

# **GE\_GERICHTE ATA/186/2025 vom 18. Februar 2025**

GE Cour de justice, 2025-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_186\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_186_2025)

FR: GE\_GERICHTE ATA/186/2025 du 18 février 2025

IT: GE\_GERICHTE ATA/186/2025 del 18 febbraio 2025

## **Regeste**

Résumé: : Admission partielle d'un recours déposé par la propriétaire d'une parcelle notamment contre l'annulation par le TAPI d'une autorisation de construire un bâtiment au motif que la parcelle n'est pas équipée en raison de l'absence d'accès suffisant. Compte tenu de la situation de l'omission par le TAPI de la situation de la parcelle le long de la route de Chancy impliquant que la garantie d'accès pour les services de secours et autres services publics est donnée, de même que l'accès pour les piétons, voire les deux roues. Quant à l'accès carrossable au garage souterrain de 29 places prévu, il emprunte l'assiette d'une servitude constituée sur deux autres parcelles adjacentes, emprunté quotidiennement pour desservir ces parcelles et dont le texte clair prévoit qu'elle soit empruntée sur toute sa longueur dès que la propriétaire de la parcelle concernée par le projet y construirait un bâtiment. Les obstacles tels qu'un mur séparatif et un couvert à voiture existant sur l'assiette de la servitude, sur la parcelle voisine de celle concernée par le projet, ne constituent pas des obstacles à l'admission d'un accès suffisant dans la mesure où l'autorisation de construire sera conditionnée à la preuve de l'accès au plus tard au moment de la réalisation du projet. Le TAPI n'ayant pas examiné les autres griefs soulevés dans les cinq recours qu'elle a joint, la cause lui est renvoyée afin de préserver le double degré de juridiction.

## **Erwägungen**

### **E. 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 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

Le recours porte contre un jugement du TAPI annulant une autorisation de construire définitive (DD7\_\_\_\_\_) précédée d'une autorisation de construire préalable (DP 6\_\_\_\_\_).

- 13/20 - A/3361/2022

#### **E. 2.1**

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

#### **E. 2.2**

Selon la jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, étant précisé qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, p. 176 n. 508). L'autorité de recours se limite ainsi 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/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d ; ATA/807/2020 du 25 août 2020 consid. 9a).

### **E. 3**

Les recourantes invoquent une violation de l'art. 146 al. 1 LCI.

#### **E. 3.1**

L'art. 146 al. 1 LCI prévoit que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'une autorisation préalable en force au sens de l'art. 5 al. 1 LCI, ou d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par ceux-ci. La demande préalable d'autorisation de construire constitue une demande simplifiée qui peut être présentée avant le dépôt d'un projet définitif. Elle vise à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté (art. 5 al. 1 LCI). Elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail et à l'administration de compiler de tels plans, tant que les questions de principe ne sont pas résolues. En effet, si l'un des éléments du dossier visé dans la demande préalable n'est pas conforme, il est inutile d'engager des frais supplémentaires pour présenter un projet plus précis afin de déposer une demande en autorisation définitive.

#### **E. 3.2**

En l'espèce, le TAPI est entré en matière sur la conformité au droit de l'accès au parking souterrain du bâtiment projeté et les recourantes n'ont pas produit de documents convaincants quant à l'identité de l'accès entre la DP et la DD. En outre, il n'est pas contesté que le projet a été modifié par l'abandon du projet d'école dans les locaux, qui a été remplacé par des logements supplémentaires, lesquels pourraient avoir une incidence sur les questions en lien avec les accès. Il n'est dès lors pas possible de considérer que le projet agréé par la DD est identique à celui de la DP sur la question de l'accès à la parcelle et au parking souterrain. En conséquence, le grief sera écarté.

### **E. 4**

L'affirmation de certains des intimés selon laquelle la condition n° 1 de la DP n'étant pas réalisée, l'autorisation définitive ne pouvait être délivrée, tombe à faux.

