule qui reculerait sur la route principale, apparaissent en conséquence plus comme des hypothèses et ne sont pas de nature, au vu des circonstances du cas d'espèce, à dénier le caractère suffisant de l'équipement en voies d'accès dont bénéficie la parcelle concernée, au vu de la jurisprudence précitée et du fait qu'il ne s'agit que de deux logements supplémentaires à desservir. Par ailleurs la DGT, organe spécialisé, et qui bénéficie, d'une très grande marge d'appréciation, a émis un préavis positif sans observations.

Le grief n'est pas fondé.

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 4)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Mme SCHNEIDER et Jean-Pierre Hirt Sàrl, pris solidairement (art. 87 al. 2 LPA), à la charge du recourant.

* * * * *