

GE_GERICHTE ATA/538/2008 vom 28. Oktober 2008

GE Cour de justice, 2008-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_538_2008

FR: GE_GERICHTE ATA/538/2008 du 28 octobre 2008

IT: GE_GERICHTE ATA/538/2008 del 28 ottobre 2008

Regeste

Résumé: Voisins recourant contre une autorisation de construire une villa contigüe à la leur. En 5ème zone, les constructions en ordre contigu ne doivent pas nécessairement être édifiées simultanément. Il peut s'écouler 50 ans entre la première construction et la deuxième. Le fait que la réalisation de la construction projetée prive la villa des recourants de son accès à la voie publique n'est pas un obstacle à la délivrance de l'autorisation de construire querellée. Cette question relève du droit privé et excède la compétence du Tribunal de céans.

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Selon l'article 58 alinéa 1er LCI, les constructions sises en cinquième zone sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une

- 6/8 - A/1852/2008 construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI).

Les recourants considèrent que l'article 58 alinéa 2 LCI implique que les constructions en ordre contigu doivent être édifiées simultanément.

Cette exigence ne résulte nullement de la loi, au contraire ; celle-ci serait partiellement vidée de sa substance si une telle condition devait s'appliquer, car elle rendrait impossible la construction en ordre contigu des parcelles appartenant à des propriétaires différents, dont les projets de construction ne seraient pas simultanés. La notion d'édification en ordre contigu figurant à l'article 58 alinéa 2 LCI n'implique pas non plus que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/314/2006 du 13 juin 2006 ; ATA/670/2005 du 11 octobre 2005).

La construction projetée est donc bien une construction en ordre contigu au sens de la disposition précitée.

E. 3

Dans le projet litigieux, les villas sont réunies par un couvert à voitures. Les recourants contestent que ce bâtiment soit une construction de peu d'importance ; il se trouverait dans

une trop grande unité architecturale avec la villa projetée.

Aux termes de l'article 3 alinéa 3 RCI, les constructions de peu d'importance sont celles qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faitage située à 4,50 m du sol au maximum.

Suite à l'abaissement du toit à 2,50 mètres, prévu par l'autorisation complémentaire délivrée par le DCTI le 12 mars 2008, le garage respecte toutes les exigences de mesures imposées par la disposition précitée, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. L'architecture de ce couvert est par ailleurs classique et se distingue très nettement de la villa projetée. Il ne fait pas de doute, en conséquence, que ce dernier constitue une construction de peu d'importance.

Les arguments des recourants sont sans substance à cet égard et doivent être rejetés.

E. 4

Dès lors que l'édification en ordre contigu prévue par le projet litigieux est conforme aux dispositions précitées, les articles relatifs aux distances aux limites ne s'appliquent pas (art. 67 al. 2 let. b LCI).

- 7/8 - A/1852/2008

E. 5

Les recourants allèguent encore que la construction projetée les empêcherait d'accéder à leur maison par l'entrée principale. Les quelques marches conduisant à cette entrée sont situées sur la façade nord-est mais prennent naissance au ras de la façade contre laquelle doit s'adosser la villa à construire, de sorte qu'il est impossible de se mettre en face de l'escalier sans poser le pied sur la parcelle no 1'180. Les causes de cette situation ne sont pas à rechercher dans le projet litigieux. En effet, celui-ci n'obstrue ni ne limite l'accès à la porte d'entrée de la villa des recourants. Il empêche uniquement ces derniers d'utiliser, pour accéder à cette porte, un passage situé sur la parcelle voisine. Cette conséquence ne relève pas du droit public des constructions mais du droit privé.

Ce grief excède en conséquence la compétence du tribunal de céans et doit être déclaré irrecevable.

E. 6

Il en va de même de la question de savoir si les recourants ont un droit d'exiger un accès à la route par la parcelle no 1'180.

E. 7

Enfin, le tribunal de céans ayant tranché par la négative la question de savoir si le cordon boisé n° 2 devait être qualifié de forêt, les arguments soulevés par les recourants en rapport avec cette procédure sont devenus sans objet.

E. 8

Les recourants, qui succombent, seront condamnés conjointement et solidairement à un émolument de procédure de CHF 1'000.- (art. 87 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité à la FVA, qui n'a pas constitué d'avocat pour sa défense ni allégué avoir exposé des frais pour

celle-ci.

* * * * *

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