- 14/20 - A/3361/2022 En effet, cette condition prévoyait que, si la réalisation du projet impliquait une démolition, la délivrance de l'autorisation définitive de construire était subordonnée à celle de l'autorisation de démolir, dont les demandes devaient être déposées simultanément. Certains intimés soutiennent que cette condition serait notamment applicable au mur séparatif construit sur l'assiette de la servitude. Or, une demande d'autorisation de démolir ne peut être déposée que par le propriétaire de la parcelle concernée en vertu du droit de la propriété et des règles de procédure, notamment l'art. 11 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). La condition est en outre formulée au conditionnel, et ne

peut donc concerner que les éventuelles constructions ou installations présentes sur la parcelle accueillant le projet et devant être démolies avant l'édification de la nouvelle construction. En l'espèce, cette condition ne trouve pas application, la parcelle concernée par le projet étant dépourvue de construction ou d'installation devant être démolie, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

## **E. 5**

Les recourantes invoquent une violation des art. 19 et 22 LAT, le TAPI ayant retenu à tort que l'accès au projet autorisé par la DD 7 \_\_\_\_\_ du 12 septembre 2022 ne répondait pas aux prescriptions sur l'équipement des parcelles.

### **E. 5.1**

Aux termes de l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, laquelle est délivrée notamment si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsque la parcelle est desservie d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. L'équipement minimal selon le droit fédéral exige des voies d'accès « adaptées » à l'utilisation prévue (le texte allemand parle d'accès suffisant - hinreichend). L'idée de base était que les bâtiments doivent être accessibles non seulement à leurs occupants, mais également aux services d'urgence si cela devait s'avérer nécessaire. Le droit fédéral se limite à exiger un accès suffisant, praticable, celui-ci n'ayant pas besoin d'être optimal. Ainsi, 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. Un équipement aux dimensions un peu « justes » peut d'ailleurs se justifier en partie par le fait qu'il est économe en sol. Le droit fédéral n'exige pas qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton, pour autant que des services publics peuvent approcher à moins de 80 m et qu'une intervention efficace reste possible (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre

- 15/20 - A/3361/2022 MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, p. 544 ss n. 22 à 26 ad art. 19 LAT).

### **E. 5.2**

L'accès doit non seulement se révéler suffisant sur le plan purement technique, mais il convient également que son tracé et son utilisation soient conformes au droit. La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références citées).

### **E. 5.3**

Dans l'examen du caractère suffisant d'une voie d'accès, qui doit être interprété de cas en cas, les autorités cantonales compétentes bénéficient d'un grand pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5 ; *ibid.*, p. 547 n. 26 ad art. 19 LAT ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, *Droit public de la construction*, 2024, p. 281 n. 520). Elles peuvent aussi se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route et des transports (normes VSS), non contraignantes, à appliquer en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1 ; 1C\_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les références citées). La notion juridique indéterminée d'accès suffisant peut être précisée par le droit cantonal et la pratique judiciaire et administrative cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2022 du 20 décembre 2022 consid. 3.1). À Genève, l'autorisation de construire peut être subordonnée à l'équipement préalable des terrains, notamment à la construction de chemins (art. 16 al. 1 let. b LCI).

#### **E. 5.4**

Sur le plan temporel, le droit fédéral exige que le projet de construction dispose, au plus tard au moment de sa réalisation, de l'accès nécessaire. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Si une autorisation de construire est assortie de la condition selon laquelle l'autorisation de construire n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, cela est suffisant à cet égard (ATF 127 I 103 consid. 7d ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1). Le Tribunal fédéral a confirmé qu'un tribunal cantonal pouvait compléter un permis de construire en imposant au requérant ou aux propriétaires fonciers des parcelles concernées l'obligation de fournir à l'autorité administrative, après l'entrée en vigueur du permis de construire et avant le début des travaux, la preuve que les deux terrains à bâtir avaient été réunis ou que les droits réciproques correspondants avaient été inscrits au registre foncier pour la réalisation du projet de construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5).

- 16/20 - A/3361/2022 La chambre de céans a complété une autorisation de construire en ajoutant comme condition que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet dans une espèce où l'impasse utilisée par le propriétaire était exclusivement sise sur des parcelles privées n'étant pas grevées d'une servitude de droit de passage garantissant l'accès aux parcelles objet du projet de construction (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.6).

#### **E. 5.5**

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 opposants au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un accès était insuffisant dans les cas d'une parcelle de

2'000 m<sup>2</sup>, sise en zone villa sur laquelle était projetée la construction d'habitations dont l'accès aggravait l'usage de la servitude de passage existante constituée à l'origine au bénéfice d'une parcelle de 500 m<sup>2</sup> (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_437/2023 du 30 septembre 2024 consid. 6.2.2). Il n'est pas possible de fixer abstraitement des largeurs minimales, la jurisprudence faisant dépendre cette largeur minimum des caractéristiques individuelles locales. Il a toutefois été constaté dans la jurisprudence rendue en la matière que le critère de la largeur de la voie d'accès, déterminant selon les normes VSS ou imposée par certaines dispositions de droit cantonal, était fréquemment pondéré par celui de la longueur du chemin d'accès (notamment dans les arrêts du Tribunal fédéral 1C\_668/2013 du 21 mars 2014 consid. 2.2 in DC 2015 p. 132, 1C\_157/2008 du

### **E. 5.6**

En l'espèce, il faut constater en premier lieu que la parcelle concernée par le projet débouche à l'est sur le chemin AG\_\_\_\_\_ et est bordée au sud par la route AF\_\_\_\_\_, le bâtiment projeté étant prévu dans l'alignement de celui construit sur la parcelle no 3'050. Le TAPI n'a pas tenu compte de ces accès dans son analyse. Ainsi, s'agissant notamment de garantir les accès pour les services de secours et autres services publics, il faut considérer que la parcelle répond aux exigences de la LAT en matière d'équipement. Il en va de même s'agissant de l'accès par les piétons, voire pour les deux roues. La police du feu a d'ailleurs préavisé favorablement le projet. En second lieu, en matière d'accès carrossable au parking souterrain du bâtiment prévu, il n'est pas contesté par les parties, et le TAPI l'a retenu, qu'il existe une servitude de passage public à chars et à talons grevant une bande de terrain située au nord des parcelles nos 2'958, 3'050 et 4'079, reliant par une voie de largeur variable l'avenue AJ\_\_\_\_\_ à la parcelle no 4'079. Ce passage est utilisé depuis de nombreuses années jusqu'à sa limite entre les parcelles nos 3050 et 4079. Il n'est pas contesté non plus que le texte de la servitude RS no 4\_\_\_\_\_ prévoit que le passage ne peut être utilisé que jusqu'à cette limite seulement jusqu'à ce que l'A\_\_\_\_\_ entreprenne la construction d'un nouvel immeuble sur ses parcelles. À ce moment-là, le passage serait effectif sur son assiette entière. Vu l'existence de cette servitude, dont le sens est clair, il faut retenir que l'accès aux parcelles de l'A\_\_\_\_\_ sera effectif lors de la construction d'un nouvel immeuble. Il peut en conséquence être retenu que l'accès aux parcelles de l'A\_\_\_\_\_ est juridiquement garanti. S'agissant de l'obstruction du passage, sur l'assiette de la servitude, par des constructions ou installations édifiées sur des parcelles n'appartenant pas à l'A\_\_\_\_\_, notamment le mur séparatif et le couvert à voitures, il n'appartenait pas au département et il n'appartient pas davantage à la chambre de céans d'examiner les modalités d'exercice du droit de passage, celui-ci relevant exclusivement du droit privé. Il en va de même de l'utilisation faite par la propriétaire voisine et des accords pris avec son locataire quant à l'utilisation du passage situé sur l'assiette de la servitude. En effet, les dispositions du droit de la construction n'ont pas pour objet de veiller au respect des droits réels (ATA/1174/2023 du 31 octobre 2023 consid. 8.2 ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d). Cela étant, le passage situé

- 18/20 - A/3361/2022 approximativement sur la première partie de l'assiette de la servitude est actuellement utilisé au quotidien par des véhicules et aucun problème n'a été relevé par les intimés quant à cette utilisation. Il découle de ce qui précède que l'accès doit être considéré comme suffisant jusqu'au mur séparatif, le couvert à voitures étant amovible. Toutefois, le TAPI retient que les plans du projet tel qu'autorisé prévoient un accès qui ne recouvre pas l'assiette de la servitude et qui empiète sur la partie non grevée de la parcelle

no 3'050, sans l'accord de la propriétaire, rendant de fait l'accès insuffisant même après une éventuelle démolition du mur obstruant l'assiette de la servitude. Ce raisonnement ne peut être suivi dans la mesure où, dans sa démonstration, le TAPI retient une largeur de passage sur l'assiette de la servitude de 3.40 m à la hauteur du mur séparatif, le passage s'élargissant avant et après ce mur. Or, une telle largeur doit être considérée comme suffisante, étant précisé que le passage litigieux est réservé aux véhicules accédant au parking souterrain et que le croisement des véhicules n'a pas besoin d'avoir lieu à cet endroit. Surtout, le projet bénéficie d'un préavis favorable de l'OCT, rendu après une demande de complément et la production des photographies du passage réservé par la servitude ainsi que de l'acte de constitution de la servitude. Cet accès à la parcelle peut donc être considéré comme suffisant, notamment au regard de la jurisprudence rendue en la matière, en application également des normes VSS (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2019 précité consid. 3.3), les intimés échouant à démontrer le caractère insuffisant de l'accès pour l'utilisation prévue en l'occurrence, soit l'accès à un parking souterrain de 29 places. En conséquence, le recours sera admis et l'autorisation de construire rétablie. En raison toutefois des divergences qui ont été constatées entre les plans de l'accès tel que projeté et l'assiette de la servitude, et conformément à la jurisprudence précitée, la chambre de céans complètera l'autorisation de construire, en ajoutant la condition que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet. 6. Afin de préserver le double degré de juridiction et de permettre à la chambre administrative d'exercer sa fonction de contrôle (art. 69 al. 3 LPA), la cause sera renvoyée au TAPI, pour qu'il se prononce sur les autres griefs soulevés par les intimés dans leurs cinq recours, qui n'ont pas été examinés par la juridiction de première instance. Les recours sont donc partiellement admis et le jugement attaqué annulé. 7. Vu cette issue, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourantes (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- leur sera allouée, à la charge solidaire de la AC\_\_\_\_\_, de l'AE\_\_\_\_\_, de AB\_\_\_\_\_ et de la commune AD\_\_\_\_\_ ainsi que de C\_\_\_\_\_ et consorts (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 19/20 - A/3361/2022

## **E. 10**

juillet 2008 consid. 2.6 cités dans Irène MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, 2021 p. 65 n. 168). Par exemple, le Tribunal fédéral a confirmé une autorisation de construire un immeuble de 23 appartements avec une voie d'accès d'une centaine de mètres et d'une largeur de 3 à 3,5 m avec des murets de part et d'autre. L'étroitesse du chemin n'était pas rédhitoire compte tenu de surlargeurs prévues tous les 30 m environ permettant le croisement de voitures de tourisme (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_597/2019 du 9 octobre 2020). La chambre de céans a confirmé que le département n'avait ni excédé, ni abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de l'OCT (anciennement DGT) pour un projet de réalisation de 18 appartements en zone 5, lorsque le projet se situait à proximité de l'extrémité du chemin concerné qui présentait une largeur variable inférieure à 4.8 m sur la majorité de sa longueur, voire même de 3.40 m

- 17/20 - A/3361/2022 par endroits, et qu'aucun accident n'avait été répertorié sur le tronçon (ATA/155/2021 du 9 février 2021). A notamment été considérée comme suffisante une voie d'accès d'environ 3.94 m, le chemin étant en impasse et n'accueillant aucune circulation de transit mais uniquement celle des habitations riveraines. Le raisonnement s'est notamment

fondé sur la norme VSS 640 050 qui recommandait une largeur minimale de 3 m pour le type de chemin d'accès prévu pour un maximum de 40 places de stationnement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2019 précité confirmant l'ATA/1250/2019 du 13 août 2019).

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